

## INFORME 8/2007, DE 27 DE SETEMBRE DE 2007

### NATURALES A JURÍDICA DE DETERMINATS CONTRACTES PATRIMONIALS.

#### ANTECEDENTS

El batle de l'Ajuntament de Santa Margarida ha presentat davant aquesta Junta Consultiva escrit amb data 7 d'agost de 2007, de petició d'informe sobre l'assumpte de referència, del tenor següent:

*“Per part d'aquest Ajuntament s'ha de procedir a la tramitació i adjudicació de diversos contractes, sobre els qual han sorgit dubtes sobre la naturalesa jurídica pública o privada dels mateixos, sobre tot a l'hora de qualificar els mateixos com contractes administratius especials o privats, doncs segons sigui la seva naturalesa li serà aplicable un o altre règim jurídic.*

*La qüestió a dictaminar se centra bàsicament a diferenciar aquells contractes relatius a l'adquisició, arrendament i permuta de béns immobles l'objecte dels quals consisteixi en satisfer de forma directa o immediata una finalitat pública (article 5.2.b del TRLCAP) d'aquells contractes d'adquisició, arrendament i permuta de béns immobles l'objecte dels quals consisteixi a satisfer altres finalitats (article 5.3 del TRLCAP).*

*Els contractes sobre els quals interessa es dictamini la seva naturalesa jurídica són els següents:*

- a) Adquisició de terrenys o solars per a la construcció d'un centre escolar.*
- b) Adquisició de terrenys per a l'ampliació del poliesportiu municipal.*
- c) Arrendament de locals per a situar: a) l'oficina municipal de turisme, i, b) documentació administrativa de l'arxiu municipal.*
- d) Arrendament o cessió temporal a l'Ajuntament d'un local propietat d'una ordre religiosa, per a ser destinat a la instal·lació d'una guarderia municipal, amb obligació de l'Ajuntament de pagar un preu de lloguer i, a més, executar un seguit d'inversions en dit local per a la prestació del servei d'escoleta que revesteixi gratuïtament aquestes obres a la propietat una vegada hagi acabat el termini d'arrendament.*
- e) Permuta d'un solar municipal patrimonial per a l'edificació d'unes oficines municipals.*
- f) Adquisició o arrendament d'un local per a ser destinat a la construcció d'un edifici d'usos múltiples: a) Ús o cessió de l'ús a precari per a les associacions culturals, assistencials i esportives del terme municipal; b) Ús pels membres de la corporació per a l'exercici de les seves funcions pròpies del càrrec; c) Ús per als comitès d'empresa i junta de personal de l'ajuntament, etc.*

*g) Adquisició d'uns terrenys destinat al dipòsit de vehicles retirats de la via pública.”*

## **PRESUPÒSITS D'ADMISSIBILITAT**

1. La petició d'informe l'efectua el batle de l'Ajuntament de Santa Margarida que, d'acord amb l'article 12. del Decret 20/1997, de 7 de febrer, l'article 15. del seu reglament d'organització i funcionament aprovat per acord del Consell de Govern de 10 d'octubre de 1997, està legitimat per a poder demanar-ho.
2. S'han complimentat tots els requisits formals per a l'emissió d'aquest informe.

## **CONSIDERACIONS JURÍDIQUES**

Els contractes que assenyalen a l'escrit l'Ajuntament de Santa Margarida, tenen en comú diversos aspectes per a ressaltar, als efectes de determinar la seva naturalesa. Es tracta de contractes patrimonials de compravenda, arrendament i/o permutes sobre béns immobles a fer per l'Ajuntament de Santa Margarida.

La legislació bàsica en matèria de contractació pública (Reial decret legislatiu 2/2000, de 16 de juny, pel que s'aprova el text refós de la Llei de contractes de les administracions públiques –en endavant LCAP), en caràcter general, l'article 5.3 de la LCAP, ens diu que els contractes duts a terme per les administracions públiques de compravenda, arrendament i permuta, entre d'altres, tindran la consideració de contractes privats. D'aquest contingut, doncs, s'infereix el caràcter privat dels contractes de compravenda, arrendament i/o permuta que dugui a terme l'Ajuntament de Santa Margarida per a l'adquisició d'immobles per a complir els seus objectius.

Dins un altre ordre de coses i per raons d'oportunitat, l'article 9 de la mateixa LCAP diu que el règim jurídic dels contractes privats de compravenda, arrendament i/o permuta de béns immobles pel que fa a la seva preparació i adjudicació els hi serà d'aplicació en primer lloc la normativa patrimonial pròpia i, supletòriament, la LCAP, i pel que fa als efectes i extinció les normes de dret privat. Cal, doncs, saber quina normativa patrimonial es d'aplicació a aquests tipus de contractes privats, tot i que l'entitat contractant és una administració local, concretament l'Ajuntament de Santa Margarida.

En aquesta recerca, encara que no formi part de la consulta formulada, entren en joc dues normes legislatives que regulen l'activitat patrimonial de les corporacions locals, ens referim al Reial decret 1372/1986, de 13 de juny, Reglament de béns de les corporacions locals i a la Llei 33/2003, de 3 de novembre, de Patrimoni de les administracions públiques, normativa bàsica en el contingut de molts dels seus articles. No obstant això, el Reial decret

1372 conserva tota la seva eficàcia pel que fa a la normativa que no es veu afectada per la bàsica o no la contradigui, o dit d'una altra manera, que no ha estat alterat substancialment el seu contingut . Per això, s'ha de dir que té plena vigència l'article 11 del Reial decret 1372/1986, de Règim jurídic de l'adquisició de bens per part de les corporacions, locals ja que l'article 110 de la Llei patrimonial únicament constitueix legislació bàsica en el seu punt 3, al que no contradiu en cap cas donat que l'article 11 remet a la legislació de contractes tota la regulació de l'adquisició de bens per part de les entitats locals, i la LCAP i l'article 110.3 de la Llei 33/2003 coincideixen plenament pel que fa a la legislació aplicable als contractes privats de totes les administracions públiques.

Tant la Llei de Patrimoni com la LCAP són normativa bàsica d'obligat compliment per part de totes les administracions públiques i de data posterior a tota la normativa local en la matèria, per la qual cosa qualsevol disposició de la legislació de l'administració local que contradigui o estigui en oposició amb aquelles es considerarà anul·lada i sense aplicació.

Ni el Reial decret 1372/1986, de 13 de juny, Reglament de bens de les corporacions locals ni la Llei 33/2003, de 3 de novembre, de Patrimoni de les administracions públiques, fan regulació específica dels expedients de contractació, per la qual cosa serà d'aplicació la LCAP i aquesta considera aquests contractes com a privats.

Les conseqüències de considerar aquests contractes com a privats són les que, de la mateixa manera que preveu la LCAP al seu article 9, preveu el punt 3 de l'article 110 de la Llei patrimonial , o sigui, pel que fa a la seva preparació i adjudicació s'aplicaran en primer lloc les normes de la legislació patrimonial i en segon lloc les establertes a la LCAP i pel que fa als efectes i a l'extinció s'aplicarà el dret privat.

## **CONCLUSIÓ**

Els contractes que dugui a terme les administracions locals, l'Ajuntament de Santa Margarita, en matèria de compravenda, arrendament o permuta d'immobles tenen la naturalesa jurídica de contractes privats, independentment de la finalitat que es pretengui.