



DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000



Asunto: Modificación contrato de arrendamiento de las antiguas piscinas municipales.

El Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de, mediante escrito de fecha 24 de septiembre de 2014, registrado de entrada en esta Diputación Provincial el día 25 de septiembre del mismo año, solicita a este Departamento de Asistencia Técnica a Municipios, informe jurídico en relación con el contrato de arrendamiento de las antiguas piscinas municipales, respecto del cual la primera autoridad municipal nos hace la siguiente exposición sobre su actual situación:

"Que este Ayuntamiento tiene arrendado por 10 años a una empresa privada el bien inmueble patrimonial "Antiguas Piscinas Municipales" con 30 años de antigüedad. En el recinto se encuentran las siguientes instalaciones: Pista multideportiva con más de 20 años de antigüedad, (rehabilitada hace 15 años), pista voley-playa, zona acampada con barbacoas, zona ajardinada con césped.

Que al día de la fecha la empresa arrendataria adeuda al Ayuntamiento la renta correspondiente al ejercicio 2014, la renta correspondiente al ejercicio 2013 y parte de la renta del ejercicio 2012, totalizando un importe de 22.000 euros en concepto de rentas pendientes.

Que dicho contrato fue adjudicado en un proceso de licitación pública, que contaba con el pertinente pliego de cláusulas administrativas.

Que según el referido Pliego el arrendatario está obligado a correr por su cuenta con las reparaciones y revisiones de mantenimiento de aparatos e instalaciones, así como, previo consentimiento expreso del arrendador, realizar a "su coste" las obras que considere necesarias.

Que recientemente, el arrendador ha solicitado al Ayuntamiento que éste revise a la baja la renta fijada en el contrato y por consecuencia en el Pliego regulador de la adjudicación, o alternativamente se amplíe la duración del contrato; basando sus pretensiones en conceptos que no figuraban en el Pliego regulador:

1. Las inversiones realizadas en el inmueble, que han sido de renovación total de las instalaciones de fontanería y electricidad.

2. Que el periodo efectivo de uso es durante los meses de verano, siendo puntual el resto del año."



DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000



En este contexto, el Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de, solicita nuestro informe sobre las pretensiones del arrendatario, en concreto hasta qué límites podría rebajársele la renta o ampliar el tiempo de duración del contrato de arrendamiento. A tales efectos se adjunta fotocopia del Pliego regulador del arrendamiento.

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

PRIMERO.- 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, (en adelante RBEL), señala que: *"1. El arrendamiento y cualquier otra forma de cesión de uso de bienes patrimoniales de las Entidades locales se regirá, en todo caso, en cuanto a su preparación y adjudicación por la normativa reguladora de contratación de las Entidades locales"*.

Igualmente, el Art. 83 del Real Decreto legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, (TRRL), dispone que: *"El arrendamiento de bienes patrimoniales de las Entidades locales se regirá, en todo caso, en cuanto a su preparación y adjudicación por las normas jurídico-públicas que regulen la contratación"*.

Por su parte, el Art. 4.1.p) de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, (LCSP), vigente en el momento de la contratación, excluía de su ámbito de aplicación, entre otros, los contratos de compraventa, donación, permuta, **arrendamiento** y demás negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles, que tendrán siempre el carácter de contratos privados y se regirán por la legislación patrimonial, y así se recoge en la Clausula Primera, de las particulares del Pliego que rigen el contrato de referencia.



DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000



Añade el Art. 20.2 LCSP 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.

No obstante, serán de aplicación a estos contratos las normas contenidas en el Título V del Libro I, sobre modificación de los contratos.

Este último párrafo, que fue añadido a este precepto por la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, vendría a enervar la aplicación del derecho privado respecto de los efectos producidos por las modificaciones efectuadas en estos contratos, siempre y cuando se refieran a aquéllas contempladas en el Título V del Libro I, Arts. 92 bis a 92 quinquies, también añadidos por la Ley 2/2011.

