

**ASUNTO:** *“Sobre la procedencia de actualizar renta por arrendamiento de finca rústica al constatar superficie menor a la que figura en el contrato”.*

**2573/22**

EPB

\*\*\*\*\*

En relación con el asunto epigrafiado, y a petición de la Sr/a. Alcalde/sa-Presidente/a del Ayuntamiento de \_\_\_\_\_, se emite el presente

## **INFORME**

### **I. ANTECEDENTES**

Con fecha \_/\_/\_, tiene entrada en el Registro de la Diputación Provincial de Badajoz (R.E. \_\_\_\_\_) solicitud de asistencia técnico-jurídica del Alcalde de la localidad de \_\_\_\_\_ en el que informa de la existencia de un contrato de arrendamiento suscrito en \_/\_/ y solicita informe sobre actualización de renta basado en el hecho de que consta en el contrato una superficie superior (\_\_\_ Ha) a la existente (\_\_\_ Ha). Aporta medición topográfica acreditativa de este extremo.

### **II. LEGISLACIÓN APLICABLE**

- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local. LRRL
- R.D. Leg. 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las Disposiciones Legales Vigentes en materia de Régimen Local. TRRL
- Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales.
- Código Civil
- Ley 39/2015, de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

### **III. CONSIDERACIONES JURÍDICAS**

**PRIMERO. DEL NEGOCIO JURÍDICO OPERADO POR LA CORPORACIÓN MUNICIPAL.**

De conformidad con el art. 1 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RB), el régimen de bienes de las Entidades Locales se regirá por:

Art. 1.

1. El patrimonio de las Entidades locales estará constituido por el conjunto de bienes, derechos y acciones que les pertenezcan.

2. El régimen de bienes de las Entidades locales se regirá:

a) Por la legislación básica del Estado en materia de régimen local.

b) Por la legislación básica del Estado reguladora del régimen jurídico de los bienes de las Administraciones Públicas.

c) Por la legislación que en el ámbito de sus competencias dicten las Comunidades Autónomas.

d) En defecto de la legislación a que se refieren los apartados anteriores, por la legislación estatal no básica en materia de régimen local y bienes públicos.

e) Por las Ordenanzas propias de cada Entidad.

f) Supletoriamente por las restantes normas de los ordenamientos jurídicos, administrativo y civil.

3. En todo caso, se aplicará el derecho estatal de conformidad con el artículo 149.3 de la Constitución.

En este sentido el art. 1 de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos, vigente en el momento de adjudicarse el contrato, dispone que se considerarán arrendamientos rústicos a los efectos de esta Ley y quedarán sujetos a los preceptos de la misma, todos los contratos mediante los cuales se ceden temporalmente una o varias fincas para su aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal, a cambio de precio o renta.

La Disposición transitoria primera de la actual Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos, dispone que los contratos de arrendamiento y de aparcería vigentes a la entrada en vigor de esta ley, se regirán por la normativa aplicable al tiempo de su celebración. Conforme con ello, es aplicable la Ley de 1980 para resolver las cuestiones planteadas.

---

Con esta cobertura legal, el Ayuntamiento de \_\_\_\_\_ procedió en el año \_\_\_ al arrendamiento de una propiedad municipal compuesta por tres fincas rústicas tras el correspondiente procedimiento de adjudicación por subasta. El plazo pactado se fijó en 20 años y el precio se estipuló diferenciado por fincas en la cláusula tercera del contrato que se adjunta.

**Finca 1:** \_\_\_\_\_ € los cinco primeros años; \_\_\_\_\_ € los cinco siguientes y \_\_\_\_\_ € desde el año once hasta fin de contrato.

**Fincas 2 y 3:** \_\_\_\_\_ € los seis primeros años, \_\_\_\_\_ € los cuatro siguientes y \_\_\_\_\_ € desde el año once hasta fin de contrato.

El contrato pese a que el contrato expiró el pasado \_/\_/\_\_, podría presumirse que se prorrogó amparado en el artículo 25 de la Ley 83/1980 que dispone lo siguiente:

**Artículo veinticinco.**

Uno. Los arrendamientos tendrán una duración mínima de seis años.

Dos. Terminado el plazo contractual, el arrendamiento tendrá derecho a una primera prórroga por seis años y a prórrogas sucesivas de tres años cada una, entendiéndose que utiliza este derecho si al terminar el plazo inicial o el de cada prórroga no renuncia a seguir en el arrendamiento, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente. No obstante, el arrendatario podrá rescindirlo al término de cada año agrícola, dando al arrendador un preaviso de seis meses.

Tres. En todo caso el tiempo total de prórrogas legales no excederá de quince años, transcurridos los cuales se extinguirá el contrato y el arrendador podrá arrendar nuevamente la finca a quien tuviere por conveniente en los términos señalados por el artículo catorce.

Nada se dice en el escrito de consulta de la situación actual del contrato, pero sí se especifica claramente la existencia de un incumplimiento por parte del arrendatario en el pago de la renta desde \_\_\_\_, existiendo por tanto causa de resolución del contrato en los términos previstos en el artículo 75 de la Ley 83/1980.

**Artículo setenta y cinco.**

El contrato podrá resolverse a instancia del arrendador por alguna de las causas siguientes:

Primera. Falta de pago de la renta.

