



ACTA

Expediente nº:	Órgano Colegiado:
PLN/2017/4	El Pleno

DATOS DE CELEBRACIÓN DE LA SESIÓN

Tipo Convocatoria	Extraordinaria urgente Motivo: «Recibidas las alegaciones del expediente Bar Casino, se acordó por toda la corporacion resolverlas con urgencia para cumplir los plazos acordados.»
Fecha	22 de febrero de 2017
Duración	Desde las 20:15 hasta las 20:30 horas
Lugar	Salón de Plenos
Presidida por	Jesús Eugenio Gericó Urieta
Secretario	Blanca Puyuelo del Val

ASISTENCIA A LA SESIÓN

DNI	Nombre y Apellidos	Asiste
18167551N	Ana Guillen Campo	SÍ
18022816Q	Armando Urieta Otín	SÍ
25150051B	Carlos Fanlo Sancho	SÍ
18165964N	Jesús Eugenio Gericó Urieta	SÍ
17220258C	José Antonio Sánchez Coca	NO
18167550B	Lucía Guillén Campo	SÍ
46112991S	Marta Carrés Piera	SÍ
18171664P	Pedro Urieta Puig	SÍ
18028083Q	Ruben Urieta Garcia	SÍ

Excusas de asistencia presentadas:

- José Antonio Sánchez Coca:
«BAJA»



Una vez verificada por el Secretario la válida constitución del órgano, el Presidente abre sesión, procediendo a la deliberación sobre los asuntos incluidos en el Orden del Día

A) PARTE RESOLUTIVA

Ratificación de la Urgencia de la Convocatoria

Favorable

Tipo de votación:

Unanimidad/Asentimiento

Se ratifica la urgencia por unanimidad de los presentes.

Resolucion Expediente Bar Casino

Favorable

Tipo de votación:

Unanimidad/Asentimiento



TECEDENTES DE HECHO

1.- Visto el procedimiento de desahucio administrativo para la recuperación posesoria del local de titularidad municipal denominado "Bar Casino", previa declaración de la extinción del título posesorio y/o de uso de su actual ocupante, que fue incoado por el Acuerdo del Pleno adoptado en sesión de fecha 26/01/2017, declarándose como personas interesadas a la sociedad civil particular denominada "BAR CASINO, SCP" y a D. VICENTE ROUCO LALIENA, en calidad de anterior explotador del negocio de bar y cafetería ubicada en el local sito en la planta baja del edificio de la Casa Consistorial denominado como "Bar Casino", para el eventual caso que pudiere corresponderle algún derecho vigente.

2.- Vista la tramitación del procedimiento llevada a cabo por el Alcalde-Presidente en calidad de órgano instructor designado a tal efecto por el referido acuerdo de incoación.

3.- Visto el escrito de alegaciones y de proposición de pruebas presentado en fecha 17/02/2017 por D^a. Cristina Malo Navarro, diciendo actuar en nombre y representación de los interesados D. Vicente Rouco Laliena y la entidad BAR CASINO, SCP (registro de entrada 338 de 20/01/2017) con el siguiente contenido en relación a las alegaciones:

- Se formula una primera alegación de denuncia de la inadecuación del procedimiento de desahucio administrativo para declarar unilateralmente la resolución de la relación contractual arrendaticia existente entre las partes, pues se trata de un contrato de naturaleza privada que queda bajo la salvaguarda de los órganos judiciales de la Jurisdicción Civil y el local objeto de ocupación en virtud de dicho contrato carece de la condición de bien de dominio público, ostentando naturaleza de bien patrimonial o de dominio privado.
- Se formula una segunda alegación por el que se invoca el artículo 86 de la Ley 35/2015, de 1 de octubre, que regula la posibilidad de terminar los procedimientos administrativos con acuerdos, pactos o convenios suscritos con los particulares interesados, proponiendo simplemente "llegar a un acuerdo o pacto



consensuado", sin más contenido.

