Asunto: Informe sobre procedimiento para la adjudicación de lotes de fincas rústicas municipales.
Solicitante: **Ilmo. Ayuntamiento de XXXXXXXXXX**
Expte.: 267/2024-JADSC

INFORME JURÍDICO

ANTECEDENTES

- El Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de XXXXXXXX remite escrito por el que expone que en orden a la proximidad de que lleguen a su fin los contratos de arrendamiento vigentes del aprovechamiento agrícola y ganadero de determinados lotes de la finca rústica "XXXXXX" propiedad del Ayuntamiento, calificada de bien d propios municipal (patrimonial), inventariada con esta calificación en el Inventario General de Bienes de dicha entidad e inscrita como tal en el Registro de la Propiedad de XXXXXXXXXX, se solicita de estos Servicios Jurídicos se emita informe en relación con el procedimiento legal a seguir para la nueva adjudicación de los distintos lotes referida finca rústica.

- Con posterioridad, por parte de dicho Ayuntamiento se ha ampliado la petición formulada en un primer término señalando que, tras haber solicitado, con fecha de 11 de septiembre de 2024, informe acerca del procedimiento legal a seguir para la nueva adjudicación de los distintos lotes de la finca referida, y con el objetivo de que dicho Ayuntamiento proceda con la mayor rigurosidad legal posible, en cuanto al procedimiento de adjudicación del que se pide asistencia, se recoja también en el citado informe, el plazo legal de vigencia de los contratos resultantes del procedimiento de adjudicación objeto de informe.

- De acuerdo con el contenido de la documentación remitida por dicha entidad. el Ayuntamiento de referencia había efectuado la contratación del arrendamiento de los Lotes de la finca rústica ya indicada, mediante un procedimiento contractual negociado sin publicidad cuyo pliego de condiciones fue aprobado por el Alcalde con fecha 13 de octubre de 2020, estableciéndose en la cláusula tercera del mismo que la duración del contrato sería de cuatro años, a contar desde la firma del contrato, sin que pudiera invocarse prórroga alguna del correspondiente arrendamiento por tácita reconducción. La finalización de los contratos así adjudicado en su día tenían como finalización el día 15 de noviembre del 2024.

NORMATIVA APLICABLE

- Código Civil, publicado por RD de 24 de julio de 1889 (CC)
- Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local (LRBRL).
- Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP).
- 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 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos (LAR)

En virtud de ello, se emite el presente

INFORME

PRIMERO.- En primer término, y antes que nada, conviene dejar expresamente sentado que en el presente supuestos estamos ante un contrato por el que se sacan a licitación arrendamientos de bienes inmuebles de carácter patrimonial pues, con independencia de cualquier tratamiento que pudiera dejar entreverse a tenor de alguno de los condicionantes de participación que se detallan en el Pliego de Cláusulas

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 www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)
Firmado por Asesor Técnico Área Orgánica XXXXXXXXXXX el 12-12-2024

Salida desde Expediente

Registro:

pie_registro_dipu_02

Administrativas Particulares regulador del contrato, en el caso que nos ocupa, los bienes no aparecen con carácter comunal alguno sino muy por el contrario con el carácter de pertenencia de propio a la corporación municipal.

Esto resulta relevante no ya por el hecho de que se trataría, en el caso de los comunales, de bienes con cierto arraigo histórico donde entran en juego fundamentalmente las costumbres y ordenanzas locales conectadas directamente con uno de los derechos de los vecinos establecidos en el artículo 18.1 c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local (LBRL)[1], sino también por el hecho del protagonismo que en este caso alcanzaría uno de los órganos municipales colegiados como es el Pleno de la corporación.. Así, a modo de simple referencia, ya que no es el caso que nos atañe, y bajo la premisa de que respecto de esta figura comunal bien puede afirmarse que la misma actualmente es exclusiva del Derecho Administrativo, señalar que lo que siempre y necesariamente hay en los bienes comunales es una comunidad de aprovechamiento y disfrute, con independencia de que la propiedad de la cosa sea o no también común; así también, en los aprovechamientos de este tipo de bienes el título de comunero deriva de la condición de vecino de algún lugar, aunque ésta cualidad no debe interpretarse siempre en el sentido de vecindad administrativa. Los bienes comunales son un ejemplo de comunidad germánica o en mano común, en donde no existen cuotas que puedan dividirse, lo que comporta un régimen jurídico caracterizado por su indivisibilidad y su inalienabilidad, y un peculiar régimen de aprovechamientos.

