



ASUNTO: Posibilidad de revisión de rentas de contrato de arrendamiento de aprovechamientos pastos, hierbas, frutos de bellotas y de siembra de Dehesa municipal así como posibilidad de resolución del contrato por mutuo acuerdo

EP

INFORME

ANTECEDENTES DE HECHO

Mediante escrito de fecha _____, recibido en esta Corporación Provincial el día _____, el Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de _____, solicita informe en relación con el asunto epigrafiado.

A mencionado escrito y como documentación aneja se ha remitido copia de la obrante en el expediente municipal sobre el particular.

LEGISLACION APLICABLE

- Constitución Española (CE)
- Código Civil (CC)
- Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LRBRL)
- Real Decreto Legislativo 781/86, de 18 de abril, que aprueba el Texto Refundido de Disposiciones vigentes en materia de Régimen Local (TRRL).
- Carta Europea de Autonomía Local de -15 de octubre de 1985 (Ratificada el 20-01-1988) (CEAL)
- Real Decreto 2568/86, de 28 de noviembre, que aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales (ROF).



- Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos (LAR)
- Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (TRLCAP)
- Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público (LCSP)

FONDO DEL ASUNTO:

PRIMERO.-

La Disposición Adicional primera de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos excluye de su ámbito de aplicación los bienes de las Corporaciones locales, por lo que el arrendamiento de la dehesa municipal se rige por lo pactado y, en su defecto, por las normas establecidas en el Código Civil y en la Ley de Arrendamientos Rústicos.

A este respecto, debemos recordar que el artículo 1258 del Código Civil es aplicable, según la jurisprudencia, a todo tipo de contratos, por tratarse de un precepto genérico (v. gr., la Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de abril de 1977, dispone que los contratos, una vez perfeccionados, obligan no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la Ley).

La naturaleza privada o administrativa del contrato viene determinada por la intensidad de la actuación de la Administración, en conexión con el fin perseguido por el negocio jurídico celebrado. En esta distinción juega especial papel la naturaleza de la prestación objeto del mismo, de tal suerte que el contrato será administrativo cuando verse sobre una actividad de la Administración destinada a satisfacer un servicio público o revista caracteres intrínsecos que requiera una especial tutela del interés público para su desarrollo.

En primer lugar por tanto conviene especificar la naturaleza del contrato.

Así, el contrato de arrendamiento celebrado por el Ayuntamiento tiene carácter civil, no administrativo, y por la fecha de su celebración (año 2005), y según la Disposición Transitoria Segunda .2 LCSP, se registrará



por la normativa anterior, es decir, por el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (TRLCAP), aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, que específicamente en su art. 5.3, lo calificaba como contrato privado. Estos contratos privados se rigen, en cuanto a su preparación y adjudicación, por el TRLCAP, y en cuanto a sus efectos y extinción por las normas de Derecho privado, siendo competente el orden jurisdiccional civil para resolver las controversias que surjan entre las partes (artículo 9 del TRLCAP). En este sentido, el T.S.J. de Cantabria en Sentencia de 18 de marzo de 1997, referente a un contrato de arrendamiento, declara que al tratarse de un contrato privado no es competente la jurisdicción contencioso-administrativa para entender de cualquier cuestión relativa a su cumplimiento y resolución.

El contrato tiene como elementos esenciales el consentimiento, el objeto y la causa. Una vez perfeccionado el contrato por el consentimiento de las partes, despliega su eficacia obligatoria, es decir, se producen las obligaciones, que deben ser cumplidas. Ello armoniza con el contenido del art. 1262 del propio Código Civil. Hecha la oferta y producida la aceptación, nace el contrato.

SEGUNDO.-

Tales circunstancias de contrato perfecto, concurren en el asunto que se somete a consideración e informe de esta Oficialía Mayor, ya que al establecerse en el pliego de cláusulas para el arrendamiento de la dehesa municipal y explicitando en el mismo, las finalidades, aprovechamientos, precio, duración y demás condiciones del arrendamiento, fueron conocidas estas por los licitadores y determinaron en ellos su voluntad de concurrir al proceso licitatorio y de aceptarlas sin reserva ni condición alguna.