4.- Vista la providencia de Alcaldía dictada en fecha 22/02/2017 en calidad de instructor del procedimiento, en virtud del cual se declara concluida la instrucción del presente procedimiento de desahucio administrativo y se eleva al Pleno del Ayuntamiento para su conocimiento y resolución, proponiendo la desestimación de las alegaciones formuladas y el dictado de resolución declarando la extinción de la relación arrendaticia habida entre las partes y la orden de desalojo correspondiente.

5.- Visto el informe de la asesoría jurídica concertada por el Ayuntamiento.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

1.- De la instrucción llevada a cabo, así como de los antecedentes que se desprenden de la relación jurídica habida entre el Ayuntamiento y la entidad "BAR CASINO, SCP" pueden declararse como acreditados los siguientes hechos y circunstancias:

a) Que la sociedad civil particular denominada "BAR CASINO, SCP", sujeto con personalidad jurídica propia y con CIF J22133326, está explotando en la actualidad el negocio de bar y cafetería ubicado en el local sito en la planta baja del edificio de la Casa Consistorial, ostentando la posesión en virtud de relación arrendaticia, pues por la citada posesión y/o uso del local y de las instalaciones existentes la entidad "BAR CASINO, SCP" viene pagando desde la fecha de su constitución a mediados del año 1991 la renta mensual pactada con el Ayuntamiento, si bien el devengo del pago se efectúa con una periodicidad trimestral.

b) Que con anterioridad a la relación contractual vigente con la entidad "BAR CASINO, SCP" la posición contractual de arrendatario la asumía el Sr. Vicente Rouco Laliena, que la ostentaba a su favor de manos de los anteriores propietarios del inmueble, el cual, presuntamente, hoy es socio constituyente y administrador de dicha entidad.

c) Que la sociedad civil particular "BAR CASINO, SCP" consta constituida mediante contrato de sociedad civil formalizado al amparo de lo previsto en los artículos 1.665 y siguientes del Código Civil.

d) Que no consta formalizado documento administrativo alguno entre el Ayuntamiento titular del inmueble y la entidad "BAR CASINO, SCP" que permita determinar con exactitud el régimen jurídico de la relación jurídica existente entre ambas partes, así como determinar el título jurídico que ampara a la entidad "BAR CASINO, SCP" para ostentar la posesión y/o uso del local de continua referencia; especialmente, no consta determinación contractual alguna en cuanto a la duración de la relación jurídica existente.

e) Que el edificio de la Casa Consistorial e inmueble en el que se haya es propiedad en pleno dominio del Ayuntamiento de la Villa de Sallent de Gállego, por donación de su anterior propietario reconocido en expediente de dominio resuelto por el Juzgado de Primera Instancia de Jaca, y así consta inscrito en el Registro de la Propiedad de Sabiñánigo como Finca Nº 359 de Sallent de Gállego, al tomo 433, libro 5, folio 203, código registral único 22012000520145.

f) Que la integridad del edificio de la Casa Consistorial está calificado como bien de dominio público municipal, titularidad de su Ayuntamiento, y a tal efecto así consta dado de alta en los asientos correspondientes del Inventario General de



Bienes y Derechos del Ayuntamiento, debidamente aprobado y actualizado. No consta, ni puede deducirse de otros datos, que el local situado en planta baja de la Casa Consistorial

g) Que el Ayuntamiento titular del local precisa el mismo para ser directamente ocupado y destinarlo a la prestación de los servicios que tenga por oportunos, especialmente la implantación de la oficina municipal de turismo.

2.- Considerando que el sujeto ocupante del local en el cual existe el establecimiento de cafetería y bar denominado "Bar Casino" y quien explota de un modo efectivo, ininterrumpido, pacífico y público dicho negocio es la sociedad civil particular denominada precisamente "BAR CASINO, SCP", con CIF J22133326, que a su vez viene satisfaciendo también de un modo efectivo, ininterrumpido, pacífico y público el pago trimestral del canon del arrendamiento a favor del Ayuntamiento.