El hecho de que en el presente caso sea el Ayuntamiento el que obtenga los rendimientos de la explotación de los bienes a adjudicar sin la participación necesaria de los vecinos (en orden a obtener un beneficio de la explotación), o la exigencia de una vecindad concreta -aunque sea valorable a la hora de los criterios de selección del contratista, como así se deduce del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares-, nos conduce a la patrimonialidad de los bienes en cuestión, y por ende, a la aplicación en este supuesto de las normas que rigen el uso y aprovechamiento de éste tipo de bienes (bienes patrimoniales).

SEGUNDO.- El artículo 9 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP)[2], en su punto segundo, determina expresamente que queda excluido del ámbito subjetivo de dicha Ley los contratos de compraventa, donación, permuta, **arrendamiento** y demás negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles. Es decir, de forma taxativa la citada Ley excluye de su aplicación a todos aquellos contratos que las Administraciones Públicas tramiten en materia patrimonial, salvo las matizaciones que la propia norma señala.

En virtud de ello, esa misma norma, en su artículo 4 [3], y respecto de los contratos excluidos de su

---

1 La Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, en su artículo 18.1, letra c), determina lo siguiente en relación con los derechos y deberes de los vecinos:
"Artículo 18.
1. Son derechos y deberes de los vecinos:
...c) Utilizar, de acuerdo con su naturaleza, los servicios públicos municipales, y acceder a los aprovechamientos comunales, conforme a las normas aplicables. (...)"

2 El artículo 9 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), dispone lo siguiente:
"Artículo 9. Relaciones jurídicas, negocios y contratos excluidos en el ámbito del dominio público y en el ámbito patrimonial.
1. Se encuentran excluidas de la presente Ley las autorizaciones y concesiones sobre bienes de dominio público y los contratos de explotación de bienes patrimoniales distintos a los definidos en el artículo 14, que se regularán por su legislación específica salvo en los casos en que expresamente se declaren de aplicación las prescripciones de la presente Ley.
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. En estos contratos solo podrán incluirse prestaciones que sean propias de los contratos típicos regulados en la Sección 1.ª del Capítulo II del Título Preliminar, si el valor estimado de las mismas no es superior al 50 por 100 del importe total del negocio y, a su vez, mantienen con la prestación característica del contrato patrimonial relaciones de vinculación y complementariedad en los términos previstos en el artículo 34.2.".

3 El artículo 4 de la LCSP, en relación con los contratos excluidos de la misma, dispone lo siguiente:
"Artículo 4. Régimen aplicable a los negocios jurídicos excluidos.
Las relaciones jurídicas, negocios y contratos citados en esta sección quedan excluidos del ámbito de la presente Ley, y se regirán por sus normas especiales, aplicándose los principios de esta Ley para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse.".

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 www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)
Firmado por Asesor Técnico Área Orgánica XXXXXXXXXXXX el 12-12-2024

Salida desde Expediente

Registro:

pie_registro_dipu_02

aplicación, en general para todos ellos, viene a determinar que las relaciones jurídicas, negocios y contratos citados en esa sección quedan excluidos del ámbito de la presente Ley, y se regirán por sus normas especiales, aplicándose los principios de dicha Ley para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse.

A tenor de ello, el contrato se regirá por la legislación de régimen patrimonial, debiendo acudir pues en primer término a lo que dispone la legislación en esta materia para estudiar el régimen aplicable al contrato que nos atañe, sin perjuicio de lo que pueda prever el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares regulador del mismo, teniéndose en cuenta que, conforme a la teoría de los actos separables, la preparación y adjudicación de los lotes se regirán en primer lugar por dicho Pliego y supletoriamente por la legislación patrimonial andaluza, la nacional, y demás legislación contractual y de régimen local, siendo que la ejecución y terminación de contrato -y las cuestione que de ello puedan dimanarse- se regirán por el derecho privado.

