

ASUNTO: *“Sobre resolución de contrato de arrendamiento de finca rústica de naturaleza patrimonial”.*

2395/22

FDR

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

1. ANTECEDENTES.

Según los datos facilitados por el Ayuntamiento referenciado, los antecedentes del asunto objeto del presente informe, de manera resumida, son los siguientes:

- Con fecha _//_ (NR ORVE REGAGE_____), el Ayuntamiento de _____ dirige escrito mediante el que solicita informe jurídico en relación con el siguiente asunto:

“Resolución de un contrato de arrendamiento de finca municipal.”

- Junto con la solicitud se acompaña la siguiente documentación:
 - Pliego de cláusulas administrativas para el arrendamiento del bien inmueble finca _____ de propiedad municipal, por concurso.
 - Contrato de arrendamiento de la finca rústica, celebrado con fecha _//_, entre el Ayuntamiento de _____ y la empresa _____.
 - Estimación del valor de resolución de contrato de arrendamiento de finca rústica _____, propiedad del Ayuntamiento de _____ (BADAJOZ), elaborado por la consultora _____.
 - Escrito de _//_ (NAR _____, de _//_), presentado por _____, en nombre y representación de _____, en contestación al escrito de _//_.
 - Escrito dirigido a _____, sobre deuda pendiente de abonar, por importe de _____ euros, y mejoras pendientes de ejecución.

2. LEGISLACIÓN APLICABLE.

- Constitución Española de 1978 (CE).
- Código Civil (CC).
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL).
- Texto refundido de disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, aprobado por el Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril (TRRL).
- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP).
- Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos (LAR).
- Texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre (TRLCSP), vigente en el momento de aprobación del expediente.
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP).
- Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RBEL).

3. FONDO DEL ASUNTO.

1º. A la vista de los antecedentes aportados resulta que, celebrado en ____ contrato de arrendamiento de la finca municipal de naturaleza patrimonial, _____, se han detectado incumplimientos en el pago de la renta y en la ejecución de mejoras recogidas en la cláusula ____ del contrato de arrendamiento, comprometidas por el adjudicatario en su oferta, que procede calificar como esenciales, conforme a lo señalado en la cláusula __ del pliego de condiciones, por lo que el Ayuntamiento pretende la resolución del contrato.

2º. El contrato de arrendamiento celebrado es evidentemente de naturaleza patrimonial, excluido del ámbito de aplicación del TRLCSP, según dispone el artículo 4.1p), por lo que, conforme a lo determinado por el apartado 2 del mismo precepto, *"... se regularán por sus normas especiales, aplicándose los principios de esta Ley para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse."* Siguiendo el régimen jurídico propuesto en relación con los bienes de las Entidades Locales en el apartado 2 del artículo 1 del RBEL, resulta de aplicación la normativa patrimonial establecida en la propia legislación básica de régimen local (artículos 79 a 83 de la LBRL y 74 a 87 del TRRL), la legislación patrimonial básica (artículos 106.1, 107.1 y 109 de la LPAP) y por la legislación estatal no básica en materia de régimen local y bienes públicos, siendo de aplicación supletoria las normas de los ordenamientos jurídicos, administrativo y civil.

Por lo que concierne al ordenamiento administrativo, la legislación

patrimonial se limita a señalar en el artículo 110.1 in fine de la LPAP (precepto al que la disposición final segunda no reconoce carácter básico, pero que es de aplicación supletoria) que *“Sus efectos y extinción se regirán por esta ley y las normas de derecho privado.”*, al tiempo que el apartado 2 del mismo precepto atribuye al orden jurisdiccional civil la competencia para resolver las controversias entre las partes. En otro orden, la legislación administrativa en materia de contratación, viene a establecer una regulación muy similar y, en todo caso, concordante con el orden patrimonial. Así, el artículo 18 del TRLCSP señala que *“Los contratos del sector público pueden tener carácter administrativo o carácter privado.”*, incluyendo el artículo 20.1, párrafo segundo entre los contratos privados todos aquellos celebrados por las Administraciones Públicas distintos a los caracterizados como administrativos. Pues bien, conforme al apartado 2 del precepto citado en último término *“2. Los contratos privados se regirán, en cuanto a su preparación y adjudicación, en defecto de normas específicas, por la presente ley y sus disposiciones de desarrollo, aplicándose supletoriamente las restantes normas de derecho administrativo o, en su caso, las normas de derecho privado, según corresponda por razón del sujeto o entidad contratante. En cuanto a sus efectos y extinción, estos contratos se regirán por el derecho privado.”*

