

ACTA SESIÓN ORDINARIA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE 21.06.2017.

En el Municipio de Almuñécar, y en la Sala de Juntas del Ayuntamiento, siendo las nueve horas del día veintiuno de junio de dos mil diecisiete, se reúnen, previa convocatoria, presididos la Sr^a Alcaldesa D^a Trinidad Herrera Lorente, los concejales designados miembros de la Junta de Gobierno Local D. José Manuel Fernández Medina,, D^a M^a del Mar Medina Cabrera, D. Luis Francisco Aragón Olivares y D^a Olga Ruano Jadraque, asistidos por la Secretaria Accidental D^a Susana Muñoz Aguilar y por la Interventora Accidental D^a Silvia González Justo.

No asisten D. Juan José Ruiz Joya, D^a M^a del Carmen Reinoso Herrero, D. Antonio Laborda Soriano

También asiste D. Rafael Caballero Jiménez.

Previa la comprobación de quórum, por la Presidencia se abre la sesión, iniciando la discusión y votación de los asuntos integrantes del Orden del día.

ORDEN DEL DÍA

1º.- APROBACIÓN ACTA SESIÓN DE 14.06.2017.- Se da cuenta del borrador de referencia siendo aprobado por unanimidad de los asistentes.

2º.- Licencias de Ocupación/utilización.-

1.- Expediente 4596/2016; D. xxxxxxxx, representado por D^a xxxxxxx, con domicilio en xxxxxxx, solicita licencia de ocupación de la vivienda de su propiedad sita en C/ xxxxxxxx.

Que aporta consulta gráfica catastral y escritura de propiedad del inmueble.

Visto el informe de Arquitectura de fecha de fecha 01.03.2017 indicando que "...procede conceder licencia de ocupación a la vivienda n^o 6 en C/ xxxxxxxx", de Ingeniería de fecha 24.04.2017 indicando que "...no existe inconveniente para continuar con el trámite de concesión de licencia de ocupación", y Jurídico de fecha 13.06.2017, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los asistentes, **acordó:**

Conceder a D. xxxxxxx, licencia de ocupación para vivienda de su propiedad sita en C/ xxxxxx.

2.- Expediente 6754/2016.- D. xxxxxxxx, solicita licencia de ocupación para dos viviendas de su propiedad sitas en xxxxxx.

Que aporta informe sobre estado actual de ambas viviendas redactadas por el Arquitecto Técnico D. xxxxxxxx, recibos de suministro de aguay electricidad, nota simple registral y l recibo de IBI de ambas viviendas.

Visto el informe de Arquitectura de fecha 16.01.2017 siguiente:

D. xxxxxx y domicilio en c/ xxxxxxx, solicita Licencia de Ocupación de dos viviendas situadas en xxxxxxx, apartamentos xxxxxxx, con referencias catastrales 7158202VF3675G0054KE y 7158201VF3675G0073XH respectivamente, y registrales 15.205 y 21.643 respectivamente.

DOCUMENTACIÓN APORTADA CON LA SOLICITUD

o Informe de estado actual de vivienda visado (04/10/2016) redactado por el Arquitecto Técnico D. xxxxxxx, que incluye Consultas descriptivas y gráficas de datos catastrales, Notas simples y fotografías de las viviendas.

o Copia de los recibos de IBI.

o Copia de los recibos de las facturas de Iberdrola, Endesa y Aguas y Servicios de las dos viviendas.

DATOS CATASTRALES DEL INMUEBLE

Referencia catastral 7158202VF3675G0054KE. Situado en Ps China Gorda 5(.), Es:1 Pl: 03 Pt: -G, Edif. Epsilon 1. Superficie 75 m²; uso residencial; año de construcción 1981; superficie de parcela 896 m²; superficie total construida 7.687 m².

Referencia catastral 7158201VF3675G0073XH. Situado en Ps China Gorda 6(.), Es:1 Pl: 02 Pt: -G, Edif. Epsilon 2. Superficie 55 m²; uso residencial; año de

construcción 1984; superficie de parcela 1.185 m², superficie total construida 8.919 m².

INFORME

1. El suelo en el que se ubica dicha vivienda está calificado conforme al vigente PGOU-87 de Almuñécar (adaptado parcialmente a la LOUA en 2009) como Suelo Urbano, RI.32, y parcialmente afectada por la Servidumbre de protección de Costas.

Según informe redactado por el encargado del servicio de inspección de obras el Sr. xxxxxx con fecha 16 de noviembre de 2016, señala que:

"Que consultados los Expedientes de Disciplina Urbanística incoados desde el año 2.000 hasta el año 2.010, ambos inclusive, se comprobó que actualmente no existe ninguno en trámite a nombre del Sr. xxxxxx, ni en los incoados desde el año 2.011 hasta el día de la fecha a las referencias catastrales indicadas, referente a las viviendas arriba mencionadas."

2. En cuanto a antigüedad, el técnico ha certificado que la antigüedad del edificio puede datarse de 1.981 el Portal I y de 1.984 el portal II.

3. En cuanto a la conformidad con el Planeamiento vigente, las viviendas pertenecen a edificios plurifamiliares. El uso Vivienda colectiva es compatible. La ordenanza no fija intensidad máxima, es la resultante de aplicar el resto de la normativa. Fija una ocupación del 100% en planta baja y en las plantas restantes la resultante de aplicar el resto de la normativa. Altura máxima 35 m, separación a vía pública 5 m; a colindantes, en planta baja no se fija, en planta 1ª se ajustará a lo

anterior o a lo que sigue, y en las plantas restantes ¼ de la altura de las mismas con un mínimo de 6 m. Comprobando los datos catastrales del edificio y fotografías de la fachada, el edificio sobrepasa la altura permitida.

El artículo 25 de la Ley 22/1988 de Costas prohíbe las edificaciones destinadas a residencia o habitación en la servidumbre de protección.

Por lo tanto, el edificio se encuentra en situación legal de fuera de ordenación.

El técnico certifica que las viviendas tienen una superficie construida de 63.35 m² la vivienda 3º G y de 51.22 m² la vivienda 2º G.

La cocina de la vivienda 3º G no dispone de hueco de ventilación e iluminación al exterior.

El dormitorio de la vivienda 2º G no tiene la superficie mínima exigida en la norma N.3.14.1.3ª c).

Por lo tanto, las viviendas también son incompatibles con el planeamiento vigente.

4. El técnico ha certificado:

"... se ha comprobado que el estado de conservación y de solidez de ambas viviendas/apartamentos es bueno, que cuenta con instalaciones de agua y electricidad y, que a juicio de quien suscribe, y salvo vicios ocultos, reúne las condiciones de habitabilidad y seguridad para el uso a que se destina."

5. La finca en cuestión recae en servidumbre de protección de Costas; no se encuentra incluida dentro del grupo de bienes demaniales.

6. La Disposición adicional primera de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de

Andalucía dice:

"1. Las construcciones o edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes al tiempo de la aprobación de los instrumentos de planeamiento que resultaren disconformes con los mismos, quedarán en la situación legal de fuera de ordenación."

En la exposición de motivos del Decreto 2/2012 se dice:

"Para las edificaciones conformes al Plan General y para las que se encuentran en el régimen legal de fuera de ordenación, el Decreto se limita a señalar que les será de aplicación el régimen general establecido por la legislación urbanística con la posibilidad de obtener la licencia de ocupación o utilización."

7. En base a todo lo anterior, y puesto que es apta para su uso, procede conceder licencia de ocupación a la vivienda 2º G del xxxxxxx

No procede conceder licencia a la vivienda 3º G del xxxxxxx puesto que la cocina no reúne las condiciones de ventilación necesarias.

Visto el informe de Ingeniería de fecha 03.02.2017, siguiente:

Que por parte del técnico que suscribe, se ha procedido a analizar la documentación remitida a este Ayuntamiento, así como la documentación del servicio de inspección y su informe correspondiente, como los informes sectoriales, que ponen de manifiesto la situación de la infraestructuras básicas. Y por tanto, el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas y en particular lo dispuesto en el Artículo 14 de la LEY 6/1998. de 13 de abril de Régimen de Suelo y Valoraciones, Artículo 40 del RD 3288/1978 DE 25 AGOSTO DE GESTION URBANISTICA, y los artículos 50/E, 56, 55 ap/2 , 148 y 149 de LEY 7/2002 DE ORDENACION URBANISTICA DE ANDALUCIA:

Del análisis de los documentos, el técnico abajo firmante emite las siguientes
C O N S I D E R A C I O N E S :

1. ANTECEDENTES.

Dispone de informe del Servicio de Urbanismo de fecha 16.enero.2017 en el que se indica:

"En base a todo lo anterior, y puesto que es apta para su uso, procede conceder licencia de ocupación a la vivienda 2º G xxxxxxxx

No procede conceder licencia a la vivienda 3º G xxxxxx, puesto que la cocina no reúne las condiciones de ventilación necesarias.

P.E.M. vivienda 2º G xxxxxxxx

Lo que se informa a los efectos oportunos."

Dispone de informe favorable del Servicio de Inspección de Obras de fecha 16 noviembre 2016.

2. SOBRE LA DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS:

Se presentan factura de electricidad y factura de abastecimiento/saneamiento de la vivienda 2º G del xxxxxx.

C O N C L U S I O N E S :

La vivienda 2º G xxxxxx dispone de las infraestructuras básicas necesarias por lo que no existe inconveniente para continuar con el trámite de concesión de licencia de ocupación.

No consta aval.

Procede informe jurídico.

Visto el informe Jurídico de fecha 13.06.2017, siguiente:

I.- Con fecha 7.10.2016 y con nº de registro 2016-E-RC-13777 D. xxxxxx solicita licencia de ocupación para dos viviendas de su propiedad sitas en xxxxxx, a tal efecto acompaña a la solicitud: Informe sobre estado actual de ambas viviendas redactado por el Arquitecto Técnico D. xxxxxx, recibos de suministro de agua y electricidad, nota simple registral y recibo de IBI de ambas viviendas.

II.- Con fecha 16.11.2016 el Encargado del Servicio de Inspección y Obras emite informe en el que manifiesta que consultados los expedientes de disciplina urbanística incoados desde el año 2000 hasta la fecha, se comprueba que no existe ninguno en trámite frente al Sr. xxxxxxxx referente a las viviendas sobre las que solicita licencia de ocupación.

III.- Con fecha 16.01.2017 la Arquitecto Técnico Municipal emite informe técnico en el que manifiesta lo siguiente:

- El suelo en el que se ubica la vivienda está calificado conforme al vigente PGOU'87 como suelo urbano, RI.32 y parcialmente afectada por la Servidumbre de protección de Costas.

- En cuanto a su antigüedad, la técnico ha certificado que la antigüedad del edificio puede datarse de 1.981 el Portal I y de 1.984 el Portal II.

- En cuanto a la conformidad con el planeamiento vigente, las viviendas pertenecen a edificios plurifamiliares, siendo el uso de vivienda colectiva compatible.

- El art. 25 de la Ley de Costas prohíbe ls edificaciones destinadas a residencia o habitación en la servidumbre de protección, por tanto, el edificio está fuera de ordenación.

- La cocina de la vivienda 3º G no dispone de hueco de ventilación e iluminación al exterior.

- El dormitorio de la vivienda 2º G no tiene la superficie mínima exigida en la norma N.3.14.1.3ª c)
- La finca en cuestión recae en servidumbre de protección de Costas; no se encuentra incluida dentro del grupo de bienes demaniales.
- Puesto que es apta para su uso procede conceder licencia de ocupación para la vivienda 2º G.

- No procede conceder licencia de ocupación para la vivienda 3º G.

IV.- Con fecha 03.02.2017 el Ingeniero Municipal emite informe en el que dice que la vivienda 2º G xxxxxx dispone de las infraestructuras básicas necesarias por lo que no existe inconveniente para continuar con el trámite de concesión de licencia de ocupación, así como que no consta aval depositado.

V.- Consta en el expediente la liquidación de los tributos aplicables

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- La normativa que resulta de aplicación es la siguiente:

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, LOUA: arts. 169 a 175
- Decreto 60/2010, de 16 de marzo, RDUa: art. 7.d, art. 8.e) y arts. 11 a 20
- Decreto de 17 de junio de 1955, RSCL: art. 21
- Ley 7/1985, de 2 de abril, LBRL: art. 21.1.q) y art. 21.3
- Ordenanza Municipal de Intervención en materia de licencias urbanísticas y actividades: art. 25, Capítulo III y Anexo I.
- PGOU'87: Norma 1.1.1.10

SEGUNDA.- Las viviendas sitas en Paseo de China Gorda, xxxxxx, con referencias catastrales 7158202VF3675G0054KE y 7158201VF3675G0073XH respectivamente propiedad de D. xxxxxxxx para las que se solicita licencia de ocupación se encuentran ejecutadas según certificado catastral desde el año 1.981 (Portal I) y 1.984 (Portal II), siendo por tanto anteriores a la aprobación del PGOU'87 del municipio.

Dichas viviendas se encuentran en un edificio plurifamiliar cuyo uso de vivienda colectiva es compatible con el planeamiento vigente, sin embargo, al encontrarse el edificio parcialmente en zona de servidumbre de protección y estando expresamente prohibido en el **art. 25.1.a) de la Ley de Costas** las edificaciones destinadas a residencia o habitación, el edificio se encuentra en **situación legal de fuera de ordenación** de conformidad con lo previsto en la **Disposición Adicional 1ª de la LOUA**.

Por otro lado, ambas viviendas también se encuentran en situación de fuera de ordenación puesto que son incompatibles con el planeamiento vigente, y es que la cocina de la vivienda 3º G no dispone de hueco de ventilación e iluminación al exterior y la vivienda 2º G no tiene la superficie mínima exigida en la norma N.3.14.1.3ª c).

En cumplimiento de lo establecido en el **art. 13.1.d del RDUa**, se ha presentado por el interesado junto con la solicitud de licencia de ocupación, Informe sobre el estado actual de las viviendas suscrito por el Arquitecto Técnico D. xxxx y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos Técnicos de Granada, en el que se indica que la vivienda sita en el Portal I tiene una antigüedad según catastro de 1.981 y la vivienda sita en el Portal II de 1.984 pero el estado de conservación y solidez de ambas viviendas es bueno, cuentan con instalaciones de agua y electricidad y reúnen las condiciones de habitabilidad y seguridad para el uso al que se destinan.

Sobre dicho inmueble y sobre dichas viviendas con carácter general solo podrán autorizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido, sin que puedan dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

Pero esta situación de "fuera de ordenación" sobrevenida a las viviendas no puede impedir el uso de la misma al ser conforme con el ordenamiento urbanístico vigente, por lo que esta licencia debe ser otorgada (**STS de 3 de abril de 2000**).

Y es que, dado su carácter reglado, la licencia de primera ocupación sólo puede denegarse por las razones que constituyen su objeto de fiscalización: porque el edificio no reúna las oportunas condiciones de utilización, porque no se ajuste al proyecto para el que se concedió la licencia de edificación (a estas dos se refiere la *Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de julio de 1989*), y por el incumplimiento o defectuoso cumplimiento del deber de urbanizar (*Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de enero de 1989 y 23 de junio de 1998*). La licencia de primera ocupación también puede denegarse si el edificio se destina a un uso incompatible con el plan (*Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de julio de 2000*) o si se incumplen las condiciones a las que estaba sujeta la licencia de obra (*Sentencias del Tribunal Supremo de 14 de mayo de 2001 y 3 octubre de 2001*).

En el presente caso, según informa la Arquitecto Técnico Municipal, la cocina de la vivienda 3º G del Portal I no reúne las condiciones de ventilación necesarias, no siendo por consiguiente apta para su uso, por lo que, no procede conceder licencia de ocupación a la misma.