Veamos no obstante las siguientes puntualizaciones:

I.- En primer lugar, y en este orden de cosas, centrados en el concepto patrimonial de los bienes a arrendar, conviene referir que si bien la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía (LBELA), dispone en su artículo 36 (La cesión de uso de los bienes (patrimoniales)) que : " *El arrendamiento y cualquier otra forma de cesión de uso de los bienes patrimoniales podrá hacerse mediante subasta pública, concurso o por procedimiento negociado*.", señalando seguidamente en el artículo 37.1 que : "*En la adjudicación de los arrendamientos u otras cesiones de uso de los bienes patrimoniales será necesaria la subasta cuando el precio sea el único criterio determinante de la adjudicación, y en cualquier otro caso para el que no esté expresamente establecido que deberá producirse la adjudicación mediante concurso o a través del procedimiento negociado*.", circunstancia ésta que el apartado 2 del artículo 77 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía (RBELA), ratifica indicando que : "*Cualquier modalidad de cesión de uso de bienes patrimoniales, excepto la del artículo 41 de la Ley 7/1999, se realizará mediante subasta siempre que el precio sea el único criterio determinante de la adjudicación y en aquellos supuestos en que no esté previsto el concurso o el procedimiento negociado conforme al artículo 37, apartados 2 y 3, de la Ley 7/1999.*" [4], no

[4] El artículo 41 de la Ley 7/1999, de e 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía (LBELA), regula la cesión temporal gratuita de bienes patrimoniales municipales, disponiendo:

"Artículo 41. Cesión gratuita temporal.
1. Podrá cederse el uso gratuito, con carácter temporal, de un bien patrimonial, previa tramitación de procedimiento, a entidades o instituciones públicas para fines que redunden en beneficio de los habitantes del término municipal. También podrá cederse a instituciones privadas de interés público sin ánimo de lucro, para el cumplimiento de aquellos mismos fines.
2. Excepcionalmente, y por razones de interés público, podrán realizarse cesiones en precario de bienes patrimoniales por plazo inferior a un año. La cesión se acordará por el presidente de la corporación y el transcurso del término concedido será título suficiente para proceder, en su caso, al desahucio administrativo.".

Asimismo, el artículo 37 de esa misma norma, dispone lo siguiente:
"Artículo 37. Adjudicación de los arrendamientos.
1. En la adjudicación de los arrendamientos u otras cesiones de uso de los bienes patrimoniales será necesaria la subasta cuando el precio sea el único criterio determinante de la adjudicación, y en cualquier otro caso para el que no esté expresamente establecido que deberá producirse la adjudicación mediante concurso o a través del procedimiento negociado.
2. Procederá el concurso:
a) Cuando el arrendamiento afecte a viviendas acogidas a regímenes de promoción o protección pública.
b) Si la cesión del bien se condiciona al cumplimiento por parte del adjudicatario de fines de interés general.
c) Si en los pliegos de condiciones se supedita la adjudicación a la coparticipación de la entidad local en el uso del bien para la realización de actividades públicas compatibles con el destino del mismo.
d) Cuando por razones de interés público y social deban valorarse específicamente características técnicas, económicas, de solvencia u otras análogas, que deberán justificarse en el expediente.
3. El procedimiento negociado sin publicidad procederá:
a) Cuando la duración del arrendamiento o de la cesión fuera inferior a cinco años o el precio de la licitación sea inferior a dos millones de pesetas al año.
b) En los supuestos en que las subastas o concursos no llegaren a adjudicarse por falta de licitadores, porque las proposiciones presentadas no se hayan declarado admisibles o, habiendo sido adjudicadas, el adjudicatario no cumpla las condiciones necesarias para llevar a cabo la formalización del contrato, siempre que no se modifiquen sus condiciones originales, salvo el precio, que podrá ser disminuido hasta un diez por ciento del de la licitación anterior, y que el procedimiento se culmine en el plazo de un año, computado a partir del acuerdo adoptado declarando tales circunstancias.
c) Cuando medien razones de reconocida urgencia, surgidas de necesidades que requieran una inmediata satisfacción, que habrán de ser debidamente acreditadas en el expediente.

