

Nº de Expte.: /19
Procedimiento: INFORME
Interesado:
Ref.:

ANTECEDENTES:

Primero.- El Sr. Alcalde Pedáneo de la Junta Vecinal de....., en relación al arrendamiento de fincas rústicas titularidad de la Entidad Local, solicita informe jurídico sobre una serie de cuestiones que pueden sistematizarse en las siguientes:

- Plazo máximo de duración del contrato de arrendamiento, puesto que el anterior pliego establecía un plazo de cinco años y es de su interés aumentar el plazo de duración del contrato a diez o quince años.
- Configuración de los lotes, teniendo en cuenta que de acuerdo al anterior contrato las fincas se han dividido en tres lotes y planteándose la posibilidad hacer un único lote o varios.
- Criterios de adjudicación, siendo uno de ellos la oferta económica e incorporando otros criterios como la experiencia en agricultura ecológica o el compromiso de cultivo en agricultura ecológica.
- Procedimiento.

Segundo.- Consta entre la documentación aportada por el Ayuntamiento junto con la solicitud de informe, pliego de condiciones jurídico y económico administrativas que sirvió de base al anterior contrato de arrendamiento.

Teniendo en cuenta los datos facilitados por el Ayuntamiento y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36.1b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, es competencia de las Diputaciones Provinciales la asistencia y la cooperación jurídica, económica y técnica a los Municipios especialmente los de menor capacidad económica y de gestión, y el Reglamento de Asesoramiento y Asistencia a Municipios.

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

LA LEGISLACIÓN APLICABLE

- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas. **(LPAP)**
- Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público. **(LCSP)**
- RD Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales Vigentes en Materia de Régimen Local **(TRLRL)**.
- Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales. **(RBEL)**

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Primera.- En relación al informe solicitado, es preciso aclarar en primer lugar que, de conformidad con el artículo 9 LCSP, se encuentran excluidos de esta Ley, entre otros, los contratos de explotación de bienes patrimoniales, regulándose por su legislación específica, *salvo en los casos en los que expresamente se declaren de aplicación las prescripciones de dicha Ley.*

Por tanto, para determinar la legislación aplicable a un arrendamiento de fincas rústicas acudiremos en primer lugar a la LPAP, la cual prevé en su artículo 2.2, que serán aplicables a las entidades que integran la Administración Local, los artículos o partes de los mismos enumerados en la Disposición final segunda, de donde resulta que, en lo relativo al aprovechamiento y explotación de bienes patrimoniales, resultarán aplicables como legislación básica los artículos 106.1, 107.1 y 8.1 LPAP.

La remisión normativa a la legislación contractual la encontramos asimismo y entre otros, en los artículos 110 LPAP, 83 del TRLRL y 92 del RBEL, y se refieren a la preparación y adjudicación de los correspondientes contratos, resultando aplicable la legislación de contratos en lo no previsto por la legislación patrimonial.

El artículo 8.1 LPAC recoge los principios aplicables a la gestión y administración de los bienes y derechos patrimoniales de las Administraciones públicas, entre los que destacaremos la *publicidad, transparencia, concurrencia y objetividad* en la explotación de dichos bienes, sin perjuicio de la aplicación de los principios de la contratación en lo relativo a la preparación y adjudicación del contrato.

Por su parte, el artículo 106.1 LPAP prevé:

1º.- *La explotación de los bienes o derechos patrimoniales podrá efectuarse a través de cualquier negocio jurídico, típico o atípico.*

Y el artículo 107.1 LPAP, señala que *“los contratos para la explotación de los bienes y derechos 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.*

Segunda.- En cuanto al **plazo de duración** del contrato, el artículo 106.3 LPAP, que, según lo que acabamos de señalar, no tiene carácter básico, prevé que *“los contratos para la explotación de los bienes o derechos patrimoniales no podrán tener una duración superior a 20 años, incluidas las prórrogas, salvo causas excepcionales debidamente justificadas”*. Este será el plazo máximo de duración al no tener carácter de legislación básica, puede considerándose por tanto aplicable únicamente con carácter supletorio.

Tercera.- Respecto a la formación de **lotes**, se indica que en la anterior licitación las fincas se dividieron en tres lotes y se pregunta si se puede hacer otro tipo de división, como por ejemplo un lote único o más de tres lotes. Teniendo en cuenta la aplicación supletoria de la legislación de contratos y no constando regulada esta cuestión en la legislación patrimonial, cabe señalar a este respecto que, de conformidad con el artículo 99 LCSP, a cuyo contenido nos remitimos, cuando se limite el número de lotes, deberá justificarse en el expediente y los criterios en los que se base dicha limitación deberán caso ser objetivos y no discriminatorios.

