

**Nº de Expte.:** /2019  
**Procedimiento:** INFORME  
**Interesado:**  
**Ref.:**

## **ANTECEDENTES:**

**Primero.-** El Sr. Alcalde del Ayuntamiento de ....., solicita informe jurídico en relación a la resolución de un contrato de arrendamiento de aprovechamiento cinegético.

Se adjunta a su solicitud la siguiente documentación:

- Escrito de renuncia de Don .....
- Certificado del acuerdo plenario por el que se da cuenta de la renuncia y se establecen los términos y consecuencias de la misma.
- Escrito de alegaciones del interesado dentro del periodo de audiencia otorgado.
- Certificado del acuerdo plenario de 16 de mayo de 2019.
- Certificado del pliego de condiciones que sirvió de base a la licitación.
- Copia del contrato.

**Segunda.-** Según se extrae de la indicada documentación, en fecha once de abril de 2014, Don ..... y el Ayuntamiento de ....., suscriben contrato administrativo de arrendamiento de los montes del Ayuntamiento de ....., para el aprovechamiento cinegético del Coto ....., en los montes de la ..... (patrimoniales), así como ....., ..... y ..... (Montes de Utilidad Pública), junto con diversas fincas particulares, con una duración de diez temporadas, finalizando la primera (2014/2015) el 31 de marzo de 2015, fijándose el precio del contrato, para la primera temporada, en la cantidad de 66.500,00 euros, actualizándose para las sucesivas con arreglo al IPC.

El contrato se vendría desarrollando por tanto desde su inicio, encontrándonos en la quinta anualidad, comprendida entre el 1 de abril de 2018 y el 31 de marzo de 2019.

**Tercera.-** En fecha 11 de marzo de 2019, el arrendatario presenta escrito de resolución del contrato, el cual fundamenta en el incumplimiento por el Ayuntamiento de su obligación de mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento y

en el incumplimiento de la obligación de ejecutar durante el tiempo de duración del contrato todas las reparaciones necesarias a fin de que el objeto del contrato conserve su estado y sirva al uso al que se destina.

A los efectos del análisis del escrito de renuncia, cabe sistematizar las alegaciones del arrendatario, que en su caso podrían suponer incumplimientos del contrato por parte del Ayuntamiento, en las siguientes:

- Falta de acondicionamiento del camino de acceso a los puestos
- Falta de acondicionamiento de los puestos de palomas, debido a su impresentable estado desde "hace más de tres años", por falta de desbroce y limpieza.
- Suspensión de las actividades cinegéticas en Castilla y León
- Presencia de lobos que habría supuesto disminución de corzos y ataques a perros de cazadores.

**Cuarta.-** En fecha 27 de marzo de 2019, en relación a la renuncia del arrendatario del coto de caza, se adopta acuerdo por el Pleno del Ayuntamiento de ....., en el siguiente sentido:

- La falta de acondicionamiento de camino y puestos no pueden ser considerada causa que justifique la resolución del contrato, en tanto que rige el principio de riesgo y ventura del contratista y no se incluyen en el pliego que rige la licitación obligaciones del Ayuntamiento relativas a la ejecución de obras o mejoras en los terrenos objeto de aprovechamiento cinegético.
- La suspensión de las actividades cinegéticas en Castilla y León tampoco puede justificar la resolución, dado que no habría empezado la temporada de caza.
- En cuanto a las consecuencias económicas, teniendo en cuenta que para la finalización del contrato restaban cinco temporadas, y que la renuncia supone un incumplimiento de las obligaciones asumidas en el contrato, se prevén los siguientes efectos:
  - a) Posibilidad de incautación de la garantía definitiva (10% del precio de adjudicación), previa determinación de las indemnizaciones derivadas de los daños y perjuicios generados (artículo 308 LCSP 2007).
  - b) Aplicación de una penalidad por incumplimiento de las condiciones especiales del contrato, según se establecía en la cláusula 5ª del

pliego de condiciones. Dicha penalidad será equivalente al 10% de las anualidades sobre las que el contrato deja de cumplirse.