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 www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)
Firmado por Asesor Técnico Área Orgánica XXXXXXXXXXXX el 12-12-2024

Salida desde Expediente

Registro:

pie_registro_dipu_02

cabe duda que ello permite ciertamente la posibilidad de que la adjudicación de los respectivos lotes de arrendamiento se llevase a cabo por medio de subasta pública (término éste que la nueva Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP) ya no utiliza, al cambiarse por el sistema de criterio único donde únicamente puede utilizarse el precio como criterio de selección del contratista), aunque nada opta a que se puedan establecer otros criterios de adjudicación que unidos al precio sirvan al consistorio para seleccionar más adecuadamente a los licitadores (como así parece a priori que es el sistema elegido por el consistorio en el presente caso, a tenor de lo previsto en la 11ª del Pliego de condiciones).

Esto es, si bien, como así hemos indicado, la subasta pública -entiéndase siempre como concepto tradicional en cuanto que el precio es único criterio de selección- se erige en el procedimiento preceptivo en materia patrimonial cuando el precio sea el único criterio determinante de la adjudicación del contrato, lo cierto es que, como señalamos, en la presente licitación objeto de análisis, y a tenor de la ya referida Cláusula 11ª del Pliego, el sistema resultante no puede en absoluto considerarse como el de subasta pública pues, sin perjuicio de que la puntuación del criterio "*Oferta económica*" es bastante relevante respecto al resto de criterios establecidos, resulta obvio que éste no es el "criterio único" de selección de adjudicatarios, al disponerse otros tantos criterios más que si bien establecen puntuaciones ciertamente inferiores, también son conducentes a la adjudicación de los diferentes lotes.

II.- En segundo término, y en lo que concierne al contenido intrínseco del texto del Pliego de Condiciones, estimamos muy conveniente hacer especial referencia al contenido de indicada Cláusula 11ª del mismo, en cuanto a lo previsto en su apartado segundo por el que se establece. como uno de los criterios de selección de los adjudicatarios (con una ciertamente relevante puntuación), el relativo a la circunstancia de "*residencia*" de éstos, otorgándose una determinada puntuación por encontrarse empadronados en la localidad a la fecha del publicación del respectivo Pliego de condiciones.

Entendemos, a nuestro juicio, que fuera de una licitación referida a los bienes "*comunales*" donde se pudieran tener en cuenta circunstancias específicas respecto de la vecindad los adjudicatarios, y dado que como ya hemos visto no nos encontramos ante dicho escenario, lo cierto es que el establecimiento en la contratación pública de cláusulas restrictivas de participación tal cual es la referida en dicha cláusula, atentarían contra el principio de igualdad que debe imperar en toda licitación pública.

Mediante el principio de igualdad de trato y no discriminación se exige que las situaciones comparables no reciban un trato diferente y que no se trate de manera idéntica situaciones diferentes. Se pretende favorecer el desarrollo de una competencia sana y efectiva entre las empresas que participan en una contratación pública. Es exigible que todos los licitadores dispongan de las mismas oportunidades al formular los términos de sus ofertas y que éstas estén sometidas a las mismas condiciones para todos los competidores.

Si bien, en realidad, no es más que una manifestación de la exigencia del principio constitucional de igualdad del artículo 14 de la Constitución española y, puesto que la contratación constituye un supuesto de actuación administrativa, es también una imposición del principio constitucional de interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos recogido en el artículo 9.3 de nuestra Carta Magna.

Recuerda en este sentido la sentencia del Tribunal Supremo de 17 de octubre de 2000 (Sala de lo Contencioso-Administrativo) que entre los principios esenciales que rigen la contratación administrativa, está la igualdad de acceso entre las distintas empresas dedicadas a la contratación pública y el procedimiento de contratación que tiende a garantizar el interés público mediante la articulación de tres principios cardinales de la licitación: el principio de publicidad, el principio de libre competencia y el principio de

d) Si fuese necesario arrendar o ceder bienes que resulten complementarios de otros ya arrendados o cedidos, por haber surgido nuevas necesidades que puedan ser satisfechas con la nueva cesión."

