

# Derecho Público e Inmobiliario

## ¿Es posible la tácita reconducción en los contratos de arrendamiento suscritos con Administraciones Públicas?

19 de mayo de 2021

Resulta frecuente que sujetos privados suscriban contratos de arrendamiento con Administraciones Públicas (tanto a nivel estatal como autonómico y local) así como con las diferentes sociedades públicas dependientes de aquéllas. En relación con estos contratos surge la duda acerca de si resulta aplicable la figura de la **tácita reconducción**, habida cuenta de la especialidad que supone que la parte arrendadora no sea un mero particular sino una **Administración**, con las especialidades y singularidades que ello puede entrañar.

Si bien la figura de la tácita reconducción no se regula en la Ley de Arrendamientos Urbanos (Ley 29/1994, de 24 de noviembre), aplica tanto a los arrendamientos de vivienda como a los arrendamientos de local de negocio en la medida en que **dicha figura se regula en el artículo 1566 del Código Civil** que es la ley supletoria aplicable tras la voluntad contractual de las partes y la anteriormente mencionada legislación especial.

El artículo 1566 del Código Civil que dispone que *“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.”*

Esta figura suele quedar excluida expresamente en los contratos de arrendamiento a fin de evitar su aplicación por un descuido de las partes, no obstante, tiene un **indudable carácter práctico ya que posibilita la renovación de un contrato sin acudir a la firma de un documento que formalice el consentimiento de las partes.**

Dicho consentimiento se entiende producido por la permanencia del arrendatario en el inmueble arrendado durante un periodo de quince días una vez expirado el plazo contractual, la prórroga legal y/o pactada y por la ausencia de requerimiento o de demanda de desahucio por parte del arrendador para que se proceda a la devolución de la posesión en dicho periodo.



Una vez entrada la tácita reconducción en un contrato de arrendamiento, es reiterada la doctrina del Tribunal Supremo que afirma que **deben entenderse mantenidos todos los términos y condiciones del contrato originario surgiendo un “nuevo contrato” a excepción del plazo de duración.** En aplicación del artículo 1581 del Código Civil y a la luz de la doctrina existente, el contrato de arrendamiento ha de prorrogarse: (i) bien, por un plazo igual al fijado en el contrato de arrendamiento originario, bien (ii) en caso de no haberse pactado un plazo en dicho contrato, por un plazo igual al pactado para la fijación de la renta (es decir, la reconducción será mensual si la renta es mensual y anual si se pactó una renta anual) sin que tenga impacto el posible fraccionamiento del pago de dicha renta en periodos distintos.

Si pasamos a centrarnos en analizar la **aplicación de la tácita reconducción a los contratos de arrendamiento privados que celebran las Administraciones Públicas**, no ha de perderse de vista que las prórrogas tácitas se prohíben expresamente para los contratos sujetos a la Ley de Contratos del Sector Público (Ley 9/2017, de 8 de noviembre) pero ha de tenerse en cuenta que su artículo 9.2 excluye del ámbito de esta Ley los contratos de arrendamiento sobre bienes inmuebles, que son contratos privados y que se rigen por la legislación patrimonial.

En este sentido, cabe recordar que la explotación de los bienes derechos patrimoniales podrá efectuarse a través de cualquier negocio jurídico, típico o atípico, a tenor de lo previsto en el artículo 106.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre del Patrimonio de las Administraciones Públicas. Sin embargo, lo anterior no quiere decir que los contratos de arrendamiento celebrados con Administraciones Públicas no estén sujetos a determinadas limitaciones como corolario del interés general al que éstas sirven.

Así pues, los **contratos privados de arrendamiento se han de adjudicar por concurso como regla general**, tal y como se dispone en el artículo 107.1 de la LPAP, apartado que tiene el carácter de legislación básica y, por tanto, no se aplica sólo a la Administración General del Estado (AGE), sino a todas las Administraciones Públicas.

En cuanto a los arrendamientos de los bienes inmuebles municipales y de otras entidades locales, así como de las sociedades de ellas dependientes, el artículo 92 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, dispone igualmente que *"El arrendamiento y cualquier otra forma de cesión de uso de bienes patrimoniales de las Entidades locales se registrará, en todo caso, en cuanto a su preparación y adjudicación por la normativa reguladora de contratación de las Entidades locales. Será necesaria la realización de subasta siempre que la duración de la cesión fuera superior a cinco años o el precio estipulado exceda del 5 por 100 de los recursos ordinarios del presupuesto"*.

Por su parte, el artículo 80 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local dispone que *"los bienes patrimoniales se rigen por su legislación específica y, en su defecto, por las normas de Derecho privado"*.

De igual modo, deberá tenerse en consideración la legislación patrimonial de la respectiva Comunidad Autónoma para el caso de que nos hallemos dentro de su ámbito de aplicación.

Como se aprecia, existen previsiones específicas en lo que a la adjudicación de estos contratos se refiere que, sin embargo, no abarcan la fase de ejecución y efectos de los mismos, que se rige por el derecho privado. **¿Y qué sucede entonces con las prórrogas de los contratos de arrendamiento privados?**

Para dar respuesta a esta pregunta resulta interesante remitirnos al **Informe de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa nº 38/06, de 30 de octubre de 2006**, el cual concluye que *"(...) resulta factible admitir prórrogas tácitas en los contratos privados, especialmente en los supuestos citados en el escrito de consulta referentes al arrendamiento y sociedad en el Código civil, arrendamientos urbanos y rústicos en su legislación específica y contratos de seguros."*

"Esta interpretación se confirma, entre otras, por la **Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid nº10697/2009 (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 3ª) de 16 junio de 2009**, que excluye esta figura para el caso de una concesión de dominio público, pero que, sin embargo, la permite para un contrato de arrendamiento privado, al señalar:

*Con relación a la propia resolución denegatoria de la suspensión de la extinción de la concesión de la explotación del kiosco-restaurante, la parte apelante reclama la operatividad y aplicación de la denominada "tácita reconducción" como supuestamente habilitante de la prórroga de la concesión adjudicada. Sin embargo, tal figura, regulada específicamente para los arrendamientos privados, no tiene previsión respecto de un contrato administrativo, como el de autos, relativo al disfrute de suelo propiedad de una Entidad Local calificable como bien de dominio público sometido a un régimen jurídico propio"*

Por tanto, a la vista de los preceptos y resoluciones anteriores, **no existiría una imposibilidad legal para admitir la "tácita reconducción" en un contrato de arrendamiento sobre inmuebles patrimoniales que suscriba la Administración o sus sociedades públicas con particulares privados, siempre y cuando no se hubiera excluido expresamente en el contrato originario.**

Para cualquier información adicional y para obtener un asesoramiento legal, preciso y personalizado, por favor, póngase en contacto con:

Javier Juan

Abogado de Derecho Público

T: +34 914 294 333 / M: +34 649 841 553

[jjuan@eversheds-sutherland.es](mailto:jjuan@eversheds-sutherland.es)

Verónica Hinojosa

Abogada de Inmobiliario

T: +34 / M: +34 636 918 040

[vhinojosa@eversheds.sutherland.es](mailto:vhinojosa@eversheds.sutherland.es)