Cuarta.- En relación a los **criterios de adjudicación**, se cuestiona si es posible incorporar cláusulas vinculadas al cultivo ecológico, así por ejemplo, si puede ser un criterio de adjudicación la experiencia en cultura ecológica y otro el compromiso de cultivo en agricultura ecológica. También si la puntuación de la oferta económica puede ser del 50%. A este respecto nos remitimos igualmente a la LCSP, artículo 116, el cual establece en relación al expediente de contratación, a la necesidad de justificar adecuadamente, entre otras cosas, los criterios que se tendrán en cuenta para adjudicar el contrato.

Aclarar que no existe vinculación con los criterios utilizados en anteriores licitaciones mas allá de constituir un precedente y que por tanto ha de motivarse adecuadamente los cambios que se aprueben. En el mismo sentido, el artículo 35 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, establece que serán motivados, con sucinta referencia a hechos y fundamentos de derecho, los actos que se separen del criterio seguido en actuaciones precedentes.

Con la adecuada justificación, y basada en todo caso en su relación con el objeto del contrato, es posible tanto incluir entre los criterios de adjudicación la experiencia en agricultura ecológica, como establecer como condición esencial del contrato el destino de las fincas objeto del contrato a cultivo en régimen de agricultura ecológica. Conviene en tal caso establecer claramente cual será la forma de acreditación del cumplimiento de dicha condición.

Quinta.- Finalmente, en cuanto al **procedimiento**, el RBEL, en su artículo 92, apartado primero, prevé que *"el arrendamiento y cualquier otra forma de cesión de uso de bienes patrimoniales de las Entidades locales se registrará, en todo caso, en cuanto a su preparación y adjudicación por la normativa reguladora de contratación de las Entidades locales. Será necesaria la realización de subasta siempre que la duración de la cesión fuera superior a cinco años o el precio estipulado exceda del 5 por 100 de los recursos ordinarios del presupuesto"*, no obstante, el artículo 107.1 LPAP impone el concurso en determinados supuestos, debiendo entender implícitamente derogado el artículo 92 RBEL en lo que se oponga al citado artículo 107.1 LPAP, siendo este un precepto de carácter básico.

En consecuencia el procedimiento para la adjudicación de fincas rústicas de naturaleza patrimonial es el concurso y sólo excepcionalmente y previamente justificado en el expediente, cabría la adjudicación directa cuando concurriese alguna de las circunstancias previstas en el mencionado artículo.

Cabe señalar asimismo que, si bien, el artículo 92.1 del RBEL ha quedado desplazado por la normativa estatal básica que exige el concurso como procedimiento de adjudicación, no ha ocurrido lo mismo con el párrafo 2 de éste artículo que sigue vigente y en consecuencia, **el usuario habrá de satisfacer un canon no inferior al 6 por 100 del valor en venta de los bienes**, lo que implica que es necesario un informe de valoración de los bienes a fin de poder determinar la renta exigible que debe ser, al menos, un 6 por 100 del valor de venta anual, pudiendo tomar en consideración cuanta documentación obre en el expediente anterior a fin de establecer el precio del contrato.

CONCLUSIONES

PRIMERA.- La duración no será superior a 20 años, incluidas las prórrogas, salvo causas excepcionales debidamente justificadas.

SEGUNDA.- Si se decidiera reducir el número de lotes, deberá justificarse adecuadamente en el expediente y los criterios en los que se base dicha limitación deberán ser objetivos y no discriminatorios.

TERCERA.- Es posible, siempre que se justifique adecuadamente en el expediente, incluir la experiencia en agricultura ecológica como criterio de adjudicación, así como establecer, como condición esencial del contrato, el destino de las fincas al cultivo en régimen de agricultura ecológica.

CUARTA.- El procedimiento para la adjudicación de fincas rústicas de naturaleza patrimonial es el concurso y el usuario habrá de satisfacer un canon no inferior al 6 por 100 del valor en venta de los bienes pudiendo tomar en consideración cuanta documentación obre en el expediente anterior a fin de establecer, entre otras cosas, el precio del contrato.

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.

Es cuanto se asesora, haciendo constar que lo expresado en este Informe no posee carácter vinculante, no es preceptivo y está sometido a cualquier otro mejor fundado en Derecho.

LA TÉCNICO DE ADMINISTRACIÓN GENERAL,
SECCION DE ASESORAMIENTO A MUNICIPIOS