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 www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)
Firmado por Asesor Técnico Área Orgánica XXXXXXXXXXXX el 12-12-2024

Salida desde Expediente

Registro:

pie_registro_dipu_02

igualdad de oportunidades. Por consiguiente, el principio de igualdad y la prohibición de toda discriminación son principios fundamentales que deben respetarse en todo caso y a lo largo de todo el proceso de contratación.

Es por ello que se hace especial hincapié al consistorio consultante en orden a que se estima prudente por el que suscribe que, en la licitación que, en su caso, se pretenda llevar a cabo por dicha entidad, se revise el contenido de indicada Cláusula a fin de no incurrir en una posible situación de irregularidad en la contratación.

III.- Igualmente, y en relación con el apartado I precedente, encontramos ciertamente inadecuado la utilización del procedimiento negociado sin publicidad para acometer la licitación que se pretende realizar por la corporación en lo sucesivo.

Ello es así por dos razones:

a) Una, porque en términos de contratación pública en general, el supuesto de contratación que se pretendiera realizar, en virtud de su objeto, no cabría subsumirlo en ninguno de los supuestos que se prevé en el artículo 168 de la LCSP[5].

[5] El artículo 168 de la LCSP, en relación con los supuestos en que es posible aplicar el procedimiento negociado sin publicidad, establece lo siguiente:

"Artículo 168. Supuestos de aplicación del procedimiento negociado sin publicidad.
Los órganos de contratación podrán adjudicar contratos utilizando el procedimiento negociado sin la previa publicación de un anuncio de licitación únicamente en los siguientes casos:
a) En los contratos de obras, suministros, servicios, concesión de obras y concesión de servicios, en los casos en que:
1.º No se haya presentado ninguna oferta; ninguna oferta adecuada; ninguna solicitud de participación; o ninguna solicitud de participación adecuada en respuesta a un procedimiento abierto o a un procedimiento restringido, siempre que las condiciones iniciales del contrato no se modifiquen sustancialmente, sin que en ningún caso se pueda incrementar el presupuesto base de licitación ni modificar el sistema de retribución, y que se envíe un informe a la Comisión Europea cuando esta así lo solicite.
Se considerará que una oferta no es adecuada cuando no sea pertinente para el contrato, por resultar manifiestamente insuficiente para satisfacer, sin cambios sustanciales, las necesidades y los requisitos del órgano de contratación especificados en los pliegos que rigen la contratación. Se considerará que una solicitud de participación no es adecuada si el empresario de que se trate ha de ser o puede ser excluido en virtud de los motivos establecidos en la presente Ley o no satisface los criterios de selección establecidos por el órgano de contratación.
2.º Cuando las obras, los suministros o los servicios solo puedan ser encomendados a un empresario determinado, por alguna de las siguientes razones: que el contrato tenga por objeto la creación o adquisición de una obra de arte única no integrante del Patrimonio Histórico español o actuación artística única; que no exista competencia por razones técnicas; o que proceda la protección de derechos exclusivos, incluidos los derechos de propiedad intelectual e industrial.
3.º Cuando el contrato haya sido declarado secreto o reservado, o cuando su ejecución deba ir acompañada de medidas de seguridad especiales conforme a la legislación vigente, o cuando lo exija la protección de los intereses esenciales de la seguridad del Estado y así se haya declarado de conformidad con lo previsto en la letra c) del apartado 2 del artículo 19.