TERCERA.- La solicitud de licencia en cuanto a contenido y documentación aportada se ha ajustado a lo establecido en el **art. 13.1 del RDUa, concordantes de la LOUA y la Ordenanza municipal vigente.**

Igualmente, el procedimiento cuenta con informe técnico favorable en cumplimiento de lo dispuesto en el **art. 12.2 del RDUa** en relación con el **art. 16** de dicho texto legal.

En aplicación del **art. 11 RDUa** en relación con lo establecido en el **art. 21.1.q y 21.3** la competencia para dictar la resolución por la que se otorgue la licencia le corresponde a la Alcaldía o en su caso al órgano que tenga delegada la misma.

Dicha resolución del procedimiento se deberá ajustar a lo previsto en el **art. 19.3 del RDUa.**

Por todo ello,

A la vista de lo anterior, se **INFORMA FAVORABLEMENTE** la concesión de licencia de ocupación solicitada por D. xxxxxx.

Dado que la vivienda se encuentra en situación legal de fuera de ordenación, al amparo de lo previsto en la Disposición Adicional 1ª de la LOUA, solo podrán autorizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido, sin que puedan dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

Se **INFORMA DESFAVORABLEMENTE** la concesión de licencia de ocupación solicitada por D. xxxxxxxxx.

De conformidad con los informes anteriormente transcritos, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los asistentes, **acordó:**

Primero.- Conceder a D. xxxxxx licencia de ocupación para la vivienda 2º G xxxxxx.

Dado que la vivienda se encuentra en situación legal de fuera de ordenación, al amparo de lo previsto en la Disposición Adicional 1ª de la LOUA, solo podrán autorizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido, sin que puedan dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

Segundo: Denegar a D. xxxxxxxx licencia de ocupación para la vivienda 3º G Portal I del xxx.

3º.- Contrataciones Varias.-

1.- Se da cuenta de Expediente 4861/2017 de contratación incoado para adjudicar mediante procedimiento Negociado sin publicidad los espectáculos musicales durante las Fiestas Patronales a celebrar los días 13 al 15 de agosto de 2017

Por el Servicio de Contratación se ha realizado el Pliego de Cláusulas Administrativas y por los Servicios Técnicos Municipales, el pliego de prescripciones técnicas del contrato de referencia. El presupuesto de licitación asciende a 22.500 € (VEINTIDOS MIL QUINIENTOS EUROS) IVA no incluido.

CLAUSULA II.- ACTUACIONES QUE SE INCLUYEN EN LA PRESTACIÓN OBJETO DEL CONTRATO.

13/08/2017	xxxxxxxxxx",.....	6.500 € + iva
14/08/2017	xxxxx,.....	8.000 € + iva
15/08/2017	xxxxxxxx,.....	8.000 € + iva
TOTAL:		22.500 Euros.
IVA 21 %		4.725 Euros.
Total IVA incluido:		27.225 Euros.

Visto informe de Contratación sobre el Pliego de Cláusulas Administrativas y competencia de esta Alcaldía para su contratación, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los asistentes, **acordó:**

PRIMERO.- Declarar de tramitación ordinaria el expediente de contratación siguiendo la forma del procedimiento negociado establecido en el artículo 170, d) y 174 e) del TRLCSP.

SEGUNDO.- Aprobar el pliego de prescripciones administrativas y técnicas que habrán de regir el contrato.

TERCERO.- Aprobar el gasto por importe de 22.500 euros IVA no incluido. Dicho proyecto se financiará con cargo a la partida 220170005287 -.

CUARTO.- De conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional Séptima de la Ley 1/2014 de 24 de junio de Transparencia Pública de Andalucía, proceder a la publicación del presente procedimiento en el Perfil del Contratante.

QUINTO.- Cumplir los demás trámites preceptivos de impulso hasta la formalización del oportuno contrato.

4º.- Expediente 5438/2016; Acta final bolsa de empleo Arqueólogo.- Se da cuenta de acta final del Tribunal de Selección de la convocatoria para provisión de plazas temporales de arqueólogo/a cuando sea preciso cubrir en casos excepcionales y necesidades urgentes e inaplazables de los servicios de este Ayuntamiento, y de conformidad con lo establecido en la Base Sexta, se relacionan los aspirantes que, ordenado de mayor a menor, han superado el proceso selectivo, siguiente:

ASPIRANTES	CONCURSO	ENTREVISTA	TOTAL
xxxxxxx	8,9	2	10,90
xxxxxxx	8,5	1,75	10,25
xxxxxxx	8,03	1,90	9,93
xxxxxxx	8,65	1	9,65
xxxxxxx	7,85	1,50	9,35
xxxxxxx	6,9	1,90	8,80
xxxxxxx	6,75	2	8,75
xxxxxxx	5,9	1,25	7,15
xxxxxxx	4,95	1,25	6,20

xxxxxxx	2.21	0,50	2,71
xxxxxxx	1,15	0,80	1,95

La Junta de Gobierno Local por unanimidad de los asistentes **acordó**:
 Dar traslado a Recursos Humanos y Personal de la propuesta del Tribunal para formación de la bolsa de empleo.

5°.- Expte. 8351/2016; Acta final plaza Administrativo Promoción Interna.- Se da cuenta de acta de 20 de junio de 2017 del Tribunal para la provisión de una plaza de Funcionario de Carrera Administrativo por promoción interna, Escala de Administración General, Subescala Administrativa, Grupo/Subgrupo C/C1, con propuesta de nombramiento a favor de D. xxxxxxxxx, que ha obtenido una calificación total de 17,45 puntos sobre 20 puntos.

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los asistentes, **acordó** el nombramiento como Funcionario de Carrera Administrativo por promoción interna, Escala de Administración General, Subescala Administrativa, Grupo/Subgrupo C/C1, a D. xxxxxxxxx, dando traslado a Recursos Humanos para los trámites precisos.

6°.- Expte. 5024/2017; Petición autorización para filmación Spot Turístico.- Por el Concejal de Turismo y Comercio a la Junta Local de Gobierno, en relación al escrito presentado por xxxxx con R.E: núm. 8507/2017 de fecha 12/06/2017 solicitando autorización para realizar la filmación de un spot turístico para un Canal de TV de los Estados Unidos en diferentes equipamientos de titularidad municipal tanto en interiores como en exteriores, se propone:

Que se autorice la grabación de imágenes exteriores e interiores en los equipamientos detallados a continuación entre los días 22 y 26 de Junio, con objeto de realizar un Spot turístico para un programa de la televisión estadounidense.

Equipamientos autorizados:

- Parque El Majuelo
- Castillo San Miguel
- Acueducto
- Palacete de La Najarra
- Peñón del Santo
- Mercado Municipal
- Castillo de La Herradura (*solo exteriores)

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los asistentes **acordó** autorizar la grabación solicitada conforme a lo propuesto por el Concejal-Delegado.

7°.- Certificación final obras en C/ Huelva.- Se da cuenta de certificación final de de obras "Urbanización de Calle Huelva, Almuñécar", expedida por el Ingeniero Municipal D. xxxxxx a favor del contratista xxxxxxxx, por importe de 2.357,00 €, **acordando** la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los asistentes aprobar dicha certificación y facultar a la Sr^a Alcaldesa para su abono.

8°.- Expte. 3429/2016; Alegaciones Vicente Barbero Barbero.- Se da cuenta de informe de la Secretaria Accidental en relación a la instancia presentada por D. xxxxxxxx, en referencia a los xxxxxx, siguiente:

ANTECEDENTES

Mediante acuerdo de Junta de Gobierno Local de 8 de marzo de 2017, se dio traslado a Don xxxxxx del preaviso de finalización del contrato de "ARRENDAMIENTO local de negocio n° 1 de los "Bajos del Fenicio", n° 80 del epígrafe 1°, a D. xxxxxx, por 3.306 € anuales, revisable, y por una periodo de 15 años, que se inicia en 1.10.87 y finaliza el 30.9.2002, renovable por otro de igual duración si no se denuncia por alguna de las partes con tres meses de antelación, para café-bar o restaurante". Este preaviso fue recibido por el interesado con fecha 15 de marzo de 2017.

Con número de registro general de entrada 2017-E-RC-4093 de 12 de abril de 2017 se recibe instancia por el interesado indicando resumidamente:

- Que formula recurso de reposición contra el acuerdo recibido en el que se le indica que la finalización de su contrato es el 30 de septiembre de 2017 y que una vez llegada la fecha de finalización, desocupará el inmueble arrendado, entregándolo en buenas condiciones y harán entrega de las llaves al arrendador en el inmueble arrendado a las 12 horas.

- Que en el acuerdo recibido no se le ha indicado pie de recurso, pareciendo querer evitarse la formulación de recurso, con la intención de remitirse a la jurisdicción civil.

- Que el acuerdo contraviene los actos previos, coetáneo y posteriores de esa administración municipal respecto del interesado con relación a otros locales colindantes, así como respecto de los titulares de chiringuitos.

- No nos encontramos ante una simple relación arrendaticia, sino que para entender correctamente la vinculación entre la administración y el interesado, hay que retrotraerse a las fechas previas a la entrada en vigor de la Ley de Costas, Ley 22/88 de 28 de julio. A tales efectos se suscribió un "Convenio" por parte de esa administración y los titulares de chiringuitos que fue ratificado mediante Acuerdo Pleno de 24 de abril de 1987.

Entre otras cuestiones, en dicho Convenio, así como en los posteriores acuerdos adoptados por esa administración siempre se ha sostenido que los titulares de chiringuitos a los que se nos obligó a demoler nuestras instalaciones y trasladarnos a los bajos del Fenicio, tendríamos las mismas condiciones, derechos, en definitiva, un trato idéntico al que se les confiriera a los titulares de chiringuitos que permanecieron en su ubicación y que no sufrieron menoscabo alguno.

- Con el traslado efectuado esa administración además de incumplir lo acordado en su día, está dispensando un trato desigual al suscribiente, en relación con los titulares de chiringuitos, cuando tal y como consta la situación de partida es idéntica.

- La real naturaleza jurídica de los locales de los Bajos del Fenicio, nos encontramos ante bienes de dominio público. Ante dicha calificación jurídica de los bienes en cuestión no cabe hablar de la existencia de un contrato privado de arrendamiento de local de negocio sometido a la LAU, sino simplemente, y con arreglo a lo establecido en el artículo 113 del Reglamento de Servicios en relación con el artículo 58 del Reglamento de Bienes, nos encontramos ante una verdadera concesión administrativa que operaría desde el reconocimiento formal de tal calificación.

- Así lo ha entendido esa administración en relación con los locales colindantes en los Bajos del Paseo, que sufrieron idéntica alteración de su calificación reconociéndose una situación legal de concesión que concluiría en el año 2033.

Solicitando tener por formulado recurso de reposición frente al acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 8 de marzo de 2017, y con mérito estimar el recurso formulado y dejar sin efecto alguno el acuerdo impugnado.

INFORME

Primero: Con respecto a la no inclusión de pie de recurso en el preaviso

efectuado a los interesados, y el tratamiento de la relación como un arrendamiento.

El preaviso se realiza sobre la base del epígrafe 8º del inventario que recoge que el contrato de arrendamiento se realiza "por una periodo de 15 años, que se inicia en 1.10.87 y finaliza el 30.9.2002, renovable por otro de igual duración si no se denuncia por alguna de las partes con tres meses de antelación".

Igualmente, el contrato de arrendamiento firmado con fecha **29 de junio de 1987**, incluye entre sus cláusulas, las siguientes:

"El plazo de este arrendamiento se establece por un periodo de QUINCE AÑOS, que se iniciará el día 1 de octubre del presente año, quedando el plazo comprendido entre la fecha de este contrato y la del inicio del arrendamiento para la adaptación del local que antes se ha mencionado, si así lo desea el arrendatario. Este inicio de arrendamiento quedará supeditado al cumplimiento por parte del segundo compareciente de su obligación de demoler "el chiringuito" que detenta en playa, caso de no cumplir dicho compromiso no se haría efectivo este arrendamiento, con pérdida de cuantas obras pudiera haber realizado en el local.

El periodo de arrendamiento, antes mencionado, será prorrogable por otro periodo de igual duración si no se denuncia por ninguna de las partes con tres meses de antelación al menos".

Con respecto a la afectación de los bienes a dominio público, no consta en los antecedentes obrantes en esta secretaría, salvo error u omisión, ningún documento sobre tramitación de finalización de arrendamientos, siguiendo los ocupantes de los locales haciendo uso de ellos como arrendatarios. Siendo así, que por parte del Ayuntamiento se ha venido aplicando la Ley de Arrendamientos Urbanos en las relaciones con los titulares de los mismos, habiéndose confirmado de facto los arrendamientos por el Ayuntamiento, sin afectación del régimen jurídico de los contratos.

Pese al cambio de calificación de esos bienes, sean concesiones o arrendamientos, no da lugar a la ampliación del plazo que se recoge en el contrato que ampara su relación, pues pese a querer tratar la relación como arrendaticia o como concesional, no existe ningún título que ampare a disfrutar de más años de ocupación del inmueble que los treinta máximos previsto y firmados por los ocupantes.

Con respecto al pie de recurso, como bien se recogía en el acuerdo, se trata de un preaviso para poner en conocimiento de los arrendatarios la fecha de terminación del contrato, por lo que simplemente se les hizo una comunicación, sin que exista inconveniente en dar pie de recurso.

Segundo: Compara el interesado su relación con el Ayuntamiento con los chiringuitos establecidos en las playas y alega al acuerdo de pleno de 24 de abril de 1987, indicando que sus condiciones son similares a la de los chiringuitos.

En este sentido, existe expediente en el que constan, entre otros, los siguientes antecedentes:

1) Acta suscrita por las autoridades de la Dirección General de Puertos y Costas y el Iltmo. Ayuntamiento de Almuñécar de quince de enero de 1987, cuyo punto segundo "chiringuitos en playas", establece:

"De las once instalaciones existentes, cuatro de ellas, las denominadas Jovi, Gaviota, Pelillera y Jaime, se compromete el Ayuntamiento a demolerlas antes del 1º de octubre de 1.987, adoptándose por el Pleno del Ayuntamiento de Almuñécar tras la firmas de este convenio, los acuerdos pertinentes que garanticen estas demoliciones y obteniendo el compromiso de los actuales afectados de

retirar el contencioso planteado en cuanto a la demolición, manteniéndolo si lo desean en cuanto a las sanciones."

2) Escrito del Director General de Puertos y Costas dirigido al Alcalde de Almuñécar con el asunto de Actuaciones municipales en el término municipal de Almuñécar, de 23 de abril de 1987, cuyo punto 2.1.-Playa de La Herradura establece:

"De las once instalaciones existentes, deberán suprimirse cuatro, trasladando las restantes a su ubicación definitiva en el Paseo, conforme a lo establecido en el apartado 1.1.

La demolición de estas instalaciones será previa al desarrollo de las restantes actuaciones acordadas.

Para ello, el Ayuntamiento tendrá que obtener el compromiso de los actuales afectados respecto a la retirada de los recursos contencioso-administrativos planteados en lo relativo a demoliciones"

3) Escrito de 15 de abril de 1987 de D. xxxxxx, indicando:

"Que solicito que según el acuerdo que se ha tenido entre los propietarios de chiringuitos de la playa de La Herradura y el propio Ayuntamiento se nos conceda la aprobación de titularidad del bajo (LOCAL) nº 1 del Bajo del Mediterráneo de acuerdo con el convenio hecho con el Ayuntamiento sobre dicho tema."

4) Convenio sobre chiringuitos en playas de 24 de abril de 1987, indicándose en su estipulación quinta:

"A los titulares de los cuatro "chiringuitos" que han de desaparecer, se les otorgará la explotación de local en construcción en solar del antiguo "Mediterráneo", en parecidas o similares condiciones a las cesiones que se lleven a cabo en las playas."