- c) Conforme a lo establecido en los artículos 49 y 50 de la LCSP 2007, la resolución firme del contrato, por causa culpable del contratista, conllevará la prohibición para contratar con esta entidad. Prohibición para contratar por un periodo de cinco años.

**Quinta.-** En fecha 6 de mayo de 2019 se presentan alegaciones por el arrendatario al acuerdo de Pleno de 27 de marzo de 2019, con las siguientes consideraciones:

- Respecto del acondicionamiento del camino, consideran que es obligación municipal, "ex lege" su conservación y mantenimiento.
- En relación a las consecuencias económicas, manifiestan su disconformidad y señalan que se abonará la cantidad adeudada de la última campaña, deducido el importe de la garantía que obra en poder del Ayuntamiento.

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 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 (**LCSP**).
- ✓ Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público (**LCSP 2007**).
- ✓ Código Civil, aprobado mediante Real Decreto de 24 de julio de 1889 (**CC**)
- ✓ Ley 4/1996, de Caza de la Junta de Castilla y León (**Ley de Caza de CyL**)

- ✓ Decreto 83/1998, de 30 de abril, por el que se desarrolla reglamentariamente el Título IV "De los terrenos", de la ley 4/1996, de 12 de julio, de Caza de Castilla y León.
- ✓ Orden de 27 de agosto de 1998, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

## **CONSIDERACIONES JURÍDICAS**

### **Primera.-**

De conformidad con la Disposición transitoria primera de la LCSP, relativa a expedientes iniciados y contratos adjudicados con anterioridad a su entrada en vigor, los contratos administrativos adjudicados con anterioridad a su entrada en vigor se regirán, en cuanto a sus **efectos, cumplimiento y extinción**, incluida su modificación, duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior, por lo que resulta aplicable en el supuesto que nos ocupa la **LCSP del año 2007**, puesto que el contrato se adjudicó estando vigente dicha norma.

**Segunda.-** Nos encontramos ante la renuncia del contratista-arrendatario en un contrato de arrendamiento de aprovechamiento cinegético, previsto en la Ley 4/1996, de Caza de CyL, debiendo determinarse las consecuencias que de dicha rescisión unilateral del contrato puedan derivarse para cada una de las partes contratantes.

A estos efectos acudiremos al **pliego de las cláusulas administrativas y económicas particulares** que rige el contrato, el cual:

- En su cláusula novena, rubricada "Responsabilidad", prevé que la rescisión unilateral por parte del adjudicatario dará lugar a la pérdida de la garantía definitiva, sin perjuicio de las responsabilidades que puedan determinarse por el incumplimiento del contrato y la aplicación de las penalidades recogidas en este pliego.
- De otro lado, la cláusula quinta relativa a las, "obligaciones del arrendatario", en su párrafo 7, recoge expresamente que, "el desistimiento o renuncia del adjudicatario o arrendatario antes del cumplimiento del plazo total de vigencia del contrato supondrá la imposibilidad por este de llevar a cabo íntegramente el cumplimiento del

plan cinegético, por lo que también, en este caso, será de aplicación la penalidad establecida del 10% desarrollada en el párrafo anterior”.

En relación a la citada penalidad, se prevé que lo será respecto del importe total del contrato, es decir, sobre la suma de las diez anualidades, y si se hubiese ejecutado parte del contrato, sobre las anualidades que resten para finalizar la vigencia del contrato.

**Tercera.-** En cuanto a la normativa aplicable al desistimiento o renuncia del arrendatario, debemos tener en cuenta que, al tratarse de un contrato de arrendamiento, tiene, de conformidad con el artículo 4 LCSP 2007, el carácter de contrato privado, por lo que, en cuanto a sus **efectos y extinción se regirán por el derecho privado.**

En tal sentido, al analizar la renuncia del arrendatario y la causa en que se ampara, vemos que se concreta en la “necesidad de acondicionamiento del camino de acceso a los puestos de paloma y los puestos mismos”.

Consideramos en este sentido que resulta aplicable el **artículo 1554.3 CC**, conforme al cual, es obligación del arrendador, “mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato”.