b) En los contratos de obras, suministros y servicios, en los casos en que:
1.º Una imperiosa urgencia resultante de acontecimientos imprevisibles para el órgano de contratación y no imputables al mismo, demande una pronta ejecución del contrato que no pueda lograrse mediante la aplicación de la tramitación de urgencia regulada en el artículo 119.
2.º Cuando se dé la situación a que se refiere la letra e) del artículo 167, siempre y cuando en la negociación se incluya a todos los licitadores que, en el procedimiento antecedente, hubiesen presentado ofertas conformes con los requisitos formales del procedimiento de contratación, y siempre que las condiciones iniciales del contrato no se modifiquen sustancialmente, sin que en ningún caso se pueda incrementar el precio de licitación ni modificar el sistema de retribución.
c) En los contratos de suministro, además, en los siguientes casos:
1.º Cuando los productos se fabriquen exclusivamente para fines de investigación, experimentación, estudio o desarrollo; esta condición no se aplica a la producción en serie destinada a establecer la viabilidad comercial del producto o a recuperar los costes de investigación y desarrollo.
2.º Cuando se trate de entregas adicionales efectuadas por el proveedor inicial que constituyan bien una reposición parcial de suministros o instalaciones de uso corriente, o bien una ampliación de los suministros o instalaciones existentes, si el cambio de proveedor obligase al órgano de contratación a adquirir material con características técnicas diferentes, dando lugar a incompatibilidades o a dificultades técnicas de uso y de mantenimiento desproporcionadas. La duración de tales contratos, no podrá, por regla general, ser superior a tres años.
3.º Cuando se trate de la adquisición en mercados organizados o bolsas de materias primas de suministros que coticen en los mismos.
4.º Cuando se trate de un suministro concertado en condiciones especialmente ventajosas con un proveedor que cese definitivamente en sus actividades comerciales, o con los administradores de un concurso, o a través de un acuerdo judicial o un procedimiento de la misma naturaleza.
d) En los contratos de servicios, además, en el supuesto de que el contrato en cuestión sea la consecuencia de un concurso de proyectos y, con arreglo a las normas aplicables deba adjudicarse al ganador. En caso de que existan varios ganadores, se deberá invitar a todos ellos a participar en las negociaciones.
Asimismo, cuando se trate de un servicio concertado en condiciones especialmente ventajosas con un proveedor que cese definitivamente en sus actividades comerciales, o con los administradores de un concurso, o a través de un acuerdo judicial o un procedimiento de la misma naturaleza.
e) En los contratos de obras y de servicios, además, cuando las obras o servicios que constituyan su objeto consistan en la repetición de otros similares adjudicados al mismo contratista mediante alguno de los procedimientos de licitación regulados en esta ley previa publicación del correspondiente anuncio de licitación, siempre que se ajusten a un proyecto base que haya sido objeto del contrato inicial adjudicado por dichos procedimientos, que la posibilidad de hacer uso de este procedimiento esté indicada en el anuncio de licitación del contrato inicial, que el importe de las nuevas obras o servicios se haya tenido en cuenta al calcular el valor estimado del contrato inicial, y que no hayan transcurrido más de tres años a partir de la celebración del contrato inicial. En el proyecto base se mencionarán necesariamente el número de posibles obras o servicios adicionales, así como las condiciones en que serán adjudicados estos.".