Condiciones o cláusulas estas, repetimos, cuyo conocimiento al figurar en el Pliego, no cabe duda que tuvo el adjudicatario, el cual pacíficamente las aceptó al concurrir a la subasta del arrendamiento de la dehesa municipal, por lo que los inconvenientes con que pueda tropezarse con posterioridad a la adjudicación a su favor, no es, no puede ser causa bastante para la supresión o modificación de alguna de las cláusulas del pliego y por ende de la estipulación tercera del contrato (en concreto y para el caso, la reducción del precio), pues la posibilidad de modificación a la baja del precio supondría dar un tratamiento de favor al adjudicatario o un fraude en la contratación, por infracción de los principios de publicidad y fundamentalmente limitativo del de libre competencia, pues posiblemente, de haberse previsto dicha posibilidad en el pliego, -como se dijo, libremente aceptadas por los licitadores-, el resultado de la subasta podría haber



sido otro, y sin duda más beneficioso económicamente para las arcas municipales, al posibilitar que un mayor número de licitadores pudieran haber concurrido a la subasta o una modificación en las ofertas de las que lo hicieron, ante la posibilidad de poder modificar cláusulas (revisar rentas/ cánón), como ahora se pretende que acontezca. Así lo tiene entendido también la Junta Consultiva de Contratación Administrativa en su informe 59/2000.

TERCERO.-

De otra parte, y al igual que el contrato para su perfección requiere la concurrencia de voluntades, la posibilidad de resolver un contrato perfecto exige igualmente dicha concurrencia de voluntades cuando se pretenda que la extinción del mismo se produzca por mutuo acuerdo.

Tratándose de un contrato de derecho privado, y por tanto sujeto al libre juego de la autonomía de la voluntad de los contratantes, implica la resolución del contrato, su extinción y por tanto esta y sus efectos serán los que resulten de lo pactado, o en su caso, de lo que acuerden las partes, y en su defecto quedará la solución de las controversias derivadas del contrato a la decisión judicial en la vía de los tribunales de la jurisdicción civil

Es cierto que la Administración goza en este ámbito de la contratación privada, de la posibilidad, entendemos que reglada también, de introducir, las razones de interés público que justifican tal acuerdo, pues si bien los pactos son para cumplirlos (*pacta sunt servanda*), no debemos olvidar que en el trasunto del contrato pueden concurrir una serie de circunstancias tan extraordinarias e imprevisibles (*rebus sic stantibus*), que de ser conocidas al tiempo de celebrar el contrato también hubieran determinado un posicionamiento distinto en el adjudicatario actual, al que corresponderá alegar y justificar la concurrencia de tales circunstancias y su afección a las condiciones iniciales del contrato y a la Administración corresponde sopesarlas a la hora de concluir la posibilidad de resolver el contrato por "mutuo acuerdo".

Dicho lo anterior, es de tener en cuenta que una de las principales obligaciones del arrendatario es la del pago del precio, y que cualquier maniobra del mismo encaminada a incumplirla, faculta al arrendador (Ayuntamiento), a considerar a aquel incurso en causa de resolución, pues el artículo 1555.1º del Código Civil establece como obligación del arrendatario el pago del precio del arrendamiento en los términos convenidos, cuya falta de pago habilita al arrendador a la resolución del contrato y al correspondiente desahucio judicial (artículo 1569 de dicho Código), por lo que la forma de actuar sería un requerimiento



fehaciente al arrendatario de que pague la renta en el plazo que se le indique y, en caso de negativa, ejercer la correspondiente acción ante el Juzgado en reclamación de las rentas debidas y no satisfechas y la de extinción y desahucio.

Badajoz, abril de 2009