



## **ANTECEDENTES**

En su escrito de petición de informe dirigido a este Servicio de Asistencia y Asesoramiento a Entidades Locales, \_\_\_\_\_ respecto del objeto del informe solicitado expone:

*“Si proceden los contratos verbales sobre los arrendamientos de bienes”:*

*“Se ha presentado por D. \_\_\_\_\_ en la Oficina Central de Registro de esta Entidad, con fecha \_\_\_\_\_ y número de registro de entrada \_\_\_\_\_, solicitud de certificado de ocupación de pastos comunales en el Ayuntamiento, adjuntando copias de los formularios y solicitudes de la PAC presentada por el interesado desde el año 2015, así como una visita de inspección del año 2018 llevada a cabo por la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio de la Junta de Extremadura.*

*No consta ordenanza reguladora de aprovechamiento de los montes de utilidad pública de esta Entidad Local, tal y como se establece en el Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el reglamento de bienes de las entidades locales. Tampoco constan licitaciones públicas, ni contrataciones referidas a la materia en cuestión.*

*Dado que la petición se fundamenta en un “supuesto” acuerdo verbal cuya materia se encuentra regulada en el ámbito del Código Civil; solicitamos que por ese Servicio se libre informe jurídico en el que se determine si los contratos verbales son de aplicación al régimen de arrendamientos y contrataciones públicas y, en su caso, los efectos que producen, todo ello al objeto de, si procede, certificar dichos extremos y acceder a lo solicitado por el interesado.”*

## **CONSIDERACIONES JURÍDICAS**

**PRIMERA.-** Es conveniente tener en cuenta que el artículo 5 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local (en adelante, LBRL), determina que:

*“Para el cumplimiento de sus fines y en el ámbito de sus respectivas competencias, las Entidades locales, de acuerdo con la Constitución y las leyes, tendrán plena capacidad jurídica para adquirir, poseer, reivindicar, permutar, gravar o enajenar toda clase de bienes, celebrar contratos, establecer y explotar obras o servicios públicos, obligarse, interponer los recursos establecidos y ejercitar las acciones previstas en las leyes.”*

Para estos contratos el informe 25/2008, de 29 de enero, de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa, en relación con el “Régimen jurídico aplicable a los procedimientos y forma de adjudicación de los contratos patrimoniales celebrados por una entidad local”, señala que:

*“Por lo expuesto, la Junta Consultiva de Contratación Administrativa entiende que el régimen jurídico aplicable a los procedimientos y formas de adjudicación de los contratos patrimoniales celebrados por una entidad local como consecuencia de quedar los mismos excluidos del ámbito de aplicación de la Ley de Contratos del Sector Público (actual Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público), es el que resulta de las normas establecidas en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas y de las normas que la complementan y, en especial, por el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, así como, en su caso, por las normas promulgadas sobre tal materia por las Comunidades Autónomas respecto de las normas declaradas no básicas, siendo de aplicación las normas sobre preparación y adjudicación de contratos de la Ley 30/2007 (actual Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público), cuando las normas patrimoniales así lo expresen.”*

También el Informe 10/2010, de 15 de septiembre, de la JCCA de la Comunidad Autónoma de Aragón, cuando señala que:

*“De lo expuesto se deduce que los contratos patrimoniales de las Administraciones Públicas se rigen, como regla general, por la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP) en los aspectos que la Disposición Final segunda califica de carácter general, o de carácter básico; las demás normas, tanto de la Ley 33/2003, como de la propia Ley 30/2007, en lo que pudieran resultar aplicables con carácter supletorio.”*

En consecuencia para la celebración del contrato de arrendamiento de bienes de titularidad municipal existe una remisión a las normas de contratación pública en cuanto a su preparación y adjudicación, régimen que se ha reproducido en las distintas normas que se han sucedido para regular esta materia esta remisión determina que en la actualidad resulte aplicable la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante, LCSP).

Son contratos públicos los regulados en la LCSP y que no quedan excluidos de la misma según su artículo 4 y siguientes, entre los que se encuentra, de conformidad con lo dispuesto en su artículo 9.2:

*“... los contratos de compraventa, donación, permuta, arrendamiento y demás negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles, valores negociables y propiedades incorpóreas, a no ser que recaigan sobre programas de ordenador y deban ser calificados como contratos de suministro o servicios, que tendrán siempre el carácter de contratos privados y se regirán por la legislación patrimonial...”*

Por consiguiente, en el caso planteado estaríamos ante un contrato privado, que según el artículo 26.2 de la LCSP, se regirán, en cuanto a su preparación y adjudicación, en defecto de normas específicas, por las Secciones 1ª y 2ª del Capítulo I del Título I del Libro Segundo de la presente Ley con carácter general y por 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 lo que respecta a sus efectos, modificación y extinción, estos contratos se regirán por el derecho privado.

**SEGUNDA.-** Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 37 de la LCSP 2017 sobre el carácter formal de la contratación del sector público que establece que *“Las entidades del sector público no podrán contratar verbalmente, salvo que el contrato tenga, conforme a lo señalado en el artículo 120.1, carácter de emergencia.”*

**TERCERA.-** Teniendo en cuenta que el contrato de arrendamiento del Ayuntamiento de \_\_\_\_\_ no respetaría la citada prohibición de contratar verbalmente debería tenerse en consideración que el artículo 39 de la LCSP 2017 establece que *“son causas de nulidad de derecho administrativo las indicadas en el artículo 47 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas”* en concreto los actos *“dictados prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido.”*

**CUARTA.-** Respecto del procedimiento para la declaración de nulidad resulta de aplicación el artículo 41 de la LCSP 2017 que dispone que para *“la revisión de oficio de los actos preparatorios y de los actos de adjudicación de los contratos se efectuará de conformidad con lo establecido en el capítulo I del titular de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.”*

## CONCLUSIÓN

Con carácter general no proceden los contratos verbales de arrendamiento de bienes de titularidad municipal.