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 www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)
Firmado por Asesor Técnico Área Orgánica XXXXXXXXXXXX el 12-12-2024

Salida desde Expediente

Registro:

pie_registro_dipu_02

b) Otra, porque si bien el artículo 37.3 letra a) contempla la posibilidad de que procedería la licitación por el procedimiento negociado sin publicidad cuando la duración del arrendamiento o de la cesión fuera inferior a cinco años o el precio de la licitación sea inferior a dos millones de pesetas al año, lo cierto y claro es que por efecto de lo dispuesto en el ya referido artículo 197.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP), que tiene carácter básico y que por tanto resulta de aplicación directa en todas las Administraciones Públicas, tal precepto -anterior en el tiempo- ha de tenerse por derogado tácitamente, no siendo posible acudir a él en el supuesto en que nos encontramos.

Es por ello que, sobre la base de lo dispuesto en la vigente LCSP el procedimiento a seguir para la adjudicación ha de tener carácter abierto y seguir los trámites correspondientes a este tipo de procesos contractuales.

TERCERO.- En lo que al plazo de ejecución del contrato de arrendamiento de los lotes de la finca rústica de referencia, tenemos que señalar lo siguiente:

- El art. 107.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, LPAP, cuyo contenido tiene carácter básico, establece que:

> *"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. Las circunstancias determinantes de la adjudicación directa deberán justificarse suficientemente en el expediente.".*

- En cuanto al plazo, resulta de aplicación el art. 106.3 LPAP, que dispone:

> *"Los contratos para la explotación de los bienes o derechos patrimoniales no podrán tener una duración superior a 20 años, incluidas las prórrogas, salvo causas excepcionales debidamente justificadas."*

Asimismo, hay que tener en cuenta que, según el apartado 5º de la Disp. Final 2ª LPAP [6], el art. 106 de la Ley solo es básico en su apartado 1ª, por lo que el citado 106.3 LPAP será de aplicación supletoria, en defecto de normativa propia de Régimen Local. En su virtud, habida cuenta que no existe disposición alguna en la normativa de régimen patrimonial local que limite el plazo del arrendamiento de inmuebles, es por lo que el precepto referido deberá aplicarse de forma supletoria en todo caso.

En cuanto al término del contrato de arrendamiento de fincas rústicas, ha de indicarse que, si bien en virtud de la configuración de los actos separados que se deriva del art. 110 LPAP[7], habría que entender que se

---

6 El apartado 5º de la Disposición Final 2ª de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP), dispone lo siguiente:
"5. Tienen el carácter de la legislación básica, de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 149.1.18.ª de la Constitución, las siguientes disposiciones de esta Ley: artículo 1; artículo 2; artículo 3; artículo 6; artículo 8, apartado 1; artículo 27; artículo 28; artículo 29, apartado 2; artículo 32, apartados 1 y 4; artículo 36, apartado 1; artículo 41; artículo 42; artículo 44; artículo 45; artículo 50; artículo 55; artículo 58; artículo 61; artículo 62; artículo 84; artículo 91, apartado 4; artículo 92, apartados 1, 2, y 4; artículo 93, apartados 1, 2, 3 y 4; artículo 94; artículo 97; artículo 98; artículo 100; artículo 101, apartados 1, 3 y 4; artículo 102, apartados 2 y 3; artículo 103, apartados 1 y 3; artículo 106, apartado 1; artículo 107, apartado 1; artículo 109, apartado 3; artículo 121, apartado 4; artículo 183; artículo 184; artículo 189; artículo 190; artículo 190 bis; artículo 191; disposición transitoria primera, apartado 1; disposición transitoria quinta.".

7 La Ley Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP), en su artículo 110 dispone:
"Artículo 110. Régimen jurídico de los negocios patrimoniales.
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.
2. En las entidades públicas empresariales y en los organismos públicos Puertos del Estado y Autoridades Portuarias, la preparación y adjudicación de estos negocios, así como la competencia para adoptar los correspondientes actos, se regirán, en primer término, por lo establecido en sus normas de

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 www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)
Firmado por Asesor Técnico Área Orgánica XXXXXXXXXXXX el 12-12-2024

Salida desde Expediente

Registro:

pie_registro_dipu_02

regiría por la normativa de derecho privado, constituida a estos efectos por el Código Civil, publicado por RD de 24 de julio de 1889 -CC-, dado que la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos (LAR), establece en su art. 6.e) [8] que quedan exceptuados de dicha ley los arrendamientos de bienes propios de las Corporaciones Locales, que se regirán por sus normas específicas y, por tanto, regiría el principio de libertad de pactos del art. 1255 CC ("*Los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público*"); ha de concluirse lo siguiente:

I.- En virtud de la regla prevista en el art. 106.3 LPAP, y salvo que concurran causas excepcionales debidamente justificadas en el expediente, la duración del arrendamiento, incluidas las prórrogas, no podrá ser superior a 20 años, resultando pues que, a sensu contrario, cabría interpretar que sí es posible aplicar una duración del arrendamiento del inmueble superior a los 20 años, si concurren causas excepcionales debidamente justificadas. Esto es, que las causas que justifican el establecimiento de un plazo superior deben acreditarse oportunamente en el expediente.

II.- No existe igualmente establecido un plazo mínimo para los contratos de arrendamiento de fincas rústicas, por lo que, siguiendo la pauta de lo establecido en el artículo 1255 Cc, regiría igualmente el principio de libertad de pactos en este sentido.