Y firmando xxxxxxxx

5) De la misma fecha, 24 de abril de 1987, consta el siguiente documento:

"D. xxxxxxxx, actual titular del "chiringuito" denominado xxxxxx, sito en la playa de La Herradura, se compromete, ante el Ilmo. Ayuntamiento de Almuñécar, a:

1º.- Desistir y retirar, caso de tenerlo planteado, cualquier contencioso contra Costas, entablado con motivo de expediente incoado por la misma, en relación a la instalación al principio mencionada, en el plazo de cinco días siguientes a la firma por el Director General de Puertos y Costas de las actuaciones a que se refiere el anexo de la estipulación 1ª del convenio hoy firmado.

2º.- Demoler la instalación que actualmente detenta, y mencionada al principio en el plazo de diez días del siguiente a la firma de las actuaciones dicha en el punto primero, por el Director Gral. De Puertos y Costas.

3º.- Construir la nueva instalación, en Mediterráneo, conforme al proyecto de ordenación y ejecución al que se otorgue la concesión, previo otorgamiento del correspondiente contrato de arrendamiento o cesión, conforme a lo pactado en el convenio antes mencionado."

6) Con respecto a esto, consta en el libro de actas del pleno de 24 de abril de 1987 el siguiente acuerdo:

"20.- CONVENIO CON COSTAS Y CHIRINGUITOS.-

Se dió cuenta por la Alcaldía de los antecedentes y contactos mantenidos con la Dirección General de Puertos y Costas, para encontrar una vía de solución a la problemática relativa a la costa de este término, así como del "telex" de dicho Director Gral. Del 23 del presente mes en el que se desarrollan las actuaciones precisas para resolver todas las cuestiones planteadas en cuanto a paseos marítimos, "chiringuitos" en playas, parque acuático de Punta de Velilla, oficina de turismo, casetas Cruz Roja y regeneración de playas. Asimismo, da

cuenta del convenio suscrito con los actuales titulares de chiringuitos en las playas, para poder llevar a cabo las actuaciones propuestas por la mencionada Dirección General, y de los compromisos suscritos por estos en cuanto a las demoliciones y cambios de ubicación precisos y retirada de contenciosos entablados.

Seguidamente se abrió el turno de intervenciones manifestando el Sr. xxxxxx que antes de votar su grupo quería conocer la opinión de los afectados, por lo que a estos efectos informó el Sr. xxxxxx, presidente del Sindicato de playas. Posteriormente intervino el Sr. xxxxxx, exponiendo su propósito de colaborar pero expresando sus dudas de la procedencia de posibles indemnizaciones de los afectados por demoliciones, manifestando la Alcaldía que hay que tener en cuenta que todos los chiringuitos pasan a propiedad Municipal, y los titulares sólo son de la explotación del mismo.

El Ayuntamiento pleno, por mayoría de trece votos a favor de los concejales de los grupos andalucistas y popular y una abstención del comunista, acuerda:

1.- Prestar conformidad a las actuaciones propuestas por el Iltmo. Sr. Director General de Puertos y Costas, en el "telex" mencionado, solicitando que se adiciones a las mismas que las concesiones para instalación de "chiringuitos" sean de 20 años, admitiéndose ante alguna imposibilidad que sean de un mínimo de 15 años.

2.- Ratificar en todos sus extremos el convenio suscrito ante el Alcalde y los titulares de ocupaciones temporales en las playas con "chiringuitos", habilitándose los créditos precisos para atender en su momento las subvenciones previstas en el mismo.

3.- Facultar ampliamente al Alcalde-Presidente para la gestión y tramitación de cuanta documentación sea precisa a los efectos de las actuaciones a que se presta conformidad en el punto 1º de este acuerdo y para el desarrollo del convenio ratificado en el punto 2º."

7) Acuerdo de la Dirección General sobre actuaciones municipales en terrenos de dominio público marítimo del término municipal de Almuñécar de 7 de mayo de 1987, cuyo punto 2.- Chiringuitos en playas, 2.1.- Playa de La Herradura:

"De las once instalaciones existentes, deberán suprimirse cuatro, trasladando las restante a su ubicación definitiva en el Paseo, conforme a lo establecido en el apartado 1.1.

La demolición de estas instalaciones será previa al desarrollo de las restantes actuaciones acordadas"

8) Contrato de arrendamiento de local de negocio de 29 de junio de 1987 firmado entre el Ayuntamiento de Almuñécar y Don José Luis Martín López, del que en Comisión de Gobierno de 27.2.1989 se autorizó cambio de titularidad del contrato a Don xxxxxxxxx.

En este caso, según los antecedentes obrantes, el interesado se subrogó en un contrato de arrendamiento de 29 de junio de 1987, sin que ninguno de los trámites previos que se siguieron con los concesionarios u ocupantes de los chiringuitos se hubiese seguido con él, si no con Don xxxxxx, por lo que el interesado alega una serie de hechos y de antecedentes ocurridos en los que es ajeno, siendo la única relación que le une la subrogación en un contrato de arrendamiento por un periodo de quince años renovable por otros quince.

Y continúa el interesado alegando un trato diferente a los ocupantes de los chiringuitos en el dominio público marítimo-terrestre, haciendo referencia a los acuerdos plenarios de 12 de marzo de 2013 y 19 de diciembre de 2014, ambos sobre las ocupaciones y concesiones de chiringuitos en las playas, concesiones que han tramitado los concesionarios con la Junta de Andalucía y de quien depende la decisión de concesión, conforme a la Ley y al Reglamento de Costas y que difieren de la ocupación que ella ha venido realizando en un bien municipal.

Tercero: Con respecto a los locales colindantes en los Bajos del Paseo del

Altillo, se indica que sufrieron idéntica alteración de su calificación, es decir de patrimoniales a dominio público, reconociéndose una situación legal de concesión que concluiría en el año 2033.

Con respecto al hecho de reconocimiento de una concesión que finaliza en el año 2033, la indicada ampliación de plazo, tiene su base en acuerdos firmados con los titulares de los bajos del Paseo del Altillo el 25 de julio de 2003, cuya cláusula quinta establece:

"El Ayuntamiento de Almuñécar y la mercantil xxxxxx, cada uno en función de lo que representa y en derecho confieren, acuerdan que los aumentos de superficies de los locales sitos en el subsuelo del Paseo del Altillo, como consecuencia de las obras que se van a realizar y que se cifran en el 50,00%, sean pasa uso y disfrute de los actuales arrendatarios de los locales, los cuales durante el plazo de 30 años no verán incrementada su renta actual por el concepto de aumento de superficie, periodo de tiempo igual al de la concesión del aparcamiento subterráneo xxxxxx."

Y posteriormente, en sesión plenaria de 21 de agosto de 2003, punto sexto "Ampliación locales y sus arrendamientos en bajos del paseo", el pleno acuerda por unanimidad, aprobar la cláusula quinta de los referidos convenios, con el mismo tenor literal.

Dichos acuerdos de 2003 no existen con respecto a los ocupantes de los bajos del Paseo del Fenicio, no siendo una situación comparable a la otra al no existir los mismos antecedentes en el expediente ni contar la interesada con dicho acuerdo plenario.

Cuarto: Con respecto a la terminación del contrato por el que ostenta el derecho sobre el local de referencia, y tal y como se le indico, se reiteran los argumentos jurídicos del primer preaviso efectuado, teniéndose en cuenta que.

En el Inventario de los Bienes, de dominio público y patrimoniales, derechos y acciones perteneciente a este municipio, aprobado por el Pleno de la Corporación en sesión del día diecinueve de febrero de mil novecientos noventa y uno, y rectificaciones al 31.12.91, 31.12.92, 31.12.93, 31.12.94, 31.12.95, 31.12.96, 31.12.97, 31.12.98, 31.12.99, 31.12.00, 31.12.01 y 31.12.02, aprobadas por los Plenos de 18.12.92, 20.12.93, 24.3.95, 24.9.98, 11.4.00, 15.5.01, 8.10.02, 26.2.03, 4.1.05, 19.5.08, 16.3.09 y 15.2.10, 11.02.2014 y 11.03.2014 respectivamente, figura con el número que se señala del **Epígrafe 1º.- INMUEBLES** y **8º.- REVERTIBLES**, constan los siguientes:

Epígrafe 1º.- INMUEBLES: 80.- LOCALES BAJOS DEL FENICIO.

Locales de negocio situado en la Playa de Puerta del Mar, bajo el Paseo del Altillo/Prieto Moreno, que resultan tras la urbanización del primero y 1ª fase del segundo, bajo el monumento a los Fenicios, tienen una superficie de 457 m2, y linda al norte con subsuelo del Paseo del Altillo, al sur con terraza sobre playa Puerta del Mar, al este con bajada a dicha playa y al oeste con otra bajada a la denominada playa del Jardincillo. Esta finca tiene la denominación especial de "Locales Bajos del Fenicio", está libre de cargas y gravámenes y su naturaleza es la de "patrimonial o de propios", destinada a locales de negocio y tiene un valor de 480.659 €; adquirida por expropiación en 1986 y construidos en 1987.

Obsv: Pendiente inscribir la expropiación y posterior declaración de obra nueva.

Rectificación 99: Se altera su calificación de patrimonial, afectándole a "servicio público", acuerdo A.P. 13.5.99.

Epígrafe 8º.- REVERTIBLES,

18.- ARRENDAMIENTO local de negocio nº 1 de los "Bajos del Fenicio", nº 80 del epígrafe 1º, a D. xxxxxx, por 3.306 € anuales, revisable, y por una periodo de 15 años, que se inicia en **1.10.87 y finaliza el 30.9.2002**, renovable por otro de igual duración si no se denuncia por

alguna de las partes con tres meses de antelación, para café-bar o restaurante, según acuerdo Comisión de Gobierno de 27.2.89 autorizando cambio de titularidad del contrato de 29.6.87, suscrito por **D. xxxxxx**.

Existe contrato de arrendamientos firmado, así:

1) Contrato de arrendamiento Local número 1, firmado el **29 de junio de 1987**, incluyéndose entre sus cláusulas, las siguientes:

- **Cuarta.**- El plazo de este arrendamiento se establece por un periodo de QUINCE AÑOS, que se iniciará el día 1 de octubre del presente año, quedando el plazo comprendido entre la fecha de este contrato y la del inicio del arrendamiento para la adaptación del local que antes se ha mencionado, si así lo desea el arrendatario. Este inicio de arrendamiento quedará supeditado al cumplimiento por parte del segundo compareciente de su obligación de demoler "el chiringuito" que detenta en playa, caso de no cumplir dicho compromiso no se haría efectivo este arrendamiento, con pérdida de cuantas obras pudiera haber realizado en el local.

El periodo de arrendamiento, antes mencionado, será prorrogable por otro periodo de igual duración si no se denuncia por ninguna de las partes con tres meses de antelación al menos.

- **Quinta.**- El precio que se pacta por este arrendamiento es el de quinientas cincuenta mil pesetas (550.000) anuales, pagaderas por mensualidades dentro de los cinco días primeros de cada mes en la Recaudación municipal. Dicha renta será revisada cada año natural, a partir del 1º de enero de 1989, incrementándola o disminuyéndola en función de la variación en más o menos que experimente el índice de precios al consumo.

- **Séptima.**- Queda prohibido el subarriendo de este local de negocio, quedando en cuanto a un posible traspaso a lo que disponga la legislación vigente en materia de arrendamientos urbanos.

La Disposición transitoria primera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en su apartado 2 señala que:

"Los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados a partir del 9 de mayo de 1985, que subsistan en la fecha de entrada en vigor de esta ley, continuarán rigiéndose por lo dispuesto en el artículo 9º del Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, y por lo dispuesto en el **texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964**. En el caso de tácita reconducción conforme a lo dispuesto en el artículo 1.556 del Código Civil, el arrendamiento renovado se regirá por las normas de la presente ley relativas a los arrendamientos para uso distinto al de vivienda.

Lo dispuesto en el párrafo anterior será de aplicación a los contratos de arrendamiento asimilados al de inquilinato y al de local de negocio que se hubieran celebrado a partir del 9 de mayo de 1985 y que subsistan en la fecha de entrada en vigor de esta ley."

El Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica, señala en su artículo 9.º Supresión de la prórroga forzosa en los contratos de arrendamientos urbanos:

"1. Los contratos de arrendamiento de viviendas o locales de negocio que se celebren a partir de la entrada en vigor del presente Real Decreto-ley tendrá la duración que libremente estipulen las partes contratantes, sin que les sea aplicable forzosamente el régimen de prórroga establecido por el artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, texto refundido aprobado por Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, y sin perjuicio de la tácita reconducción prevista en el artículo 1.566 del Código Civil.

2. Dichos contratos, salvo lo dispuesto en el apartado anterior, se regularán

por las disposiciones vigentes sobre arrendamientos urbanos".

Así, a los contratos de locales de negocio de los bajos del paseo del fenicio, **no** les sería aplicable lo recogido en el artículo 57 del **Ley de Arrendamientos Urbanos, texto refundido aprobado por Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre** que indica que:

"Cualquiera que sea la fecha de la ocupación de viviendas, con o sin mobiliario, y locales de negocio, llegado el día del vencimiento del plazo pactado, éste se prorrogará obligatoriamente para el arrendador y potestativamente para el inquilino o arrendatario, aun cuando un tercero suceda al arrendador en sus derechos y obligaciones. Se aplicará igual norma en los casos de extinción de usufructo, sin perjuicio de lo prevenido en el artículo 114, causa 12."

La Disposición transitoria primera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, hace alusión igualmente a la **tácita reconducción**, figura jurídica recogida en el artículo 1566 del Código Civil (CC).

Tal y como ha establecido la **Sentencia T.S. 831/2011, (Sala 1) de 17 de noviembre**:

"En definitiva, la DT Primera LAU 1994, remite expresamente al RDL 2/1985 y a la LAU 1964 para la regulación de los arrendamientos de local de negocio, por lo que se debe entender que la alusión a la **tácita reconducción** está únicamente prevista para aquellos contratos de arrendamiento de local de negocio que se celebraron al amparo del RDL 2/1985 sin incluirse referencia alguna a una prórroga forzosa en cuanto a su duración.

Para el resto, esto es, para los arrendamientos de locales de negocio respecto a los que sí se estableció de modo voluntario un sistema de prórroga forzosa, les resulta aplicable la LAU 1964, y consecuentemente en materia de finalización de la situación de prórroga, la DT Tercera LAU 1994".

En el mismo sentido la **sentencia del T.S. de 2-10-1998**:

"[...]tiene declarada esta Sala con reiteración que la entrada en vigor del Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica, determinó la existencia de dos clases de arrendamientos urbanos: los anteriores a esta norma legal, sujetos a prórroga forzosa, y los posteriores a los que será de aplicación la **tácita reconducción** del artículo 1.556 del Código Civil, a no ser que los contratantes hubiesen convenido explícita o implícitamente el sometimiento al régimen de prórroga forzosa..."

El artículo 1566, al referirse a la **tácita reconducción**, recoge:

"Si al terminar el contrato, permanece el arrendatario disfrutando quince días de la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador, se entiende que hay **tácita reconducción** por el tiempo que establecen los artículos 1.577 y 1.581, a menos que haya precedido requerimiento".

Así, consiste la **tácita reconducción**, en el nacimiento de un **nuevo** contrato de arrendamiento de inmueble una vez que ha concluido el contrato primitivo. En concreto, tal y como establece el artículo 1566 CC., han de darse dos requisitos para que cuando termine el contrato primitivo se genere uno nuevo:

Que al terminar el contrato de arrendamiento primitivo el arrendador no realice comunicación alguna al inquilino anunciándole la finalización del contrato y su deseo de no continuar con la relación arrendaticia.

Que, además de lo anterior, el inquilino continúe disfrutando un mínimo de quince días del inmueble arrendado.

