

01/04/2011 04:00:00 DERECHO ADMINISTRATIVO

El arrendamiento financiero sobre bienes inmuebles: Naturaleza jurídica y regulación normativa

Francisco Javier Iturriaga y Urbistondo

I. Introducción

Este pequeño trabajo trata principalmente sobre la posibilidad de la Administración Pública y más concretamente una Entidad Local de celebrar o no un contrato de arrendamiento financiero para la adquisición de un inmueble, y en su caso cual es la naturaleza de dicho negocio jurídico.

II. Concepto de contrato de arrendamiento financiero

Con carácter general podemos entender por contrato de arrendamiento financiero, aquel negocio jurídico mediante el cual el arrendador concede el uso y goce de determinados bienes, muebles o inmuebles, por un plazo de cumplimiento forzoso, al arrendatario, obligándose éste último a pagar un canon de arrendamiento, más la carga financiera, y los gastos adicionales que contemple el contrato. Al final del plazo estipulado el arrendatario tendrá la opción de comprar el bien a un precio predefinido, devolverlo o prorrogar el plazo del contrato por periodos ulteriores.

Es evidente que pueden existir diversos tipos de arrendamientos financieros sobre bienes (muebles o inmuebles) pero las características más importantes que podemos señalar de este negocio jurídico son las siguientes:

- Es un alquiler o arrendamiento financiero de un bien, donde se tiene opción de compra de los mismos, terminado el cual, el arrendatario tiene derecho a adquirir en propiedad o no, del bien. Es obligatorio que la opción de compra figure en el contrato de arrendamiento financiero.
- El arrendatario decide el bien que desea adquirir, y es una entidad financiera quien compra el bien para poder arrendárselo.
- Es una operación financiera.
- Una de las partes del contrato es una entidad financiera
- Del total abonado por el arrendatario solo puede ser deducido el capital no los intereses.
- Las condiciones del contrato de arrendamiento financiero o leasing son variables (a medida). Es decir que las condiciones son negociables.
- No es posible el cambio del bien.
- El contrato tiene una duración determinada mínima: dos años para bienes muebles o diez años para bienes inmuebles. La duración es inmodificable por las partes contratantes.
- El contrato se puede rescindir en cualquier momento pero suele conllevar unos costes adicionales.

En este sentido y sobre el concepto de arrendamiento financiero parece conveniente traer a colación en este momento la Sentencia del Tribunal Supremo de 26 de febrero de 1996 en la que se señala que:

"...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 conexiónados 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 1 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"

Otra definición es la que también nos ofrece la Comisión Consultiva de Contratación Administrativa de Andalucía al definir dicha figura jurídica como :

*?El contrato de leasing o arrendamiento financiero es aquél por el cual una empresa arrienda a otra, por un período de tiempo prefijado, uno o más bienes muebles o inmuebles, a cambio de un canon determinado, teniendo la opción de adquirir a un precio establecido el bien arrendado, y ejercitada la misma se convierte el arrendatario en propietario?.*¹

Añadiendo que su regulación legal viene recogida en la disposición adicional séptima de la [Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre disciplina e intervención de las Entidades de Crédito](#), que establece que "*tendrán la consideración de operaciones de arrendamiento financiero aquellos contratos que tengan por objeto exclusivo la cesión del uso de bienes muebles e 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*". Esta regulación preceptúa la obligación de incluir necesariamente una opción de compra al término del contrato en favor del usuario, teniendo el contrato una duración mínima de dos años.

En este sentido es la propia Ley 26/1988, de 29 de julio la que nos ofrece un concepto de operaciones de arrendamiento financiero al señalar expresamente² :

?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..... El contrato de arrendamiento financiero incluirá necesariamente una opción de compra, a su término, a favor del usuario?.

En resumen en el arrendamiento financiero se requiere la presencia de un tercero que necesariamente ha de ser un establecimiento financiero de crédito, como las entidades oficiales de crédito, los bancos, las cajas de ahorro y las cooperativas de crédito, que serán el que concierte la adquisición de un bien a un proveedor para luego mediante un contrato diferente ceder su uso a otro que dispone al vencimiento del correspondiente contrato de una opción de compra por el valor residual estipulado.

