Asunto : Informe sobre resolución de contrato de arrendamiento de inmueble de titularidad municipal de carácter patrimonial
Solicitante : **Ilmo. Ayuntamiento de Los Blázquez**
Expte. : 127/2021

INFORME JURÍDICO

ANTECEDENTES

El Ayuntamiento de Los Blázquez remite escrito por el que adjuntando documentación relativa a expediente incoado por dicha corporación relativo a la resolución de contrato de arrendamiento de un inmueble de carácter patrimonial por impago reiterado de la renta mensual por parte del arrendatario, se solicita de este Servicio Jurídico se emita informe en relación con dicho asunto.

Se adjunta copia de los informes emitidos por la Secretaría y por la Secretaría-Intervención en relación con el citado contrato de arrendamiento así como el alcance económico de las deudas contraídas por el arrendatario.

En relación con la documentación aportada conviene hacer especial referencia, por su trascendencia en el asunto que se somete a consulta, al informe de la Secretaría-Intervención del Ayuntamiento, de fecha 17 de mayo de 2021, donde en su segundo párrafo, "Otros datos de interés", se hace mención de que : "*Según ha podido comprobar este Ayuntamiento, a través de personal autorizado y los propios vecinos, el pasado día 3 de abril de 2021, Don José Manuel Corbillo Navarrete, adjudicatario del contrato de arrendamiento del inmueble de referencia, se fue de esta localidad junto a su familia. Las llaves de la vivienda han sido depositadas en este Ayuntamiento por terceras personas ajenas a dicho contrata* ".

NORMATIVA APLICABLE

- Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local (LBRL).
- Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía (LAULA)
- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP).
- Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía (LBELA).
- Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía (RBELA).
- Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU).
- Código Civil (Cc) (Real Decreto de 24 de julio de 1889, texto de la edición del Código Civil)
- Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (LEC).

C/ Atlántico núm 11. CP. 14011 - Córdoba
Tel.: 957 211105 - 957 482895

Código seguro de verificación (CSV):

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en

Firmado por Consultor Técnico de la Asesoría Jurídica DEL SOLAR CABALLERO JOSE ANTONIO el 23/6/2021

pie_firma_corto_dipu_01

En virtud de ello, se emite el presente

INFORME

PRIMERO. El artículo 79.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, dispone que : "*El patrimonio de las Entidades locales está constituido por el conjunto de bienes, derechos y acciones que les pertenezcan*.", señalando en el apartado 2 del mismo que : "*Los bienes de las Entidades locales son de dominio público o patrimoniales*.". Asimismo esta misma norma, en su artículo 80.2 dispone que : "*Los bienes patrimoniales se rigen por su legislación específica y, en su defecto, por las normas de Derecho privado.*".

En parecidos términos se pronuncian los artículos 50 y siguientes de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía (LAULA), y los artículo 1 y 5 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía (RBELA).

SEGUNDO.- El artículo 53 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, LAULA, en cuanto a la disposición de los bienes de las entidades locales, dispone expresamente que : "*Artículo 53 Libertad de pactos en el tráfico jurídico de bienes y derechos patrimoniales. Los contratos, convenios y demás negocios jurídicos sobre los bienes y derechos patrimoniales están sujetos al principio de libertad de pactos. Las entidades locales podrán, para la consecución del interés público, concertar las cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarias al ordenamiento jurídico o a los principios de buena administración.*".

Los artículos 106.1 (que tiene carácter básico) y 111 (de aplicación subsidiaria) de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP), establecen asimismo el principio de libertad de pactos y permiten que la Administración pueda efectuar la explotación de sus bienes patrimoniales de forma indirecta, a través de cualquier negocio jurídico, típico o atípico, concertando las cláusulas y condiciones que tenga por conveniente, siempre que no sean contrarias al ordenamiento jurídico, o a los principios de buena administración.

