



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO**

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000



El Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de..., mediante escrito de fecha 5 de noviembre de 2012, registrado de entrada en esta Diputación Provincial el día 8 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 que, después de dos cambios de titularidad, el primero a favor de su esposa, y el segundo, al fallecimiento de ésta, a favor de sus dos hijos, se encuentra sin actividad por jubilación de éstos últimos, quienes han manifestado su intención de traspasar el negocio.

El arrendamiento data de los años 40 y ni el Ayuntamiento ni los arrendatarios conservan el contrato de arrendamiento del local, pero sí constan los acuerdos de la Comisión Permanente y posterior Comisión de Gobierno (actual Junta de Gobierno Local), autorizando los mencionados cambios de titularidad en el arrendamiento y diversas obras de ampliación y mantenimiento del local realizadas por los inquilinos, conforme se especifica en la relación de hechos del escrito de petición de informe del Sr. Alcalde. No se autoriza el cambio de titularidad solicitado el 14/12/2002, por los hijos del arrendatario inicial, a favor de una Comunidad de Bienes, que previamente habían constituido. Se adjunta fotocopia, con el sello original del Ayuntamiento, de dichos documentos.

Sobre la base de los anteriores antecedentes, el Sr. Alcalde hace la siguiente consulta:

- Tienen algún derecho sobre el local los actuales titulares, (los enseres son de su propiedad).
- Pueden traspasar el local de negocio a un nuevo inquilino.



DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000



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.- En primer lugar, hemos de determinar la naturaleza jurídica del bien objeto de arrendamiento, para lo cual acudiremos al Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, (RBEL), y en concreto a su Art. 6.1 que dispone: "*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*".

Tratándose de un local propiedad municipal en el que se ejerce una actividad comercial mediante contrato de arrendamiento, creemos no hay lugar a dudas para calificarlo como **bien patrimonial**, rigiéndose por tanto por su legislación específica y, en su defecto, por las normas de Derecho Privado, conforme a lo dispuesto en el apartado 2 del Art. 6 mencionado.

La misma consideración de bienes patrimoniales ostentan dichos bienes, de acuerdo con los artículos o partes de los mismos enumerados en la disposición final segunda de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, (LPAP), que resultan de aplicación a las entidades que integran la Administración local, conforme al Art. 2.2 de dicha Ley.



DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000



De este modo, la LPAP, después de clasificar en el Art. 4, por razón del régimen jurídico al que están sujetos, los bienes y derechos que integran el patrimonio de las Administraciones públicas, como de dominio público o demaniales y de dominio privado o patrimoniales, dispone en su Art. 5.1 que *"son bienes y derechos de dominio público los que, siendo de titularidad pública, se encuentren afectados al uso general o al servicio público, así como aquellos a los que una ley otorgue expresamente el carácter de demaniales"*, y en su Art. 7 que, *"son bienes y derechos de dominio privado o patrimoniales los que, siendo de titularidad de las Administraciones públicas, no tengan el carácter de demaniales."* En razón a la actividad comercial que se ejerce en los locales mencionados, parece claro también que, al amparo de la LPAP, estamos en presencia de bienes patrimoniales de la Corporación Local.

Determinada la naturaleza jurídica del bien en cuestión, debemos determinar la del contrato de arrendamiento celebrado por el Ayuntamiento, porque si bien no se conserva dicho contrato, en los documentos aportados hay continuas referencias al arrendamiento de los citados locales, con cambios de titularidad, autorización de reformas, actualizaciones de renta, etc., que nos llevan a la conclusión de que el negocio jurídico realizado en relación con aquellos fue efectivamente un contrato de arrendamiento, en todo caso anterior a septiembre de 1949, que es la fecha más antigua de los documentos aportados por el Ayuntamiento.

De acuerdo con esto, y según se deduce del Art. 80.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, (LBRL), del 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, y del Art. 92.1 del RBEL, nos encontramos ante un ***contrato de 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.



DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000



SEGUNDO.- Determinada tanto la naturaleza jurídica del bien, como la del contrato celebrado para su aprovechamiento, debemos fijar ahora cuál es la norma o normas jurídicas que regulan los efectos y extinción del contrato de arrendamiento, aspectos éstos sobre los que versa la consulta formulada y, tratándose de un local de negocio destinado a bar dentro del casco urbano, aquella no puede ser otra que la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, (LAU) y supletoriamente para lo no contemplado en el misma, el Código Civil.

En el presente caso, el contrato de arrendamiento del local de negocio es anterior al 9 de mayo de 1985, y se encuentra vigente en el momento de la entrada en vigor de la LAU, el día 1 de enero de 1995, por lo que resulta de aplicación la Disposición transitoria tercera de la LAU, que en su apartado A) 1., dispone: *"Los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados antes del 9 de mayo de 1985, que subsistan en la fecha de entrada en vigor de la presente ley, continuarán rigiéndose por las normas del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 relativas al contrato de arrendamiento de local de negocio, salvo las modificaciones contenidas en los apartados siguientes de esta disposición transitoria"*.

