

INDICE ANALÍTICO REFUNDIDO 2005-2013

CONTRATOS PRIVADOS DE LA ADMINISTRACIÓN

-*Régimen jurídico:*

-*Ex art. 9.1. LCAP*, que recoge la *doctrina de los actos separables*, los contratos privados de la Administración se rigen, en cuanto a su *preparación y adjudicación*, por las normas administrativas; y, en cuanto a sus *efectos y extinción*, por las normas de Derecho privado. [D.48/10](#).

-*Ex art. 9.2 LACP*, las referidas normas administrativas para la *preparación y adjudicación* de los concretos contratos de compraventa, donación, arrendamiento y demás negocios jurídicos sobre bienes inmuebles *patrimoniales*, serán las establecidas en la legislación patrimonial de las correspondientes Administraciones públicas; que, en la CAR, es la Ley 1/2003, cuyo art. 184.2 (que ha desplazado así al art. 92 del Reglamento estatal de bienes de las Corporaciones locales (RD 1372/86) exige *subasta pública* (si bien, *ex art. 107.1 y DF 2ª de la Ley 33/03*, de Patrimonio de las Administraciones públicas, que es básico, hay que entender, siguiendo la STC 162/09, que el sistema de subasta ha sido desplazado, desde la entrada en vigor de la referida Ley estatal, por el de *concurso*) cuando el contrato exceda de 5 años o su precio del 5% de los recursos del presupuesto ordinario y, en todo caso, que dicho precio no sea inferior al 6% del valor en venta de los bienes. [D.48/10](#).

-Para bienes demaniales, salvo su previa desafectación no desafectados previamente, no cabe su *arrendamiento*, sino sólo su *concesión* demanial (art. 182,4 Ley 1/03). [D.48/10](#).

-No es un contrato privado de compraventa de inmuebles patrimoniales excluido de la LCSP (cfr. art. 4.1.p LCAP), sino un *contrato administrativo especial* del art. 5.2 LCSP (distinto a los típicos o nominados del art. 5.1 LCSP) el celebrado por un Ayuntamiento para la enajenación de parcelas incluidas en el Patrimonio Municipal del Suelo con destino a la edificación en ellas de VPO destinadas a beneficiarios de un Plan autonómico de vivienda, cuando así lo aceptó expresamente la empresa contratista, participando libremente en el concurso de adjudicación y asumiendo en el contrato posteriormente formalizado tanto el Pliego de Condiciones como la legislación de contratos del sector público, de acuerdo con la libertad de pactos reconocida por el art. 25 LCSP. [D.9/12](#)

-*Invalidez*

-*Causas:*

-*Invalidez por causas de Derecho público:*

-Un contrato privado de la Administración puede ser inválido por alguna de las causas de *nulidad de pleno derecho* del art. 62 LPAC en su preparación y adjudicación (incompetencia, prescindir del procedimiento, etc). [D.48/10](#).

-También puede ser invalido por infracción de otras normas de Derecho público que lo hagan *anulable*, como es el caso de la infracción de la normativa urbanística aplicable al inmueble arrendado (en el caso, un bien destinado a usos dotacionales y no a vivienda, sin justificar vinculación alguna del inquilino con el Ayuntamiento); si bien en tal caso hay que seguir el procedimiento de LPAC para la revisión de actos anulables. [D.48/10](#).

-Son causas de *anulabilidad* de Derecho Administrativo otras infracciones de la legislación contractual administrativa específicas como la falta en el contratista de capacidad de obrar o de solvencia o estar incurso en prohibiciones o incompatibilidades. [D.48/10](#)

- *Invalidez por causas de Derecho privado:*

-También puede ser inválido por ilicitudes de Derecho privado, ya que la *ley* es límite de la autonomía de la voluntad (art 1255 CC), el objeto de los contratos debe ser *lícito* (art. 1271 CC) y también la causa del contrato debe ser *lícita* (art. 1275 CC), pero teniendo en cuenta: i) que los requisitos y plazos de ejercicio serán los de Derecho privado (arts 1300 y ss CC); y ii) que el procedimiento a seguir será el administrativo para la revisión de actos *anulables* (art 36 LCSP). [D.48/10](#).

-*Efectos:*

-Los contratos que adolezcan de algún vicio de *nulidad de pleno derecho* ex art. 62 LPAC pueden ser anulados por el órgano de contratación, de oficio o a instancia de los interesados, con arreglo a los requisitos y procedimiento del art. 102 LPAC y dicha declaración de nulidad conllevará la del mismo contrato que entrará en fase de liquidación con los efectos del art. 64 LCA. [D.48/10](#).

-Entre dichos efectos, han de tenerse en cuenta las indemnizaciones procedentes por mejoras eventualmente realizadas por el inquilino en el bien cuyo arrendamiento se anula. [D.48/10](#)

-*Arrendamiento:*

-El contrato de arrendamiento celebrado entre un Ayuntamiento y un particular para que éste habite en una planta de la casa consistorial es un contrato privado de la Administración *ex art. 5.2. LCAP (RDLeg 2/2000)*. [D.48/10](#)

-El arrendamiento simbólico - *nummo uno* - de un bien inmueble municipal para vivienda por un céntimo de euro mensual, salvo que existan mejoras u otras razones que lo expliquen, conculca en la CAR el art 184.2 i.f. Ley 1/03 que exige que el precio de los contratos no puede ser inferior al 6% del valor venal de los bienes. [D.48/10](#).

