



DIPUTACIÓN DE CÁCERES
ÁREA DE HACIENDA Y ASISTENCIA A ENTIDADES LOCALES

El Sr. Alcalde del Ayuntamiento de _____, solicita un informe jurídico en relación con el arrendamiento de un hotel rural de propiedad municipal ante un posible incumplimiento por parte del arrendatario.

ANTECEDENTES

En su escrito de petición de informe dirigido a este Servicio de Asistencia y Asesoramiento a Entidades Locales, el Sr. Alcalde del Ayuntamiento de _____, expone:

*"A.A/ Servicio de Asistencia y Asesoramiento a EELL de la
Excma. Diputación de Cáceres.*

*D. _____, Alcalde-Presidente del Excmo.
Ayto. De _____:*

Expone:

Este Ayuntamiento, tiene un contrato de arrendamiento de un inmueble destinado principalmente a la hostelería y restauración, con las correspondientes licencias emitidas por los organismos competentes (Junta de Extremadura y Ayuntamiento).

Ahora bien, debido a una situación en el que el bar-cafetería lleva un tiempo prolongado sin estar abierto al público, incumpliendo el objeto principal del contrato, siendo éste la "Explotación del Hotel Rural" consistente en la prestación del servicio cafetería, restaurante, Casa Rural a los vecinos y visitantes del municipio, en el bien de titularidad del Ayuntamiento de _____ (Cáceres), en cuyo clausulado figura que se ejecutará con sujeción a lo establecido en el mismo y en los Pliegos.



DIPUTACIÓN DE CÁCERES
ÁREA DE HACIENDA Y ASISTENCIA A ENTIDADES LOCALES

Esta entidad, requirió formalmente al adjudicatario que manifestara su continuidad o no. Tras este requerimiento, el adjudicatario respondió a dicho requerimiento contestando que Sí continuará.

A pesar de la obtención de respuesta del adjudicatario, no se garantiza de manera formal que la apertura del establecimiento se haga de forma efectiva y, esta entidad, en aras de que se presten los servicios correctamente a la ciudadanía, necesita conocer cuál es el siguiente acción que debemos de efectuar para el cumplimiento de las obligaciones del arrendatario.

Se adjunta Pliego de la licitación, Contrato, Licencias emitidas por la Junta de Extremadura y por el técnico municipal, Requerimiento emitido al adjudicatario y la contestación del adjudicatario.

Por ello, Solicito:

INFORME JURÍDICO para conocer que procedimiento hay que llevar a cabo a fin de solventar la situación."

El Sr. Alcalde adjunta a su solicitud, su escrito de 23 de octubre de 2024 que dirigió el arrendatario en el que le efectúa el siguiente requerimiento.

"ESCRITO DE ALCALDÍA

En orden a atender al cumplimiento del contrato de arrendamiento del inmueble sito en la calle _____ nº __ del municipio de _____ que se formalizó en fecha 24 de octubre de 2022 con el tercero _____ con DNI _____ cuyo objeto era la "Explotación del Hotel Rural" consistente en la prestación del servicio cafetería-restaurante, Casa Rural a los vecinos y visitantes del municipio, en el bien de titularidad del Ayuntamiento de _____ (Cáceres), en cuyo clausulado figura que se



DIPUTACIÓN DE CÁCERES
ÁREA DE HACIENDA Y ASISTENCIA A ENTIDADES LOCALES

ejecutará con sujeción a lo establecido en el mismo y en los Pliegos.

En orden al incumplimiento por parte del arrendatario del objeto del contrato, así definido en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares para la adjudicación del contrato de arrendamiento para la "Explotación del Hotel Rural" consistente en la prestación del servicio de cafetería-restaurante, Casa Rural que rigieron en su momento el procedimiento de adjudicación, publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Cáceres nº ____ de __de ____ de 20__.

En orden a atender al cumplimiento del fin de las licencias de actividad que fueron otorgadas al titular _____ por la Junta de Extremadura, con el visto bueno del informe técnico emitido por el Técnico Municipal de este Ayuntamiento para el destino del mismo bien objeto del contrato de arrendamiento, que establecen la actividad de "Restaurante", actividad de "Café Bar" y actividad de "Hostal 1 _____", otorgadas en fecha 27/07/2023, 15/06/2023 y 27/07/2023 respectivamente.

