

Informe 47/11, de 1 de marzo de 2012. Régimen normativo aplicable a los contratos patrimoniales en la modalidad de arrendamiento.

Clasificación de los informes. 2.3 Calificación y régimen jurídico de los contratos. Objeto de los contratos. Contratos o convenios excluidos.

ANTECEDENTES

El Alcalde del Ayuntamiento de Fuente Encalada (Zamora) se dirige a esta Junta Consultiva de Contratación Administrativa mediante el siguiente escrito:

“El Sr. Alcalde del Ayuntamiento de Fuente Encalada (Zamora) eleva a esta Junta Consultiva de Contratación Administrativa la presente consulta en relación a un contrato de arrendamiento de un bien patrimonial propiedad del Ayuntamiento.

La Consulta que se plantea tiene que ver con el alcance en la nueva Ley de Contratos del Sector Público de la aplicación del contrato menor y procedimiento negociado en relación a dicho contrato de arrendamiento.

La cuestión se plantea debido a que los contratos de arrendamiento que se realizan en este Ayuntamiento son de muy pequeño importe y la figura del contrato menor sería la más adecuada.

Considerando que según el artículo 4 LCSP los contratos privados se regirán por la legislación patrimonial y que según el artículo 20 los contratos privados se regirán, en cuanto a su preparación y adjudicación, en defecto de normas específicas, por la presente ley y sus disposiciones de desarrollo, aplicándose supletoriamente las restantes normas de derecho administrativo o, en su caso, las normas de derecho privado según corresponda por razón del sujeto o entidad contratante. En cuanto a sus efectos y extinción, estos contratos se regirán por el derecho privado.

Considerando que el Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local establece en su artículo 83 que el arrendamiento de bienes patrimoniales de las Entidades locales se regirá, en todo caso, en cuanto a su preparación y adjudicación por las normas jurídico-públicas que regulen la contratación.

Considerando que el artículo 92 del RBEL establece que el arrendamiento y cualquier otra forma de cesión de uso de bienes patrimoniales de las entidades locales se regirá, 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.

Considerando que el artículo 107 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, que tiene carácter básico, establece que los contratos para la explotación de los bienes y derechos patrimoniales se adjudicarán por concurso salvo que, por las peculiaridades de! bien, la limitación de la demanda, la urgencia resultante de acontecimientos imprevisibles o la singularidad de la operación, proceda la adjudicación directa. Las circunstancias determinantes de la adjudicación directa deberán justificarse suficientemente en el expediente.

Considerando que en la nueva regulación la LCSP, en el artículo 122 deja abierta la posibilidad de aplicar el contrato menor cuando el importe sea inferior a 18.000 euros a otros contratos sin concretar cuáles.

Visto todo lo expuesto, planteamos las siguientes cuestiones:

1ª Si se puede aplicar el contrato menor a un contrato privado de arrendamiento de un bien patrimonial propiedad del Ayuntamiento o las limitaciones que establece el artículo 92 RBEL y el artículo 107 LPAP deben considerarse normas administrativas específicas que hay que respetar en todo caso.

2ª En caso de no poder exceder la duración de cinco años ni el precio estipulado del 5% de los recursos ordinarios del presupuesto, a que se refiere el artículo 92 RBEL, ¿considerando que nada se especifica, puede salvarse ese porcentaje del 5% estableciendo que el precio sea mensual, semestral, anual, etc?, ¿Por otra parte, hay que tener en cuenta para el cálculo de la duración las posibles prórrogas?

3ª La respuesta a las cuestiones planteadas en el punto 1º y 2º, se pueden aplicar al procedimiento negociado en el supuesto concreto de por razón de la cuantía en base al artículo 159 LCSP que establece que, salvo que se disponga otra cosa en las normas especiales por las que se regulen, los restantes contratos de las Administraciones Públicas podrán ser adjudicados por procedimiento negociado cuando su valor estimado sea inferior a 100.000 euros.”

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

1. El Alcalde de Fuente Encalada (Zamora) plantea una cuestión relacionada con la adjudicación de un contrato patrimonial sobre el que expresa diversas cuestiones que han de ser objeto de análisis desde la perspectiva propia de los contratos patrimoniales, excluidos del Texto refundido de la Ley de contratos del sector público, y los efectos que de tal exclusión se derivan de especialidades

reguladas en su ámbito, que no son citadas como instrumentos de contratación en las normas que los regulan.

2. Así, antes de comentar otros aspectos esta Junta Consultiva debe advertir que si la figura del contrato menor y la del procedimiento negociado son propias de la Ley de Contratos del Sector Público, hoy de su Texto refundido, y si la misma se encuentra excluida en los contratos patrimoniales conforme a lo dispuesto en el artículo 4.1, letra p), es evidente que ha de considerarse que tal relación no puede establecerse, toda vez que ambas modalidades o procedimientos de adjudicación no pueden ser aplicados en los contratos patrimoniales, considerando al propio tiempo que la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas señala que las formas de adjudicación, de singular aplicación en los supuestos que cita, son la subasta, el concurso y la adjudicación directa. Además, en el hipotético supuesto de que pudiera aplicarse la figura del contrato menor, estaría infringiendo la norma que determina que los contratos menores no pueden tener una duración superior a un año y que no pueden ser prorrogados, características que constan en las consideraciones expuestas y en el planteamiento de la consulta cuando se cita una duración del contrato menor de 5 años y la incidencia en su duración de prórrogas.

3. Sin embargo, si debe destacarse que en la exclusión de la aplicación del Texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público se determina que normas serán aplicables resultando que en las mismas, ya referidas en el texto del escrito recibido, existen normas que permiten adjudicar el contrato sin mayor dificultad, y así resulta de lo establecido al respecto tanto en el artículo 107 de la Ley 33/2003 como en el artículo 92 del Reglamento de bienes.

CONCLUSIÓN.

Por lo expuesto la Junta Consultiva de Contratación Administrativa entiende que al estar excluidos del Texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público los contratos patrimoniales, no pueden aplicarse a los mismos las modalidades que son propias de las normas que regulan tales contratos, como el procedimiento negociado y el contrato menor, pudiendo aplicar en cada caso la subasta, el concurso o la adjudicación directa.