



**Expediente 2/2020.**

**Contrato de compraventa de un inmueble.**

**ANTECEDENTES**

El Ayuntamiento de Colmenar Viejo dirige escrito a esta Junta Consultiva de Contratación Administrativa solicitando se emita informe en los siguientes términos:

*“ASUNTO: Naturaleza jurídica y procedimiento a seguir para la adquisición del inmueble sito en calle Isabel la Católica n° 5 de Colmenar Viejo (Madrid).*

*En relación con la adquisición de la finca urbana situada en la Calle Isabel Católica 5, 28770 de Colmenar Viejo (Madrid), con Referencia Catastral: 5312420VL3051S0001XB, para la alineación contemplada en el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), al tratarse de una parcela ubicada en el perímetro del Colegio Isabel la Católica, siendo la calificación urbanística Dotación Comunitaria escolar "C.P. Isabel la Católica".*

*Se plantea:*

*1.-Si la naturaleza jurídica de la compraventa pretendida es un contrato privado y no administrativo de conformidad con la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, o, por el contrario, el contrato debe ser calificado como administrativo, rigiéndose íntegramente por la LCSP.*



*2.-Atendiendo a la calificación urbanística de la parcela a adquirir, procedimiento a seguir:*

*A) Mediante procedimiento negociado sin publicidad, y sin promover concurrencia, por ser determinante para su compra el hecho de estar situada en el lugar previsto, único posible, de conformidad de la LCSP.*

*B) O, por el contrario, considerando que el suelo que se pretende obtener será destinado a equipamientos, de conformidad con la LSCM, la obtención del suelo debe realizarse mediante expropiación forzosa o bien mediante ocupación o permuta forzosa.”*

### **CONSIDERACIONES JURIDICAS.**

1. La sujeción a la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público, (LCSP) de este tipo de contratos viene resuelta en el Artículo 9 del citado texto legal que trata de las relaciones jurídicas, negocios y contratos excluidos en el ámbito del dominio público y en el ámbito patrimonial. Señala el meritado precepto en su apartado 2 lo siguiente:

*Quedan, asimismo, excluidos de la presente Ley 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. En estos contratos solo podrán incluirse prestaciones que sean propias de los contratos típicos regulados en la Sección 1.ª del Capítulo II del Título Preliminar, si el valor estimado de las mismas no es superior al 50 por 100 del importe total del negocio y, a su vez, mantienen con la prestación característica del contrato patrimonial relaciones de vinculación y complementariedad en los términos previstos en el artículo 34.2.*

Por lo tanto, del propio texto legal se deduce que no estamos en presencia de un contrato sujeto a la LCSP, sino de un contrato de tipo patrimonial que se regulará por lo dispuesto en los Artículos 16,19, 115 y 116 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

2. Sentada la anterior conclusión, queda excluida por principio la aplicación de cualquier tipo de procedimiento de selección del contratista de los que en la LCSP se regulan. En cuanto a la selección del procedimiento de la legislación patrimonial esta Junta Consultiva de Contratación Pública del Estado carece de competencias en la materia por lo que no podemos pronunciarnos al respecto.

Por lo expuesto, la Junta Consultiva de Contratación Administrativa considera que cae alcanzar las siguientes



## **CONCLUSIONES**

El contrato sujeto a consulta es un contrato no regulado en la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público, al que debe aplicarse la normativa propia de los contratos patrimoniales.