

**Informe 36/97, de 10 de noviembre de 1997. "Naturaleza jurídica de los contratos de compraventa y arrendamiento de inmuebles".**

## **8. Otros informes. 17. Contratos privados de la Administración.**

### **ANTECEDENTES**

Por el Director General de la Tesorería de la Seguridad Social se dirige a la Junta Consultiva de Contratación Administrativa el siguiente escrito:

*"La Tesorería General de la Seguridad Social en virtud de las competencias que le atribuye el Real Decreto 1221/1992, de 9 de octubre, sobre el Patrimonio de la Seguridad Social, lleva a cabo contratos de compraventa de inmuebles, (solares, edificios, pisos, locales, naves industriales, plazas de aparcamiento, etc.), tanto para sus propios fines como de las distintas Entidades Gestoras del Sistema de la Seguridad Social.*

*Igualmente, lleva a cabo contratos de arrendamiento, tanto en calidad de arrendatario para cubrir las necesidades anteriormente mencionadas, como en calidad de arrendador, al objeto de rentabilizar el patrimonio inmobiliario del que es propietaria.*

*La consulta que se formula, es que se determine la naturaleza jurídica de dichos contratos, estableciéndose, si son contratos privados de la Administración o, por el contrario son Contratos Administrativos Especiales, dado que el que tengan una u otra naturaleza implica la aplicación de unas normas u otras, lo que tiene especial trascendencia en cuanto a los efectos y extinción de los contratos y al orden jurisdiccional competente para conocer las cuestiones que puedan suscitarse en relación con los mismos".*

### **CONSIDERACIONES JURIDICAS.**

1. La única cuestión que se suscita en el presente expediente consiste en determinar la naturaleza jurídica -en concreto si se trata de contratos administrativos especiales o contratos privados- de los contratos de compraventa y arrendamiento de inmuebles celebrados por la Tesorería de la Seguridad Social, cuestión que debe ser resuelta mediante el examen de los preceptos de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, a la que, con toda evidencia, se encuentra sujeta la Tesorería de la Seguridad Social, no solo por la definición de entidades de derecho público que realiza el artículo 1.3 de la Ley, sino también por las constantes referencias que en la misma se contienen a las Entidades gestoras y Servicios comunes de la Seguridad Social.

2. La circunstancia de que el artículo 5.3 de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas señale expresamente que, entre otros, tendrán la consideración de contratos privados los contratos de compraventa y arrendamiento sobre bienes inmuebles exime de cualquier otro razonamiento tendente a demostrar que la naturaleza jurídica de estos contratos es la de contratos privados de la Administración, sin que puedan incluirse en la categoría de contratos administrativos especiales a que se refiere el propio artículo 5 en su apartado 2 b).

De la calificación como contratos privados puede deducirse sin ninguna dificultad su régimen jurídico, dado que según el artículo 9.1 de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas los contratos privados se rigen, en cuanto a su preparación y adjudicación, por las normas de la Ley y sus disposiciones de desarrollo y en cuanto a sus efectos y extinción, por las normas de derecho privado, dejando a salvo, sin embargo, para los contratos de compraventa y arrendamiento de inmuebles las especialidades de la legislación patrimonial aplicable en cada caso.

También el tema de la jurisdicción competente para conocer de las controversias que se suscitan se aborda en el artículo 9.2 de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas indicando que, en principio, será el orden jurisdiccional civil el competente pero con la excepción significativa de considerar actos jurídicos separables los que se dicten en relación con la preparación y adjudicación del contrato privado que, en consecuencia, podrán ser impugnados ante el órgano jurisdiccional contencioso administrativo, de acuerdo con la normativa reguladora de dicha jurisdicción.

## **CONCLUSION**

Por lo expuesto la Junta Consultiva de Contratación Administrativa entiende:

1. Que los contratos de compraventa y arrendamiento de bienes inmuebles que celebra la Tesorería de la Seguridad Social son contratos privados que, sin perjuicio de las especialidades de la legislación patrimonial, se rigen, en cuanto a su preparación y adjudicación, por la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas y disposiciones de desarrollo y, en cuanto a sus efectos y extinción, por las normas de derecho privado.
2. Que el orden jurisdiccional civil es el competente para conocer de las controversias que se susciten sin perjuicio de que, para los actos separables, se atribuya su conocimiento al orden jurisdiccional contencioso administrativo.