

Nº DE EXPTE.: /19

ENTIDAD LOCAL MENOR

PROCEDIMIENTO: Arrendamiento de fincas rústicas.

REF.:

ANTECEDENTES

Primero.- Este Servicio de Asesoramiento (SAT) de Diputación Provincial de Burgos ha recibido a través del Registro General de Diputación Provincial de Burgos, solicitud de la Alcaldesa Pedánea de la Entidad Local Menor de, informe jurídico sobre el procedimiento para el arrendamiento de fincas rústicas.

En base a estos antecedentes se emite el siguiente **INFORME**

LEGISLACIÓN APLICABLE.

El régimen jurídico del contrato será el regulado por sus normas especiales tal y como establece el número 2 del artículo 4 de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público (LCSP), y en el art. 9 de la misma ley están excluidos de su ámbito de aplicación.

Los contratos privados de contenido patrimonial, 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.

La norma especial la constituye la contenida en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre de las Administraciones Públicas, ya que contiene gran parte de su articulado como básico y por tanto aplicable a todas las administraciones Públicas, y otros como el art. 110.3 que tal y como establece la Disposición Final Segunda de esta Ley es de aplicación general.

En el supuesto que nos ocupa, y por tratarse de un arrendamiento, se le aplicarán en primer lugar, en cuanto a su preparación y adjudicación, las normas de derecho patrimonial de la Administración Local.

No es de aplicación la Ley de Arrendamientos Rústicos Ley 49/2003, de 26 de noviembre de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6 letra e) que declara como arrendamientos exceptuados de esta Ley los que afecten a bienes comunales, bienes propios de las corporaciones locales y montes vecinales en mano comunes que, se regirán por sus normas específicas.

INFORME:

Primero.- Naturaleza jurídica del contrato.

Al tratarse de un arrendamiento de unos bienes municipales (fincas rústicas) calificadas como patrimoniales entre la entidad local menor, propietaria de las mismas y un particular, implica que es un contrato de naturaleza privada.

Segundo.- Procedimiento de adjudicación.

El procedimiento a seguir, tras la entrada en vigor de la Ley 33/2003, del Patrimonio de las Administraciones Públicas será ordinariamente el concurso, puesto que según el artículo 107.1, que tiene carácter de legislación básica a tenor de lo dispuesto en la Disposición Final 2.^a de la citada Ley, "los contratos para la explotación de los bienes patrimoniales se adjudicarán por concurso salvo que, por las peculiaridades del bien, la limitación de la demanda, la urgencia resultante de acontecimientos imprevisibles o la singularidad de la operación, proceda la adjudicación directa. Las circunstancias determinantes de la adjudicación directa deberán justificarse suficientemente en el expediente."

Si no se acreditan en el expediente las circunstancias justificativas para la utilización de la adjudicación directa, el procedimiento a utilizar es el de CONCURSO. En el pliego que se confeccione para llevar a cabo el arrendamiento al ser concurso pueden establecer como criterios de adjudicación además del precio, varios criterios, entre ellos, estar empadronado en la entidad local menor, ser agricultor a título principal en la Entidad Local Menor, estos últimos como criterio de adjudicación, nunca pueden ser requisitos de admisión porque conculcarían el principio de concurrencia, igualdad, publicidad y transparencia.

Tercero.- Canon

En cualquier caso habrá de satisfacerse por el arrendamiento un precio, por el principio de rentabilidad económica de los bienes patrimoniales Dicho precio deberá fundamentarse en el correspondiente informe técnico pericial que debería tener en cuenta los criterios de mercado.

“El precio no podrá ser inferior al seis por ciento del valor en venta de los bienes” conforme al art. 92.2 del Reglamento de Bienes de las entidades locales estatal.

La emisión del presente informe no sustituirá el informe del Secretario-Interventor titular del Ayuntamiento, que deberá emitir en los supuestos previstos en los artículos 54.1 a) del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de régimen local (TRLRHL), art. 173 del ROF y art. 3.3 del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional.

Burgos a,

LA SECRETARIA DEL SAT

Fdo.