Pero analizadas las circunstancias contempladas en dichos artículos, en el presente caso no se dan, a nuestro juicio, los supuestos modificadorios que permiten la aplicación de los preceptos de dicho Título V, de modo que, las modificaciones que se pretenden en el contrato de arrendamiento, se regirán, tal y como dispone el párrafo primero del Art. 20.2 LCSP, por las disposiciones del Derecho Privado.

SEGUNDO.- Entrando ya en el estudio de las modificaciones que se pretenden realizar en el contrato de arrendamiento que nos ocupa, a fin de determinar si, conforme a la normativa del derecho privado que resulta de aplicación, procede o no llevar a cabo las mismas, hemos de hacer alusión a lo declarado, respecto a supuestos parecidos, por la Junta Consultiva de Contratación Administrativa del Estado -JCCA-, quien, en su Informe 48/95, de 21 de diciembre de 1995, señala que: *"Con mayores razones debe ser admitida la modificación de los contratos privados de la Administración, ya que rigiéndose en cuanto a sus efectos (en los que debe insertarse la modificación) y extinción por las normas del Derecho privado y basado éste en materia contractual en el principio de libertad de pactos, es obvio que, al amparo del mismo, resulta admisible una modificación por mutuo acuerdo del contrato celebrado, lo que, por otra parte, es la única posibilidad en este tipo de contratos, en los que no resulta concebible ni practicable una modificación unilateral (...)*



DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000



*La conclusión sentada en el apartado anterior no constituye obstáculo para que deban fijarse límites a las posibilidades de modificación bilateral de los contratos, en el sentido de que, **mediante las mismas no puedan ser alteradas las bases y criterios a los que responde la adjudicación de los contratos**".*

Por su parte, el Informe JCCA 37/2010, de 28 de octubre de 2011 afirma que: *"resulta admisible la modificación por mutuo consenso o bilateral del contrato en los contratos privados, por aplicación del principio de libertad de pactos, pero con ciertos límites que consisten, de acuerdo con la doctrina expuesta (reproducida igualmente en los informes de 17 de marzo de 1999, dos de 5 de marzo de 2001 y 12 de marzo de 2004, expedientes 48/95, 47/98, 52/00, 59/00 y 50/03) en **que no se vean alteradas sustancialmente las condiciones del contrato que determinaron la adjudicación del mismo al contratista**".*

Por todo ello, entendemos que, tanto la modificación del precio, como de la duración del contrato que se pretenden, suponen una modificación sustancial de las condiciones iniciales del contrato, por lo que no procede la modificación planteada al no estar prevista en el pliego que rigió la licitación, sino que más bien de éste puede deducirse todo lo contrario, ya que el periodo efectivo de utilización de las instalaciones suponemos es el mismo que era en el momento de la contratación y, dado el destino de aquéllas, es lógico pensar que el arrendatario conocía la posible estacionalidad de la explotación, o al menos debía conocerla; y en cuanto a las obras realizadas en el inmueble por el arrendatario, vienen contempladas como posibles en la Clausula Decimosexta del Pliego, cuando cuenten con el consentimiento del arrendador, como hemos de suponer que ocurre en este caso, siendo las mismas a costa del arrendatario, tal y como se especifica en dicha clausula, sin que en base a ello se contemple en el Pliego para estos casos ninguna modificación del precio o duración del contrato.

TERCERO.- Por último, aunque en el escrito de consulta no se nos pregunta por la posibilidad de resolución del contrato por falta de pago, el hecho de que sean casi tres anualidades las que adeuda el arrendador, hace que nos debamos referir a este punto, máxime teniendo en cuenta que, como acabamos de ver, no proceden las modificaciones de precio o tiempo que se proponen.



DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000



Pues bien, respecto a la resolución del contrato por la falta de pago, basándose el derecho contractual privado en la libertad de pactos, como ya hemos señalado, debe estarse específicamente a lo dispuesto en el contrato que se formalizara en su día entre el Ayuntamiento y el arrendatario, a sus pactos y estipulaciones y a las estipulaciones del Pliego que rigió el procedimiento de contratación, por lo que no estando contemplados en el mismo los supuestos de resolución y sus efectos, habrá de estarse a la normativa privada que sea de aplicación.

