



DIPUTACIÓN DE CÁCERES
ÁREA DE HACIENDA Y ASISTENCIA A ENTIDADES LOCALES

El Sr. Alcalde del Ayuntamiento de _____ solicita un informe jurídico en relación a la propuesta que ha formulado la empresa arrendataria de unos terrenos de propiedad municipal cuyo objeto es la ubicación en los mismos de una antena de telefonía.

ANTECEDENTES

En su escrito de petición de informe dirigido a esta Diputación Provincial de Cáceres, el Sr. Alcalde del Ayuntamiento de _____ expone:

"Asunto: Solicitud de asesoramiento jurídico ante la nueva propuesta realizada por _____ por el alquiler de los terrenos para la antena de telefonía.

Se han puesto en contacto con nosotros por correo electrónico enviándonos una propuesta, diciendo que no les resulta rentable dicha antena en nuestra localidad, por lo tanto, nos intentan reducir el importe del alquiler a la mitad y sino accedemos desmantelar todo el proyecto.

Adjuntamos el contrato inicial y la propuesta que nos ha llegado.

Por medio de la presente, en mi calidad de alcalde del municipio de _____, solicito formalmente la asistencia jurídica de su oficina".

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

ÚNICA



DIPUTACIÓN DE CÁCERES
ÁREA DE HACIENDA Y ASISTENCIA A ENTIDADES LOCALES

El contrato de arrendamiento tiene carácter privado y se rige por la legislación patrimonial está regulado en los arts. 92 y ss del RD 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales – RBEL -. Y según dispone el art. 9.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público –LCSP 2017-, se encuentran excluidos del ámbito de aplicación de esta norma los contratos de naturaleza patrimonial y, en concreto, los de arrendamiento, salvo que recaigan sobre programas de ordenador y deban ser calificados como contratos de suministro o servicios, por lo que tendrán siempre el carácter de contratos privados y se regularán por la normativa patrimonial aplicable.

Como tal arrendamiento se sujeta a una renta, que según dispone el art. 92.2 RBEL, no puede ser inferior “al 6 por 100 del valor en venta de los bienes”.

Una vez fijado el precio del arrendamiento, no cabe su modificación unilateral por el arrendatario, y en todo caso queda sujeto al cumplimiento de dicha regla del art. 92.2 RBEL.

Además toda modificación contractual debe obedecer exclusivamente a razones de interés público y encuentra el límite expresado en el artículo 111 LPAP de que se respete el ordenamiento jurídico y el derecho a una buena administración, si bien en el supuesto de que concurriesen las anteriores circunstancias se podría modificar el contrato por mutuo acuerdo de las partes en aplicación del principio de libertad de pactos establecido en la normativa privada.

Por último señalar que la cláusula 8 del contrato otorga una amplísima facultad al arrendatario al establecer que “El contrato también podrá ser resuelto por _____ España sin necesidad de alegar causa justa, mediante un preaviso de seis (6) meses y con el pago de una indemnización equivalente a un trimestre de Renta. En este caso, el contrato se entenderá resuelto automáticamente y de pleno derecho transcurrido (6) meses de preaviso”. En consecuencia la continuidad del contrato en virtud de este pacto depende de la voluntad del arrendatario que tiene la facultad de resolver anticipadamente el contrato ejerciendo este desistimiento unilateral.



DIPUTACIÓN DE CÁCERES
ÁREA DE HACIENDA Y ASISTENCIA A ENTIDADES LOCALES

CONCLUSIÓN

Ante la facultad resolutoria que el contrato otorga al arrendatario la posición del Ayuntamiento de _____ está debilitada, pues la continuidad del contrato depende de la voluntad del arrendatario, pero el Ayuntamiento no está obligado a aceptar las nuevas condiciones que quiere imponerle, así en última instancia el Ayuntamiento podría aceptar estas condiciones si la renta que se fije no es inferior al “6 por ciento del valor en venta de los bienes” de conformidad con el art. 92.2 RBEL.