Resulta por tanto acreditado y notorio que es la entidad "BAR CASINO, SCP" el titular de los derechos y obligaciones que se derivan de la relación contractual existente con el Ayuntamiento titular del inmueble y de las instalaciones, de modo que la posición contractual de inquilino ocupante la ostenta dicha entidad y no otra persona, y muy especialmente no la ostenta el Sr. Rouco Laliena a título personal, sin perjuicio de que en su día fue el titular de dicha relación contractual y de que actualmente sea socio o participe de dicha sociedad, ya que hay que partir de la base de que BAR CASINO, SCP ostenta efectiva personalidad jurídica separada e independiente de la personalidad de sus socios o partícipes, como así lo prevé el artículo 35 del Código Civil en relación con el artículo 1.669 del mismo Código, interpretado a sentido contrario.

La existencia de personalidad jurídica en la SCP BAR CASINO implica entender que la condición de sujeto titular de la posición contractual frente al Ayuntamiento la ostenta dicha sociedad, y así ha venido siendo reconocida de un modo pacífico por el Ayuntamiento. En consecuencia, siendo la entidad BAR CASINO, SCP una persona distinta a la persona del anterior inquilino Sr. Rouco Laliena estamos en presencia de una relación contractual también distinta con el Ayuntamiento, al margen de las vicisitudes y condiciones que pudiera tener la relación contractual habida con el anterior inquilino que fue extinguida con el nuevo inquilino.

3.- Considerando que el local en el cual existe el establecimiento de cafetería y bar denominado "Bar Casino" forma parte del edificio destinado a "Casa Consistorial", sede del Ayuntamiento, y a tal efecto consta en su integridad inventariado como bien de dominio público en el Inventario General de Bienes de este Ayuntamiento, sin que conste reserva o distinción alguna por plantas o locales que permita acreditar o afirmar lo contrario.

A tal efecto, la "Casa Consistorial" en su conjunto, en tanto que "edificio administrativo", tiene la condición de bien de dominio público, dado su específico destino, como lo indica de una parte el artículo 3.3 del Reglamento de Bienes, Obras, Actividades y Servicios de las Entidades Locales de Aragón (aprobado por el Decreto del Gobierno de Aragón 347/2002, de 19 de noviembre), y en general por el artículo 5.1 de la Ley 33/2003, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Asimismo, no puede aceptarse que la relación jurídica existente entre las partes esté sujeta al derecho privado por tratarse de un arrendamiento de industria, y que, en consecuencia el local sobre el que se asienta debe tener la condición de bien patrimonial o de dominio privado por dicha circunstancia, alegando una



suerte de desafectación tácita del dominio público o afectación tácita al dominio privado. Como se ha indicado, el local en donde se ubica el establecimiento del "Bar Casino" es un bien de dominio público por el destino del propio inmueble en el que está insertado (la Casa Consistorial, edificio administrativo) y, sobre todo, por expresa clasificación en el Inventario General de Bienes y Derechos bajo tal naturaleza. No puede admitirse que tácitamente sea un bien patrimonial, pues existiendo una afectación específica al dominio público no puede predicarse lo contrario, pues se requiere desclasificación expresa, vetándose la desclasificación tácita (artículo 69.2 de la Ley 33/2003, de Patrimonio de las Administraciones Públicas y artículo 10 del Reglamento de Bienes, Actividades, Servicios y Obras de las Entidades Locales de Aragón).

En consecuencia, sea cual fuere la relación jurídica existente entre las partes que haya motivado la ocupación legítima del local denominado como "Bar Casino", su extinción amén de venir motivada por las propias reglas que emanen de dicha relación jurídica, podrá declararse a través del procedimiento de "desahucio administrativo", pues lo relevante para su ejercicio no radica en el título que ha motivado la ocupación legítima, sino la condición de bien de dominio público del inmueble ocupado, como así lo indica claramente el artículo 58 de la Ley 33/2003, de Patrimonio de las Administraciones Públicas cuando dice: *"Las Administraciones públicas podrán recuperar en vía administrativa la posesión de sus bienes demaniales cuando decaigan o desaparezcan el título, las condiciones o las circunstancias que legitimaban su ocupación por terceros"*, y más claramente lo expresa el artículo 65.1 del Reglamento de Bienes, Obras, Actividades y Servicios de las Entidades Locales de Aragón: *"Cuando se extingan los derechos constituidos sobre los bienes de dominio público en virtud de autorización, concesión o cualquier otro título, las Entidades locales podrán recuperar la posesión de dichos bienes por vía administrativa, mediante el ejercicio de sus facultades coercitivas a través del desahucio administrativo"*; precisamente la mención a "cualquier otro título" a que alude este precepto comprende cualesquiera otra relación jurídica que haya permitido la ocupación del inmueble calificado como de dominio público, como sería en el presente caso la pretendida relación arrendaticia de derecho privado alegada por los interesados.