No obstante, y aún cuando el artículo 6.e) de la Ley de Arrendamientos Rústicos, excepciona de la aplicación de dicha Ley a los arrendamientos de bienes comunales y patrimoniales de las entidades locales, a nuestro juicio no existiría óbice alguno a que el arrendamiento de los lotes de la finca rústica de referencia se acomodase al plazo mínimo que se establece en el 12 de dicha Ley, la cual dispone lo siguiente:

> *"Artículo 12. Tiempo de duración.*
> *1. Los arrendamientos tendrán una duración mínima de cinco años. Será nula y se tendrá por no puesta toda cláusula del contrato por la que las partes estipulen una duración menor.*
> *2. **Salvo estipulación de las partes que establezca una duración mayor, el arrendamiento de fincas y de explotaciones se entenderá concertado por un plazo de cinco años**, por lo que, cumplido el tiempo, a no ser que las partes hayan dispuesto otra cosa, al celebrar el contrato o en otro momento posterior, el arrendatario de fincas pondrá a disposición del arrendador la posesión de las fincas arrendadas, si hubiera mediado la notificación a que se refiere el apartado siguiente.*
> *3. El arrendador, para recuperar la posesión de las fincas al término del plazo contractual, deberá notificárselo fehacientemente al arrendatario con un año de antelación. De lo contrario, si el arrendatario no pone la posesión de las fincas arrendadas a disposición del arrendador al término*

---

creación o en sus estatutos, con aplicación, en todo caso, de las previsiones recogidas en el artículo 147 de esta ley.
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."

[8] La Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos (LAR), en su artículo 6, dispone lo siguiente:

> *"Artículo 6. **Arrendamientos exceptuados de esta ley**.*
> *Quedan exceptuados de esta ley:*
> *a) Los arrendamientos que por su índole sean sólo de temporada, inferior al año agrícola.*
> *b) Los arrendamientos de tierras labradas y preparadas por cuenta del propietario para la siembra o para la plantación a la que específicamente se refiera el contrato.*
> *c) Los que tengan por objeto fincas adquiridas por causa de utilidad pública o de interés social, en los términos que disponga la legislación especial aplicable.*
> *d) Los que tengan como objeto principal:*
> *1.º Aprovechamientos de rastrojeras, pastos secundarios, praderas roturadas, montaneras y, en general, aprovechamientos de carácter secundario.*
> *2.º Aprovechamientos encaminados a semillar o mejorar barbechos.*
> *3.º La caza.*
> *4.º Explotaciones ganaderas de tipo industrial, o locales o terrenos dedicados exclusivamente a la estabulación del ganado.*
> *5.º Cualquier otra actividad diferente a la agrícola, ganadera o forestal.*
> *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.**"*

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 www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)
Firmado por Asesor Técnico Área Orgánica XXXXXXXXXXXX el 12-12-2024

Salida desde Expediente

Registro:

pie_registro_dipu_02

del plazo, el contrato se entenderá prorrogado por un período de cinco años. Tales prórrogas se sucederán indefinidamente en tanto no se produzca la denuncia del contrato."

Sobre esta base ha de considerarse que el plazo inicial estipulado en el contrato de arrendamiento de los lotes acordado en noviembre de 2020 estaría ajustado a la normativa patrimonial aplicable al régimen local, pero que, si se estima procedente por la corporación, en uso de la autonomía de la voluntad que rige en todos sus actos, y en aras de una posible prórroga necesaria de los contratos suscritos en su día, de oficio por la propia entidad (habida cuenta que conforme a la cláusula 3ª del Pliego de condiciones de la licitación los contratistas adjudicatarios no podrían invocar prórroga automática -tácita reconducción- de los respectivos contratos), podría apoyarse sobre la previsión de la Ley de Arrendamientos Rústicos, dispuesta en el artículo 12 de referencia, para acordar, si lo estima conveniente para el interés general y para los intereses de las partes contratantes, fijar una ampliación a 5 años de los arrendamientos de la finca rústica patrimonial ya referida.

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. Servicio de Asesoría Jca. Diputación de Córdoba.
XXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

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 www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)
Firmado por Asesor Técnico Área Orgánica XXXXXXXXXXX el 12-12-2024

Salida desde Expediente

Registro:

pie_registro_dipu_02