El arrendatario entiende incumplida esta obligación poniéndola en conexión con “la necesidad de acondicionamiento del camino de acceso a los puestos de paloma y los puestos mismos, debido a su impresentable estado desde hace más de tres años, lo que ha provocado el abandono de los puestos contratados por los cazadores, viendo con ello impedida la obtención del valor de renta que por el mismo se valoró en el momento de la contratación, uno de los de mayor repercusión económica del objeto contratado”.

No obstante, se aprecia que la renuncia al contrato tiene lugar en su quinta anualidad y según se alega por el propio arrendatario, desde hace más de tres años, y por tanto prácticamente desde el inicio de contrato, el estado de los puestos de palomas habría impedido la obtención del valor que por dichos puestos esperaba obtener por el arrendatario.

**Ninguna cláusula establece la obligación del arrendador de acondicionar los caminos de acceso ni los puestos de palomas** y, tanto la cláusula novena del pliego de cláusulas administrativas y económicas particulares, como la cláusula once de los diferentes pliegos de condiciones técnico-facultativas, establecen que el contrato se efectúa a riesgo y ventura para el adjudicatario, por lo que no se comparte que el arrendador haya incumplido por este motivo su obligación de mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por no haber llevado a cabo los solicitados arreglos, considerando que **forma parte del riesgo y ventura del contrato obtener un mayor o menor precio por los puestos de palomas a los que se alude**.

Asimismo, en cuanto al mantenimiento del arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento, hemos de señalar que, el arrendador sólo responderá de las perturbaciones causadas por él mismo, tanto de hecho como de derecho, así como de las perturbaciones de derecho causadas por terceros (doctrina del Tribunal Supremo, según STS de 24 de enero de 1992, referenciada en STS 2/2019, de 8 de enero de 2019, recurso número 2418/2016). Esta perturbación ha de consistir en un ataque a la posesión arrendaticia, circunstancia que no se da en el caso que nos ocupa.

**Cuarta.-** En cuanto a las **consecuencias económicas derivadas de la resolución unilateral del contrato** por parte del arrendatario, vemos que de conformidad con la cláusula novena del pliego de cláusulas administrativas y económicas particulares que rige el contrato, procede efectivamente la pérdida de la garantía definitiva, sin perjuicio de las responsabilidades que puedan determinarse por el incumplimiento del contrato y la aplicación de las penalidades recogidas en este pliego, y que de conformidad con la cláusula quinta del mismo documento la penalidad a imponer será del 10% del importe de las anualidades que restan para finalizar la vigencia del contrato.

**Quinta.-** En relación a la suspensión de las actividades cinegéticas en Castilla y León, así como la presencia de lobos y su influencia en el contrato, compartimos con el Ayuntamiento que no pueden entenderse como causa justificativa de la resolución del contrato, aunque podría ser valorada en la determinación de responsabilidades por incumplimiento del contrato.

**Sexta.-** Se prevé asimismo por el Ayuntamiento, partiendo de que se trata de una resolución culpable del contratista, la prohibición para contratar con esta entidad por un periodo de cinco años, de conformidad con los artículos 49 y 50 LCSP 2007.

Sobre esta **prohibición de contratar**, hemos de tener en cuenta que **resulta aplicable la actual LCSP**, puesto que no nos estamos refiriéndonos en este caso a los efectos respecto del mismo contrato, sino a una actuación que afecta a la aptitud del contratista respecto de otros contratos futuros.

Vemos así que el artículo 65 LCSP, cuando regula las condiciones de aptitud prevé que sólo podrán contratar con el sector público las personas naturales o jurídicas que no estén incurso en alguna prohibición de contratar, regulándose las prohibiciones para contratar, el procedimiento para su apreciación y sus efectos, en los artículos 71 a 73 LCSP. En concreto, la prohibición para contratar por haber dado lugar, por causa de la que hubiesen sido declarados culpables, a la resolución firme de cualquier contrato celebrado por una Administración Local, aparece prevista en el artículo 71.2.d).