Por ello, siendo el inmueble objeto de ocupación por parte de BAR CASINO, SCP un bien de dominio público por expresa clasificación e inventario en este sentido, el mecanismo del "desahucio administrativo" se trata del procedimiento administrativo hábil para, en primer lugar, declarar la extinción del título que otorgaba el derecho de utilización de los bienes de dominio público, pues es precisamente dicha condición la que habilita el ejercicio de la acción de desahucio administrativa y la previa declaración de extinción del título sin necesidad de acudir a la Jurisdicción Civil, así se expresa el artículo 59.1 de la Ley 33/2003, de Patrimonio de las Administraciones Públicas: *"Para el ejercicio de la potestad de desahucio será necesaria la previa declaración de extinción o caducidad del título que otorgaba el derecho de utilización de los bienes de dominio público"*, y el artículo 65.1 del Reglamento de Bienes, Obras, Actividades y Servicios de las Entidades Locales de Aragón: *"El desahucio por vía administrativa requerirá acuerdo previo del Pleno de la Corporación declarando extinguidos los derechos constituidos sobre los bienes de que se trate. Dicho acuerdo determinará si la extinción da lugar o no a indemnización"*

Por tanto, la alegación formulada sobre la inadecuación del procedimiento debe ser rechazada.

4.- Considerando que la persona interesada formula una segunda alegación destinada únicamente a invocar la posibilidad de alcanzar acuerdos, pactos o



convenios con la Administración que supongan un modo alternativo a la resolución del procedimiento (artículo 86 de la Ley 39/2015), no se realiza propuesta de pacto alguna que permita a esta Corporación valorar la oportunidad o la conveniencia de suspender el procedimiento e iniciar una negociación.

5.- Considerando que al tratarse el local denominado “Bar Casino” de un establecimiento ubicado en un bien de dominio público y con instalaciones que son de titularidad municipal para prestar el servicio de bar y cafetería, debe entenderse que el arrendamiento lo es de un servicio de titularidad municipal, rigiéndose por lo previsto en los artículos 138 a 142 del Reglamento de Servicios de las Entidades Locales (aprobado por el Decreto de 17 de junio de 1955), toda vez que en el momento de la tácita formalización del arrendamiento en el 1991 se admitía esta figura contractual como modo de gestión indirecta de los servicios municipales, y como así lo reconoció el artículo 85.4-d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, y que se mantuvo vigente hasta su derogación por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre.

A tal efecto, el artículo 138.1 del Reglamento de Servicios de las Entidades Locales de 1955, vigente en el 1991, decía que: *“1. Las Corporaciones locales podrán disponer la prestación de los servicios mediante arrendamiento de las instalaciones de su pertenencia.”*, como era el caso de las instalaciones del “Bar Casino”.

La aplicación al caso de la normativa expuesta sobre arrendamiento de instalaciones de titularidad municipal para la prestación de un servicio a su vez de titularidad municipal está plenamente ajustada, pues en todo lo relativo a los efectos, cumplimiento y extinción, incluida su duración y régimen de prórrogas, se aplicará la normativa vigente en el momento de la formalización del contrato, en este caso la normativa del año 1991 (apartado 2º de la Disposición Transitoria 1ª del Texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre).

