

El Sr. Alcalde del Ayuntamiento de -----, solicita un informe sobre una instancia de la propietaria de una nave para que el Ayuntamiento abone la renta de conformidad del contrato verbal de arrendamiento del que señala el señor Alcalde no existe expediente en el Ayuntamiento.

ANTECEDENTES

D^a ----- ha presentado ante el Ayuntamiento de ----- la siguiente solicitud:

“Visto el acuerdo verbal alcanzado con este Ayuntamiento para el alquiler de la nave usada actualmente como “almacén” solicito que se me abone el año 2021 completo.

Como se hizo el año 2020 solicito que se me abonen los 600 € por la anualidad.”

Sobre este acuerdo verbal el Sr. Alcalde del Ayuntamiento de ----- en su escrito de petición de informe dirigido a esta Diputación Provincial expone que “----- afirma que se le adeuda dinero de un contrato de alquiler anterior a mi legislatura, del cual no existe ningún expediente.”

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- La Ley 9/2017, del 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público por el que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directrices del Parlamento Europeo y el Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE de 25 de febrero de 2014 en su artículo 26.2 dispone para los contratos privados como es el de arrendamiento que celebren las Administraciones Públicas que se registrarán en cuanto a su preparación y adjudicación por la legislación de contratos del Sector Público en todo aquello que no se ha contemplado específicamente en la legislación patrimonial.

En consecuencia el contrato verbal de arrendamiento por el que reclaman unas rentas la propietaria de la nave podría incurrir en un vicio de nulidad de pleno derecho de conformidad con lo establecido en el artículo 39.1 de la citada Ley

9/2017 de Contratos del Sector Público que nos remite a la Ley 39/2015 de 1 de octubre del procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que en su artículo 47.1 se establece que: “*Son nulas de pleno derecho los actos dictados prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido o de las normas que contiene las reglas especiales para la formación de la voluntad de los órganos colegiados*”. Por tanto se puede entender que el contrato verbal o la inexistencia del mismo pueden implicar su nulidad.

SEGUNDA.- En esta situación generada con facturas que se derivan de contratos verbales adjudicados por el Alcalde que pudieran considerarse nulos de pleno derecho procediendo su revisión de oficio en lugar de la tramitación de un expediente de reconocimiento extrajudicial de crédito para evitar el enriquecimiento injusto de la Administración. Así lo tiene admitido la Cámara de Cuentas de Andalucía mediante Resolución de 29 de julio de 2019, por la que se ordena la publicación del Informe de Fiscalización sobre el análisis de los acuerdos y resoluciones contrarios a reparos formulados por los interventores locales y las anomalías detectadas en materia de ingresos, así como sobre los acuerdos adoptados con omisión del Trámite de Fiscalización previa. 2016 (*BOJA* núm. 180, de 18 de septiembre de 2019): «Respecto a esta práctica, se debe tener en cuenta que el Consejo Consultivo de Andalucía, en una consolidada doctrina, mantiene que cuando se hayan realizado determinadas prestaciones o servicios para la Administración prescindiendo del procedimiento legalmente establecido (falta de contrato) o sin la necesaria consignación presupuestaria, no procede tramitar un expediente de responsabilidad extracontractual para evitar el enriquecimiento injusto de la Administración, sino que la entidad debe declarar la nulidad del contrato, según lo dispuesto en el vigente artículo 39 de la LCSP».

Añade la Resolución de la Cámara de Cuentas que «la entidad local está obligada a abonar las obras o servicios efectuados por sus proveedores para evitar el enriquecimiento injusto, pero **el reconocimiento de tal obligación pasa por la previa tramitación de un procedimiento para la declaración de nulidad** y por la aplicación de las consecuencias jurídicas que el legislador ha establecido para los contratos nulos de pleno derecho».

Por tanto, aunque se declare la nulidad de la relación contractual verbal, es evidente que la Administración ha de resarcir al arrendador, evitando así el enriquecimiento injusto de aquélla.

CONCLUSIÓN

El contrato verbal de arrendamiento por el que reclama la propiedad de una nave unas rentas al Ayuntamiento de ----- podría incurrir en un vicio de nulidad de pleno derecho, procediendo su revisión de oficio en lugar de la tramitación de un procedimiento de reconocimiento extrajudicial de crédito, si bien si es declarada la citada nulidad y resulta que el Ayuntamiento ha utilizado la nave deberá resarcir a su propietario para evitar el enriquecimiento injusto de la Administración.