En lo que respecta específicamente a los bienes patrimoniales, para que el Ayuntamiento le ceda su utilización a un tercero deberá efectuar un contrato de arrendamiento o cualquier otra forma de cesión de uso, que tendrá carácter de contrato privado y no administrativo, por lo que se regirá por la legislación patrimonial, aplicándose la normativa de contratos para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse. Recordemos que el artículo 9.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, excluye expresamente de su aplicación a los contratos de carácter patrimonial, disponiendo que : "*2. Quedan, asimismo, excluidos de la presente Ley los contratos de compraventa, donación, permuta, arrendamiento y demás negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles, valores negociables y propiedades incorporales, 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. (...)*".

Código seguro de verificación (CSV):

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en

Firmado por Consultor Técnico de la Asesoría Jurídica DEL SOLAR CABALLERO JOSE ANTONIO el 23/6/2021

pie_firma_corto_dipu_01

Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 107.1 de la LPAP (carácter básico), los contratos para la explotación de los bienes y derechos patrimoniales se adjudicarán por concurso salvo que, por las peculiaridades del bien, la limitación de la demanda, la urgencia resultante de acontecimientos imprevisibles o la singularidad de la operación, proceda la adjudicación directa.

En virtud de ello, en lo que atañe a los arrendamientos propiamente dichos, habrá que aplicar el art. 124.1 de la Ley 33/2003, de 3 noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas -LPAP-, que prevé que: *"Los arrendamientos se concertarán mediante concurso público o mediante el procedimiento de licitación restringida regulado en el apartado 4 de la disposición adicional decimoquinta, salvo que, de forma justificada y por las peculiaridades de la necesidad a satisfacer, las condiciones del mercado inmobiliario, la urgencia de la contratación debida a acontecimientos imprevisibles, o la especial idoneidad del bien, se considere necesario o conveniente concertarlos de modo directo.".*

TERCERO.- En cuanto que contratos privados, los arrendamientos de bienes patrimoniales de las entidades locales están sometidos, en lo que respecta a sus efectos, terminación y/o extinción, a las normas que rigen este tipo de contratos en el orden privado, en orden a lo que dispone el artículo 110.1 LPAP (aplicación supletoria) : "*1. Los contratos, convenios y demás negocios jurídicos sobre bienes y derechos patrimoniales se regirán, en cuanto a su preparación y adjudicación, por esta ley y sus disposiciones de desarrollo y, en lo no previsto en estas normas, por la legislación de contratos de las Administraciones públicas. Sus efectos y extinción se regirán por esta ley y las normas de derecho privado*.", disponiéndose asimismo en este mismo artículo 110, apartado 3 (de carácter básico), que : "*...3. El orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan sobre estos contratos entre las partes. No obstante, se considerarán actos jurídicos separables los que se dicten en relación con su preparación y adjudicación y, en consecuencia, podrán ser impugnados ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo de acuerdo con su normativa reguladora.*".

En este sentido igualmente, la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía (LBELA), en su artículo 39, referido a los "Efectos y extinción de la cesión (de los bienes patrimoniales)" dispone expresamente :

> *"Artículo 39 Efectos y extinción de la cesión*
> *Los **efectos y extinción del arrendamiento** o de cualquier otra forma de cesión de uso de los bienes patrimoniales se regirán por las normas de derecho privado que le sean de aplicación, según su naturaleza."*

En virtud de ello, dado que estamos ante un arrendamiento de una vivienda de propiedad municipal a un tercero, tenemos que acudir a lo que disponga la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU), como normativa que le es de aplicación en orden a su naturaleza.

Código seguro de verificación (CSV):

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en

Firmado por Consultor Técnico de la Asesoría Jurídica DEL SOLAR CABALLERO JOSE ANTONIO el 23/6/2021

pie_firma_corto_dipu_01

Esta norma, su artículo 4, en lo que atañe a esta tipología de arrendamientos, dispone que :

> *"Artículo 4 Régimen aplicable*
> *1. Los arrendamientos regulados en la presente Ley se someterán de forma imperativa a lo dispuesto en los títulos I y IV de la misma y a lo dispuesto en los apartados siguientes de este artículo.*
> *2. Respetando lo establecido en el apartado anterior, los arrendamientos de vivienda se regirán por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes, en el marco de lo establecido en el título II de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil."*.