III. Diferencias con otras figuras contractuales

Siguiendo a José Luis Valle Torres,³ podemos diferenciar el arrendamiento financiero de otras figuras contractuales similares y en concreto :

Con el arrendamiento puro:

- En el arrendamiento puro la operación no necesita de ningún proveedor. Puede efectuarse directamente entre arrendador y arrendatario.
- El arrendador puede ser una persona física o jurídica y no necesariamente una sociedad mercantil.
- Los bienes que se reciben en arrendamiento puro pueden ser objeto de cualquier uso por parte del arrendatario (incluido el uso doméstico) y no forzosamente destinados a una explotación.
- No tiene el contrato por qué incluir necesariamente una opción de compra.
- No es preciso que las cuotas hayan de especificar conceptos parciales.
- La duración del contrato queda a voluntad de las partes.

Y con la compraventa a plazos:

- La compraventa a plazos (regulada por [Ley 50/65 de 17 de julio](#)) es un contrato traslativo de la propiedad, porque la llamada cláusula potestativa de reserva del dominio no es obligatoria ni consustancial al contrato.
- Los inmuebles adquiridos por la compraventa a plazos son propiedad del comprador desde que se formaliza la escritura pública ante notario, lo cual suele ocurrir antes de empezar a pagar el adquirente las sucesivas cuotas.
- El leasing sólo traslada el uso, en principio. La propiedad sólo la adquiere el arrendatario si ejerce la opción de compra.
- Los plazos en la compraventa pueden ser inferiores a diez años, nunca en el leasing.
- La compraventa no exige que el bien sea destinado por el comprador a una explotación.
- El vendedor puede adoptar cualquier forma legal: persona física, jurídica civil o jurídica mercantil.
- En la compraventa el vendedor puede recibir el precio del bien sin que el comprador desembolse casi nada. En el leasing el comprador (arrendador) desembolsa (al proveedor) el importe total del bien.
- En la compraventa a plazos sólo hay un negocio jurídico; en el leasing hay dos: arrendamiento y, en su caso, opción de compra.
- La diferencia entre arrendamiento financiero y compraventa a plazos viene, además corroborada por diversas sentencias del Tribunal Supremo. Así, sentencias: 10/04/81; 18/11/83; 26/06/89; 28/05/90; 30/04/91; 22/05/92; 26/02/96, entre otras.

IV. Evolución normativa

[Ley del Patrimonio del Estado aprobado por Decreto 1022/1964](#) y modificada por Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social dio entrada en la Administración General del Estado al arrendamiento financiero de bienes inmuebles en su artículo 142 aunque considerándolo como contrato de suministro :

¿En los supuestos de arrendamiento con opción de compra, arrendamiento financiero y demás contratos mixtos tanto de arrendamiento y adquisición, como de enajenación y arrendamiento, se aplicará lo dispuesto

en los artículos 55 y 63 de esta Ley y normas reglamentarias.

Los contratos de arrendamiento financiero y contratos mixtos, a que se refiere el párrafo precedente de este artículo, se reputarán contratos de arrendamiento a los efectos previstos en el artículo 61 del texto refundido de la Ley General Presupuestaria... ?.

Cabe recordar que en el Informe 1/1998, de 30 de enero, de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa⁴ entendió que:

?A partir de la incorporación del arrendamiento financiero de inmuebles a la Ley del Patrimonio del Estado, el contrato que tiene por objeto la compra o adquisición de bienes inmuebles para, sobre los adquiridos, instrumentar contratos de arrendamiento financiero puede ser incluido entre los negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles a que se refiere el artículo 5.3 de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas y, en consecuencia afirmar, en tal caso, el carácter privado del contrato que, conforme al artículo 9.1 de la propia Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, según su interpretación más correcta, se regirá, en defecto de normas específicas de la legislación patrimonial, inexistentes para el contrato que se examina, por las propias normas de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas en cuanto a su preparación y adjudicación y por las normas de derecho privado, en cuanto a sus efectos y extinción?.