En este sentido la **sentencia del T.S. de 14-4-2004**:

"...la **tácita reconducción** genera una nueva relación de arrendamiento, como ha declarado reiteradamente la jurisprudencia (sentencias de 30-

12-1981, 14-6-1984, 20-9-1989, 15-10-1996) con la consecuencia de que, como resultado de ese efecto novatorio extintivo, los terceros garantes queden liberados (artículo 1567 del Código Civil)"

El **nuevo contrato** que se crea de forma automática por tácita reconducción es igual que el contrato de arrendamiento inicial excepto en su duración, así, el [artículo 1581 CC](#). establece que la **duración** del nuevo contrato será:

"Si no se hubiese fijado plazo al arrendamiento, se entiende hecho por años cuando se ha fijado un alquiler anual, por meses cuando es mensual, por días cuando es diario.

En todo caso cesa el arrendamiento, sin necesidad de requerimiento especial, cumplido el término".

En aclaración de este precepto, la sentencia del T.S. de 15-10-1996 establece:

"[...] Subsidiariamente se aduce que la tácita reconducción sería por un año, de acuerdo con el artículo 1.581 del Código Civil y no por un mes como entiende la sentencia recurrida; por ello, se dice, no era factible al arrendador pedir la resolución antes de la llegada de 1 de junio de 1992.

Según reiterada doctrina de esta Sala (sentencias de 14-6-1984 y 21-2-1985, entre otras muchas) el artículo 1.566 del Código Civil da por concluso el contrato primitivo de arrendamiento y por nacido -reconducción, consentimiento tácito- otro, que si de ordinario reproduce las características de aquél, no así en cuanto al plazo de duración, pues éste no es el que regía en el contrato extinguido, sino que ha de ser siempre, dentro de la teoría de la reconducción, el que señala el artículo 1.581. Pactado el pago de la renta por meses en el contrato litigioso es correcta la sentencia recurrida en cuanto se ajusta a la citada doctrina jurisprudencial, por lo que el motivo no puede prosperar".

El T.S. fija doctrina relativa a la duración como elemento esencial de los contratos de arrendamiento. Recuerda el TS que el artículo 1543 del Código Civil define el arrendamiento de cosas como aquel contrato por el cual «una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto». Así el tiempo determinado -o, en su caso, determinable- por el que el propietario-arrendador cede el uso de la cosa, que le es propia, constituye un elemento esencial en todo arrendamiento. Para el TS es cierto que, si bien tal definición está referida a todos los arrendamientos -incluidos los urbanos regidos por ley especial- dicha legislación específica mantuvo desde el año 1920 la existencia de un derecho de prórroga forzosa a favor del arrendatario sobre la duración inicialmente pactada, que primero se plasmó en el artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, Texto Refundido de 24 de diciembre de 1964, con carácter irrenunciable, y posteriormente fue dejada a voluntad de las partes en el artículo 9 del Real Decreto 2/1985, de 30 de abril, que suprimió el carácter forzoso de tales prórrogas.

La jurisprudencia del Tribunal Supremo, en referencia a contratos de arrendamiento regidos por el Código Civil, fuera por tanto de la especial regulación arrendaticia urbana en el tiempo en que la misma preveía la posibilidad de prórrogas forzosas, se ha manifestado en contra de la duración indefinida, (sentencias de 15 octubre, 17 noviembre 1984, 17 septiembre 1987 y 27 junio 1989).

La sentencia de 15 octubre 1984 señala que «como tiene reiteradamente declarado esta Sala, el contrato de arrendamiento, y en consecuencia el vínculo de tal naturaleza, es incompatible con la intemporalidad, en cuanto desnaturalizaría la esencia y naturaleza de tal vínculo jurídico.

A este respecto, en relación con arrendamientos sujetos al Código Civil y con base en argumentos que resultan también aquí aplicables, parte de la doctrina se ha inclinado por acudir a la analogía del arrendamiento con la figura del usufructo y, en consecuencia, entender que cuando - como aquí sucede- el arrendatario es persona jurídica la duración máxima que cabe imponer al arrendador, sin perjuicio de que la voluntad de las partes pueda llevar los

efectos del contrato más allá del indicado tiempo, es la de treinta años que la ley establece como límite temporal para el usufructo en el artículo 515 del Código Civil; solución que en el presente caso lleva a concluir que el arrendador no puede dar por extinguidos en este momento unos contratos de arrendamiento sobre local de negocio celebrados el 1 de diciembre de 1998, pues se halla vinculado por la cláusula establecida sobre duración en cada uno de ellos por treinta años, esto es hasta la misma fecha del año 2028, lo que resulta además acorde con las exigencias de la buena fe y la contemplación de circunstancias tales como las expectativas de uso del arrendatario y las posibles inversiones realizadas -tal como estaba autorizado- para habilitar los locales a efectos de desarrollar en ellos el negocio de hostelería.

Así pues, el TS fija la doctrina jurisprudencial de limitar a 30 años desde su formalización, la duración de los contratos de arrendamiento referidos en este artículo doctrinal, por lo que se extinguen al llegar a esa fecha.

Además se debe tener en cuenta en el presente caso, y conforme a lo señalado por la Junta Consultiva de Contratación Administrativa en su Informe 16/12, de 27 de septiembre de 2012:

"[...]el arrendamiento como forma de gestión de servicios públicos, pese a que figura en el artículo 113 del Reglamento de Servicio de las Corporaciones Locales, aprobado mediante Decreto de 17 de junio de 1955 (en adelante, RSCCLL), debe considerarse suprimido. En este sentido ya declaró esta Junta Consultiva en su informe 24/05, de 29 de junio de 2005, lo siguiente: "(...) ya que el artículo 156 de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas omite la mención del arrendamiento como modalidad de gestión de servicio público a diferencia de lo que sucedía con el artículo 85.4.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, mención del arrendamiento, hoy derogada por la nueva redacción, que al citado artículo 85 ha dado la Ley 57/2003, de 16 de diciembre de Medidas para la modernización del Gobierno Local. Desde el punto de vista reglamentario se llega a idéntica conclusión de la derogación o supresión del arrendamiento como forma de gestión de los servicios públicos locales ya que la disposición derogatoria única del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, deja subsistente el Título III del Reglamento de Servicio de las Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955, sólo en cuanto no se opongan a la Ley y los artículos 138 a 142 del citado Reglamento que se refieren al arrendamiento, son contrarios a la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, en cuanto no menciona esta modalidad de gestión de servicio público".

Esta conclusión se vio confirmada en la Ley de Contratos del Sector Público por su Disposición Final 1ª, que, al modificar el artículo 85 de la Ley de Bases de Régimen Local, no introdujo el arrendamiento como forma de gestión indirecta, y se limitó a actualizar la remisión que antes se hacía al Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas a la nueva Ley de Contratos del Sector Público, ahora sustituida por el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público. En cualquier caso, tanto la derogada Ley de Contratos del Sector Público como el actualmente vigente Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público omiten, al referirse a las modalidades de gestión de los servicios públicos, toda referencia al arrendamiento.

Así, cabe concluir que el arrendamiento como forma de gestión de servicios públicos ha quedado tácitamente suprimida, debiendo entenderse, en consecuencia, tácitamente derogados los artículos 113.b) y 138 a 142, ambos inclusive, todos ellos del RSCCLL, en los términos descritos en el informe 24/05 arriba señalado. Toda vez que el contrato al cual se refiere la consulta, fue formalizado en fecha 1

de diciembre de 2009, entiende esta Junta Consultiva que le resulta de aplicación la conclusión aquí vertida.

Adicionalmente procede recordar que el artículo 253 y la Disposición Final 1ª, ambos de la Ley de Contratos del Sector Público, norma que rige el contrato a que se refiere la consulta según su estipulación 13ª, son legislación básica conforme a lo dispuesto en la Disposición Final 7ª de la Ley de Contratos del Sector Público. De lo que sigue que la conclusión de derogación tácita debe hacerse extensiva a los artículos que regulan el arrendamiento como modalidad de gestión indirecta de servicios públicos en el "Reglamento de obras, actividades y servicios de las Entidades Locales" aprobado mediante Decreto 179/1995, de 13 de junio, por la Generalitat de Cataluña, entre otras normas autonómicas si las hubiere".

De conformidad con lo informado y propuesta, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los asistentes, **acordó:**

Primero: Desestimar la instancia presentada por Don xxxxxx con número de registro general de entrada 2017-E-RC-4093, sobre la base de los argumentos recogidos en el informe obrante.

Segundo: Realizar segundo preaviso de finalización de contrato nuevamente al interesado, con fecha 30 de septiembre de 2017.

9º.- Expte. 3429/2016; Alegaciones xxxxxx.- Se da cuenta de informe de la Secretaria Accidental en relación a la instancia presentada por Dª xxxxxxxxx, siguiente:

Mediante acuerdo de Junta de Gobierno Local de 8 de marzo de 2017, se dio traslado a Doña xxxxxxx del preaviso de finalización del contrato de "ARRENDAMIENTO local de negocio nº xxxxxx del epígrafe 1º, a D. xxxxxxxxx, por 4.014 € anuales, revisable, y por un periodo de 15 años, que se inicia en **1.12.87 y finaliza el 30.11.2002**, prorrogable por otro de igual duración si no se denuncia por alguna de las partes con tres meses de antelación, para café-bar o restaurante. Este preaviso fue recibido por la interesada con fecha 15 de marzo de 2017.

Con número de registro general de entrada 2017-E-RC-4092 de 12 de abril de 2017 se recibe instancia por la interesada indicando resumidamente:

- Que formula recurso de reposición contra el acuerdo recibido en el que se le indica que la finalización de su contrato es el 30 de septiembre de 2017 y que una vez llegada la fecha de finalización, desocupará el inmueble arrendado, entregándolo en buenas condiciones y harán entrega de las llaves al arrendador en el inmueble arrendado a las 12 horas.

- Que en el acuerdo recibido no se le ha indicado pie de recurso, pareciendo querer evitarse la formulación de recurso, con la intención de remitirse a la jurisdicción civil.

- Que el acuerdo contraviene los actos previos, coetáneo y posteriores de esa administración municipal respecto del interesado con relación a otros locales colindantes, así como respecto de los titulares de chiringuitos.

- No nos encontramos ante una simple relación arrendaticia, sino que para entender correctamente la vinculación entre la administración y el interesado, hay que retrotraerse a las fechas previas a la entrada en vigor de la Ley de Costas, Ley 22/88 de 28 de julio. A tales efectos se suscribió un "Convenio" por parte de esa administración y los titulares de chiringuitos que fue ratificado mediante Acuerdo Pleno de 24 de abril de 1987.

Entre otras cuestiones, en dicho Convenio, así como en los posteriores acuerdos adoptados por esa administración siempre se ha sostenido que los titulares de chiringuitos a los que se nos obligó a demoler nuestras instalaciones y trasladarnos a los bajos del Fenicio, tendríamos las mismas condiciones, derechos, en definitiva, un trato idéntico al que se les confiriera a los titulares de chiringuitos que permanecieron en su ubicación y que no sufrieron menoscabo alguno.

- Con el traslado efectuado esa administración además de incumplir lo acordado en su día, está dispensando un trato desigual al suscribiente, en relación con los titulares de chiringuitos, cuando tal y como consta la situación de partida es idéntica.

- La real naturaleza jurídica de los locales de los xxxxxxxx, nos encontramos ante bienes de dominio público. Ante dicha calificación jurídica de los bienes en cuestión no cabe hablar de la existencia de un contrato privado de arrendamiento de local de negocio sometido a la LAU, sino simplemente, y con arreglo a lo establecido en el artículo 113 del Reglamento de Servicios en relación con el artículo 58 del Reglamento de Bienes, nos encontramos ante una verdadera concesión administrativa que operaría desde el reconocimiento formal de tal calificación.

- Así lo ha entendido esa administración en relación con los locales colindantes en los Bajos del Paseo, que sufrieron idéntica alteración de su calificación reconociéndose una situación legal de concesión que concluiría en el año 2033.

Solicitando tener por formulado recurso de reposición frente al acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 8 de marzo de 2017, y con mérito estimar el recurso formulado y dejar sin efecto alguno el acuerdo impugnado.

INFORME

Primero: Con respecto a la no inclusión de pie de recurso en el preaviso efectuado a los interesados, y el tratamiento de la relación como un arrendamiento.

El preaviso se realiza sobre la base del epígrafe 8º del inventario que recoge que el contrato de arrendamiento se realiza "por un periodo de 15 años, que se inicia en 1.10.87 y finaliza el 30.9.2002, renovable por otro de igual duración si no se denuncia por alguna de las partes con tres meses de antelación".

Igualmente, el contrato de arrendamiento firmado con fecha **29 de junio de 1987**, incluye entre sus cláusulas, las siguientes:

"El plazo de este arrendamiento se establece por un periodo de QUINCE AÑOS, que se iniciará el día 1 de octubre del presente año, quedando el plazo comprendido entre la fecha de este contrato y la del inicio del arrendamiento para la adaptación del local que antes se ha mencionado, si así lo desea el arrendatario. Este inicio de arrendamiento quedará supeditado al cumplimiento por parte del segundo compareciente de su obligación de demoler "el chiringuito" que detenta en playa, caso de no cumplir dicho compromiso no se haría efectivo este arrendamiento, con pérdida de cuantas obras pudiera haber realizado en el local.

El periodo de arrendamiento, antes mencionado, será prorrogable por otro periodo de igual duración si no se denuncia por ninguna de las partes con tres meses de antelación al menos".

Con respecto a la afectación de los bienes a dominio público, no consta en los antecedentes obrantes en esta secretaría, salvo error u omisión, ningún documento sobre tramitación de finalización de arrendamientos, siguiendo los

ocupantes de los locales haciendo uso de ellos como arrendatarios. Siendo así, que por parte del Ayuntamiento se ha venido aplicando la Ley de Arrendamientos Urbanos en las relaciones con los titulares de los mismos, habiéndose confirmado de facto los arrendamientos por el Ayuntamiento, sin afectación del régimen jurídico de los contratos.

Pese al cambio de calificación de esos bienes, sean concesiones o arrendamientos, no da lugar a la ampliación del plazo que se recoge en el contrato que ampara su relación, pues pese a querer tratar la relación como arrendaticia o como concesional, no existe ningún título que ampare a disfrutar de más años de ocupación del inmueble que los treinta máximos previsto y firmados por los ocupantes.

Con respecto al pie de recurso, como bien se recogía en el acuerdo, se trata de un preaviso para poner en conocimiento de los arrendatarios la fecha de terminación del contrato, por lo que simplemente se les hizo una comunicación, sin que exista inconveniente en dar pie de recurso.

Segundo: Compara la interesada su relación con el Ayuntamiento con los chiringuitos establecidos en las playas y alega al acuerdo de pleno de 24 de abril de 1987, indicando que sus condiciones son similares a la de los chiringuitos.

En este sentido, existe expediente en el que constan, entre otros, los siguientes antecedentes:

1) Acta suscrita por las autoridades de la Dirección General de Puertos y Costas y el Ilmo. Ayuntamiento de Almuñécar de quince de enero de 1987, cuyo punto segundo "chiringuitos en playas", establece:

"De las once instalaciones existentes, cuatro de ellas, las denominadas xxxx, xxxxx, xxxx y xxxx, se compromete el Ayuntamiento a demolerlas antes del 1º de octubre de 1.987, adoptándose por el Pleno del Ayuntamiento de Almuñécar tras la firmas de este convenio, los acuerdos pertinentes que garanticen estas demoliciones y obteniendo el compromiso de los actuales afectados de retirar el contencioso planteado en cuanto a la demolición, manteniéndolo si lo desean en cuanto a las sanciones."