Habrá que estar pues, en consecuencia, a lo dispuesto en el propio contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, aunque no obstante, como señala ese mismo art. 4, en su apartado 4, la exclusión de la aplicación de los preceptos de esta norma, cuando ello sea posible, deberá hacerse de forma expresa respecto de cada uno de ellos.

A la vista de las disposiciones de este Ley, y en lo respecta al caso que nos atañe, lo primero que se nos plantea es la posibilidad de resolver el contrato de arrendamiento por el motivo del impago reiterado de la renta estipulada por las partes :

Para ello necesariamente debemos partir de lo que la LAU, en su artículo 27, relativo al incumplimiento de obligaciones contractuales, dispone, señalando expresamente en este sentido que :

> *"Artículo 27 Incumplimiento de obligaciones*
> *1. El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil. (...)"*

Sin perjuicio de lo anterior, y de modo específico, el apartado 2 de ese mismo artículo viene a disponer que : "*...2. Además, el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas: ...a)* ***La falta de pago de la renta*** *o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario.(...)".*

En este mismo orden de cosas, también el Código Civil (Cc), regula en su artículo 1555 que "*el arrendatario está obligado a pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos*"; y que "*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 solo esto último, dejando el contrato subsistente*" (art. 1556 CC).

C/ Atlántico núm 11. CP. 14011 - Córdoba
Tel.: 957 211105 - 957 482895

Código seguro de verificación (CSV):

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en

Firmado por Consultor Técnico de la Asesoría Jurídica DEL SOLAR CABALLERO JOSE ANTONIO el 23/6/2021

pie_firma_corto_dipu_01

A tenor de lo cual, desde la perspectiva contractual arrendaticia propiamente dicha, ya sea sobre la base de la propia normativa reguladora de los arrendamientos urbanos ya sea desde la que el propio Código Civil contempla, no cabe por menos que concluir que no existe duda alguna de que el hecho de que se haya verificado por el arrendador -en nuestro caso personificado en la entidad local municipal consultante- un incumplimento claro y fehaciente por parte del arrendatario en cuanto que, de forma reiterada, ha dejado de abonar a la hacienda municipal la renta mensual pactada en el contrato suscrito en su día, da pié sin más a que dicho arrendador (ayuntamiento) pueda resolver de pleno derecho dicho contrato, sin perjuicio de las actuaciones que procedan para reclamar al interesado las cantidades adeudadas.

CUARTO.- Ahora bien, al tratarse de un contrato privado, la Administración municipal no dispone de las prerrogativas previstas en la normativa administrativa respecto de la recuperación de sus bienes, sobre todo porque estamos en este caso ante un supuesto en el que la ocupación está amparada en un título (contrato de arrendamiento), aún cuando con respecto a éste se estén incumpliendo reiteradamente las obligaciones impuestas al arrendatario. Es por ello que, con tal fin, procederá la interposición ante jurisdicción civil de demanda de juicio verbal, en el que se ejercite acumuladamente la acción de desahucio por falta de pago y la reclamación de las rentas, de conformidad con el art. 250.1.1º Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (LEC). Este precepto dispone que se decidirán en juicio verbal, las demandas que "*versen sobre reclamación de cantidades por impago de rentas y cantidades debidas y las que, igualmente, con fundamento en el impago de la renta o cantidades debidas por el arrendatario, o en la expiración del plazo fijado contractual o legalmente, pretendan que el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer una finca rústica o urbana dada en arrendamiento, ordinario o financiero o en aparcería, recuperen la posesión de dicha finca.*".

