



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO**

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000



El Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de..., mediante escrito de fecha 28 de enero de 2013, registrado de entrada en esta Diputación Provincial el día 29 del mismo mes, solicita a este Departamento de Asistencia Técnica a Municipios informe jurídico en relación con el arrendamiento de un local de propiedad municipal a un particular, vecino de esa localidad, destinado a Bar y cerrado actualmente por jubilación del arrendatario, quien alega su derecho, en base al punto 10º de la letra E de la Disposición transitoria tercera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, a una indemnización de 18 mensualidades de la renta vigente a la extinción del contrato de arrendamiento.

Se informa que el Ayuntamiento tiene previsto, después de algunas reformas, sacar de nuevo a concurso público el arrendamiento de dicho local, y la consulta concreta que se hace es si el Ayuntamiento puede repercutir al nuevo arrendatario la indemnización que le pueda corresponder al anterior.

Así pues, a la vista de cuantos antecedentes han quedado expuestos, y una vez consultada la legislación que consideramos de aplicación al caso, y que después diremos, se procede a emitir el siguiente,

INFORME

Por los datos facilitados en el escrito de consulta, deducimos que se trata del mismo local de negocio sobre el que este mismo Departamento ya informó, el pasado día 30 de noviembre de 2012, en relación con la extinción de este tipo de contratos de arrendamiento celebrados antes del 9 de mayo de 1985, que subsistan en la fecha de entrada en vigor de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, (en adelante LAU), por causa de jubilación del arrendatario y de los derechos que le corresponden en base a la Disposición transitoria tercera de la misma.



DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000



Remitiéndonos a lo dicho en ese informe, efectivamente al arrendatario, de acuerdo con el punto 10º de la letra E de la Disposición transitoria tercera de la LAU, le corresponde una indemnización por una cuantía igual a dieciocho mensualidades de la renta vigente al tiempo de la extinción del arrendamiento cuando, antes del transcurso de **un año** desde la extinción del mismo, cualquier persona comience a ejercer en el local la misma actividad o una actividad afín a la que aquél ejercitaba, no procediendo en cambio indemnización alguna si transcurre más de un año desde la extinción del contrato de arrendamiento, o sin transcurrir el año, el local se arrienda para una actividad distinta o no afín, en los términos en que la norma entiende éste término. En base a lo cual, podemos concluir ahora que se trata de un derecho del arrendatario sumamente frágil y que normalmente sólo nacerá si el arrendador no tiene una voluntad decidida en contra de su reconocimiento a favor del arrendatario.

No obstante, si es voluntad del Ayuntamiento proceder a formalizar un nuevo arrendamiento para la misma actividad u otra afín, antes de transcurrir un año desde la extinción del contrato anterior, entendemos que no hay inconveniente alguno para repercutir en el nuevo arrendatario, que resulte adjudicatario del concurso público que se convoque, el importe de la indemnización que corresponde al anterior, siempre que quede adecuadamente reflejado en el pliego de condiciones del concurso, a fin de que todos los licitadores conozcan los términos de la nueva contratación, si bien la indemnización en sí al anterior arrendatario la tiene que satisfacer el Ayuntamiento arrendador, y en el pliego de condiciones lo que habría que reflejar es el importe que el nuevo arrendatario tendría que satisfacer el Ayuntamiento a fin de que éste quedara resarcido del pago de dicha indemnización, no procediendo el pago directo entre el nuevo y el anterior arrendatario, ya que entre los mismos no existe relación contractual alguna que justifique dicho pago.

Entendemos que procede dicha repercusión, en los términos referidos, porque tratándose, como decíamos en nuestro anterior informe, de un **contrato de**



DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000



naturaleza privada de la Administración, que se rige, en cuanto a su preparación y adjudicación por las normas de derecho público, y en cuanto a sus efectos y extinción por las normas de derecho privado, conforme establecen el Art. 80.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, (LBRL); el Art. 92.1 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, (RBEL); y el artículo 5.2 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, (TRLCAP), encontraría amparo en el **principio de autonomía de la voluntad**, consagrado en el Art. 1.255 del Código Civil, al establecer que *"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"*, y en el ámbito de la contratación administrativa, en el **principio de libertad de pactos**, recogido en el Art. 25 TRLCAP, en cuanto dispone que *"en los contratos del sector público podrán incluirse cualesquiera pactos, cláusulas y condiciones, siempre que no sean contrarios al interés público, al ordenamiento jurídico y a los principios de buena administración"*.

Estos principios del derecho que acabamos de enunciar, tienen además su reflejo en la vigente LAU, cuando en el apartado 3 de su exposición de motivos nos dice que *"en la regulación de los arrendamientos para uso distinto al de vivienda, la ley opta por dejar al libre pacto de las partes todos los elementos del contrato, configurándose una regulación supletoria del libre pacto que también permite un amplio recurso al régimen del Código Civil."*

Y dos párrafos más abajo continua, *"se introduce en esta regulación una novedad consistente en el derecho del arrendatario a ser indemnizado cuando, queriendo continuar con el arrendamiento, deba abandonar el local por el transcurso del*



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO**

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000



plazo previsto, siempre que dé alguna forma el arrendador o un nuevo arrendatario se pudiesen beneficiar de la clientela obtenida por el antiguo arrendatario.”

Luego si el motivo de la indemnización al anterior arrendatario es que el nuevo puede beneficiarse de la clientela obtenida por el antiguo, creemos que es procedente la pretensión del Ayuntamiento de repercutir en el nuevo arrendatario el importe de la indemnización.

Conclusiones: Las que se derivan de las anteriores consideraciones.

Es cuanto tengo el honor de informar, a los simples efectos de que se conozca la opinión jurídica de este Departamento, que someto a otra en derecho mejor fundada, no sufriendo en ningún caso a otros informes que se hayan podido solicitar o que preceptivamente se deban emitir para la válida adopción de los oportunos acuerdos.

Toledo, 12 de febrero de 2012