

**ASUNTO: BIENES**

*Arrendamiento de finca rústica. Tácita reconducción.  
Posibilidad de enajenación*

309/11

FC

**INFORME****I. HECHOS.ANTECEDENTES**

La Entidad Local Menor de \_\_\_\_\_ es propietaria de una finca rústica que tiene alquilada en tres parcelas a tres particulares, que a su vez son colindantes con la referida finca.

Dos de los contratos de arrendamiento vencieron con fecha \_\_\_\_\_/2010, sin que el Ayuntamiento haya notificado o requerido la finalización del contrato y la entrega de la parcela .

Dos de estos arrendatarios han plantado nuevos frutales en las respectivas parcelas sin que tal actuación se prohibiera expresamente en el contrato y sin que éstos lo hubiesen puesto en conocimiento del Ayuntamiento.

Se plantean por parte de la Entidad Local las siguientes cuestiones:

1. Si ha operado la tácita reconducción en los dos contratos cuya vigencia quedó vencida.
2. Posibilidad de enajenación de la finca completa.



## II. LEGISLACIÓN APLICABLE

- Ley 30/2007, de Contratos del Sector Público
- Ley 33/2003, del Patrimonio de las Administraciones Públicas
- Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Decreto 1372/1986
- Código Civil

## III. FONDO DEL ASUNTO

Como establece el artículo 6 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales -RBEL- *“son bienes patrimoniales o de propios los que siendo propiedad de la entidad local no estén destinados a uso público ni afectados a algún servicio público y puedan constituir fuentes de ingresos para el erario de la entidad. Los bienes patrimoniales se rigen por su legislación específica y, en su defecto, por las normas de derecho privado.”*

Por su parte, el artículo 106.1 de la Ley 33/2003, de Patrimonio de las Administraciones Públicas -LPAP-, que tiene carácter básico, señala que *“la explotación de los bienes o derechos patrimoniales podrá efectuarse a través de cualquier negocio jurídico, típico o atípico.”*

Entre los negocios jurídicos típicos de explotación de los bienes patrimoniales se encuentra el contrato de arrendamiento, mencionado expresamente en el artículo 92 RBEL como forma de cesión de uso de bienes patrimoniales de las Entidades locales.

Asimismo, la Ley 30/2007, de Contratos del Sector Público (LCSP), norma vigente a la fecha de formalización de los contratos de arrendamiento, establece en el artículo 4.1.p) que están excluidos de su ámbito de esta Ley los contratos de compraventa, donación, permuta, arrendamiento y demás negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles, valores negociables y propiedades incorpóreas, a no ser que recaigan sobre programas de ordenador y deban ser calificados como contratos de suministro o servicios, **que tendrán siempre el carácter de contratos privados** y se regirán por la legislación patrimonial.

Por otro lado, el artículo 20.2 de la propia LCSP determina que *“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.**”*



Como señala la Sentencia de AP Zaragoza de 10 de octubre de 2011 , *“si bien la formación y adjudicación del mismo se rigen por la normativa administrativa, sus efectos y la terminación del mismo lo hacen por las reglas civiles, de tal manera que la remisión del contrato a una continuación de sus efectos a través de una tácita reconducción, con extinción del contrato inicial y nacimiento de uno nuevo con las mismas condiciones salvo la duración, es un propio efecto civil previsto en la regulación del mismo y que, por ello, no se opone o es contrario a la referida naturaleza bifronte del contrato”*.

La legislación de derecho privado aplicable a la cuestión es el Código Civil -CC-, por cuanto la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos -LAR- establece en su artículo 6 que quedan exceptuados de esta Ley los arrendamientos de bienes propios (patrimoniales) de las entidades locales.

Así, por aplicación del artículo 1255 CC, habrá que estar a lo pactado en el contrato de arrendamiento, pacto que puede excluir la tácita reconducción. Sin embargo, observados los contratos celebrados por la Entidad Local Menor consultante, tal exclusión de ella tácita reconducción no se contiene en los mismos.

La tácita reconducción supone una renovación del contrato en las mismas condiciones que el arrendamiento que se renueva salvo en su duración.

