

**Informe 61/06, de 26 de marzo de 2007. «Posibilidad de que las entidades locales celebren contratos de arrendamiento financiero sobre bienes inmuebles y naturaleza de estos contratos».**

Clasificación de los informes: 2.2 Calificación y régimen jurídico de los contratos. Objeto de los contratos. Contratos privados. 26. Contratos privados.

**ANTECEDENTES**

Por el Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Palafrugell (Gerona) se dirige a la Junta Consultiva de Contratación Administrativa el siguiente escrito de consulta:

*«El artículo 12 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de patrimonio de las administraciones Públicas dispone lo siguiente:*

*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 establecidos para la adquisición de inmuebles.*

*2. A los efectos de lo establecido en el artículo 61 del Real Decreto Legislativo 1091/1988, de 23 de septiembre (hoy artículo 47 de la Ley 47/2003), por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General presupuestaria, los contratos de arrendamiento con opción de compra, el arrendamiento financiero y los contratos mixtos a que se refieren los apartados precedentes, se entenderán que son contratos de arrendamientos.*

**PREGUNTAS:**

*De acuerdo con lo establecido al citado artículo, ¿puede un Ayuntamiento celebrar un contrato de arrendamiento financiero (leasing inmobiliario), para adquirir un bien inmueble donde ubicar las dependencias administrativas del nuevo Ayuntamiento?*

*Si es así, ¿qué naturaleza tiene este contrato (privado o administrativo especial)?».*

**CONSIDERACIONES JURÍDICAS**

1. La contestación a las escuetas cuestiones planteadas -posibilidad de que el Ayuntamiento celebre un contrato de arrendamiento financiero para la adquisición de inmuebles y su naturaleza- ha de basarse en simple reiteración de criterios anteriores de la Junta, si bien, con carácter previo a su estudio, debe salirse al paso del criterio mantenido por algún órgano consultivo, que casualmente ha llegado a la Secretaría de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa, de que dicha materia no es propia de la contratación administrativa, por referirse a contratos privados de la Administración, limitando así, errónea e injustificadamente, la competencia de los órganos consultivos en materia de contratación administrativa.

2. La posibilidad de que las Administraciones Pública celebren contratos de arrendamiento financiero y su naturaleza han sido cuestiones abordadas por esta Junta en sus informes de 30 de enero de 1998, 6 de julio de 2000, 17 de noviembre de 2003 y 11 de marzo de 2005 (expedientes 1/98, 20/00, 18/03 y 72/04) en los que la posibilidad de que las Administraciones Públicas celebren contratos de arrendamiento financiero sobre bienes muebles e inmuebles se basa en su cita expresa a partir de la reforma de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas en el año 1999 y en la cita también expresa en el artículo 128 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas derivando su carácter de contratos privados y no administrativos especiales de la regla incorporada al artículo 5 de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, que, después de definir los contratos administrativos típicos y especiales afirma, en su apartado 3, que "los restantes contratos celebrados por la Administración, tendrán la consideración de contratos privados y, en particular, los contratos de compraventa, donación, permutas arrendamiento y demás negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles".

Por su interés y aplicación al supuesto presente, cabe reproducir las consideraciones de la Sentencia del Tribunal Supremo de 26 de febrero de 1996, reproducción que ya se realizaba en nuestro citado informe de 17 de noviembre de 2003 en los siguientes términos:

*“El llamado contrato de leasing o arrendamiento financiero que, en el orden o aspecto económico, conjuga o satisface tres distintos intereses subjetivos (el del usuario en acceder al disfrute de unos bienes que no puede o no le conviene adquirir directamente; el de fabricante o proveedor en dar salida en el mercado a sus productos y el de la sociedad de leasing en obtener un rendimiento económico de su capital sin más riesgo que el financiero), en el orden o aspecto jurídico no se configura por lo general, como un solo negocio jurídico con intervención de tres partes contratantes, sino que se articula a través de dos contratos, netamente diferenciados, aunque conexonados y dependientes entre sí por su confluencia en la obtención de la antes referida triple función económica: un contrato de compraventa por el que la sociedad de leasing adquiere del proveedor los bienes previamente seleccionados por el usuario y un arrendamiento con opción de compra o arrendamiento financiero, por el que la sociedad de leasing cede durante cierto tiempo la posesión y disfrute de tales bienes al usuario mediante una contraprestación dineraria fraccionada, con otorgamiento de una opción de compra a su término por el valor residual fijado en el contrato. Por lo que respecta al primero de dichos contratos (el de compraventa), la sociedad de leasing no responde al usuario del buen funcionamiento o idoneidad de los referidos bienes, pero, como contrapartida o compensación de ello, subroga (con subrogación convencional expresamente pactada) al arrendatario-usuario en todas las acciones que, como compradora, le puedan corresponder frente a la entidad proveedora-vendedora, cuya subrogación comprende, indudablemente, la eventual acción resolutoria de que todo comprador se halla asistido por inhabilidad o inidoneidad del objeto, así como la de saneamiento por vicios ocultos..”; empero el campo mercantil su configuración legal, está inmersa en la disposición adicional 1ª de la Ley de venta de bienes muebles a plazos, de 13 de julio de 1998, que remite, pues a la disposición adicional 7ª de la Ley 26/1988, de 29 de julio, que dice así: “Tendrán la consideración de operaciones de arrendamiento financiero aquellos contratos que tengan por objeto exclusivo la cesión del uso de bienes muebles o inmuebles, adquiridos para dicha finalidad según las especificaciones del futuro usuario, a cambio de una contraprestación consistente en el abono periódico de las cuotas a que se refiere el número 2 de esta disposición. Los bienes objeto de cesión habrán de quedar afectados por el usuario únicamente a sus explotaciones agrícolas, pesqueras, industriales, comerciales, artesanales, de servicios o profesionales. El contrato de arrendamiento financiero incluirá necesariamente una opción de compra, a su término, en favor del usuario”.*

## **CONCLUSIÓN**

Por lo expuesto la Junta Consultiva de Contratación Administrativa entiende que las Entidades Locales pueden utilizar la figura del arrendamiento financiero sobre bienes inmuebles, al amparo de lo dispuesto en las Leyes de Contratos y de Patrimonio de las Administraciones Públicas, siéndoles atribuido expresamente por la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas el carácter de contratos privados de la Administración.