Así, el Art. 4.3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU) señala que los arrendamientos para uso distinto del de vivienda se rigen por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el título III de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil -CC-.

El Art. 35 de la LAU indica que: *"El arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las causas previstas en las letras a), b), d) y e) del apartado 2 del artículo 27"*.

El apartado a) de dicho precepto señala como causa de resolución 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 el mismo sentido, el Art. 1555 CC señala que el arrendatario está obligado a pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos, siendo causa de desahucio con arreglo al Art. 1569 la falta de pago en el precio estipulado.

Por tanto, el Ayuntamiento puede resolver el contrato por el impago de la renta por el contratista.

En cuanto a la cantidad a reclamar por el Ayuntamiento en caso de resolución y en defecto de disposición al efecto en el contrato o en el pliego, el Art. 1124 CC establece que el perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos. Por su parte, el Art. 1106 CC señala que la indemnización de daños y perjuicios comprende, no sólo el valor de la pérdida que hayan sufrido, sino también el de la ganancia que haya dejado de obtener el acreedor.



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO**

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000



Respecto al contenido que ha de tener el requerimiento de pago de las cantidades adeudadas para proceder a la resolución del contrato de arrendamiento, la Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de Mayo de 2014, (Roj: STS 2136/2014), declara que para la enervación de la acción de desahucio, el Art. 22.4 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil -LEC-, exige una comunicación que ha de contener un requerimiento de pago de renta o cantidad asimilada; comunicación que ha de ser fehaciente, es decir, por medio que permita acreditar que llegó a conocimiento del arrendatario, con la claridad suficiente; la misma ha de referirse a rentas impagadas; debe transcurrir el plazo legalmente previsto, que ha venido fluctuando entre uno y dos meses, en las sucesivas reformas legales, (en la actualidad treinta días de antelación a la presentación de la demanda); y que el arrendatario no haya puesto a disposición del arrendador la cantidad reclamada. Concluye la Sala que, en contra de lo manifestado por la actora (en el supuesto enjuiciado), en dicho precepto no se exige que se comunique al arrendatario que el contrato va a ser resuelto o que no procederá enervación de la acción de desahucio si no se paga en el plazo preceptivo, pero es obvio que se puede y, hasta nos atreveríamos a decir, es conveniente hacer esta advertencia para evitar futuras confusiones y/o dilaciones en el posterior procedimiento judicial.

No obstante lo anterior, pudiera ocurrir que el silencio municipal, sobre la posibilidad de resolución del contrato por falta de pago de la renta, se deba que el propio Ayuntamiento no lo considera oportuno o conveniente a los intereses municipales, pero no procediendo, como hemos visto, la modificación del plazo o del tiempo que se propone, no habría otra alternativa legal, a no ser que, por el propio Ayuntamiento se reconozca expresamente, que las obras realizadas por el arrendatario en los bienes objeto de arrendamiento, (renovación total de las instalaciones de fontanería y electricidad), no están comprendidas dentro de las que la Clausula Decimosexta del Pliego contempla a cargo del arrendatario, considerándolas en cambio como reparaciones necesarias para conservar la vivienda (en este caso las instalaciones arrendadas), en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido que, conforme Art. 21 de la LAU, aplicable por la remisión que al mismo hace el Art. 30, y el Art. 1554.2 del CC, son a cargo del arrendador, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los artículos 1563 y 1564 del Código Civil.



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO**

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000



Ahora bien, en este caso habría que tener muy presente los términos en los que se concedió, conforme exige la Clausula Decimosexta del Pliego, la autorización al arrendatario para realizar dichas obras, que nosotros desconocemos, ya que si en la misma se contemplaba, con la aquiescencia de aquél, que aquéllas eran a su costa, no vemos como ahora podría justificarse lo contrario.

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 supliendo 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, 10 de octubre de 2014