-El arrendamiento por doce años de un bien inmueble municipal debe ser autorizado por el Pleno, por lo que el Alcalde es incompetente al respecto. [D.48/10](#).

-El arrendamiento de un inmueble calificado urbanísticamente como dotacional es anulable por infracción de la correspondiente norma urbanística, salvo que se justifique que se trata de dotar de casa-habitación a un empleado municipal vinculado con el servicio dotacional de que se trate. [D.48/10](#).

-Al revisar un arrendamiento ilegal, han de tenerse en cuenta las indemnizaciones procedentes por mejoras eventualmente realizadas por el inquilino en el bien cuyo arrendamiento se anula. [D.48/10](#)

-Auditoría externa privada:

-No concurre la causa del art. 61-1-g) LPAC, en relación con el art. 32 LCSP (RDLeg. 3/11), en el caso de un Acuerdo municipal de contratación de una auditoría externa a una empresa privada, puesto que el mismo (como señala, con carácter general, el Informe de 29-10-09, del Tribunal de Cuentas, sobre fiscalización de contratos locales de auditoría) es anulable (en cuanto que la función auditora está legalmente reservada a los funcionarios Interventores de las entidades locales *ex arts. 92.2 LBRL y 222 i.f. LHL*, salvo cuando éstos, para complementar su función, soliciten, controlen y dirijan una auditoría externa), y pudo ser anulado *ex art 63.1 LPAC*, impugnándolo en tiempo y forma; pero no es nulo de pleno de derecho (pues, ni el auditor contratado incurre en ninguna prohibición de contratar *ex arts 32 y 60 LCSP* ni, por lo dicho, las entidades locales tienen una prohibición absoluta de contratar auditorías externas, sino una limitación legal para hacerlo en las condiciones expresadas). [D.1/13](#).

-Compraventa y traslación del dominio:

-Sistemas del título y el modo y libertad de forma:

-Con arreglo a nuestro sistema de título, modo y forma no sustancial, la compraventa privada se perfecciona por el mero consentimiento, la adquisición de la propiedad se produce al entregar la posesión de la cosa y el documento privado sólo es exigible para facilitar la prueba del contrato ya realizado: [D.98/08](#), [D.47/13](#)

-La formalización escrita no constituye una exigencia para la validez y eficacia civil *–inter privatos–* del contrato de que se trate; materia reservada a la competencia exclusiva del Estado *ex art. 149.1.8º CE* y en la que, además, impera en nuestro Derecho contractual un principio general de libertad de forma (cfr, 1254, 1258 o 1278 Cc y 37 Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos). [D.47/13](#).

-En el contrato de compraventa, el fenómeno translativo de la propiedad no acontece con la mera perfección del contrato, ni con su formalización en documento privado; sino posteriormente, cuando al *título* se le añade de un *modo* (sea la entrega de la cosa o el otorgamiento de la escritura pública, cfr. arts. 609, 1095 y 1.462), dado el carácter meramente obligacional de la compraventa (cfr. arts. 1445 y 1450 Cc y STS, Sala 1ª, de 8-5-1982, por todas). [D.47/13](#).

-Venta de cosa ajena:

-Como ha señalado la importantísima STS 5–3-07 re3ctificando la jurisprudencia anterior para unificar doctrina, la compraventa de cosa ajena no es nula y genera para el vendedor la obligación de entregar la pacífica posesión de la cosa vendida y no la de transferir su propiedad, aunque para consolidar su dominio el comprador precisará el auxilio de las reglas sobre adquisición a non domino *ex 34 LH* o, en último término de la usucapión: [D.98/08](#)

-*Contratos de colaboración con la Administración para el manejo de fondos y valores públicos:*

-En el caso de que, como admite el art. 6.2 LGP, el manejo o custodia de fondos o valores de naturaleza pública se encomiende a personas o entidades privadas, además de que éstas presten las garantías en los casos, cuantía y forma que se determine reglamentariamente, esa colaboración entre la Administración y las personas o entidades privadas ha de realizarse en el marco de la legislación vigente de contratos de las Administraciones Públicas, como señaló el Consejo de Estado en su Dictamen 2096/2003 (F.J.A.2), es decir, aplicando el vigente RD-Leg. 3/2011, de 14 de noviembre, que aprueba el TRLCSP. [D.36/13](#)

-En esta materia debe efectuarse una remisión a la legislación en materia de contratos del sector público puesto que: i) los servicios bancarios pueden ser objeto de un contrato administrativo de servicios (art. 10 y Anexo II.6 del RD-Leg. 3/2011, de 14 de noviembre, que aprueba el TRLCSP); y ii) además, la contratación de este tipo de servicios por las Administraciones públicas ha de estar gobernada por los principios de igualdad, transparencia y libre concurrencia que disciplinan la actividad contractual de los entes públicos, y verificarse a través de la tramitación de los oportunos expedientes de contratación. [D.36/13](#)

-Entiende el Consejo que, en ese tipo de contratos administrativos, han de hacerse constar (generalmente, en los pliegos de cláusulas administrativas particulares) las previsiones a que hace referencia el párrafo tercero del apartado 1 del art. 109 LGP, a saber: el respeto al principio de inembargabilidad de los fondos públicos y la exclusión de la facultad de compensación de la entidad bancaria. [D.36/13](#)