

Informe 56/09, de 1 de febrero de 2010. «Límite temporal de los contratos de arrendamiento financiero de inmuebles en las Corporaciones locales».

Clasificación de los informes: 2. Calificación y régimen jurídico de los contratos. Objeto de los contratos. 2.2. Contratos privados. 18. Otras cuestiones de carácter general.

ANTECEDENTES.

El Alcalde del Ayuntamiento de Cuenca se dirige a esta Junta Consultiva de Contratación Administrativa por medio de un escrito con el siguiente texto:

«Es intención de la Corporación la celebración de un contrato de leasing inmobiliario sobre un edificio, ya construido y su correspondiente solar para destinarlo a un museo.

Sobre dicha posibilidad existen numerosos informes emitidos por la Junta Consultiva de Contratación Administrativa (61/06 de 6 de marzo de 2007, 72/04 de 11 de marzo de 2005 entre otros) en los que se entiende que las Entidades Locales pueden celebrar dichos contratos.

A tenor del artículo 4. 1 de la LCSP estarían excluidos dichos contratos del ámbito de dicha Ley rigiéndose por la legislación patrimonial.

Con arreglo a lo establecido en el artículo 128 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas "1. Para la conclusión de contratos de arrendamiento financiero y otros contratos mixtos de arrendamiento con opción de compra se aplicarán las normas de competencia y procedimiento establecidas para la adquisición de inmuebles.

2. A los efectos previstos en el artículo 61 del Real Decreto Legislativo 1091/1988, de 23 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General Presupuestaria, los contratos de arrendamiento con opción de compra, arrendamiento financiero y contratos mixtos a que se refieren los apartados precedentes se reputarán contratos de arrendamiento".

El artículo 116.6 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas establece que "El importe de la adquisición podrá ser objeto de un aplazamiento de hasta cuatro años, con sujeción a los trámites previstos para los compromisos de gastos futuros".

CONSULTA

¿Se puede celebrar un contrato de leasing inmobiliario por más de tres años?».

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

El Ayuntamiento de Cuenca interesa de la Junta Consultiva se emita dictamen acerca de si un Ayuntamiento puede celebrar contratos de arrendamiento financiero de inmuebles estableciendo plazos de amortización superiores a cuatro años.

Al respecto debe tenerse en cuenta lo establecido en el artículo 155 de la Ley de Haciendas Locales de 28 de diciembre de 1988 de conformidad con el cual el número de ejercicios presupuestarios a que podrán aplicarse los gastos plurianuales correspondientes a inversiones no será superior a cuatro años. Queda exceptuado el caso de los contratos de arrendamiento cuya duración puede exceder de este plazo.

Queda por tanto por dilucidar si el arrendamiento financiero puede asimilarse al contrato de arrendamiento de bienes inmuebles regulado por el Código Civil, o si por el contrario debe considerarse como un contrato de naturaleza esencialmente distinta.

Para dilucidar esta cuestión entiende la Junta que ha de atenderse fundamentalmente al sustrato económico que sirve de fundamento a la figura jurídica que contemplamos. A tal respecto debe señalarse que la base económica que fundamenta el contrato de arrendamiento financiero, tanto si se refiere a bienes muebles como a inmuebles, es de carácter esencialmente distinto al que sustenta el contrato de arrendamiento de bienes puro.

En efecto, mientras en el caso del arrendamiento financiero la razón económica de acudir a la celebración del mismo es la necesidad de obtener financiación para la adquisición del dominio de un bien, en el arrendamiento puro, la causa se encuentra, estrictamente, en el uso del bien arrendado.

Estas consideraciones deben llevar a la conclusión de que cuando la Ley habla de arrendamiento puro, no puede considerarse que las normas establecidas para éste deban extenderse en su aplicación a la figura del arrendamiento financiero. Excepción hecha naturalmente de los supuestos en que la propia Ley de modo expreso establezca la asimilación de ambos regímenes jurídicos.

Elo nos lleva a plantear la cuestión de si entendiendo, en principio, que el contrato de arrendamiento puro y el de arrendamiento financiero son esencialmente distintos, por lo que las normas del uno no son de aplicación al otro "prima facie", por el contrario debe considerarse que en el caso presente sí lo serían habida cuenta de lo dispuesto en el artículo 128 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, cuyo apartado 2 dice que a efectos de lo dispuesto en el artículo 61 de la Ley General Presupuestaria los contratos de arrendamiento financiero se reputarán como contratos de arrendamiento. Esto suponía, en el momento de entrada en vigor de la Ley, que a dichos contratos no les era de aplicación el límite de cuatro años establecido con carácter general en la Ley citada.

Sin embargo, esta consideración no puede mantenerse habida cuenta de que el artículo 128 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, así como la Ley General Presupuestaria no son de aplicación a las Corporaciones Locales. A lo que debe añadirse el hecho de que el mencionado artículo 61 de la Ley General Presupuestaria a que se refería la Ley de Patrimonio actualmente se encuentra derogado habiendo sido sustituido por los artículos 47 y 48 de la Ley General Presupuestaria de 26 de noviembre de 2003 que contienen una regulación difícilmente compatible con lo dispuesto en la Ley de Patrimonio.

A mayor abundamiento debe tenerse en consideración lo dispuesto en la Disposición Adicional 2ª de la Ley de Contratos del Sector Público, en su apartado 13, de conformidad con la cual, *"En los contratos que tengan por objeto la adquisición de bienes inmuebles, el importe de la adquisición podrá ser objeto de un aplazamiento de hasta cuatro años, con sujeción a los trámites previstos en la normativa reguladora de las Haciendas Locales para los compromisos de gastos futuros"*.

CONCLUSIÓN

En consecuencia, debe sentarse como conclusión que los contratos de arrendamiento financiero suscritos por las Corporaciones Locales están sujetos al límite temporal de cuatro años que para la adquisición de compromisos de gasto plurianuales establece la Ley de Haciendas Locales en su artículo 155.3 y la Ley de Contratos del Sector Público en su Disposición Adicional 2ª, apartado 13.