2) Escrito del Director General de Puertos y Costas dirigido al Alcalde de Almuñécar con el asunto de Actuaciones municipales en el término municipal de Almuñécar, de 23 de abril de 1987, cuyo punto 2.1.-Playa de La Herradura establece:

"De las once instalaciones existentes, deberán suprimirse cuatro, trasladando las restantes a su ubicación definitiva en el Paseo, conforme a lo establecido en el apartado 1.1.

La demolición de estas instalaciones será previa al desarrollo de las restantes actuaciones acordadas.

Para ello, el Ayuntamiento tendrá que obtener el compromiso de los actuales afectados respecto a la retirada de los recursos contencioso-administrativos planteados en lo relativo a demoliciones"

3) Escrito de 14 de abril de 1987 de D. Manuel Mingorance Pérez, indicando:

"Ante el convenio propuesto por la Dirección General de Costas solicita el bajo comercial situado en los bajos del antiguo xxxxxx, designado con el nº 4 (que corresponde al situado más cerca del Peñón del Santo); esta solicitud se tramitará una vez firmado el convenio con Costas y previa autorización por el Ayuntamiento, del contrato del bajo. Se demolerá en el plazo marcado la actual instalación anteriormente referida de San Cristóbal."

4) Convenio sobre chiringuitos en playas de 24 de abril de 1987, indicándose en su estipulación quinta:

"A los titulares de los cuatro "chiringuitos" que han de desaparecer, se les otorgará la explotación de local en construcción en solar del antiguo "Mediterráneo", en parecidas o similares condiciones a las cesiones que se lleven a cabo en las playas."

Y firmando Don xxxxxxx

5) De la misma fecha, 24 de abril de 1987, consta el siguiente documento:

"D. xxxxxxx, actual titular del "chiringuito" denominado xxxxx, sito en la xxxxxxx, se compromete, ante el Ilmo. Ayuntamiento de Almuñécar, a:

1º.- Desistir y retirar, caso de tenerlo planteado, cualquier contencioso contra Costas, entablado con motivo de expediente incoado por la misma, en relación a la instalación al principio mencionada, en el plazo de cinco días siguientes a la firma por el Director General de Puertos y Costas de las actuaciones a que se refiere el anexo de la estipulación 1ª del convenio hoy firmado.

2º.- Demoler la instalación que actualmente detenta, y mencionada al principio en el mes de octubre del presente año.

3º.- Construir la nueva instalación, en Mediterráneo, conforme al proyecto de ordenación y ejecución al que se otorgue la concesión, previo otorgamiento del correspondiente contrato de arrendamiento o cesión, conforme a lo pactado en el convenio antes mencionado."

6) Con respecto a esto, consta en el libro de actas del pleno de 24 de abril de 1987 el siguiente acuerdo:

"20.- CONVENIO CON COSTAS Y CHIRINGUITOS.-

Se dió cuenta por la Alcaldía de los antecedentes y contactos mantenidos con la Dirección General de Puertos y Costas, para encontrar una vía de solución a la problemática relativa a la costa de este término, así como del "telex" de dicho Director Gral. Del 23 del presente mes en el que se desarrollan las actuaciones precisas para resolver todas las cuestiones planteadas en cuanto a paseos marítimos, "chiringuitos" en playas, parque acuático de Punta de Velilla, oficina de turismo, casetas Cruz Roja y regeneración de playas. Asimismo, da cuenta del convenio suscrito con los actuales titulares de chiringuitos en las playas, para poder llevar a cabo las actuaciones propuestas por la mencionada Dirección General, y de los compromisos suscritos por estos en cuanto a las demoliciones y cambios de ubicación precisos y retirada de contenciosos entablados.

Seguidamente se abrió el turno de intervenciones manifestando el Sr. xxxx que antes de votar su grupo quería conocer la opinión de los afectados, por lo que a estos efectos informó el Sr. xxxxxx, presidente del Sindicato de playas. Posteriormente intervino el Sr. xxxxxx, exponiendo su propósito de colaborar pero expresando sus dudas de la procedencia de posibles indemnizaciones de los afectados por demoliciones, manifestando la Alcaldía que hay que tener en cuenta que todos los chiringuitos pasan a propiedad Municipal, y los titulares sólo son de la explotación del mismo.

El Ayuntamiento pleno, por mayoría de trece votos a favor de los concejales de los grupos andalucistas y popular y una abstención del comunista, acuerda:

1.- Prestar conformidad a las actuaciones propuestas por el Ilmo. Sr. Director General de Puertos y Costas, en el "telex" mencionado, solicitando que se adiciones a las mismas que las concesiones para instalación de "chiringuitos" sean de 20 años, admitiéndose ante alguna imposibilidad que sean de un mínimo de 15 años.

2.- Ratificar en todos sus extremos el convenio suscrito ante el Alcalde y los titulares de ocupaciones temporales en las playas con "chiringuitos", habilitándose los créditos precisos para atender en su momento las subvenciones previstas en el mismo.

3.- Facultar ampliamente al Alcalde-Presidente para la gestión y tramitación de cuanta documentación sea precisa a los efectos de las

actuaciones a que se presta conformidad en el punto 1º de este acuerdo y para el desarrollo del convenio ratificado en el punto 2º."

7) Acuerdo de la Dirección General sobre actuaciones municipales en terrenos de dominio público marítimo del término municipal de Almuñécar de 7 de mayo de 1987, cuyo punto 2.- Chiringuitos en playas, 2.1.- Playa de La Herradura:

"De las once instalaciones existentes, deberán suprimirse cuatro, trasladando las restante a su ubicación definitiva en el Paseo, conforme a lo establecido en el apartado 1.1.

La demolición de estas instalaciones será previa al desarrollo de las restantes actuaciones acordadas"

8) Contrato de arrendamiento de local de negocio de 4 de noviembre de 1987 firmado entre el Ayuntamiento de Almuñécar y Don xxxxxx, del que en Comisión de Gobierno de 13.2.1989 se autorizó traspaso a Don xxxxxxxxx.

En este caso, según los antecedentes obrantes, la interesada se subrogó en un contrato de arrendamiento de 4 de noviembre de 1987, sin que ninguno de los trámites previos que se siguieron con los concesionarios u ocupantes de los chiringuitos se hubiese seguido con ella, si no con Don xxxxxx, por lo que la interesada alega una serie de hechos y de antecedentes ocurridos en los que ella es ajena, siendo la única relación que le une la subrogación en un contrato de arrendamiento por un periodo de quince años renovable por otros quince.

Y continúa la interesada alegando un trato diferente a los ocupantes de los chiringuitos en el dominio público marítimo-terrestre, haciendo referencia a los acuerdos plenarios de 12 de marzo de 2013 y 19 de diciembre de 2014, referentes ambos a las ocupaciones y concesiones de chiringuitos en las playas, concesiones que han tramitado los concesionarios con la Junta de Andalucía y de quien depende la decisión de concesión, conforme a la Ley y al Reglamento de Costas y que difieren de la ocupación que ella ha venido realizando en un bien municipal.

Tercero: Con respecto a los locales colindantes en los Bajos del Paseo del Altillo, se indica que sufrieron idéntica alteración de su calificación, es decir de patrimoniales a dominio público, reconociéndose una situación legal de concesión que concluiría en el año 2033.

Con respecto al hecho de reconocimiento de una concesión que finaliza en el año 2033, la indicada ampliación de plazo, tiene su base en acuerdos firmados con los titulares de los bajos del Paseo del Altillo el 25 de julio de 2003, cuya clausula quinta establece:

"El Ayuntamiento de Almuñécar y la mercantil xxxxxx, cada uno en función de lo que representa y en derecho confieren, acuerdan que los aumentos de superficies de los locales sitos en el subsuelo del Paseo del Altillo, como consecuencia de las obras que se van a realizar y que se cifran en el 50,00%, sean pasa uso y disfrute de los actuales arrendatarios de los locales, los cuales durante el plazo de 30 años no verán incrementada su renta actual por el concepto de aumento de superficie, periodo de tiempo igual al de la concesión del aparcamiento subterráneo xxxxxxx."

Y posteriormente, en sesión plenaria de 21 de agosto de 2003, punto sexto "Ampliación locales y sus arrendamientos en bajos del paseo", el pleno acuerda por unanimidad, aprobar la cláusula quinta de los referidos convenios, con el mismo tenor literal.

Dichos acuerdos de 2003 no existen con respecto a los ocupantes de los bajos del Paseo del Fenicio, no siendo una situación comparable a la otra al no existir los mismos antecedentes en el expediente ni contar la interesada con dicho acuerdo plenario.

Cuarto: Con respecto a la terminación del contrato por el que ostenta el derecho sobre el local de referencia, y tal y como se le indicó, se reiteran los argumentos jurídicos del primer preaviso efectuado, teniéndose en cuenta que.

En el Inventario de los Bienes, de dominio público y patrimoniales, derechos y

acciones perteneciente a este municipio, aprobado por el Pleno de la Corporación en sesión del día diecinueve de febrero de mil novecientos noventa y uno, y rectificaciones al 31.12.91, 31.12.92, 31.12.93, 31.12.94, 31.12.95, 31.12.96, 31.12.97, 31.12.98, 31.12.99, 31.12.00, 31.12.01 y 31.12.02, aprobadas por los Plenos de 18.12.92, 20.12.93, 24.3.95, 24.9.98, 11.4.00, 15.5.01, 8.10.02, 26.2.03, 4.1.05, 19.5.08, 16.3.09 y 15.2.10, 11.02.2014 y 11.03.2014 respectivamente, figura con el número que se señala del **Epígrafe 1º.- INMUEBLES** y **8º.- REVERTIBLES**, constan los siguientes:

Epígrafe 1º.- INMUEBLES: 80.- LOCALES BAJOS DEL FENICIO.

Locales de negocio situado en la Playa de Puerta del Mar, bajo el Paseo del Altillio/Prieto Moreno, que resultan tras la urbanización del primero y 1ª fase del segundo, bajo el monumento a los Fenicios, tienen una superficie de 457 m2, y linda al norte con subsuelo del Paseo del Altillio, al sur con terraza sobre playa Puerta del Mar, al este con bajada a dicha playa y al oeste con otra bajada a la denominada playa del Jardincillo. Esta finca tiene la denominación especial de "Locales Bajos del Fenicio", está libre de cargas y gravámenes y su naturaleza es la de "patrimonial o de propios", destinada a locales de negocio y tiene un valor de 480.659 €; adquirida por expropiación en 1986 y construidos en 1987.

Obsv: Pendiente inscribir la expropiación y posterior declaración de obra nueva.

Rectificación 99: Se altera su calificación de patrimonial, afectándole a "servicio público", acuerdo A.P. 13.5.99.

Epígrafe 8º.- REVERTIBLES,

21.- ARRENDAMIENTO local de negocio nº 4 de los "Bajos del Fenicio", nº 80 del epígrafe 1º, a D. xxxx, por 4.014 € anuales, revisable, y por un periodo de 15 años, que se inicia en **1.12.87 y finaliza el 30.11.2002**, prorrogable por otro de igual duración si no se denuncia por alguna de las partes con tres meses de antelación, para café-bar o restaurante, según acuerdo de la Comisión de Gobierno de 13.2.89 autorizando traspaso con subrogación en el contrato de 4.11.87, suscrito por D. **xxxxxxx**.

Existe contrato de arrendamientos firmado, así:

Contrato de arrendamiento Local número 4, firmado el **4 de noviembre de 1987**, incluyéndose entre sus cláusulas, las siguientes:

- **Cuarta.-** El plazo de este arrendamiento se establece por un periodo de **QUINCE AÑOS**, que se iniciará el día 1 de diciembre del presente año, quedando el plazo comprendido entre la fecha de este contrato y la del inicio del arrendamiento para la adaptación del local que antes se ha mencionado, si así lo desea el arrendatario. Este inicio de arrendamiento quedará supeditado al cumplimiento por parte del segundo compareciente de su obligación de demoler "el chiringuito" que detenta en playa, caso de no cumplir dicho compromiso no se haría efectivo este arrendamiento, con pérdida de cuantas obras pudiera haber realizado en el local.

El periodo de arrendamiento, antes mencionado, será prorrogable por otro periodo de igual duración si no se denuncia por ninguna de las partes con tres meses de antelación al menos.

- **Quinta.-** El precio que se pacta por este arrendamiento es el de quinientas cincuenta mil pesetas (550.000) anuales, pagaderas por mensualidades dentro de los cinco días primeros de cada mes en la Recaudación municipal. Dicha renta será revisada cada año natural, a partir del 1º de enero de 1989, incrementándola o disminuyéndola en función de la variación en más o menos que experimente el índice de

precios al consumo.

- **Séptima.**- Queda prohibido el subarriendo de este local de negocio, quedando en cuanto a un posible traspaso a lo que disponga la legislación vigente en materia de arrendamientos urbanos.

La Disposición transitoria primera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en su apartado 2 señala que:

"Los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados a partir del 9 de mayo de 1985, que subsistan en la fecha de entrada en vigor de esta ley, continuarán rigiéndose por lo dispuesto en el artículo 9º del Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, y por lo dispuesto en el **texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964**. En el caso de tácita reconducción conforme a lo dispuesto en el artículo 1.556 del Código Civil, el arrendamiento renovado se registrará por las normas de la presente ley relativas a los arrendamientos para uso distinto al de vivienda.

Lo dispuesto en el párrafo anterior será de aplicación a los contratos de arrendamiento asimilados al de inquilinato y al de local de negocio que se hubieran celebrado a partir del 9 de mayo de 1985 y que subsistan en la fecha de entrada en vigor de esta ley."

El Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica, señala en su artículo 9.º Supresión de la prórroga forzosa en los contratos de arrendamientos urbanos:

"1. Los contratos de arrendamiento de viviendas o locales de negocio que se celebren a partir de la entrada en vigor del presente Real Decreto-ley tendrá la duración que libremente estipulen las partes contratantes, sin que les sea aplicable forzosamente el régimen de prórroga establecido por el artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, texto refundido aprobado por Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, y sin perjuicio de la tácita reconducción prevista en el artículo 1.566 del Código Civil.

2. Dichos contratos, salvo lo dispuesto en el apartado anterior, se regularán por las disposiciones vigentes sobre arrendamientos urbanos".

Así, a los contratos de locales de negocio de los bajos del paseo del fenicio, **no** les sería aplicable lo recogido en el artículo 57 del **Ley de Arrendamientos Urbanos, texto refundido aprobado por Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre** que indica que:

"Cualquiera que sea la fecha de la ocupación de viviendas, con o sin mobiliario, y locales de negocio, llegado el día del vencimiento del plazo pactado, éste se prorrogará obligatoriamente para el arrendador y potestativamente para el inquilino o arrendatario, aun cuando un tercero suceda al arrendador en sus derechos y obligaciones. Se aplicará igual norma en los casos de extinción de usufructo, sin perjuicio de lo prevenido en el artículo 114, causa 12."

La Disposición transitoria primera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, hace alusión igualmente a la **tácita reconducción**, figura jurídica recogida en el [artículo 1566](#) del Código Civil (CC).

Tal y como ha establecido la **Sentencia T.S. 831/2011, (Sala 1) de 17 de noviembre**:

"En definitiva, la DT Primera LAU 1994, remite expresamente al RDL 2/1985 y a la LAU 1964 para la regulación de los arrendamientos de local de negocio, por lo que se debe entender que la alusión a la **tácita reconducción** está únicamente prevista para aquellos contratos de arrendamiento de local de negocio que se celebraron al amparo del RDL 2/1985 sin incluirse referencia alguna a una prórroga forzosa en cuanto a su duración.

Para el resto, esto es, para los arrendamientos de locales de negocio respecto a los que sí se estableció de modo voluntario un sistema de prórroga forzosa, les resulta aplicable la LAU 1964, y consecuentemente en materia de finalización de la situación de prórroga, la DT Tercera LAU 1994".