Concluyendo que, si bien en principio, la selección de un contratista que proceda a la adquisición de inmuebles para su posterior arrendamiento financiero puede calificarse como contrato administrativo de servicios financieros, existen "no obstante, argumentos para su configuración como contrato de naturaleza privada" ... "a partir de la incorporación del arrendamiento financiero de inmuebles a la Ley de Patrimonio del Estado", como contrato patrimonial, conforme al art. 5.3 LCAP.

A finales de Marzo del año 2.000 entró en vigor la [Ley 53/1999, por la que se modificó la Ley 13/1995, de 18 de Mayo, de Contratos de las Administraciones Públicas](#).

Aunque el objeto de presente trabajo se centrar primordialmente en el contrato de arrendamiento financiero de bienes inmuebles por una Entidad Local hay que poner de manifiesto que es a raíz de la entra en vigor de dicha norma cuando por primera vez se admite en la contratación pública el contrato de arrendamiento financiero y el de arrendamiento con opción de compra. La posibilidad legal de utilizar ambas modalidades de contratos permitía el pago aplazado del precio de los de los contratos, esquivando así el obstáculo de la prohibición legal del precio aplazado, que sin embargo se mantiene para los demás contratos.

En la propia Exposición de Motivos de dicha Ley se hacía constar expresamente estas circunstancias al afirmar:

"... se admiten, con ciertos límites, las figuras de los contratos de arrendamiento financiero y de arrendamiento con opción de compra, superando el obstáculo que para su utilización suponía la prohibición de precio aplazado, y los contratos con empresas de trabajo temporal, con lo cual se pretende dotar a las Administraciones públicas de figuras y modalidades contractuales de normal utilización en el tráfico contractual privado".

Por su parte, la [Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas](#) da entrada por primera vez en el ámbito del patrimonio de las Administraciones públicas a ambas modalidades de contratos al hacer una sucinta referencia a ellas en los apartados primero y segundo del artículo 128.

Artículo 128 LPAP. Contratos mixtos.

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 establecidas para de inmuebles.

2. A los efectos previstos en el artículo 61 del Real Decreto Legislativo 1091/1988, de 23 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General Presupuestaria, los contratos de arrendamiento con opción de compra, arrendamiento financiero y contratos mixtos a que se refieren los apartados precedentes se reputarán contratos de arrendamiento.

Posteriormente y con la entrada en vigor [del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas](#) se establece de forma inequívoca el carácter privado este tipo de contratos (y en particular del contrato de arrendamiento sobre bienes inmuebles) diferenciándolo por tanto de aquellos contratos de carácter administrativo.

Es en el artículo 5 de dicho texto legal donde se determina el carácter administrativo y privado de los contratos al recoger expresamente:

Artículo 5 TRLCAP. Carácter administrativo y privado de los contratos.

"1. Los contratos que celebre la Administración tendrán carácter administrativo o carácter privado.

2. Son contratos administrativos:

a) Aquéllos cuyo objeto directo, conjunta o separadamente, sea la ejecución de obras, la gestión de servicios públicos y la realización de suministros, los de concesión de obras públicas, los de consultoría y asistencia o de servicios, excepto los contratos comprendidos en la categoría 6 del artículo 206 referente a contratos de seguros y bancarios y de inversiones, de los comprendidos en la categoría 26 del mismo artículo, los contratos que tengan por objeto la creación e interpretación artística y literaria y los de espectáculos.

b) Los de objeto distinto a los anteriormente expresados, pero que tengan naturaleza administrativa especial por resultar vinculados al giro o tráfico específico de la Administración contratante, por satisfacer de forma directa o inmediata una finalidad pública de la específica competencia de aquélla o por declararlo así una ley.