Segunda. Incumplir gravemente la obligación de mejora o transformación de la finca, si el arrendatario se hubiere comprometido a ello en el contrato.

Tercera. No explotar la finca, aun parcialmente, o destinarla en todo o en parte a fines o aprovechamientos distintos a los previstos en el artículo primero de esta Ley.

Cuarta. Subarrendar, ceder o subrogar, salvo en los casos y con los requisitos previstos en esta Ley.

Quinta. Causar graves daños en la finca, con dolo o negligencia manifiesta.

Sexta. En los casos de plantaciones o aprovechamientos forestales regulados en el artículo treinta y cuatro de la Ley cinco/mil novecientos setenta y siete, de cuatro de enero.

En el propio clausulado del contrato suscrito en \_\_\_\_ se especificaba la forma de pago de la renta (un primer pago el \_\_\_\_ de cada año y un segundo pago antes del \_\_\_\_), y se establecía claramente que en caso de incumplimiento “devendrá automáticamente la rescisión del contrato, con la pérdida de las garantías aportadas”. Por tanto al no haberse abonado las mismas el arrendamiento el contrato incurre en causa de resolución.

**SEGUNDO. De las consecuencias de que el contrato de arrendamiento figure una superficie mayor de la que efectivamente tienen las fincas.**

El objeto del arrendamiento aparece definido tanto en el pliego de cláusulas administrativas particulares que rigió la adjudicación, como en el contrato suscrito posteriormente, especificándose que se trata de unos terrenos rústicos municipales para la plantación y explotación de uva de mesa, que se licitan como un lote “único e indivisible”.

Las fincas aparecen descritas de forma detallada haciendo expresa mención a sus linderos por lo que no ofrece ningún género de dudas respecto de la identificación y delimitación de las mismas.

Dados los términos en los que aparece redactado el pliego, parece que para calcular el precio de licitación se utilizó como referencia el precio por hectárea y año. Esta afirmación no empece el hecho de que cuando el arrendatario realiza su oferta económica lo hace conociendo e identificando plenamente el bien inmueble objeto del contrato y prueba de ello es la pormenorizada identificación que de las

---

fincas aparece en el pliego con expresa mención a sus linderos.

Lo que define a la finca rústica es su aprovechamiento, es decir, su destino agrícola, ganadero o forestal, aunque también se incluirán otros derechos inherentes a las mismas. El pago de la renta es la principal obligación del arrendatario, como precio por el uso y disfrute de la finca arrendada. Durante veinte años el arrendatario ha explotado las fincas explotando sus frutales y viñedos, sin que conste alegación alguna respecto a la superficie de las mismas. Su oferta la hizo con pleno conocimiento de la realidad de las fincas y durante años ha poseído el bien de buena fe. Prueba de ello es la manifestación que el arrendatario hace en el apartado 2º de su proposición según modelo para participar en la licitación de la que el contrato trae causa: “ *Aceptar en su totalidad las condiciones recogidas en el citado Pliego, comprometiéndose a cumplirlas con exactitud*” ( Lex contractu), razón por la cual, el hecho de que con posterioridad se haya podido constatar que la realidad registral de las mismas no coincide con la física, no es suficiente para justificar una revisión de la renta precisamente en el momento en el que el arrendatario incumple con su obligación de abonar la renta, que igualmente se comprometió a abonar ( apartado 3º de su proposición económica,) y que ahora por su impago incurre en causa de resolución del contrato. La “exceptio non adimpleti contractus” fundada en la regla de cumplimiento simultáneo de las mismas y que implica que una parte puede negarse al cumplimiento de su obligación mientras la otra no cumpla la suya, no puede ser alegada por el arrendatario en cuanto que el Ayuntamiento ha cumplido con lo pactado. Conforme con ello, se debe compeler al arrendatario al pago de la renta y al desalojo de la finca al haber incurrido, de conformidad con lo previsto en el artículo 75 de la Ley 83/1980, en causa de resolución del contrato.

#### **IV. CONCLUSIONES**

De conformidad con las consideraciones expuestas, se realizan las siguientes consideraciones:

**PRIMERA.** Que el arrendatario ha incurrido desde el año \_\_\_\_ en causa de resolución del contrato al incumplir la obligación prevista en el mismo de abonar el precio pactado.

**SEGUNDA.** Que la excepción de que la finca cuenta con una menor superficie de la fijada en contrato no puede ser alegada tras el goce pacífico de la cosa arrendada durante un período de más de veinte años, circunstancia que evidencia que el arrendatario era pleno conocedor del objeto del arriendo.

**TERCERO.** Que el Ayuntamiento debe compeler al arrendatario al abono de las rentas vencidas y no pagadas y al desalojo de la finca a los efectos de recobrar su posesión, al haber incurrido en causa de resolución del contrato, circunstancia que impide considerar que éste haya sido prorrogado tácitamente.

Este es el informe de la Oficialía Mayor en relación con el asunto de referencia, con efectos meramente ilustrativos y no vinculantes para con lo solicitado por el Ayuntamiento de \_\_\_\_\_, advirtiéndose expresamente que su contenido no pretende, en modo alguno, sustituir o suplir el contenido de aquellos otros Informes que se hayan podido solicitar o que preceptivamente, y en su caso, se deban emitir para la válida adopción de acuerdos, motivo por el cual se somete este informe a cualesquiera otro mejor fundado en Derecho.

En Badajoz, 2022