Visto de que al tratarse de un contrato privado, sus efectos y extinción se regirán por las Normas de Derecho privado, en este caso, la normativa civil. Y en aplicación de la misma, y en todo caso, el artículo 1555 del Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil, que dicta lo siguiente

"El arrendatario está obligado:

1.º A pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos.

*2.º **A usar de la cosa arrendada como un diligente padre de familia, destinándola al uso pactado; y, en defecto de pacto,***



DIPUTACIÓN DE CÁCERES
ÁREA DE HACIENDA Y ASISTENCIA A ENTIDADES LOCALES

al que se infiera de la naturaleza de la cosa arrendada según la costumbre de la tierra.

3.º A pagar los gastos que ocasione la escritura del contrato”.

Visto los anteriores antecedentes y normativa expuesta, vengo a **DISPONER**, como órgano de contratación, conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014,

PRIMERO. Requerir al adjudicatario del contrato de arrendamiento del bien inmueble ubicado en CALLE _____, _____ de este municipio, para que cumpla con el objeto del contrato, siendo este **la prestación del servicio cafetería-restaurante y Casa Rural a los vecinos y visitantes del municipio**, según las licencias de actividad otorgadas por la Junta de Extremadura y el informe favorable del Técnico municipal.

SEGUNDO. Poner en su conocimiento que si el arrendatario no tiene intención de prestar el servicio indicado, puede **poner en conocimiento del Ayuntamiento de _____ su voluntad de desistir el contrato.**

TERCERO. Notificar de esta resolución al arrendatario para que ponga en conocimiento de esta entidad su voluntad de **continuidad o desistimiento** lo antes posible.

Lo manda y lo firma el S. Alcalde, D. _____.

En _____, a fecha de firma electrónica.”

Contestando al anterior escrito el Sr. Arrendatario en los siguientes términos:



DIPUTACIÓN DE CÁCERES
ÁREA DE HACIENDA Y ASISTENCIA A ENTIDADES LOCALES

"En respuesta su notificación recibida el 23 de octubre de 2024 perteneciente al expediente EXPEDIENTE: 42/2022, esta parte les comunica lo siguiente:

Primero: No podemos entender la naturaleza de esta comunicación cuando EN NINGÚN MOMENTO, se ha comunicado o dado a entender nuestra intención de no continuar prestando los servicios.

Segundo: Los breves periodos de tiempo en los que el local en todas o alguna de sus funciones ha permanecido cerrado han sido siempre convenientemente comunicados. Y han sido justificados por objetos de mejora o disfrute al derecho de vacaciones.

Tercero: les comunicamos nuestro deseo de SEGUIR OFRECIENDO LOS SERVICIOS.

OTROSÍ: Son ya varias las comunicaciones por parte del Ayuntamiento a nuestra parte tratando de presionar o intervenir en un negocio privado, negocio que por más que se desarrolle en un edificio de titularidad pública es de explotación privada y privativa, pues somos adjudicatarios de una licitación pública.

Además de la legislación de jerarquía superior que nos ampara para ofrecer nuestros servicios en los periodos de tiempo que creamos oportunos, el contrato efectuado entre el Ayuntamiento de _____ y mi persona, _____, establece en su cláusula quinta apartado 8: "Explotar el bar y el hostel anexo por su cuenta y riesgo". Ergo, les rogamos hagan el favor de dejar de presionarnos e injerir en nuestra vida privada, cuya única finalidad solo puede entenderse como un intento de perjudicarnos, dando a entender a los ciudadanos de _____ que no queremos prestar servicios con la consiguiente pérdida de clientes, haciéndonos perder el



DIPUTACIÓN DE CÁCERES
ÁREA DE HACIENDA Y ASISTENCIA A ENTIDADES LOCALES

*tiempo, y tratando de desestabilizar nuestro modo de vida.
Les pedimos también que no nos usen como herramienta
política.*

Les saluda atentamente: _____”

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- Examinada la documentación remitida, observamos que existe una discrepancia entre lo establecido en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que sirvió para efectuar la adjudicación y el propio contrato, al regular el régimen jurídico del contrato en el Pliego, se dispone:

“Clausula Decimonovena. Régimen Jurídico del Contrato.