3. Los restantes contratos celebrados por la Administración tendrán la consideración de contratos privados y, en particular, los contratos de compraventa, donación, permuta, arrendamiento y demás negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles, propiedades incorpóreas y valores negociables, así como los contratos comprendidos en la categoría 6 del artículo 206 referente a contratos de seguros y bancarios y de inversiones y, de los comprendidos en la categoría 26 del mismo artículo, los contratos que tengan por objeto la creación e interpretación artística y literaria y los de espectáculos".

La inclusión del arrendamiento financiero y del arrendamiento con opción de compra en el texto de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas supone que, excepto en las especialidades que para los mismos se señalan (duración en los artículos 12.2 c) y 14.4 de imposibilidad de revisión de precios en el artículo 103.2), ambas figuras quedan sujetas a los preceptos de la Ley, aplicables a todos los contratos de las Administraciones Públicas y a los específicos del contrato de suministro figurando entre los primeros el requisito de la capacidad de obrar.

La Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público excluye expresamente del ámbito de aplicación de la propia Ley el contrato de arrendamiento sobre bienes inmuebles (ya sea arrendamiento financiero o arrendamiento con opción de compra) por así disponerlo el artículo 4 de dicha norma:

Artículo 4 LCSP. Negocios y contratos excluidos.

"1. Están excluidos del ámbito de la presente Ley los siguientes negocios y relaciones jurídicas:

p) 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.".

Vemos por tanto como dichas figuras contractuales han evolucionado desde el año 2000 en que se admitió por primera vez en la contratación pública las figuras del contrato de arrendamiento financiero y de arrendamiento con opción de compra, pasando por su consideración como contratos privados de la administración (con clara diferenciación de los contratos administrativos o típicos) hasta la actualidad en que dichos contratos se excluyen expresamente del ámbito de aplicación de la Ley de Contratos del Sector Público, aunque mantiene el carácter de contrato privado de la administración.

Por tanto podemos concluir que si el arrendamiento financiero tiene como objeto el arrendamiento de un inmueble pertenece, pues, a la categoría de contrato privado de la Administración. Y si tiene como objeto un bien mueble, entonces entra en aplicación al art. 172 de la LCAP en donde se califica de contrato (administrativo) de suministro el arrendamiento o la adquisición de productos o bienes muebles» y donde pudiera tener acomodo el arrendamiento financiero mobiliario.

Sin embargo el hecho de que se excluyan de dicho ámbito no va a suponer (al menos en nuestra Comunidad Autónoma Andaluza) que dicha figura se separen total y definitivamente de la Ley de Contratos del Sector Público, y ello porque la legislación patrimonial andaluza constituida por la [Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía](#) y sus normas de desarrollo establece, de una manera clara, la remisión a los procedimientos de contratación regulados en la Ley de Contratos del Sector Público en supuestos de adquisición de bienes inmuebles, al señalar expresamente:

Artículo 10 LBELA. Procedimiento de adquisición.

"1. La adquisición de bienes a título oneroso se registrará, en cuanto a su preparación y adjudicación, por la normativa reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas".

E incluso la propia Ley 33/2003 de 3 de noviembre de Patrimonio de las Administraciones Públicas, en el Título V "gestión patrimonial" establece en el artículo 110 el régimen jurídico de los bienes patrimoniales:

Artículo 110 LPAP. Régimen jurídico de los negocios patrimoniales.

"1. Los contratos, convenios y demás negocios jurídicos sobre bienes y derechos patrimoniales se registrarán, en cuanto a su preparación y adjudicación, por esta ley y sus disposiciones de desarrollo y, en lo no previsto en estas normas, por la legislación de contratos de las Administraciones públicas. Sus efectos y extinción se regirán por esta ley y las normas de derecho privado".

O como lo expresa la propia Junta Consultiva de Contratación Administrativa en su Informe nº 25/08 de 29 de enero de 2009⁵, que señala que las normas contenidas en la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, su reglamento de aplicación y el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, se complementan por así disponerlo los artículos que se han citado, con la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas hasta su derogación y posteriormente por la Ley de Contratos del Sector Público, pero esta no por resultar de aplicación directa, sino en tanto en cuanto regulan aspectos concretos de desarrollo del procedimiento de adjudicación sin las cuales aquellas normas no podrían ser aplicadas, siendo de aplicación las normas sobre preparación y adjudicación de contratos de la Ley 30/2007 cuando las normas patrimoniales así lo expresen", concluyendo que :

"... el régimen aplicable a los procedimientos y forma de adjudicación de los contratos patrimoniales celebrados por una entidad local como consecuencia de quedar excluidos del ámbito de aplicación de la Ley de Contratos de 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 cuando las normas patrimoniales así lo expresen".

