

Informe 48/03, de 12 de marzo de 2004. "Incompatibilidades de concejales para ser adjudicatarios de contratos de arrendamiento de fincas rústicas y régimen de prórrogas de estos contratos".

Clasificación de los informes: 6.2 Prohibiciones de contratar. Incompatibilidades. 26. Contratos privados.

ANTECEDENTES

Por el Alcalde del Ayuntamiento de Villamediana (Palencia) se dirige escrito a esta Junta Consultiva de Contratación Administrativa solicitando dictamen sobre el siguiente asunto:

"El próximo día 31 de diciembre vence el período del arrendamiento de fincas rústicas calificadas como patrimoniales.

Al pliego de condiciones y a la adjudicación de dicho contrato, varios vecinos del Municipio, interpusieron recurso contencioso-administrativo hace tres años, por lo que debe estar a punto de resolver.

Las dudas que surgen son las siguientes:

¿Cabe que el pleno del Ayuntamiento adopte acuerdo prorrogando el vencimiento del contrato hasta que se dicte sentencia, con el fin de recoger en el pliego de condiciones que se apruebe para el próximo período de arrendamiento, los postulados que se fijan en la sentencia? Todo ello teniendo en cuenta que en la actualidad dos de los cinco miembros que componen la Corporación, son arrendatarios de parte de dichas parcelas, otro es hijo de arrendatario y convive con él; y una cuarta es esposa de otro arrendatario.

¿Estos miembros de la Corporación, podrán posteriormente en su día, aprobar el nuevo pliego de condiciones para el nuevo período de arrendamiento?

¿Podrían optar a ser de nuevo arrendatarios?

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

1. De los términos en que aparece redactado el escrito de consulta resultan ser dos las cuestiones que se plantean a esta Junta, consistiendo la primera - que se expone de manera clara y directa - en la posibilidad de adoptar un acuerdo de prórroga de un contrato de arrendamiento de fincas rústicas patrimoniales debido a la circunstancia de que el pliego de condiciones y la adjudicación del contrato fueron objeto de recurso contencioso administrativo hace tres años por lo que, se dice, "debe estar a punto de resolverse" y parece oportuno esperar a la sentencia para incorporar su contenido al nuevo pliego de condiciones.

La segunda cuestión expuesta, con menor claridad que la anterior, hace referencia a un tema de incompatibilidades, en cuanto se afirma que dos de los cinco miembros de la Corporación son arrendatarios de parte de las parcelas arrendadas, otro es hijo de arrendatario y convive con él y una cuarta es esposa de otro arrendatario, planteándose la duda de si estos miembros de la Corporación podrán aprobar el nuevo pliego de condiciones y optar a ser de nuevo arrendatarios.

2. La primera cuestión planteada ha de ser resuelta con sujeción a sus estrictos términos - la posibilidad de acuerdo de prórroga por parte del Ayuntamiento - prescindiendo de otros efectos de prórroga automática previstos en la legislación de arrendamientos rústicos para cuyo enjuiciamiento se carecen de datos tan elementales como el de la fecha de los contratos y la de su o sus prórrogas. La respuesta negativa a la cuestión planteada se basa en que el acuerdo de prórroga por el Ayuntamiento no está prevista en el contrato, pues caso contrario, habría que estar

a los términos previstos. Por otra parte, la prórroga para esperar el contenido de la futura sentencia dejaría en total indeterminación su duración y sería contraria a los principios de ejecución de los pactos y contratos en sus estrictos términos - pacta sunt servanda - consagrado en el artículo 110 de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas y al principio de ejecutoriedad de los actos administrativos en general y de los contratos en particular (artículo 94 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre) que no admite más excepciones que las previstas en el propio artículo 94 citado, es decir, que exista disposición en contrario o se requiera su aprobación o autorización superior, o que el órgano encargado de resolver el recurso contencioso administrativo hubiese acordado la suspensión del contrato de conformidad con los artículos 129 a 136 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso administrativa.

En definitiva, llegada la fecha de vencimiento del contrato - 31 de diciembre de 2003 - éste debe considerarse extinguido, quedando el Ayuntamiento en libertad para aprobar las condiciones y adjudicar nuevamente el contrato con sujeción a las cláusulas que considere ajustadas a derecho, sin necesidad de esperar a la sentencia que en su día se dicte en el recurso interpuesto o aplazar dichos actos de aprobación del pliego y adjudicación hasta la fecha de la sentencia, quedando, hasta entonces, las fincas libres de arrendamientos y arrendatarios.

3. En cuanto a la cuestión de incompatibilidad se desdobra en el escrito de consulta en el aspecto relativo a la aprobación de nuevos pliegos de condiciones y a la adjudicación de nuevos contratos de arrendamientos.

El primer aspecto no aparece regulado expresamente en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas y deberá ser resuelto de conformidad con las normas generales de procedimiento y, en particular, con las normas sobre abstención y recusación que se consagran en los artículos 28 y 29 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, y en el artículo 178 de la Ley Orgánica 5/1985, de 19 de junio, de Régimen Electoral General, sin que por la falta de datos que se observa sobre el contenido de los pliegos, puedan realizarse mayores precisiones en este punto.

En cuanto a la prohibición de contratar o incompatibilidad para ser adjudicatario de contratos de arrendamiento de fincas rústicas los concejales, sus cónyuges e hijos hay que remitirse a nuestros informes de 21 de diciembre de 1999 (expediente 52/99), reproducido en el de 17 de noviembre de 2003 (expediente 45/03) en los que se declara que un "contrato de arrendamiento de un bien inmueble de propiedad municipal, en el que figura como arrendador el Ayuntamiento y como inquilino o arrendatario un concejal no tiene encaje en el artículo 178 de la Ley Electoral General y, por tanto, en el artículo 20, letra c), de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas si se tiene en cuenta que en este caso concreto el contrato no es financiado por el Ayuntamiento, ni por establecimiento del mismo dependiente, sino que es el concejal, mediante el cumplimiento de su obligación de pago de la renta, el que está, en cierto modo financiando al Ayuntamiento, desapareciendo un elemento básico de la incompatibilidad, cual es el de que los concejales, vía contractual, perciban fondos del Ayuntamiento".

En consecuencia procede sostener que la incompatibilidad prevista en el artículo 178 de la Ley Orgánica 5/1985, de 19 de junio, de Régimen Electoral General y por remisión al mismo en el artículo 20, letra c), de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas no resulta aplicable en contratos de arrendamiento de fincas rústicas de propiedad municipal a concejales, sus cónyuges y sus hijos.

CONCLUSIONES

Por lo expuesto la Junta Consultiva de Contratación Administrativa entiende:

1. Que no es posible la prórroga de un contrato de arrendamiento de fincas rústicas municipales por la circunstancia de haber sido objeto el pliego y la adjudicación de recurso contencioso administrativo pendiente de resolución y hasta que ésta se produzca.

2. Que la incompatibilidad para aprobar un nuevo pliego de condiciones habrá de ser resuelta con arreglo a las normas de procedimiento sobre abstención y recusación.

3. Que no existe incompatibilidad para ser adjudicatario de contratos de arrendamiento de fincas rústicas municipales en los concejales, sus cónyuges y sus hijos, por no encajar el supuesto en el del artículo 178 de la Ley Orgánica 5/1985, de 19 de junio, de Régimen Electoral General.