Hay que tener en cuenta que la acción que se ejercite podría enervarse mediante el pago que prevé el art. 22.4 LEC, si bien, como ha ido indicando el Tribunal Supremo, no puede permitirse que el arrendatario decida unilateralmente cuándo pagar, ofreciendo mayor seguridad al arrendador y al propio mercado de alquiler. Así, vemos como *"el pago total de la renta del arrendamiento de una vivienda, fuera de plazo y después de presentada la demanda de desahucio, no excluye la posibilidad de la resolución arrendaticia, y ello aunque la demanda se funde en el impago de una sola mensualidad de renta, sin que el arrendador venga obligado a que el arrendatario se retrase de ordinario en el abono de las rentas periódicas"*, según se expresa en las Sentencias del TS de 19 de diciembre de 2008 y de 26 de marzo de 2009, que reiteran la doctrina sentada en una Sentencia anterior de 24 de julio de 2008.

Es preciso reseñar que, tal como así ha sucedido en el caso que nos atañe, no existe óbice alguno para que por el arrendador (Ayuntamiento) se hiciese una primera reclamación extrajudicial con el fin de otorgar al arrendatario un plazo razonable para que se procediera al pago, concediendo el oportuno trámite de audiencia. En este sentido señalar que, como así consta en el expediente remitido por el Ayuntamiento consultante, se ha efectuado por éste un trámite similar, si bien hay que indicar que bajo una concepción puramente administrativa del contrato de arrendamiento, pero que en cualquier caso cabe entender como válido desde el

pie_firma_corto_dipu_01
Código seguro de verificación (CSV):
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en
Firmado por Consultor Técnico de la Asesoría Jurídica DEL SOLAR CABALLERO JOSE ANTONIO el 23/6/2021

punto y hora que, con la debida audiencia del interesado, de alguna forma se trataba de evitar el tener que acudir a la vía judicial civil para la resolución del asunto.

Una vez llevada a cabo dicha actuación extrajudicial por parte de la corporación municipal, con pleno conocimiento del interesado y sin resultado positivo alguno, entendemos queda expédita sin más la vía jurisdiccional civil.

QUINTO.- No obstante lo anterior, en el asunto sometido a consulta, existe un condicionante que entendemos de vital relevancia a la hora de resolver la cuestión planteada sin que sea necesario acudir a la vía judicial. Nos referimos a la nota a que ya hemos hecho mención en los antecedentes de este informe en cuanto que consta en informe de la Secretaría-Intervención del Ayuntamiento, de fecha 17 de mayo de 2021, en su segundo párrafo, "Otros datos de interés", que : "*Según ha podido comprobar este Ayuntamiento, a través de personal autorizado y los propios vecinos, el pasado día 3 de abril de 2021, Don José Manuel Corbillo Navarrete, adjudicatario del contrato de arrendamiento del inmueble de referencia, se fue de esta localidad junto a su familia. Las llaves de la vivienda han sido depositadas en este Ayuntamiento por terceras personas ajenas a dicho contrato.*". Es decir, cabe entender que, en el presente caso, y por vía indirecta a través de terceras personas, se ha producido un desistimiento del contrato por parte de arrendatario, pues aún considerando que éste ha abandonado la vivienda sin comunicación alguna al arrendador, lo cierto es que se ha puesto de manifiesto la voluntad del inquilino de no continuar con el contrato haciendo entrega de las llaves a terceros entendemos con la intención de que éstos a su vez lo hiciesen al arrendador. Ello partiendo de la base de lo que es el concepto jurídico del desistimiento que, en esta materia, no es otro que la renuncia del inquilino a continuar con el contrato de arrendamiento sin cumplir con la duración pactada.

En este orden de cosas cabe señalar que, el "desistimiento" del contrato por el arrendatario de una vivienda viene recogido en el artículo 11 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU). Artículo éste que no ha sido modificado por la última la reforma de la LAU operada por medio del Real Decreto-Ley 7/2019,de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, para los contratos celebrados a partir del 6 de marzo de 2019. Es por ello que, a todos los contratos de arrendamiento de vivienda que se hayan celebrado a partir del 6 de junio de 2013 hasta la actualidad -entre los que se encuentra el que es objeto de estudio en este informe- le es de aplicación dicho artículo 11 LAU con la redacción establecida con la Ley 4/2013 de 4 de junio.