Postura esta que es avalada por otros informe de la propia Junta Consultiva de Contratación Administrativa y de órganos similares de las propias Comunidades Autónomas.

Se constata, por lo tanto, una remisión desde la normativa patrimonial a la normativa propia de la contratación administrativa en estos tipos de negocios jurídicos, pero esta remisión hace referencia a aspectos puramente procedimentales, es decir, a la fase de preparación y adjudicación de estos contratos, en las cuales tienen que presidir las reglas y criterios de transparencia, no discriminación e igualdad entre posibles contratistas. Estas reglas derivan de las directivas la Unión Europea sobre contratación pública (así, artículo 2 de la Directiva 2004/18/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 31 de marzo de 2004).

En relación con los contratos privados consistentes en negocios jurídicos sobre bienes inmuebles celebrados por la Administración Pública, y con respecto a la delimitación de las fronteras competenciales por razón de

*materia de esta Junta Consultiva, se dibuja, pues, una zona de intersección definida por la fase de preparación y adjudicación de estos contratos que, aun cuando inicialmente, en relación a su régimen jurídico aplicable, huye de la normativa propia de la contratación pública integrada por el TRLCAP y se remite a la normativa patrimonial, esta última a la vez nos reenvía de nuevo al ámbito de la contratación administrativa y a sus normas reguladoras.*⁶

Aparte de todo esto, lo que si se debe poner de manifiesto es que son escasas las referencias que la Ley de Contratos del Sector Público hacen al arrendamiento financiero de bienes inmuebles - viniendo la mayoría de ellas vienen referidas al arrendamiento de bienes muebles como una modalidad de contrato de suministro - y no del arrendamiento financiero de bienes inmuebles, por lo que en este supuesto hay que aplicar las normas de derecho privado, con las especificidades a que hemos hecho de remisión a la Ley de Contratos del Sector Público para utilizar los procedimientos de adjudicación de los contratos regulados en la misma por aplicación de la normativa patrimonial a la que hemos hecho anteriormente referencia.

V. Notas características del contrato de arrendamiento financiero de bienes inmuebles celebrado por una administración pública

Podemos extraer las notas mas características del contrato de arrendamiento financiero celebrado por una administración pública para la adquisición de un bien inmueble de una serie de informes de la propia Junta Consultiva de Contratación Administrativa que aunque referidas a bienes muebles se pueden extender al objeto de este trabajo, es decir, al arrendamiento financiero de bienes inmuebles, y en este sentido podemos citar entre otros los siguientes : Informes 9/02, de 26 de septiembre de 2002 , informe 20/00 de 6 de julio, informe 18/03, de 17 de noviembre de 2003... etc.

De forma sucinta podemos dar diversas notas características de la adquisición de un bien inmueble por una Administración pública mediante el contrato de arrendamiento financiero:

1º.- En el del arrendamiento financiero la razón económica de acudir a la celebración del mismo es la necesidad de obtener financiación para la adquisición del dominio de un bien, a diferencia del arrendamiento puro, en que la causa se encuentra, estrictamente, en el uso del bien arrendado.

2º.- En dicho contrato se requiere la intervención de un tercero que necesariamente ha de ser un establecimientos financiero de crédito, una entidad oficial de crédito, bancos, cajas de ahorro o cooperativas de crédito, y que será el que concertará la adquisición de un bien a un proveedor para luego mediante un contrato diferente ceder su uso a la administración pública que dispondrá al vencimiento del correspondiente contrato de una opción de compra por el valor residual estipulado.