En el mismo sentido la **sentencia del T.S. de 2-10-1998**:

"[...]tiene declarada esta Sala con reiteración que la entrada en vigor del Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica, determinó la existencia de dos clases de arrendamientos urbanos: los anteriores a esta norma legal, sujetos a prórroga forzosa, y los posteriores a los que será de aplicación la tácita reconducción del artículo 1.556 del Código Civil, a no ser que los contratantes hubiesen convenido explícita o implícitamente el sometimiento al régimen de prórroga forzosa..."

El artículo 1566, al referirse a la tácita reconducción, recoge:

"Si al terminar el contrato, permanece el arrendatario disfrutando quince días de la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador, se entiende que hay tácita reconducción por el tiempo que establecen los artículos 1.577 y 1.581, a menos que haya precedido requerimiento".

Así, consiste la tácita reconducción, en el nacimiento de un **nuevo** contrato de arrendamiento de inmueble una vez que ha concluido el contrato primitivo. En concreto, tal y como establece el artículo 1566 CC., han de darse dos requisitos para que cuando termine el contrato primitivo se genere uno nuevo:

1. Que al terminar el contrato de arrendamiento primitivo el arrendador no realice comunicación alguna al inquilino anunciándole la finalización del contrato y su deseo de no continuar con la relación arrendaticia.
2. Que, además de lo anterior, el inquilino continúe disfrutando un mínimo de quince días del inmueble arrendado.

En este sentido la **sentencia del T.S. de 14-4-2004**:

"...la tácita reconducción genera una nueva relación de arrendamiento, como ha declarado reiteradamente la jurisprudencia (sentencias de 30-12-1981, 14-6-1984, 20-9-1989, 15-10-1996) con la consecuencia de que, como resultado de ese efecto novatorio extintivo, los terceros garantes queden liberados (artículo 1567 del Código Civil)"

El **nuevo contrato** que se crea de forma automática por tácita reconducción es igual que el contrato de arrendamiento inicial excepto en su duración, así, el [artículo 1581 CC.](#) establece que la **duración** del nuevo contrato será:

"Si no se hubiese fijado plazo al arrendamiento, se entiende hecho por años cuando se ha fijado un alquiler anual, por meses cuando es mensual, por días cuando es diario.

En todo caso cesa el arrendamiento, sin necesidad de requerimiento especial, cumplido el término".

En aclaración de este precepto, la sentencia del T.S. de 15-10-1996 establece:

"[...] Subsidiariamente se aduce que la tácita reconducción sería por un año, de acuerdo con el artículo 1.581 del Código Civil y no por un mes como entiende la sentencia recurrida; por ello, se dice, no era factible al arrendador pedir la resolución antes de la llegada de 1 de junio de 1992.

Según reiterada doctrina de esta Sala (sentencias de 14-6-1984 y 21-2-1985, entre otras muchas) el artículo 1.566 del Código Civil da por concluso el contrato primitivo de arrendamiento y por nacido - reconducción, consentimiento tácito- otro, que si de ordinario reproduce las características de aquél, no así en cuanto al plazo de duración, pues éste no es el que regía en el contrato extinguido, sino que ha de ser siempre, dentro de la teoría de la reconducción, el que señala el artículo 1.581. Pactado el pago de la renta por meses en el contrato litigioso es correcta la sentencia recurrida en cuanto se

ajusta a la citada doctrina jurisprudencial, por lo que el motivo no puede prosperar".

El T.S. fija doctrina relativa a la duración como elemento esencial de los contratos de arrendamiento. Recuerda el TS que el artículo 1543 del Código Civil define el arrendamiento de cosas como aquel contrato por el cual «una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto». Así el tiempo determinado -o, en su caso, determinable- por el que el propietario-arrendador cede el uso de la cosa, que le es propia, constituye un elemento esencial en todo arrendamiento. Para el TS es cierto que, si bien tal definición está referida a todos los arrendamientos -incluidos los urbanos regidos por ley especial- dicha legislación específica mantuvo desde el año 1920 la existencia de un derecho de prórroga forzosa a favor del arrendatario sobre la duración inicialmente pactada, que primero se plasmó en el artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, Texto Refundido de 24 de diciembre de 1964, con carácter irrenunciable, y posteriormente fue dejada a voluntad de las partes en el artículo 9 del Real Decreto 2/1985, de 30 de abril, que suprimió el carácter forzoso de tales prórrogas.

La jurisprudencia del Tribunal Supremo, en referencia a contratos de arrendamiento regidos por el Código Civil, fuera por tanto de la especial regulación arrendaticia urbana en el tiempo en que la misma preveía la posibilidad de prórrogas forzosas, se ha manifestado en contra de la duración indefinida, (sentencias de 15 octubre, 17 noviembre 1984, 17 septiembre 1987 y 27 junio 1989).

La sentencia de 15 octubre 1984 señala que «como tiene reiteradamente declarado esta Sala, el contrato de arrendamiento, y en consecuencia el vínculo de tal naturaleza, es incompatible con la intemporalidad, en cuanto desnaturalizaría la esencia y naturaleza de tal vínculo jurídico.

A este respecto, en relación con arrendamientos sujetos al Código Civil y con base en argumentos que resultan también aquí aplicables, parte de la doctrina se ha inclinado por acudir a la analogía del arrendamiento con la figura del usufructo y, en consecuencia, entender que cuando - como aquí sucede- el arrendatario es persona jurídica la duración máxima que cabe imponer al arrendador, sin perjuicio de que la voluntad de las partes pueda llevar los efectos del contrato más allá del indicado tiempo, es la de treinta años que la ley establece como límite temporal para el usufructo en el artículo 515 del Código Civil; solución que en el presente caso lleva a concluir que el arrendador no puede dar por extinguidos en este momento unos contratos de arrendamiento sobre local de negocio celebrados el 1 de diciembre de 1998, pues se halla vinculado por la cláusula establecida sobre duración en cada uno de ellos por treinta años, esto es hasta la misma fecha del año 2028, lo que resulta además acorde con las exigencias de la buena fe y la contemplación de circunstancias tales como las expectativas de uso del arrendatario y las posibles inversiones realizadas -tal como estaba autorizado- para habilitar los locales a efectos de desarrollar en ellos el negocio de hostelería.

Así pues, el TS fija la doctrina jurisprudencial de limitar a 30 años desde su formalización, la duración de los contratos de arrendamiento referidos en este artículo doctrinal, por lo que se extinguen al llegar a esa fecha.

Además se debe tener en cuenta en el presente caso, y conforme a lo señalado por la Junta Consultiva de Contratación Administrativa en su Informe 16/12, de 27 de septiembre de 2012:

"[...]el arrendamiento como forma de gestión de servicios públicos, pese a que figura en el artículo 113 del Reglamento de Servicio de las Corporaciones Locales, aprobado mediante Decreto de 17 de junio de 1955 (en adelante, RSCLL), debe considerarse suprimido. En este sentido ya declaró esta Junta Consultiva en su informe 24/05, de 29 de junio de 2005, lo siguiente: "(...) ya que el artículo 156 de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas omite la mención del

arrendamiento como modalidad de gestión de servicio público a diferencia de lo que sucedía con el artículo 85.4.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, mención del arrendamiento, hoy derogada por la nueva redacción, que al citado artículo 85 ha dado la Ley 57/2003, de 16 de diciembre de Medidas para la modernización del Gobierno Local. Desde el punto de vista reglamentario se llega a idéntica conclusión de la derogación o supresión del arrendamiento como forma de gestión de los servicios públicos locales ya que la disposición derogatoria única del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, deja subsistente el Título III del Reglamento de Servicio de las Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955, sólo en cuanto no se opongan a la Ley y los artículos 138 a 142 del citado Reglamento que se refieren al arrendamiento, son contrarios a la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, en cuanto no menciona esta modalidad de gestión de servicio público”.

Esta conclusión se vio confirmada en la Ley de Contratos del Sector Público por su Disposición Final 1ª, que, al modificar el artículo 85 de la Ley de Bases de Régimen Local, no introdujo el arrendamiento como forma de gestión indirecta, y se limitó a actualizar la remisión que antes se hacía al Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas a la nueva Ley de Contratos del Sector Público, ahora sustituida por el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público. En cualquier caso, tanto la derogada Ley de Contratos del Sector Público como el actualmente vigente Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público omiten, al referirse a las modalidades de gestión de los servicios públicos, toda referencia al arrendamiento.

Así, cabe concluir que el arrendamiento como forma de gestión de servicios públicos ha quedado tácitamente suprimida, debiendo entenderse, en consecuencia, tácitamente derogados los artículos 113.b) y 138 a 142, ambos inclusive, todos ellos del RSCCLL, en los términos descritos en el informe 24/05 arriba señalado. Toda vez que el contrato al cual se refiere la consulta, fue formalizado en fecha 1 de diciembre de 2009, entiende esta Junta Consultiva que le resulta de aplicación la conclusión aquí vertida.

Adicionalmente procede recordar que el artículo 253 y la Disposición Final 1ª, ambos de la Ley de Contratos del Sector Público, norma que rige el contrato a que se refiere la consulta según su estipulación 13ª, son legislación básica conforme a lo dispuesto en la Disposición Final 7ª de la Ley de Contratos del Sector Público. De lo que sigue que la conclusión de derogación tácita debe hacerse extensiva a los artículos que regulan el arrendamiento como modalidad de gestión indirecta de servicios públicos en el “Reglamento de obras, actividades y servicios de las Entidades Locales” aprobado mediante Decreto 179/1995, de 13 de junio, por la Generalitat de Cataluña, entre otras normas autonómicas si las hubiere”.

De conformidad con lo informado y propuesta, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los asistentes, **acordó:**

Primero: Desestimar la instancia presentada por Doña xxxxxx con número de registro general de entrada 2017-E-RC-4092, sobre la base de los argumentos recogidos en el informe obrante.

Segundo: Realizar segundo preaviso de finalización de contrato nuevamente a la interesada, con fecha 30 de noviembre de 2017.

10º.- Expte. 3429/2016; Segundo preaviso xxxxxx.- Se da cuenta de informe de la Secretaria Accidental en referencia a los contratos de arrendamientos de los

Bajos del Fenicio, siguiente:

ANTECEDENTES

En el Inventario de los Bienes, de dominio público y patrimoniales, derechos y acciones perteneciente a este municipio, aprobado por el Pleno de la Corporación en sesión del día diecinueve de febrero de mil novecientos noventa y uno, y rectificaciones al 31.12.91, 31.12.92, 31.12.93, 31.12.94, 31.12.95, 31.12.96, 31.12.97, 31.12.98, 31.12.99, 31.12.00, 31.12.01 y 31.12.02, aprobadas por los Plenos de 18.12.92, 20.12.93, 24.3.95, 24.9.98, 11.4.00, 15.5.01, 8.10.02, 26.2.03, 4.1.05, 19.5.08, 16.3.09 y 15.2.10, 11.02.2014 y 11.03.2014 respectivamente, figura con el número que se señala del **Epígrafe 1º.- INMUEBLES** y **8º.- REVERTIBLES**, constan los siguientes:

Epígrafe 1º.- INMUEBLES: 80.- LOCALES BAJOS DEL FENICIO.

Locales de negocio situado en la Playa de Puerta del Mar, bajo el Paseo del Altillio/Prieto Moreno, que resultan tras la urbanización del primero y 1ª fase del segundo, bajo el monumento a los Fenicios, tienen una superficie de 457 m2, y linda al norte con subsuelo del Paseo del Altillio, al sur con terraza sobre playa Puerta del Mar, al este con bajada a dicha playa y al oeste con otra bajada a la denominada playa del Jardincillo. Esta finca tiene la denominación especial de "Locales Bajos del Fenicio", está libre de cargas y gravámenes y su naturaleza es la de "patrimonial o de propios", destinada a locales de negocio y tiene un valor de 480.659 €; adquirida por expropiación en 1986 y construidos en 1987.

Obsv: Pendiente inscribir la expropiación y posterior declaración de obra nueva.

Rectificación 99: Se altera su calificación de patrimonial, afectándole a "servicio público", acuerdo A.P. 13.5.99.

Epígrafe 8º.- REVERTIBLES,

20.- ARRENDAMIENTO local de negocio nº 3 de los "Bajos del Fenicio", nº 80 del epígrafe 1º, a "xxxxxxxx", por 3.991 € anuales, revisable, y por un periodo de 15 años, que se inicia en **1.10.87 y finaliza el 30.9.2002**, prorrogable por otro de igual duración si no se denuncia por alguna de las partes con tres meses de antelación, para café-bar o restaurante, según acuerdo de la Comisión de Gobierno de 3.8.89 autorizando traspaso con subrogación en el contrato de 29.6.87, suscrito por **D. xxxxxxxx**.

3) Contrato de arrendamiento Local número 3, firmado el **29 de junio de 1987**, incluyéndose entre sus cláusulas, las siguientes:

- **Cuarta.-** El plazo de este arrendamiento se establece por un periodo de **QUINCE AÑOS**, que se iniciará el día 1 de octubre del presente año, quedando el plazo comprendido entre la fecha de este contrato y la del inicio del arrendamiento para la adaptación del local que antes se ha mencionado, si así lo desea el arrendatario. Este inicio de arrendamiento quedará supeditado al cumplimiento por parte del segundo compareciente de su obligación de demoler "el chiringuito" que detenta en playa, caso de no cumplir dicho compromiso no se haría efectivo este arrendamiento, con pérdida de cuantas obras pudiera haber realizado en el local.

El periodo de arrendamiento, antes mencionado, será prorrogable por otro periodo de igual duración si no se denuncia por ninguna de las partes con tres meses de antelación al menos.

- **Quinta.-** El precio que se pacta por este arrendamiento es el de quinientas cincuenta mil pesetas (550.000) anuales, pagaderas por mensualidades dentro de los cinco días primeros de cada mes en la Recaudación municipal. Dicha renta será revisada cada año natural, a partir del 1º de enero de 1989, incrementándola o disminuyéndola en función de la variación en más o menos que experimente el índice de precios al consumo.

- **Séptima.-** Queda prohibido el subarriendo de este local de negocio, quedando en cuanto a un posible traspaso a lo que disponga la legislación vigente en materia de arrendamientos urbanos.

INFORME

Primero: La Disposición transitoria primera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en su apartado 2 señala que:

"Los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados a partir del 9 de mayo de 1985, que subsistan en la fecha de entrada en vigor de esta ley, continuarán rigiéndose por lo dispuesto en el artículo 9º del Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, y por lo dispuesto en el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964. En el caso de tácita reconducción conforme a lo dispuesto en el artículo 1.556 del Código Civil, el arrendamiento renovado se regirá por las normas de la presente ley relativas a los arrendamientos para uso distinto al de vivienda.

Lo dispuesto en el párrafo anterior será de aplicación a los contratos de arrendamiento asimilados al de inquilinato y al de local de negocio que se hubieran celebrado a partir del 9 de mayo de 1985 y que subsistan en la fecha de entrada en vigor de esta ley."

El Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica, señala en su artículo 9.º Supresión de la prórroga forzosa en los contratos de arrendamientos urbanos:

"1. Los contratos de arrendamiento de viviendas o locales de negocio que se celebren a partir de la entrada en vigor del presente Real Decreto-ley tendrá la duración que libremente estipulen las partes contratantes, sin que les sea aplicable forzosamente el régimen de prórroga establecido por el artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, texto refundido aprobado por Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, y sin perjuicio de la tácita reconducción prevista en el artículo 1.566 del Código Civil.

2. Dichos contratos, salvo lo dispuesto en el apartado anterior, se regularán por las disposiciones vigentes sobre arrendamientos urbanos".