6.- Considerando que NO consta la determinación cierta de un plazo de duración en la relación contractual existente desde 1991 entre el Ayuntamiento y la entidad “BAR CASINO, SCP”, y ante la ausencia de previsión al respecto en el Reglamento de Servicios de las Entidades Locales [que únicamente determina en su artículo 139.1 que *“la duración del contrato de arrendamiento de instalaciones para la prestación de servicios no podrá exceder de diez años”*], hay que recurrir a lo previsto en el artículo 1.581 del Código Civil para los arrendamientos en general, no como precepto directamente aplicable, sino como derecho supletorio para colmar la laguna existente en la normativa de contratación administrativa. Este precepto dice: *“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.”*

Esta remisión al derecho privado para colmar una laguna existente en la normativa administración de contratación –en este caso la normativa vigente en el año 1991-, que deriva de la propia prelación de fuentes fijada en la legislación específica de contratación administrativa, actualmente en el artículo 19.2 del Texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, y en iguales términos en las anteriores textos legales aplicables a la materia.

Por ello, en defecto de plazo de duración pactado, debe entenderse en el presente caso que el plazo de duración del contrato de arrendamiento de las instalaciones municipales del local del “Bar Casino” fue de un mes, puesto que la renta o canon



pactado se fija por meses, sin perjuicio de que el devengo de su pago se efectúa trimestralmente para mayor comodidad del inquilino.

7.- Considerando que al transcurso del plazo de un mes de duración del contrato de arrendamiento del "Bar Casino" conforme al artículo 1.581 CC suponía el cese del arrendamiento "sin necesidad de requerimiento especial".

No obstante, toda vez que tras el transcurso del plazo de un mes de duración del plazo de arrendamiento resulta notorio que los inquilinos del "Bar Casino" han seguido permaneciendo en el disfrute del arrendamiento con voluntad del Ayuntamiento, resultaría de aplicación las reglas de la "tácita reconducción" del artículo 1.566 del Código Civil: *"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."*

Ello significa que el presente caso y mes a mes se ha ido sucediendo la tácita reconducción del contrato inicial de 1984, en el sentido que cada nuevo mes transcurrido tiene lugar un nuevo contrato de arrendamiento sin solución de continuidad "a menos que haya precedido requerimiento", lo que significa que el arrendador -en este caso el Ayuntamiento- tiene la potestad de poner término en cualquier momento a la situación de "tácita reconducción" del contrato de arrendamiento a través de requerimiento expreso dirigido a los inquilinos, como indica la mención final del artículo 1.566 del Código Civil.

Por tanto, efectuado el requerimiento antes del vencimiento del correspondiente implicará que la extinción pueda tener efectos en el último día del propio mes, o aquél en que el arrendador lo fije.

8.- Considerando que, sin perjuicio de lo anterior, en el presente caso ha transcurrido el plazo máximo de 10 años de duración del arrendamiento de servicios, previsto en el artículo 139.1 del reiterado Reglamento de Servicios de las Entidades Locales que en el año 1991 decía *"la duración del contrato de arrendamiento de instalaciones para la prestación de servicios no podrá exceder de diez años"*

Ante la terminación del citado plazo máximo de 10 años (que tuvo lugar en el año 2001), resultaría igualmente de aplicación analógica el régimen de la tácita reconducción del contrato de arrendamiento por juego del artículo 1.566 del Código Civil, ya citado.

9.- Considerando, sin perjuicio de todo lo que se ha expuesto hasta este momento y que supone la argumentación del Ayuntamiento, si se acogiesen las tesis del ocupante relativas a que nos encontramos ante un contrato de arrendamiento de industria, regulado por las normas del derecho privado (preceptos del Código Civil sobre el arrendamiento de cosas en general) se alcanzaría la misma conclusión: que estamos en presencia de una relación arrendaticia sin plazo contractualmente fijado, lo que implica inexorablemente la aplicación directa de lo previsto en los artículos 1.581 y 1.566 del Código Civil.