Por tanto, en primer lugar es preciso tener en cuenta que **no se podrá iniciar el procedimiento para declarar la prohibición para contratar hasta que la resolución del contrato sea firme**. Puntualizamos aquí que, si bien la firmeza de un acto administrativo se producirá en el doble supuesto de que la resolución administrativa haya sido consentida por no haber sido objeto de impugnación en vía jurisdiccional, o por que impugnada haya sido resuelta sin posibilidad de ulterior recurso, la Junta de Contratación Pública del Estado (JCCPE) entiende que la firmeza que la LCSP requiere para que una resolución administrativa de lugar a una prohibición de contratar, es la firmeza en vía administrativa y no jurisdiccional. Este pronunciamiento emitido en el informe 15/2018, de 10 de octubre, ha supuesto un cambio de criterio respecto de pronunciamientos anteriores, y se fundamenta en dos consideraciones:

- La sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Supremo de 13 de diciembre de 2006 (recurso nº 9272/2003), en la que se declara que la firmeza es en vía administrativa, salvo que recurrido el acto ante la Jurisdicción Contenciosa, el órgano jurisdiccional acuerde la suspensión del mismo.
- El principio de ejecutividad de los actos administrativos, que conforme al artículo 38 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, atribuye plena eficacia a tales actos desde que se dictan.

Por otra parte, además del requisito de firmeza administrativa, para que resulte aplicable el supuesto previsto en el artículo 71.2.d), **la resolución ha de contener la**

**declaración de culpabilidad**, requisito este que no se da en todos los supuesto en que se produce la resolución del contrato por causa imputable al contratista, ya que es necesario que exista el elemento de imputación subjetiva, que comprende cualquiera de los dos títulos que la teoría general del derecho viene incluyendo dentro del mismo, es decir, dolo, culpa o negligencia.

El **alcance y duración** de la prohibición deberá determinarse mediante procedimiento instruido al efecto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 72.

Cabe destacar que, conforme prevé el artículo 72.5 LCSP, no procederá, sin embargo, declarar la prohibición de contratar cuando, en sede del trámite de audiencia del procedimiento correspondiente, la persona incurso en la causa de prohibición acredite el pago o compromiso de pago de las multas e indemnizaciones fijadas por la resolución administrativa de las que derive la causa de prohibición de contratar, siempre y cuando las citadas personas hayan sido declaradas responsables del pago de la misma en la citada sentencia o resolución.

En cuanto a los **efectos**, la prohibición de contratar afectará al ámbito del órgano de contratación competente para su determinación y respecto al plazo de duración de la prohibición, resulta aplicable el artículo 72.6, párrafo segundo, y por tanto, no podrá exceder de tres años, produciéndose los efectos desde la fecha de inscripción de la prohibición en el Registro de Licitadores correspondiente.

## **CONCLUSIONES**

**PRIMERA.-** No es una obligación del Ayuntamiento derivada del contrato, que pueda invocarse por el arrendatario como causa de resolución del mismo, por no haber mantenido el arrendador al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento, tal como exige el artículo 1554.3 del Código Civil, el acondicionamiento del camino y de los puestos de palomas, formando parte del riesgo y ventura del contrato el obtener un mayor o menor precios por dichos puestos.

**SEGUNDA.-** Las consecuencias económicas que el Pleno del Ayuntamiento prevé que pueden derivarse de la resolución del contrato por renuncia del arrendatario, y en concreto, la posibilidad de incautación de la garantía definitiva y la imposición de



penalidades por importe del 10% del importe de las anualidades que restan para finalizar la vigencia del contrato, se corresponden con las previstas en el pliego de cláusulas administrativas y económicas particulares, siendo posible por tanto acordar su establecimiento o imposición en la resolución que se adopte al efecto.

**TERCERA.-** En cuanto a la suspensión de las actividades cinegéticas en Castilla y León, así como la presencia de lobos y su influencia en el contrato, compartimos con el Ayuntamiento que no pueden entenderse como causa justificativa de la resolución del contrato, aunque podría ser valorada en la determinación de responsabilidades por su incumplimiento.

**CUARTA.-** Respecto a la declaración de prohibición para contratar, se podrá iniciar el procedimiento al efecto una vez que la resolución del contrato haya alcanzado firmeza, sin que la duración de la prohibición pueda ser superior a tres años.

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 (TRLR), 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