Por tanto necesariamente ha de formalizarse el contrato con una entidad financiera de las citadas porque así lo establece la disposición adicional séptima de la [Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito](#) (Ley 26/1988, de 29 de julio).

Y solo se pueden suscribir contratos con dichas entidades porque la disposición adicional séptima citada señala que tales contratos tienen 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 y respecto del bien podrán realizar las actividades de mantenimiento, lo que corrobora que la norma que los regula les confiere tal capacidad

3º.- En tercer lugar el objeto del contrato debe ser determinado y su necesidad para los fines del servicio público correspondiente se deberá justificar en el expediente de contratación.

El grado de determinación del objeto a suministrar mediante arrendamiento financiero dependerá de que los servicios financieros y del bien inmueble a suministrar, se contraten simultáneamente en una sola operación global.

Así, cuando se pretende contratar global y simultáneamente una operación de arrendamiento financiero comprensiva de los servicios financieros y entrega del bien inmueble en leasing, la determinación del objeto del contrato se ha de hacer en el pliego de prescripciones técnicas.

4º.- Respecto a la solvencia de las empresas que pueden concurrir a la licitación del contrato cabe señalar que en el arrendamiento financiero de un bien inmueble solo puede prestarlo una entidad financiera de crédito de las que cita la disposición adicional séptima de la Ley 26/1988, por lo que al operar éstas bajo control de autorización del Banco de España tienen ya acreditada su solvencia para poder concurrir a la adjudicación del contrato.

Por ello, las empresas licitadoras para ser adjudicatarias de los respectivos contratos han de contar con la necesaria capacidad de obrar, predeterminada por su objeto social, lo que supone, respecto al arrendamiento financiero, que cumplan los requisitos y superen los límites establecidos por las disposiciones vigentes, en concreto, en la disposición adicional séptima, apartado 8, de la Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e Intervención de Entidades de Crédito, y en el Real Decreto 771/1989, de 23 de junio.

5º.- En quinto lugar, teniendo en cuenta que el artículo 128 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, así como la Ley General Presupuestaria no son de aplicación a las Corporaciones Locales, a lo que debe añadirse el hecho de que el artículo 61 de la Ley General Presupuestaria a que se refería la Ley de Patrimonio actualmente se encuentra actualmente derogado habiendo sido sustituido por los artículos 47 y 48 de la Ley General Presupuestaria de 26 de noviembre de 2003 que contienen una regulación difícilmente compatible con lo dispuesto en la Ley de Patrimonio y teniendo en consideración lo dispuesto en la Disposición Adicional 2ª de la Ley de Contratos del Sector Público, en su apartado 13, que señala que *«En los contratos que tengan por objeto la adquisición de bienes inmuebles, el importe de la adquisición podrá ser objeto de un aplazamiento de hasta cuatro años, con sujeción a los trámites previstos en la normativa reguladora de las Haciendas Locales para los compromisos de gastos futuros»*. , cabe concluir que los contratos de arrendamiento financiero suscritos por las Corporaciones Locales están sujetos al límite temporal de cuatro años que para la adquisición de compromisos de gasto plurianuales establece la Ley de Haciendas Locales en su artículo 155.3 y la Ley de Contratos del Sector Público en su Disposición Adicional 2ª, apartado 13⁷.

VI. El Informe 61/06, de 26 de marzo de 2007 de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa sobre. «Posibilidad de que las entidades locales celebren contratos de arrendamiento financiero sobre bienes inmuebles y naturaleza de estos contratos».

La Junta Consultiva de Contratación Administrativa en su su informe 61/2006 la JCCA entiende factible 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 patrimonios de las administraciones publicas y que la Ley de Contratos del Sector Público atribuye a esta clase de negocios jurídicos el carácter de contrato privado de privado de la administración.

Afirma la Junta Consultiva de Contratación Administrativa en dicho informe que la posibilidad de que las Administraciones Pública celebren contratos de arrendamiento financiero y su naturaleza fueron cuestiones abordadas con anterioridad sus informes de 30 de enero de 1998, 6 de julio de 2000, 17 de noviembre de 2003 y 11 de marzo de 200 en los que la posibilidad de que las Administraciones Públicas celebraran contratos de arrendamiento financiero sobre bienes muebles e inmuebles se basaba 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 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?*.