Dicho en otros términos: sea cual fuere la tesis que se acoja sobre la identificación y régimen jurídico de la relación habida entre las partes, se alcanzaría la misma conclusión, cual es que la ausencia de plazo contractualmente establecido implicaría la aplicación de las reglas de la tácita reconducción.

10.- Considerando que la extinción de la relación jurídica habida entre las partes



por voluntad del Ayuntamiento titular del inmueble y con causa en la extinción del plazo de duración supone el derecho a recuperar la posesión del mismo a través de los cauces del desahucio administrativo, como potestad administrativa prevista con carácter general en el artículo 58 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

11.- Considerando que el artículo 59 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas establece que para el ejercicio de la potestad de desahucio será necesaria la previa declaración de extinción o caducidad del título que otorgaba el derecho de utilización de los bienes de dominio público. Tal declaración, así como los pronunciamientos que sean pertinentes en relación con la liquidación de la correspondiente situación posesoria y la determinación de la indemnización que, en su caso, sea procedente, se efectúan en vía administrativa, previa instrucción del pertinente procedimiento, en el que deberá darse audiencia al interesado.

12.- Considerando que a nivel de las entidades locales de Aragón resultan de aplicación las especificidades previstas en el artículo 173.1-e) de la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón, que reconoce expresamente como "potestad administrativa" propia de las entidades locales la recuperación de la posesión de los bienes de su titularidad a través de los cauces del desahucio administrativo, desarrollándose el procedimiento específico a seguir en los artículos 64 a 70 del Reglamento de Bienes, Obras, Actividades y Servicios de las Entidades Locales de Aragón (aprobado por el Decreto del Gobierno de Aragón 347/2002, de 19 de noviembre).

13.- Considerando que el artículo 65.1 del Reglamento de Bienes, Obras, Actividades y Servicios de las Entidades Locales de Aragón determina que *"El desahucio por vía administrativa requerirá acuerdo previo del Pleno de la Corporación declarando extinguidos los derechos constituidos sobre los bienes de que se trate"*.

Por la Alcaldía se propone al Pleno Municipal la adopción del siguiente

ACUERDO:

PRIMERO.- DESESTIMAR las alegaciones formuladas por D^a. Cristina Malo Navarro, en nombre y representación de los interesados D. Vicente Rouco Laliena y la entidad BAR CASINO, SCP (escrito presentado en fecha 17/01/2017 y con registro de entrada 338 de 20/01/2017).

SEGUNDO.- DECLARAR la extinción de la relación jurídica de naturaleza arrendaticia que ha motivado la ocupación por parte de la entidad jurídica "BAR CASINO, SCP", con CIF J22133326, del local denominado "Bar Casino" y las instalaciones de titularidad municipal existentes en él, sito todo ello en la planta baja izquierda del edificio de la Casa Consistorial, sede del Ayuntamiento de la Villa de Sallent de Gállego, con plenos efectos a fecha 31 de marzo de 2017, decretando el desahucio administrativo y sin lugar a indemnización.

TERCERO.- DECLARAR la recuperación de la íntegra posesión del local de propiedad municipal denominado "Bar Casino" y de sus instalaciones.

QUARTO.- REQUERIR al interesado, la entidad jurídica "BAR CASINO, SCP", y a su consocio y copartícipe D. VICENTE ROUCO LALIENA, el desalojo del local de propiedad municipal denominado "Bar Casino" y de sus instalaciones dentro del plazo de un mes subsiguiente a la extinción de la relación jurídica, es decir, a



**AYUNTAMIENTO
SALLENT DE GÁLLEGO**

fecha 01 de mayo de 2017, con expreso apercibimiento que si llegada esa fecha no se ha verificado el reintegro de la posesión el Ayuntamiento titular podrá iniciar los trámites de la ejecución forzosa.

QUINTO.- NOTIFICAR el presente acuerdo a las personas interesadas BAR CASINO, SCP y D. VICENTE ROUCO LALIENA haciéndoles saber que se trata de un acto resolutorio que pone fin a la vía administrativa, y con la información sobre los recursos que contra él caben.
Se aprueba por UNANIMIDAD de los presentes.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE