

Informe 42/07, de 29 de octubre de 2007. «Naturaleza jurídica de los contratos de compraventa, arrendamiento, cesión y permuta de bienes inmuebles »

Clasificación de los informes: 2.2. Calificación y régimen jurídico de los contratos. Objeto de los contratos. Contratos privados.

ANTECEDENTES

Por el Alcalde del Ayuntamiento de Santa Margalida (Illes Balears) se dirige consulta a la Junta Consultiva de Contratación Administrativa mediante escrito redactado en los siguientes términos:

«Por parte de este Ayuntamiento se debe proceder a la tramitación y adjudicación de diversos contratos, sobre los cuales han surgido dudas sobre la naturaleza jurídica pública o privada de los mismos, sobre todo a la hora de calificar los mismos como contratos administrativos especiales o privados, pues según sea su naturaleza le será aplicable uno u otro régimen jurídico.

Los contratos sobre los que interesa se dictamine su naturaleza jurídica son los siguientes:

- a) Adquisición de solares o terrenos para la construcción de un centro escolar*
- b) Adquisición de terrenos para la ampliación del polideportivo municipal*
- c) Arrendamiento de locales para ubicar a) la oficina municipal de turismo y b) documentación administrativa del archivo municipal,*
- d) Arrendamiento o cesión temporal al Ayuntamiento de un local propiedad de una orden religiosa, para ser destinado a la instalación de una guardería municipal, con la obligación del Ayuntamiento de pagar un precio y, además ejecutar una serie de inversiones en dicho local para la prestación del servicio de guardería, revirtiendo gratuitamente dichas obras a la propiedad una vez haya terminado el plazo de arrendamiento.*
- e) Permuta de un solar municipal patrimonial para la edificación de unas oficinas municipales*
- f) Adquisición o arrendamiento de un local para ser destinado a la construcción de un edificio de usos múltiples: a) Uso o cesión del uso a precario para las asociaciones culturales, asistenciales y deportivas del término municipal; b) Uso por los miembros de la Corporación para el ejercicio de sus funciones propias del cargo; c) Uso para los comités de empresa y junta de personal del ayuntamiento, etc.*
- g) Adquisición de unos terrenos destinado al depósito de vehículos retirados de la vía pública»*

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

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, arrendamiento, cesión y permuta que tiene planeado celebrar el Ayuntamiento de Santa Margalida (Illes Balears).

2. La cuestión relativa a la naturaleza jurídica de los contratos de compraventa y arrendamiento de inmuebles ya ha sido objeto de la expresión de esta Junta consultiva en su informe de 10 de noviembre de 1997 (expediente 36/97) y en el informe de 19 de diciembre de 2005 (expediente 55/05), sobre naturaleza jurídica de los contratos de enajenación de parcelas propiedad del Ayuntamiento. En el informe de 10 de noviembre de 1997 esta Junta Consultiva señala: "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".

3. El citado artículo 5.3 de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas señala expresamente que, en particular, tendrán la consideración de contratos privados los contratos de compraventa, donación, permuta, arrendamiento y demás negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles, propiedades incorpóreas y valores negociables. Esta circunstancia exime, como se cita en el informe comentado, de cualquier otro razonamiento tendente a demostrar que la naturaleza jurídica de estos contratos es la de contratos privados, sin que puedan incluirse en la categoría de contratos administrativos especiales a que se refiere el propio artículo 5 en su apartado 2, letra b.

4. De la calificación como contratos privados puede deducirse sin ninguna dificultad su régimen jurídico. El artículo 9.1 de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas "los contratos privados de las Administraciones Públicas, se regirán en cuanto a su preparación y adjudicación, en defecto de normas administrativas específicas, por la presente Ley y sus disposiciones de desarrollo y en cuanto a sus efectos y extinción, por las normas de derecho privado. A los contratos de compraventa, donación, permuta, arrendamiento y demás negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles se les aplicarán en primer lugar, en cuanto a su preparación y adjudicación, las normas de la legislación patrimonial de las correspondientes Administraciones Públicas".

CONCLUSIÓN

Por lo expuesto la Junta Consultiva de Contratación Administrativa entiende que los contratos de compraventa, arrendamiento, cesión y permuta que tiene planeado celebrar el Ayuntamiento de Santa Margalida (Illes Balears) 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 sus disposiciones de desarrollo y, en cuanto a sus efectos y extinción, por las normas de derecho privado.