Las normas de derecho privado serán particularmente los artículos 1545 a 1579 del CC, que regulan el arrendamiento de cosas, así como la regulación general de las obligaciones, artículos 1113 y siguientes. En cuanto a la legislación en materia de arrendamientos rústicos, corresponde dejar constancia de que el artículo 6 la LAR exceptúa de su ámbito aplicación *“e) Los arrendamientos que afecten a bienes comunales, bienes propios de las corporaciones locales y montes vecinales en mano común, que se regirán por sus normas específicas.”*; no obstante, se trata también de legislación civil, por lo que en todo caso hay lugar para su aplicación supletoria.

3º. Analizados tanto el pliego de cláusulas administrativas como el contrato se constata que carecen de cláusulas específicas en referencia al régimen de resolución del contrato o con enumeración de las concretas causas de resolución. No obstante, debe advertirse que la cláusula __ del pliego de cláusulas administrativas establece la resolución del contrato por falta de pago en los siguientes términos: *“La falta de pago en los plazos y cuantías señalados supondrá la resolución del contrato y la pérdida de la garantía definitiva, sin perjuicio de la exigencia de los daños y perjuicios a que hubiere lugar.”* Además, esa misma cláusula, entre otras, recoge la siguiente obligación: *“Cumplimiento de los criterios de adjudicación tal y como han sido propuestos en su oferta, las cuales se recogerán en el contrato.”*

Por su parte, el contrato estipula la actualización de la revisión de la renta y el pago del precio en las cláusulas __ y __, de conformidad con lo establecido en el pliego y el resultado de la licitación. Asimismo, recoge las MEJORAS, de acuerdo con lo revisto en el pliego y la oferta del adjudicatario los siguientes términos:

“Conforme al pliego de cláusulas administrativas particulares que han regido la licitación de este contrato y la propia oferta del adjudicatario, el arrendatario está obligado a realizar las siguientes mejoras:

- *Transformación de hectáreas de tierra cultivable a plantación con riego, mínimo __ hectáreas en los tres primeros años. Oferta del adjudicatario: __ ha de cultivos leñosos los tres primeros años.*
- *Trabajos de mantenimiento y restauración del Cortijo denominado ____, sito en la propia finca, debiendo de comenzar las obras de reconstrucción durante el año ____, y terminarlas antes de la finalización del año ____, según memoria valorada y que se acreditará la ejecución mediante certificación técnica supervisada por el Técnico municipal. El importe de esta mejora según oferta del arrendatario es de _____ euros.*

Todas las mejoras que se realicen hasta la finalización del contrato, quedan en beneficio de la finca al término del contrato.

El arrendador supervisará el cumplimiento de estas obligaciones de mejoras. En caso de incumplimiento podrá requerirle su ejecución y en caso de no cumplimiento podrá entablar las acciones legales que considere oportunas.”

De manera que, habiendo incumplido _____, las obligaciones y compromisos asumidos, habrá que acudir en primer lugar a lo previsto al respecto en el artículo 1124 del CC *“La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe.”*, y añade en el párrafo segundo que *“El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos. También podrá pedir la resolución, aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible.”* Más concretamente, en relación con el contrato de arrendamiento, el artículo 1556 señala *“Si el arrendador o el arrendatario no cumplieren las obligaciones expresadas en los artículos anteriores, podrán pedir la rescisión del contrato y la indemnización de daños y perjuicios, o sólo esto último, dejando el contrato subsistente.”* Los preceptos a los que remite son artículos 1554 y 1555, que enumeran las obligaciones de arrendador y arrendatario, respectivamente, señalando en el último de los preceptos citados como primera obligación del arrendatario: “1º. A pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos.” Por su parte, el artículo 25 de la LAR que, pese a que como se ha visto su aplicación se exceptiona en relación con los contratos de arrendamiento de los bienes patrimoniales de las entidades locales,

como norma civil es de aplicación supletoria, prevé como causas de resolución a instancia del arrendador:

- a) *"Falta de pago de las rentas y de las cantidades asimiladas a la misma, sin perjuicio del derecho de enervación de la acción de desahucio en los mismos términos previstos en las leyes procesales para los desahucios de fincas urbanas.*
- b) *Incumplir gravemente la obligación de mejora o transformación de la finca, a las que el arrendatario se hubiese comprometido en el contrato y a aquellas otras que vengan impuestas por norma legal o resolución judicial o administrativa."*

El artículo 1569 del CC reconoce al arrendador la facultad de desahucio en los siguientes términos (similar en relación con las mejoras el artículo 26 de la LAR): *"El arrendador podrá desahuciar judicialmente al arrendatario por alguna de las causas siguientes:*

1ª. Haber expirado el término convencional o el que se fija para la duración de los arrendamientos en los artículos 1.577 y 1.581.

2ª. Falta de pago en el precio convenido.

3ª. Infracción de cualquiera de las condiciones estipuladas en el contrato.

4ª. Destinar la cosa arrendada a usos o servicios no pactados que la hagan desmerecer, o no sujetarse en su uso a lo que se ordena en el número segundo del artículo 1.555."

4º. El Ayuntamiento sostiene el incumplimiento del pago de la renta en una cuantía estimada en _____ euros, según se desprende de la nota expedida por la Secretaria-Interventora del Ayuntamiento. Asimismo, sostiene el incumplimiento de las obligaciones relativas a los trabajos de mantenimiento y restauración del Cortijo de _____ y a la plantación con riego de __ Has. de cultivos leñosos en los tres primeros años.

De los antecedentes aportados por el Ayuntamiento, se extraen las siguientes conclusiones:

1. En cuanto al pago de la renta.

- a) El importe acreditado, _____ euros, se distribuye del siguiente modo: _____ euros, de rentas; _____ euros, de responsabilidad social corporativa; y _____ euros, de participación y patrocinio de eventos culturales y corporativos.

- b) Sobre el importe pendiente en concepto de renta procede liquidar los correspondientes intereses moratorios.
- c) El incumplimiento por impago de la renta es causa de resolución del contrato prevista expresamente en el mismo, y también es causa de resolución de conformidad con los artículos 1224, 1555.1 y 1556 del CC y 25.a) de la LAR y cláusula 14ª del pliego de cláusulas administrativas.
- d) También se considera que incurren en causa de resolución los impagos correspondientes a responsabilidad social corporativa y de participación y patrocinio de eventos culturales y corporativos.

2. En cuanto a las mejoras.

- a) El compromiso de transformación de hectáreas de tierra cultivable a plantación con riego, se determina en la oferta del adjudicatario en ___ Has. de cultivos leñosos los tres primeros años. Según señala el apartado __ del documento de Estimación del valor de resolución de contrato de arrendamiento de finca rústica _____, elaborado por la consultora _____, la empresa arrendataria ha dispuesto a __/__/__, ___ Has., de plantación de almendros en régimen de explotación de riego deficitario, y ___ Has., de plantación de olivar superintensivo. En total, ___ Has. Por tanto, el incumplimiento asciende a ___ Has.
- b) No hay evidencias de la situación de la mejoras en el Cortijo de _____. En cualquier caso el plazo para su cumplimiento se alcanza antes de la finalización de _____.
- c) El incumplimiento en las mejoras comprometidas es causa de resolución del contrato prevista expresamente en el mismo, y también es causa de resolución de conformidad con el artículo 1224 del CC y 25.b) de la LAR.
- d) Por lo que respecta a las mejoras útiles y voluntarias llevadas a cabo que quedan a beneficio de la finca, de acuerdo con el Pliego de Condiciones, cláusula __, y el contrato, cláusula __.

6º. En vista de cuanto antecede se elevan al Ayuntamiento las siguientes

4. CONCLUSIONES.

- Se considera que el arrendatario ha incumplido obligaciones de pago de la renta y de las mejoras comprometidas por el arrendatario en su oferta.

- Existiendo incumplimiento por una de las partes procede su resolución de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1124, 1555.1 y 1556 del CC y 25, apartados a) y b) de la LAR. Asimismo, es causa de rescisión en aplicación de los artículos 1569, causas 2ª y 3ª, del CC y 26 de la LAR.

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