Conforme al artículo 1565 CC, si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye el día prefijado sin necesidad de requerimiento. No obstante, de acuerdo con el artículo 1566 procede la tácita reconducción para dos de los contratos de arrendamiento celebrados, ya que, al terminar el contrato el día 26 de noviembre de 2010, parece que ha permanecido el arrendatario disfrutando durante todo este tiempo de la cosa arrendada en las mismas condiciones en que lo venía haciendo con aquiescencia del Ayuntamiento arrendador al no oponerse a la continuación del arrendatario en el disfrute del bien arrendado, por lo que se entiende que, a menos que haya precedido requerimiento, hay tácita reconducción por el tiempo que establece el artículo 1577:

*“El arrendamiento de un predio rústico, cuando no se fija su duración, se entiende hecho por todo el tiempo necesario para la recolección de los frutos que toda la finca arrendada diere en un año o pueda dar por una vez, aunque pasen dos o más años para obtenerlos.”*

En este sentido, la Sentencia del TS de 20 de septiembre de 1991 señala que la tácita reconducción precisa para su operatividad jurídica que se dé un arriendo concertado por un tiempo determinado y la permanencia en el disfrute por el arrendatario durante quince días una vez finalizado aquél, siempre que concurra la aquiescencia del arrendador, añadiendo la citada Resolución que su eficacia descansa en que no haya precedido manifestación a cargo de cualquiera de las partes expresiva de su voluntad de dar por acabada la relación.



La Jurisprudencia del TS tiene señalado que jamás debe entenderse realizada la tácita reconducción por tiempo indefinido o indeterminado (Sentencias de 14 de junio de 1984; y de 9 de abril de 1985).

Por otra parte, en cuanto a la plantación por el arrendatario de nuevos árboles frutales en la finca rústica en la que existen precisamente plantaciones de árboles frutales sin que se recoja tal posibilidad en el contrato, habrá que considerar si tal posibilidad estaba expresamente prohibida en el contrato. Si hubiera estado prohibida, el artículo 1556 CC posibilita que el Ayuntamiento arrendador pueda pedir la rescisión del contrato y la indemnización de daños y perjuicios, o sólo esto último, dejando el contrato subsistente. Si no estuviese prohibido en el contrato plantar nuevos árboles frutales, como es el caso, entendemos que es lícita la plantación realizada por el arrendatario ya que el arrendatario se obliga a usar de la cosa arrendada como un diligente padre de familia, destinándola al uso pactado; y, en defecto de pacto, al que se infiera de la naturaleza de la cosa arrendada según la costumbre de la tierra; no contrariando la plantación de nuevos árboles esta obligación de uso conforme a la naturaleza de la cosa arrendada, establecida en el artículo 1555 CC.

En cuanto a la posibilidad de enajenación por el Ayuntamiento de estos bienes patrimoniales aunque estén arrendados, entendemos que es factible. Todo ello sin perjuicio de que si el comprador pone fin al arrendamiento estando éste vigente, debe el vendedor, salvo pacto en otro sentido, indemnizar al arrendatario los daños y perjuicios que se le causen, tal y como establece el artículo 1571 CC:

*“El comprador de una finca arrendada tiene derecho a que termine el arriendo vigente al verificarse la venta, salvo pacto en contrario y lo dispuesto en la Ley Hipotecaria.*

*Si el comprador usare de este derecho, el arrendatario podrá exigir que se le deje recoger los frutos de la cosecha que corresponda al año agrícola corriente y que el vendedor le indemnice los daños y perjuicios que se le causen.”*

Conviene por último tener en cuenta, lo dispuesto en los arts 1522 y 1523 del Código Civil, a propósito de los retractos de comuneros y colindantes, a los efectos de su posible invocación por alguno de los titulares de los mismos.

Este es el informe de la Oficialía Mayor-Departamento de Asesoramiento y Asistencia Jurídica a las EE.LL- en relación con el asunto de referencia, con efectos meramente ilustrativos y no vinculante para la Entidad Local Menor \_\_\_\_\_, que en uso de sus competencias y de la autonomía reconocida constitucionalmente resolverá lo pertinente.

Badajoz, diciembre de 2011