Este artículo 11 de la LAU dispone lo siguiente:

> *"El arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento, una vez hayan transcurrido al menos seis meses, siempre que se lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días.*
> *Las partes podrán pactar en el contrato que, para el caso de desistimiento, deba el arrendatario indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir.*
> *Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización."*

pie_firma_conto_dipu_01
Código seguro de verificación (CSV):
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en
Firmado por Consultor Técnico de la Asesoría Jurídica DEL SOLAR CABALLERO JOSE ANTONIO el 23/6/2021

Sin entrar en la vicisitudes en que se ha materializado tal desistimiento, donde no se ha producido comunicación directa de clase alguna al arrendador -requisito de la antelación exigido por la LAU-, pero sí una entrega de forma indirecta de las llaves, a nuestro juicio lo que se impone en este caso como más conveniente sería la formalización por escrito de dicho acto.

Como quiera que la suscripción entre las partes de un documento donde, respecto del contrato de vivienda de referencia, quedase fehaciente el desistimiento de la parte arrendataria se nos antoja ciertamente complicado de llevar a cabo por el hecho del abandono de la localidad por el respectivo inquilino y por ende de las dificultades que ciertamente ello supondría a la hora de que éste acudiese a la firma si es que estuviese localizable, pues su no localización haría ya de por sí del todo imposible tal circunstancia, sí se hace necesario e imprescindible a nuestro juicio que, para entender resuelto el contrato y por tanto poder el arrendador tomar la posesión del inmueble sin tener que acudir a la vía judicial civil, suscribir tal documento con los terceros vecinos que se hicieron cargo de las llaves donde se hiciera constar de forma fehaciente que éstos por mandato expreso de aquél inquilino manifiestan que éste les trasladó su voluntad de desistir del contrato entregándoles las llaves con el fin de éstos que a su vez se la hicieran llegar al Ayuntamiento. Con ello entendemos se garantizaría formalmente la existencia de un desistimiento del derecho a la vivienda por aquél arrendatario y por ende que la corporación, al no existir ya derecho alguno a la ocupación de ésta, pueda acceder al inmueble sin tener que acudir a un proceso de desahucio por vía judicial.

Ni que decir tiene que resulta igualmente muy aconsejable que, una vez protocolarizada documentalmente la manifestación de los terceros depositarios de las llaves del inmueble y la entrega de éstas en los términos expuesto, y al momento de acceder a la vivienda por los servicios municipales correspondiente, se levantase acta de tal circunstancia donde se recogiese igualmente la situación en que se encuentra dicho inmueble así como el mobiliario, enseres y objetos depositados en el mismo y su estado.

Por último, reseñar asimismo que el hecho de que el contrato de arrendamiento de referencia pudiese quedar resuelto y ultimado por efecto de lo expuesto en párrafos anteriores no impide que por el consistorio se pueda acudir a la vía correspondiente para la reclamación de las cantidades adeudadas por el arrendatario, debiéndose tener en cuenta en todo caso que éstas tienen carácter privado por lo que nos es posible acudir a las vías de recaudación de los ingresos de naturaleza pública contemplados en la normativa tributaria decayendo en este sentido las potestades que posee la Administración Pública al respecto, por lo que, como se ha indicado, ha de acudirse a su reclamación ante el orden judicial civil para su reconocimiento y, en su caso, resarcimiento.

Es cuanto tengo que informar, señalando que la opinión jurídica que se recoge en el presente informe se somete a la de cualquiera otra mejor fundada en derecho.

Córdoba, a *(fecha y firma electrónica)*
El Consultor Técnico Jurídico adscrito al Servicio de Asesoría Jurídica. Diputación de Córdoba. José Antonio Del Solar Caballero.

pie_firma_conto_dipu_01

Código seguro de verificación (CSV):

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en

Firmado por Consultor Técnico de la Asesoría Jurídica DEL SOLAR CABALLERO JOSE ANTONIO el 23/6/2021