Así, a los contratos de locales de negocio de los bajos del paseo del fenicio, no les sería aplicable lo recogido en el artículo 57 del **Ley de Arrendamientos Urbanos, texto refundido aprobado por Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre** que indica que:

"Cualquiera que sea la fecha de la ocupación de viviendas, con o sin mobiliario, y locales de negocio, llegado el día del vencimiento del plazo pactado, éste se prorrogará obligatoriamente para el arrendador y potestativamente para el inquilino o arrendatario, aun cuando un tercero suceda al arrendador en sus derechos y obligaciones. Se aplicará igual norma en los casos de extinción de usufructo, sin perjuicio de lo prevenido en el artículo 114, causa 12."

Segundo: La Disposición transitoria primera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, hace alusión igualmente a la tácita reconducción, figura jurídica recogida en el artículo 1566 del Código Civil (CC).

Tal y como ha establecido la **Sentencia T.S. 831/2011, (Sala 1) de 17 de noviembre:**

"En definitiva, la DT Primera LAU 1994, remite expresamente al RDL 2/1985 y a la LAU 1964 para la regulación de los arrendamientos de local de negocio, por lo que se debe entender que la alusión a la tácita reconducción está únicamente prevista para aquellos contratos de arrendamiento de local de negocio que se celebraron al amparo del RDL 2/1985 sin incluirse referencia alguna a una prórroga forzosa en cuanto a su duración.

Para el resto, esto es, para los arrendamientos de locales de negocio respecto a los que sí se estableció de modo voluntario un sistema de prórroga forzosa, les resulta aplicable la LAU 1964, y consecuentemente en materia de finalización de la situación de prórroga, la DT Tercera LAU 1994".

En el mismo sentido la **sentencia del T.S. de 2-10-1998:**

"[...]tiene declarada esta Sala con reiteración que la entrada en vigor del Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica, determinó la existencia de dos clases de arrendamientos urbanos: los anteriores a esta norma legal, sujetos a prórroga forzosa, y los posteriores a los que será de aplicación la tácita reconducción del artículo 1.556 del Código Civil, a no ser que los contratantes hubiesen convenido explícita o implícitamente el sometimiento al régimen de prórroga forzosa..."

El artículo 1566, al referirse a la tácita reconducción, recoge:

"Si al terminar el contrato, permanece el arrendatario disfrutando quince días de la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador, se entiende que hay tácita reconducción por el tiempo que establecen los artículos 1.577 y 1.581, a menos que haya precedido requerimiento".

Así, consiste la tácita reconducción, en el nacimiento de un **nuevo** contrato de arrendamiento de inmueble una vez que ha concluido el contrato primitivo. En concreto, tal y como establece el artículo 1566 CC., han de darse dos requisitos para que cuando termine el contrato primitivo se genere uno nuevo:

- 1 Que al terminar el contrato de arrendamiento primitivo el arrendador no realice comunicación alguna al inquilino anunciándole la finalización del contrato y su deseo de no continuar con la relación arrendaticia.
- 2 Que, además de lo anterior, el inquilino continúe disfrutando un mínimo de quince días del inmueble arrendado.

En este sentido la **sentencia del T.S. de 14-4-2004:**

"...la tácita reconducción genera una nueva relación de arrendamiento, como ha declarado reiteradamente la jurisprudencia (sentencias de 30-12-1981, 14-6-1984, 20-9-1989, 15-10-1996) con la consecuencia de que, como resultado de ese efecto novatorio extintivo, los terceros garantes queden liberados (artículo 1567 del Código Civil)"

El **nuevo contrato** que se crea de forma automática por tácita reconducción es igual que el contrato de arrendamiento inicial excepto en su duración, así, el [artículo 1581 CC.](#) establece que la **duración** del nuevo contrato será:

"Si no se hubiese fijado plazo al arrendamiento, se entiende hecho por años cuando se ha fijado un alquiler anual, por meses cuando es mensual, por días cuando es diario.

En todo caso cesa el arrendamiento, sin necesidad de requerimiento especial, cumplido el término".

En aclaración de este precepto, la sentencia del T.S. de 15-10-1996 establece:

"[...] Subsidiariamente se aduce que la tácita reconducción sería por un año, de acuerdo con el artículo 1.581 del Código Civil y no por un mes como entiende la sentencia recurrida; por ello, se dice, no era factible al arrendador pedir la resolución antes de la llegada de 1 de junio de 1992.

Según reiterada doctrina de esta Sala (sentencias de 14-6-1984 y 21-2-1985, entre otras muchas) el artículo 1.566 del Código Civil da por concluso el contrato primitivo de arrendamiento y por nacido - reconducción, consentimiento tácito- otro, que si de ordinario reproduce las características de aquél, no así en cuanto al plazo de duración, pues éste no es el que regía en el contrato extinguido, sino que ha de ser siempre, dentro de la teoría de la reconducción, el que señala el artículo 1.581. Pactado el pago de la renta por meses en el contrato litigioso es correcta la sentencia recurrida en cuanto se ajusta a la citada doctrina jurisprudencial, por lo que el motivo no puede prosperar".

Tercera: El T.S. fija doctrina relativa a la duración como elemento esencial de los contratos de arrendamiento. Recuerda el TS que el artículo 1543 del Código Civil define el arrendamiento de cosas como aquel contrato por el cual «una de

las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto». Así el tiempo determinado -o, en su caso, determinable- por el que el propietario-arrendador cede el uso de la cosa, que le es propia, constituye un elemento esencial en todo arrendamiento. Para el TS es cierto que, si bien tal definición está referida a todos los arrendamientos -incluidos los urbanos regidos por ley especial- dicha legislación específica mantuvo desde el año 1920 la existencia de un derecho de prórroga forzosa a favor del arrendatario sobre la duración inicialmente pactada, que primero se plasmó en el artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, Texto Refundido de 24 de diciembre de 1964, con carácter irrenunciable, y posteriormente fue dejada a voluntad de las partes en el artículo 9 del Real Decreto 2/1985, de 30 de abril, que suprimió el carácter forzoso de tales prórrogas.

La jurisprudencia del Tribunal Supremo, en referencia a contratos de arrendamiento regidos por el Código Civil, fuera por tanto de la especial regulación arrendaticia urbana en el tiempo en que la misma preveía la posibilidad de prórrogas forzosas, se ha manifestado en contra de la duración indefinida, (sentencias de 15 octubre, 17 noviembre 1984, 17 septiembre 1987 y 27 junio 1989).

La sentencia de 15 octubre 1984 señala que «como tiene reiteradamente declarado esta Sala, el contrato de arrendamiento, y en consecuencia el vínculo de tal naturaleza, es incompatible con la intemporalidad, en cuanto desnaturalizaría la esencia y naturaleza de tal vínculo jurídico.

A este respecto, en relación con arrendamientos sujetos al Código Civil y con base en argumentos que resultan también aquí aplicables, parte de la doctrina se ha inclinado por acudir a la analogía del arrendamiento con la figura del usufructo y, en consecuencia, entender que cuando - como aquí sucede- el arrendatario es persona jurídica la duración máxima que cabe imponer al arrendador, sin perjuicio de que la voluntad de las partes pueda llevar los efectos del contrato más allá del indicado tiempo, es la de treinta años que la ley establece como límite temporal para el usufructo en el artículo 515 del Código Civil; solución que en el presente caso lleva a concluir que el arrendador no puede dar por extinguidos en este momento unos contratos de arrendamiento sobre local de negocio celebrados el 1 de diciembre de 1998, pues se halla vinculado por la cláusula establecida sobre duración en cada uno de ellos por treinta años, esto es hasta la misma fecha del año 2028, lo que resulta además acorde con las exigencias de la buena fe y la contemplación de circunstancias tales como las expectativas de uso del arrendatario y las posibles inversiones realizadas -tal como estaba autorizado- para habilitar los locales a efectos de desarrollar en ellos el negocio de hostelería.

Así pues, el TS fija la doctrina jurisprudencial de limitar a 30 años desde su formalización, la duración de los contratos de arrendamiento referidos en este artículo doctrinal, por lo que se extinguen al llegar a esa fecha.

Cuarta: Además se debe tener en cuenta en el presente caso, y conforme a lo señalado por la Junta Consultiva de Contratación Administrativa en su Informe 16/12, de 27 de septiembre de 2012:

"[...]el arrendamiento como forma de gestión de servicios públicos, pese a que figura en el artículo 113 del Reglamento de Servicio de las Corporaciones Locales, aprobado mediante Decreto de 17 de junio de 1955 (en adelante, RSCLL), debe considerarse suprimido. En este sentido ya declaró esta Junta Consultiva en su informe 24/05, de 29 de junio de 2005, lo siguiente: "(...) ya que el artículo 156 de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas omite la mención del arrendamiento como modalidad de gestión de servicio público a diferencia de lo que sucedía con el artículo 85.4.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, mención del arrendamiento, hoy derogada por la nueva redacción, que al citado artículo 85 ha dado la Ley 57/2003, de 16 de diciembre de Medidas para la modernización del Gobierno Local. Desde el punto de vista reglamentario se llega a idéntica conclusión de la derogación o

supresión del arrendamiento como forma de gestión de los servicios públicos locales ya que la disposición derogatoria única del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, deja subsistente el Título III del Reglamento de Servicio de las Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955, sólo en cuanto no se opongan a la Ley y los artículos 138 a 142 del citado Reglamento que se refieren al arrendamiento, son contrarios a la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, en cuanto no menciona esta modalidad de gestión de servicio público”.

Esta conclusión se vio confirmada en la Ley de Contratos del Sector Público por su Disposición Final 1ª, que, al modificar el artículo 85 de la Ley de Bases de Régimen Local, no introdujo el arrendamiento como forma de gestión indirecta, y se limitó a actualizar la remisión que antes se hacía al Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas a la nueva Ley de Contratos del Sector Público, ahora sustituida por el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público. En cualquier caso, tanto la derogada Ley de Contratos del Sector Público como el actualmente vigente Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público omiten, al referirse a las modalidades de gestión de los servicios públicos, toda referencia al arrendamiento.

Así, cabe concluir que el arrendamiento como forma de gestión de servicios públicos ha quedado tácitamente suprimida, debiendo entenderse, en consecuencia, tácitamente derogados los artículos 113.b) y 138 a 142, ambos inclusive, todos ellos del RSCCLL, en los términos descritos en el informe 24/05 arriba señalado. Toda vez que el contrato al cual se refiere la consulta, fue formalizado en fecha 1 de diciembre de 2009, entiende esta Junta Consultiva que le resulta de aplicación la conclusión aquí vertida.

Adicionalmente procede recordar que el artículo 253 y la Disposición Final 1ª, ambos de la Ley de Contratos del Sector Público, norma que rige el contrato a que se refiere la consulta según su estipulación 13ª, son legislación básica conforme a lo dispuesto en la Disposición Final 7ª de la Ley de Contratos del Sector Público. De lo que sigue que la conclusión de derogación tácita debe hacerse extensiva a los artículos que regulan el arrendamiento como modalidad de gestión indirecta de servicios públicos en el “Reglamento de obras, actividades y servicios de las Entidades Locales” aprobado mediante Decreto 179/1995, de 13 de junio, por la Generalitat de Cataluña, entre otras normas autonómicas si las hubiere”.

De conformidad con lo informado y propuesto, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los asistentes **acordó** preavisar nuevamente al interesado xxxxxx., de la finalización del contrato con fecha 30 de septiembre de 2017.

11º.- Expte. 3429/2016; Segundo preaviso xxxxxxxx.- Se da cuenta de informe de la Secretaria Accidental en referencia a los contratos de arrendamiento de los Bajos del Fenicio, siguiente:

ANTECEDENTES

En el Inventario de los Bienes, de dominio público y patrimoniales, derechos y acciones perteneciente a este municipio, aprobado por el Pleno de la Corporación en sesión del día diecinueve de febrero de mil novecientos noventa y uno, y rectificaciones al 31.12.91, 31.12.92, 31.12.93, 31.12.94, 31.12.95, 31.12.96, 31.12.97, 31.12.98, 31.12.99, 31.12.00, 31.12.01 y 31.12.02, aprobadas por los Plenos de 18.12.92, 20.12.93, 24.3.95, 24.9.98, 11.4.00, 15.5.01, 8.10.02, 26.2.03, 4.1.05, 19.5.08, 16.3.09 y 15.2.10, 11.02.2014 y 11.03.2014 respectivamente, figura con el número que se señala del **Epígrafe 1º.- INMUEBLES** y **8º.- REVERTIBLES**, constan los siguientes:

Epígrafe 1º.- INMUEBLES: 80.- LOCALES BAJOS DEL FENICIO.

Locales de negocio situado en la Playa de Puerta del Mar, bajo el Paseo del Altillo/Prieto Moreno, que resultan tras la urbanización del primero y 1ª fase del segundo, bajo el monumento a los Fenicios, tienen una superficie de 457 m2, y linda al norte con subsuelo del Paseo del Altillo, al sur con terraza sobre playa Puerta del Mar, al este con bajada a dicha playa y al oeste con otra bajada a la denominada playa del Jardincillo. Esta finca tiene la denominación especial de "Locales Bajos del Fenicio", está libre de cargas y gravámenes y su naturaleza es la de "patrimonial o de propios", destinada a locales de negocio y tiene un valor de 480.659 €; adquirida por expropiación en 1986 y construidos en 1987.

Obsv: Pendiente inscribir la expropiación y posterior declaración de obra nueva.

Rectificación 99: Se altera su calificación de patrimonial, afectándole a "servicio público", acuerdo A.P. 13.5.99.

Epígrafe 8º.- REVERTIBLES,

19.- ARRENDAMIENTO local de negocio nº 2 de los "Bajos del Fenicio", nº 80 del epígrafe 1º, a "xxxxxxx", por 550.000 ptas anuales, revisable, y por un periodo de 15 años, que se inicia en **1.10.87 y finaliza el 30.9.2002**, renovable por otro de igual duración si no se denuncia por alguna de las partes con tres meses de antelación, para café-bar o restaurante, según acuerdo Comisión de Gobierno de 19.12.88 autorizando cambio de titularidad del contrato de 29.6.87, suscrito por **D. xxxxxx**.

-Rectif.01: Cambio de titularidad a favor de la sociedad xxxxxx., elevándose la renta un 20% (3.967 € anuales), acuerdo de la C.G. 13/11/2001.

Existen contratos de arrendamientos firmados, así:

2) Contrato de arrendamiento Local número 2, firmado el **29 de junio de 1987**, incluyéndose entre sus cláusulas, las siguientes:

- **Cuarta.**- El plazo de este arrendamiento se establece por un periodo de QUINCE AÑOS, que se iniciará el día 1 de octubre del presente año, quedando el plazo comprendido entre la fecha de este contrato y la del inicio del arrendamiento para la adaptación del local que antes se ha mencionado, si así lo desea el arrendatario. Este inicio de arrendamiento quedará supeditado al cumplimiento por parte del segundo compareciente de su obligación de demoler "el chiringuito" que detenta en playa, caso de no cumplir dicho compromiso no se haría efectivo este arrendamiento, con pérdida de cuantas obras pudiera haber realizado en el local.

El periodo de arrendamiento, antes mencionado, será prorrogable por otro periodo de igual duración si no se denuncia por ninguna de las partes con tres meses de antelación al menos.

- **Quinta.**- El precio que se pacta por este arrendamiento es el de quinientas cincuenta mil pesetas (550.000) anuales, pagaderas por mensualidades dentro de los cinco días primeros de cada mes en la Recaudación municipal. Dicha renta será revisada cada año natural, a partir del 1º de enero de 1989, incrementándola o disminuyéndola en función de la variación en más o menos que experimente el índice de precios al consumo.

- **Séptima.**- Queda prohibido el subarriendo de este local de negocio, quedando en cuanto a un posible traspaso a lo que disponga la legislación vigente en materia de arrendamientos urbanos.