En dicho informe se recoge textualmente por su interés y aplicación al supuesto presente la Sentencia del Tribunal Supremo de 26 de febrero de 1996 (que fue reproducida en su informe de 17 de noviembre de 2003) y a la que ya hicimos referencia en el apartado ¿concepto de arrendamiento financiero? de este pequeño trabajo.

Fco. Javier Iturriaga y Urbistondo
Jefe de Servicio
Área de Contratación, Patrimonio
Asesoría Jurídica y Asuntos Judiciales
Ayuntamiento de Velez-Málaga

Bibliografía

DIRECCIÓN DE PATRIMONIO DEL ESTADO. *Guía para la aplicación de la Ley de Contratos del Sector Público*. Ministerio de Economía y Hacienda. Boletín Oficial del Estado - 2008

DIVERSOS AUTORES. *Contratación del Sector Público Local*. EL CONSULTOR DE LOS AYUNTAMIENTOS (LA LEY) 2008

DIVERSOS AUTORES. *La Ley de Contratos del Sector Público y su aplicación por las Entidades Locales*. CEMCI Publicaciones - 2008

DIRECCIÓN DE PATRIMONIO DEL ESTADO. *Guía para la aplicación de la Ley de Contratos del Sector Público*. Ministerio de Economía y Hacienda. Boletín Oficial del Estado - 2008

MENENDEZ GOMEZ, Emilio. *Contratos del Sector Público: Contrato de Obras Públicas*. Editorial ARANZADI - 2008

BLANQUER, David. *La nueva Ley de Contratos del sector público. Guía práctica*. Editorial Tirant lo Blanch, Valencia 2007.

ESCRIHUELA MORALES, Fco Javier. *La contratación del sector público. Especial referencia a los contratos de suministro y de servicios*. LA LEY, 2007.

MORENO MOLINA, José Antonio y PLEITE GUADAMILLAS, Francisco. *La nueva Ley de Contratos del sector público. Estudio sistemático*. Editorial La Ley, Madrid 2007.

VALLE TORRES, José Luis. *El Leasing en la Administración Local*. El Consultor de los Ayuntamientos y de los Juzgados N° 15.

Notas

[1](#) INFORME 4/1993, de 29 de julio, sobre el alquiler con opción de compra de equipos electromédicos a consulta del Servicio Andaluz de Salud.

[2](#) Disposición adicional Séptima de la Ley 26/1988, de 29 de julio de Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito. (BOE 30 de julio de 1988).

[3](#) El Leasing en la Administración Local . José Luis VALLE TORRES . El Consultor de los Ayuntamientos y de los Juzgados N° 15, , Ref.º 2474/1999, pág. 2474, Tomo 2

[4](#) Informe 1/98, de 30 de enero de 1998. Naturaleza y régimen jurídico de los contratos que tienen por objeto la adquisición de inmuebles sitos en territorio extranjero y el arrendamiento financiero de los mismos para sede de representaciones diplomáticas y consulares integrantes de la Administración General del Estado en el exterior.

Informe nº 25/08 de 29 de enero de 2009 sobre "Régimen jurídico aplicable a los procedimientos y forma de adjudicación de los contratos patrimoniales celebrados por una entidad local",

[6](#) Informe 6/2004, de 10 de diciembre de 2004, de la Comisión Permanente de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa de la Generalidad de Cataluña. Posibilidad que la Administración Local pueda adquirir bienes inmuebles y vincularlos al pago de una prestación periódica en cualquiera de las modalidades reguladas por el derecho de censo en la legislación civil catalana y posibilidad que pueda realizar arrendamientos financieros o arrendamientos con opción de compra de bienes inmuebles.

[7](#) Informe 56/09, de 1 de febrero de 2010 de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa sobre «Límite temporal de los contratos de arrendamiento financiero de inmuebles en las Corporaciones locales».