Continuando con esta Disposición transitoria tercera, el apartado B) regula la extinción y subrogación, de estos contratos cuando, en la fecha de entrada en vigor de la presente ley, se encuentren en situación de prórroga legal, como parece ocurre en el presente supuesto, de acuerdo con los datos facilitados, disponiendo en su núm. 3 que, ***los arrendamientos cuyo arrendatario fuera una persona física se extinguirán por su jubilación o fallecimiento***, salvo que se subrogue su cónyuge o, en su defecto, y en los casos de jubilación o fallecimiento posterior de éste, lo haga un descendiente del arrendatario que continúe la actividad desarrollada en el local.



DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000



Estas subrogaciones tienen la limitación impuesta en el párrafo tercero de este núm. 3, el cual dispone que la primera subrogación, esto es la prevista a favor del cónyuge, no podrá tener lugar cuando ya se hubieran producido en el arrendamiento dos transmisiones de acuerdo con lo previsto en el artículo 60 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, y la segunda subrogación, prevista a favor de un descendiente del arrendatario, no podrá tener lugar cuando ya se hubiera producido en el arrendamiento una transmisión de acuerdo con lo previsto en el citado artículo 60.

El Art. 60.3 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 (TRLAU), establece que lo dispuesto en los dos números anteriores de este artículo, referidos a las transmisiones de titularidad a favor de los herederos o socio del primer titular, será aplicable a dos transmisiones, de modo que fallecido el primer sustituto del arrendatario podrá tener lugar la segunda y última subrogación.

En el supuesto sometido a consulta, se nos informa que ya se han producido dos transmisiones de titularidad de las contempladas en el Art. 60 del TRLAU, la primera de ellas con fecha 20 de enero de 1977, a favor de la esposa del primer titular, y la segunda, con fecha de 16-11-1995, al fallecimiento de ésta, a favor de sus dos hijos, actualmente jubilados, por lo que, de acuerdo con las citadas normas, entendemos que no procede una tercera subrogación, **habiéndose extinguido por tanto el contrato de arrendamiento por imperativo de la Ley**, a causa de la jubilación de los arrendatarios.

Sobre la extinción del contrato de arrendamiento al amparo de la Disposición transitoria tercera, apartado B) núm. 3, como consecuencia de la jubilación del arrendatario, puede consultarse, entre otras, la Sentencia núm. 384/2011 de 8 junio, del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª).



DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000



TERCERO.- En cuanto a la posibilidad de traspaso del citado local, este mismo núm. 3 del apartado B), establece que *"el arrendatario actual y su cónyuge, si se hubiera subrogado, podrán traspasar el local de negocio en los términos previstos en el artículo 32 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos.*

Este traspaso permitirá la continuación del arrendamiento por un mínimo de diez años a contar desde su realización o por el número de años que quedaren desde el momento en que se realice el traspaso hasta computar veinte años a contar desde la aprobación de la ley."

Ahora bien, entendemos que esta posibilidad de traspaso contemplada en la norma es ejercitable durante la vigencia del contrato de arrendamiento, **pero no una vez extinguido el mismo**, como ocurre en el presente caso, debido a la jubilación de los arrendatarios, sin posibilidad de subrogación a favor de cónyuge o descendientes, por haberse producido ya dos transmisiones de titularidad, y así lo recoge la Sentencia núm. 987/2011 de 30 noviembre, del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª), cuando refiriéndose a las causas de extinción contempladas en la Disposición transitoria tercera, apartado B), 3, esto es la jubilación o el fallecimiento del arrendatario persona física, declara que, *"la interpretación literal del precepto apunta la idea de que cualquiera de los hechos consignados en su texto -el que primero se produzca- pondrá fin a la relación arrendaticia, **privando al hasta entonces arrendatario de los derechos que le asistían, entre ellos el de efectuar un traspaso o cesión**".*

Por último, en cuanto a otros posibles derechos de los arrendatarios, los núms. 10 y 11 del apartado E) de la Disposición transitoria tercera establecen respectivamente:

"10. El arrendatario tendrá derecho a una indemnización de una cuantía igual a dieciocho mensualidades de la renta vigente al tiempo de la extinción del arrendamiento



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO**

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000



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. Se considerarán afines las actividades típicamente aptas para beneficiarse, aunque sólo sea en parte, de la clientela captada por la actividad que ejerció el arrendatario.

11. Extinguido el contrato de arrendamiento conforme a lo dispuesto en los apartados precedentes, el arrendatario tendrá derecho preferente para continuar en el local arrendado si el arrendador pretendiese celebrar un nuevo contrato con distinto arrendatario antes de haber transcurrido un año a contar desde la extinción legal del arrendamiento.

../..

El ejercicio de este derecho preferente será incompatible con la percepción de la indemnización prevista en el apartado anterior, pudiendo el arrendatario optar entre uno y otro.

Respecto a los anteriores derechos a favor del arrendatario, pensamos que, a pesar de que la norma otorga a éste el derecho a optar entre uno u otro, en el presente caso al haberse producido la extinción del contrato de arrendamiento por jubilación, sin posibilidad de subrogación, como ya hemos visto, solo cabe la 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 y no afín, en los términos en que la norma entiende éste término.



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO**

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000



En conclusión, procederá notificar formalmente a los arrendatarios la extinción del contrato de arrendamiento por causa de jubilación al amparo de la Disposición transitoria tercera, el apartado B. 3, de la LAU, requiriéndoles para que, dentro del plazo legal, lo dejen libre, vacuo y expedito a disposición del Ayuntamiento, retirando todos los bienes que sean de su propiedad.

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, 30 de noviembre de 2012