INFORME

Primero: La Disposición transitoria primera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en su apartado 2 señala que:

"Los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados a partir del 9 de mayo de 1985, que subsistan en la fecha de entrada en vigor de esta ley, continuarán rigiéndose por lo dispuesto en el artículo 9° del Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, y por lo dispuesto en el **texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964**. En el caso de tácita reconducción conforme a lo dispuesto en el artículo 1.556 del Código Civil, el arrendamiento renovado se regirá por las normas de la presente ley relativas a los arrendamientos para uso distinto al de vivienda.

Lo dispuesto en el párrafo anterior será de aplicación a los contratos de arrendamiento asimilados al de inquilinato y al de local de negocio que se hubieran celebrado a partir del 9 de mayo de 1985 y que subsistan en la fecha de entrada en vigor de esta ley."

El Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica, señala en su artículo 9.º Supresión de la prórroga forzosa en los contratos de arrendamientos urbanos:

"1. Los contratos de arrendamiento de viviendas o locales de negocio que se celebren a partir de la entrada en vigor del presente Real Decreto-ley tendrá la duración que libremente estipulen las partes contratantes, sin que les sea aplicable forzosamente el régimen de prórroga establecido por el artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, texto refundido aprobado por Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, y sin perjuicio de la tácita reconducción prevista en el artículo 1.566 del Código Civil.

2. Dichos contratos, salvo lo dispuesto en el apartado anterior, se regularán por las disposiciones vigentes sobre arrendamientos urbanos".

Así, a los contratos de locales de negocio de los bajos del paseo del fenicio, no les sería aplicable lo recogido en el artículo 57 del **Ley de Arrendamientos Urbanos, texto refundido aprobado por Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre** que indica que:

"Cualquiera que sea la fecha de la ocupación de viviendas, con o sin mobiliario, y locales de negocio, llegado el día del vencimiento del plazo pactado, éste se prorrogará obligatoriamente para el arrendador y potestativamente para el inquilino o arrendatario, aun cuando un tercero suceda al arrendador en sus derechos y obligaciones. Se aplicará igual norma en los casos de extinción de usufructo, sin perjuicio de lo prevenido en el artículo 114, causa 12."

Segundo: La Disposición transitoria primera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, hace alusión igualmente a la tácita reconducción, figura jurídica recogida en el artículo 1566 del Código Civil (CC).

Tal y como ha establecido la **Sentencia T.S. 831/2011, (Sala 1) de 17 de noviembre:**

"En definitiva, la DT Primera LAU 1994, remite expresamente al RDL 2/1985 y a la LAU 1964 para la regulación de los arrendamientos de local de negocio, por lo que se debe entender que la alusión a la tácita reconducción está únicamente prevista para aquellos contratos de arrendamiento de local de negocio que se celebraron al amparo del RDL 2/1985 sin incluirse referencia alguna a una prórroga forzosa en cuanto a su duración.

Para el resto, esto es, para los arrendamientos de locales de negocio respecto a los que sí se estableció de modo voluntario un sistema de prórroga forzosa, les resulta aplicable la LAU 1964, y consecuentemente en materia de finalización de la situación de prórroga, la DT Tercera LAU 1994".

En el mismo sentido la **sentencia del T.S. de 2-10-1998:**

"[...]tiene declarada esta Sala con reiteración que la entrada en

vigor del Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica, determinó la existencia de dos clases de arrendamientos urbanos: los anteriores a esta norma legal, sujetos a prórroga forzosa, y los posteriores a los que será de aplicación la tácita reconducción del artículo 1.556 del Código Civil, a no ser que los contratantes hubiesen convenido explícita o implícitamente el sometimiento al régimen de prórroga forzosa..."

El artículo 1566, al referirse a la tácita reconducción, recoge:

"Si al terminar el contrato, permanece el arrendatario disfrutando quince días de la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador, se entiende que hay tácita reconducción por el tiempo que establecen los artículos 1.577 y 1.581, a menos que haya precedido requerimiento".

Así, consiste la tácita reconducción, en el nacimiento de un **nuevo** contrato de arrendamiento de inmueble una vez que ha concluido el contrato primitivo. En concreto, tal y como establece el artículo 1566 CC., han de darse dos requisitos para que cuando termine el contrato primitivo se genere uno nuevo:

1. Que al terminar el contrato de arrendamiento primitivo el arrendador no realice comunicación alguna al inquilino anunciándole la finalización del contrato y su deseo de no continuar con la relación arrendaticia.
2. Que, además de lo anterior, el inquilino continúe disfrutando un mínimo de quince días del inmueble arrendado.

En este sentido la **sentencia del T.S. de 14-4-2004:**

"...la tácita reconducción genera una nueva relación de arrendamiento, como ha declarado reiteradamente la jurisprudencia (sentencias de 30-12-1981, 14-6-1984, 20-9-1989, 15-10-1996) con la consecuencia de que, como resultado de ese efecto novatorio extintivo, los terceros garantes queden liberados (artículo 1567 del Código Civil)"

El **nuevo contrato** que se crea de forma automática por tácita reconducción es igual que el contrato de arrendamiento inicial excepto en su duración, así, el [artículo 1581 CC.](#) establece que la **duración** del nuevo contrato será:

"Si no se hubiese fijado plazo al arrendamiento, se entiende hecho por años cuando se ha fijado un alquiler anual, por meses cuando es mensual, por días cuando es diario.

En todo caso cesa el arrendamiento, sin necesidad de requerimiento especial, cumplido el término".

En aclaración de este precepto, la sentencia del T.S. de 15-10-1996 establece:

"[...] Subsidiariamente se aduce que la tácita reconducción sería por un año, de acuerdo con el artículo 1.581 del Código Civil y no por un mes como entiende la sentencia recurrida; por ello, se dice, no era factible al arrendador pedir la resolución antes de la llegada de 1 de junio de 1992.

Según reiterada doctrina de esta Sala (sentencias de 14-6-1984 y 21-2-1985, entre otras muchas) el artículo 1.566 del Código Civil da por concluido el contrato primitivo de arrendamiento y por nacido -reconducción, consentimiento tácito- otro, que si de ordinario reproduce las características de aquél, no así en cuanto al plazo de duración, pues éste no es el que regía en el contrato extinguido, sino que ha de ser siempre, dentro de la teoría de la reconducción, el que señala el artículo 1.581. Pactado el pago de la renta por meses en el contrato litigioso es correcta la sentencia recurrida en cuanto se ajusta a la citada doctrina jurisprudencial, por lo que el motivo no puede prosperar".

Tercera: El T.S. fija doctrina relativa a la duración como elemento esencial de los contratos de arrendamiento. Recuerda el TS que el artículo 1543 del Código Civil define el arrendamiento de cosas como aquel contrato por el cual «una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto». Así el tiempo determinado -o, en su caso, determinable- por el que el propietario-arrendador cede el uso de la cosa, que

le es propia, constituye un elemento esencial en todo arrendamiento. Para el TS es cierto que, si bien tal definición está referida a todos los arrendamientos -incluidos los urbanos regidos por ley especial- dicha legislación específica mantuvo desde el año 1920 la existencia de un derecho de prórroga forzosa a favor del arrendatario sobre la duración inicialmente pactada, que primero se plasmó en el artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, Texto Refundido de 24 de diciembre de 1964, con carácter irrenunciable, y posteriormente fue dejada a voluntad de las partes en el artículo 9 del Real Decreto 2/1985, de 30 de abril, que suprimió el carácter forzoso de tales prórrogas.

La jurisprudencia del Tribunal Supremo, en referencia a contratos de arrendamiento regidos por el Código Civil, fuera por tanto de la especial regulación arrendaticia urbana en el tiempo en que la misma preveía la posibilidad de prórrogas forzosas, se ha manifestado en contra de la duración indefinida, (sentencias de 15 octubre, 17 noviembre 1984, 17 septiembre 1987 y 27 junio 1989).

La sentencia de 15 octubre 1984 señala que «como tiene reiteradamente declarado esta Sala, el contrato de arrendamiento, y en consecuencia el vínculo de tal naturaleza, es incompatible con la intemporalidad, en cuanto desnaturalizaría la esencia y naturaleza de tal vínculo jurídico.

A este respecto, en relación con arrendamientos sujetos al Código Civil y con base en argumentos que resultan también aquí aplicables, parte de la doctrina se ha inclinado por acudir a la analogía del arrendamiento con la figura del usufructo y, en consecuencia, entender que cuando - como aquí sucede- el arrendatario es persona jurídica la duración máxima que cabe imponer al arrendador, sin perjuicio de que la voluntad de las partes pueda llevar los efectos del contrato más allá del indicado tiempo, es la de treinta años que la ley establece como límite temporal para el usufructo en el artículo 515 del Código Civil; solución que en el presente caso lleva a concluir que el arrendador no puede dar por extinguidos en este momento unos contratos de arrendamiento sobre local de negocio celebrados el 1 de diciembre de 1998, pues se halla vinculado por la cláusula establecida sobre duración en cada uno de ellos por treinta años, esto es hasta la misma fecha del año 2028, lo que resulta además acorde con las exigencias de la buena fe y la contemplación de circunstancias tales como las expectativas de uso del arrendatario y las posibles inversiones realizadas -tal como estaba autorizado- para habilitar los locales a efectos de desarrollar en ellos el negocio de hostelería.

Así pues, el TS fija la doctrina jurisprudencial de limitar a 30 años desde su formalización, la duración de los contratos de arrendamiento referidos en este artículo doctrinal, por lo que se extinguen al llegar a esa fecha.

Cuarta: Además se debe tener en cuenta en el presente caso, y conforme a lo señalado por la Junta Consultiva de Contratación Administrativa en su Informe 16/12, de 27 de septiembre de 2012:

"[...]el arrendamiento como forma de gestión de servicios públicos, pese a que figura en el artículo 113 del Reglamento de Servicio de las Corporaciones Locales, aprobado mediante Decreto de 17 de junio de 1955 (en adelante, RSCLL), debe considerarse suprimido. En este sentido ya declaró esta Junta Consultiva en su informe 24/05, de 29 de junio de 2005, lo siguiente: "(...) ya que el artículo 156 de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas omite la mención del arrendamiento como modalidad de gestión de servicio público a diferencia de lo que sucedía con el artículo 85.4.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, mención del arrendamiento, hoy derogada por la nueva redacción, que al citado artículo 85 ha dado la Ley 57/2003, de 16 de diciembre de Medidas para la modernización del Gobierno Local. Desde el punto de vista reglamentario se llega a idéntica conclusión de la derogación o supresión del arrendamiento como forma de gestión de los servicios públicos locales ya que la disposición derogatoria única del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones

Públicas aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, deja subsistente el Título III del Reglamento de Servicio de las Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955, sólo en cuanto no se opongan a la Ley y los artículos 138 a 142 del citado Reglamento que se refieren al arrendamiento, son contrarios a la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, en cuanto no menciona esta modalidad de gestión de servicio público”.

Esta conclusión se vio confirmada en la Ley de Contratos del Sector Público por su Disposición Final 1ª, que, al modificar el artículo 85 de la Ley de Bases de Régimen Local, no introdujo el arrendamiento como forma de gestión indirecta, y se limitó a actualizar la remisión que antes se hacía al Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas a la nueva Ley de Contratos del Sector Público, ahora sustituida por el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público. En cualquier caso, tanto la derogada Ley de Contratos del Sector Público como el actualmente vigente Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público omiten, al referirse a las modalidades de gestión de los servicios públicos, toda referencia al arrendamiento.

Así, cabe concluir que el arrendamiento como forma de gestión de servicios públicos ha quedado tácitamente suprimida, debiendo entenderse, en consecuencia, tácitamente derogados los artículos 113.b) y 138 a 142, ambos inclusive, todos ellos del RSCCLL, en los términos descritos en el informe 24/05 arriba señalado. Toda vez que el contrato al cual se refiere la consulta, fue formalizado en fecha 1 de diciembre de 2009, entiende esta Junta Consultiva que le resulta de aplicación la conclusión aquí vertida.

Adicionalmente procede recordar que el artículo 253 y la Disposición Final 1ª, ambos de la Ley de Contratos del Sector Público, norma que rige el contrato a que se refiere la consulta según su estipulación 13ª, son legislación básica conforme a lo dispuesto en la Disposición Final 7ª de la Ley de Contratos del Sector Público. De lo que sigue que la conclusión de derogación tácita debe hacerse extensiva a los artículos que regulan el arrendamiento como modalidad de gestión indirecta de servicios públicos en el “Reglamento de obras, actividades y servicios de las Entidades Locales” aprobado mediante Decreto 179/1995, de 13 de junio, por la Generalitat de Cataluña, entre otras normas autonómicas si las hubiere”.

De conformidad con lo informado y propuesto, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los asistentes **acordó** preavisar nuevamente al interesado xxxxxx, de la finalización del contrato con fecha 30 de septiembre de 2017.

12º.- Expte. 768/2016; Programa Empleo@juven y Empleo@3+.- Se da cuenta de informe de la Concejal-Delegada de Relaciones Institucionales, Fomento-Empleo, Juventud y Fiestas del Ayuntamiento de Almuñécar y del Director de Recursos Humanos del Ayuntamiento de Almuñécar, siguiente:

Teniendo este Ayuntamiento concedida subvención para el PROGRAMA “**EMPLE@JOVEN Y EMPLE@30+**”, número de expediente GR/CJM/0173/2016, para la ejecución de los proyectos que se relacionan en el anexo, conforme a lo establecido en la Iniciativa Cooperación Social y Comunitaria regulada en el Título I de la Ley 2/2015, de 29 de diciembre (BOJA N°6, de 12 de enero de 2016), de medidas urgentes para favorecer la inserción laboral, la estabilidad en el empleo, el retorno del talento y el fomento del trabajo autónomo, presentándose varios documentos de ofertas al Servicio Andaluz de Empleo para cubrir los diferentes puestos que se relacionan en el expediente y proporcionando el SAE 3 personas candidatas adecuadas y disponibles, si las hubiere, por puesto de trabajo solicitado.

Que efectuada la entrevista y seleccionado el candidato a contratar según informe emitido y firmado por xxxxxxxx, Director PTM, y xxxxxxxx, Concejal de Juventud; y adjunto a este acuerdo, considerándose esta contratación una

necesidad urgente e inaplazable por estar comprometido el gasto con carácter previo al vigente ejercicio, y siendo su destino la financiación de los costes salariales del trabajador desempleado contratado, se propone efectuar contrato de trabajo al trabajador seleccionado:

- xxxxxxxxxx para TELEOPERADOR, Código Ocupación 44241016 y Grupo Cot. 4-10, dentro del Programa 6 de Programa de Servicio de Refuerzo Administrativo en Distintas Áreas y Dependencias Municipales (Emple@ 30+).

El contrato a realizarle será a tiempo completo 401 por obra y servicio, con efectos desde el mes de Julio y hasta la finalización del programa anteriormente citado de la resolución de concesión GR/CJM/0173/2016, estimándose su duración en 6 meses. El trabajador percibirá la retribución de acuerdo a las cantidades reflejadas en el cuadro publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de 12-01-2016, según grupo de cotización y duración del contrato.

El contrato no está acogido al convenio colectivo del Ayuntamiento de Almuñécar y le será de aplicación lo establecido fuera de convenio. Al existir subvención, los gastos de los trabajadores contratados irán con cargo a la partida 2410013100 RETRIBUCIONES BÁSICAS LABORALES TEM. FOMENTO Y EMPLEO (NO P.F.E.A.) del Presupuesto municipal de este Ayuntamiento.

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los asistentes acordó su aprobación, y para dar traslado a Personal y a Fomento y Empleo para su correspondiente control.

No habiendo más asuntos de que tratar, la Sr^a Presidenta levantó la sesión siendo las nueve horas cuarenta minutos, de lo que yo, la Secretaria Accidental, certifico.

La Alcaldesa,

La Secretaria Accidental,