Este contrato tiene carácter privado, su preparación y adjudicación se registrará por lo establecido en este Pliego, y para lo no previsto en él, será de aplicación la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas; el Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales; los principios extraídos de la legislación contenida en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/241UE, de 26 de febrero de 2014, para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse; supletoriamente se aplicarán las restantes normas de derecho administrativo y, en su defecto, las normas de derecho privado.

En cuanto a sus efectos y extinción se registrará por la normativa patrimonial de las Entidades Locales, cuando resulte de aplicación, y por las normas de derecho privada.

El orden jurisdiccional contencioso-administrativo será el competente el conocimiento de las cuestiones que se susciten en relación con a preparación y adjudicación de este contrato.



DIPUTACIÓN DE CÁCERES
ÁREA DE HACIENDA Y ASISTENCIA A ENTIDADES LOCALES

El orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan entre las partes en relación con los efectos, cumplimiento y extinción del contrato.'

Por el contrario, en el contrato se acordó:

“OCTAVA Régimen jurídico del contrato.-

Este contrato tiene carácter administrativo especial y su preparación, adjudicación, efectos y extinción se regirá por lo establecido en este Pliego, y para lo no previsto en él, será de aplicación la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014; el Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público; y el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas y esté vigente tras la entrada en vigor del Real Decreto 817/2009; supletoriamente se aplicarán las restantes normas de derecho administrativo y, en su defecto, las normas de derecho privado. El Orden Jurisdiccional Contencioso-Administrativo será el competente para resolver las controversias que surjan entre las partes en el presente contrato de conformidad con lo dispuesto en el artículo 27.1 Ley de Contratos del Sector Público, así mismo, en lo que le sea de aplicación, la L33/2003 LPAP. '

Ante esta discrepancia respecto de la naturaleza y régimen jurídico del contrato que en el PCAP se define como privado y en contrato como administrativo especial lo que implica regímenes jurídicos diferentes debemos señalar de conformidad con lo establecido en el artículo 122.4 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público que “los contratos se ajustarán al contenido de los pliegos de cláusulas administrativas particulares, cuyas cláusulas se consideran parte integrante de los mismos”, en consecuencia prevalece lo establecido en el PCAP respecto al régimen



jurídico que figura en el contrato, siendo un contrato de carácter privado, que ciertamente consideramos que es lo correcto pues se trata de un arrendamiento que lo que pretende es la explotación de un bien patrimonial por una empresa privada que obtendrá un beneficio por la explotación del bien municipal.

SEGUNDA.- Una de las consecuencias de la determinación por el contrato que formalizo el Ayuntamiento de _____ como administrativo especial es que establece un régimen de penalidades y de resolución del contrato propio del Derecho Administrativo que consideramos que en gran medida resulta inaplicable pues prevalece la regulación del PCAP que al regularlo como un contrato privado obliga al Ayuntamiento a renunciar a sus prerrogativas situándolo en un plano de igualdad con el arrendatario por lo que ante un posible incumplimiento de este de los pactos contractuales, como parece que esta sucediendo al no mantener abierto el Hotel que viene a ser el objeto principal del contrato, el Ayuntamiento en aplicación de la cláusula Decimonovena esta obligado en cuanto a los efectos y extinción del contrato a regirse por la normativa patrimonial de las entidades locales, y por las normas de Derecho privado siendo el orden jurisdiccional civil el competente para resolver las controversias que surjan entre las partes en relación con los efectos, cumplimiento y extinción del contrato.

CONCLUSIÓN

Teniendo en cuenta que el arrendatario está incumpliendo su obligación contractual principal que es mantener abierto al público el Hotel, y tratándose de un contrato privado, el Ayuntamiento carece de las prerrogativas propias de los contratos administrativos, por lo que no esta facultado para resolver el contrato y ante la controversia surgida y el requerimiento efectuado al arrendatario, persistiendo el incumplimiento, el Ayuntamiento puede instar la resolución del contrato en vía judicial civil.