

Informe 6/2015, de 12 de mayo, de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa de Aragón.

Asunto: Arrendamiento con opción de compra de un bien inmueble patrimonial municipal. Régimen jurídico aplicable y procedimiento.

I. ANTECEDENTES

El Alcalde del Ayuntamiento de Biescas (Huesca) se dirige con fecha 19 de marzo de 2015, a la presidencia de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa de la Comunidad Autónoma de Aragón, mediante escrito del siguiente tenor literal:

«PRIMERO. El Ayuntamiento de Biescas es propietario de varias naves industriales ubicadas en un polígono industrial, bienes calificados como patrimoniales. Se plantea la posibilidad de concertar sobre los mismos contratos de arrendamiento con opción de compra, posibilidad expresamente admitida para la Administración del Estado, así lo contempla el artículo 106.4 de la Ley 33/2003 del Patrimonio de las Administraciones Públicas, en adelante LPAP, precepto de carácter supletorio. Se cuestiona la posibilidad de utilizar este negocio jurídico en el ámbito de la Administración Local de Aragón.

SEGUNDO. Para el caso de que esto fuera posible, debe entenderse que estamos ante un contrato de naturaleza patrimonial y carácter privado, según dispone el art. 4.1 letra p) del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, celebrado por una Administración Pública, que se regirá por la legislación patrimonial. El Ayuntamiento entiende que dicha legislación viene constituida por:

.- En cuanto al arrendamiento por el artículo 107.1 de la LPAP, de carácter básico conforme a la Disposición Final Segunda de dicha ley, y que ha desplazado al artículo 184.2 de la Ley 7/99 de 9 de abril, de Administración Local de Aragón, en adelante LALA, declarado inconstitucional por S TC nº 162/2009 al entrar en contradicción con la legislación básica

“Artículo 107 Procedimiento de adjudicación

1.Los contratos para la explotación de los bienes y derechos patrimoniales se adjudicarán por concurso salvo que, por las

peculiaridades del bien, la limitación de la demanda, la urgencia resultante de acontecimientos imprevisibles o la singularidad de la operación, proceda la adjudicación directa. Las circunstancias determinantes de la adjudicación directa deberán justificarse suficientemente en el expediente.

.- En cuanto a la opción de compra, en caso de que esta se ejercite, supone la enajenación del bien inmueble, y en consecuencia la normativa aplicable viene constituida por el art. 188 de la Ley 7/99 de Abril, de Administración Local de Aragón, ya que el artículo 137 de la LPAP no tiene carácter de legislación básica.

Artículo 188 Enajenación de bienes patrimoniales a título oneroso

- 1. Las enajenaciones de bienes patrimoniales habrán de realizarse, como regla general, por subasta pública, salvo que se trate de una permuta o de otros supuestos previstos legalmente.*
- 2. Las parcelas sobrantes y los bienes no utilizables podrán ser enajenados por venta directa, con arreglo a su valoración pericial.*
- 3. La cesión de bienes del patrimonio municipal del suelo se ajustará a su normativa específica.*
- 4. En aquellos casos en que la enajenación se refiera a terrenos o parcelas incluidas en polígonos industriales, residenciales o agrícolas o ganaderos, promovidos por la entidad local para facilitar el establecimiento de las correspondientes actividades, podrá aprobarse una ordenanza o pliego de condiciones que fije las cláusulas generales a que se sujete su enajenación, convocando subasta para la misma. En relación con aquellas parcelas y terrenos que queden inicialmente desiertos, podrá establecerse que quede abierta la posibilidad de enajenación directa a cualquier interesado que cumpla las condiciones establecidas. En el caso de que se pretenda una vigencia de dichas condiciones superior al año, deberán establecerse las previsiones automáticas de actualización en cuanto a precio y otros aspectos en que sea conveniente.*
- 5. Las viviendas de promoción pública municipal se adjudicarán con arreglo a su normativa específica, atendiendo a criterios de carácter social.*
- 6. Los ingresos obtenidos por la enajenación de bienes no podrán destinarse a financiar gastos corrientes.*

.- ¿Puede el Ayuntamiento de Biescas celebrar un contrato de arrendamiento con opción a compra sobre bienes inmuebles de carácter patrimonial?

.- ¿Cuál sería, en su caso, el procedimiento aplicable?

.- Para el caso de que la licitación quede desierta, ¿puede aplicarse el artículo 188.4 de la LALA aún cuando se trate de edificios en polígonos industriales y no de terrenos o parcelas?

El Pleno de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa, en sesión celebrada el 12 de mayo de 2015, acuerda informar lo siguiente:

II. CONSIDERACIONES JURIDICAS.

I. Competencia de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa de la Comunidad Autónoma de Aragón y legitimación del órgano solicitante del informe.

En primer lugar es necesario indicar, como criterio de carácter general, que de conformidad con el artículo 3.1 y 2 del Decreto 81/2006, de 4 de abril, del Gobierno de Aragón, por el que se crea la Junta Consultiva de Contratación Administrativa de la Comunidad Autónoma de Aragón, y se aprueba el Reglamento que regula su organización y funcionamiento, a esta Junta Consultiva de Contratación no le corresponde informar expedientes concretos de contratación, ni suplir las funciones que a otros órganos atribuye la legislación de contratos del sector público. Por otra parte, según el artículo 3.2 de su norma constitutiva, no es menos cierto que la función consultiva y de asesoramiento de la Junta Consultiva, no puede ni debe sustituir las facultades de informe que la legislación, en el ámbito de la contratación pública, atribuye a órganos específicos y determinados.

No existe sin embargo impedimento alguno, dado el interés general del fondo de la consulta que plantea el Alcalde del Ayuntamiento de Biescas, para que esta Junta Consultiva se pronuncie acerca de la posibilidad de que una entidad local celebre un contrato de arrendamiento con opción de compra respecto de dos naves industriales de su propiedad, es decir, sobre bienes patrimoniales. Y en el caso de reconocimiento de esta posibilidad, cual debe ser el régimen jurídico y procedimiento aplicable a este contrato.

El Alcalde de Biescas (Huesca), es órgano competente para formular solicitud de informe a la Junta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6.g) del mencionado Decreto 81/2006.

Para dar respuesta a las cuestiones planteadas debemos, en primer lugar, abordar el concepto de contrato de arrendamiento con opción de compra, y, por otro lado, analizar el régimen jurídico aplicable a la gestión de los bienes patrimoniales municipales; para a continuación pronunciarnos sobre la posibilidad de celebrar este contrato una entidad local, así como su procedimiento, en base al régimen jurídico aplicable.

II. Concepto del contrato de arrendamiento con opción de compra.

Dentro de las diversas clasificaciones de los contratos civiles, una de las que mejor le cuadra a esta figura es la que diferencia entre contratos típicos, esto es, aquellos que tienen una concreta regulación normativa; y atípicos, otros huérfanos de específica regulación que, al amparo del principio de autonomía de la voluntad (artículo 1091 CC) y de libertad de pacto (artículo 1255 CC), los contratantes celebran, rigiéndose en principio por lo convenido, e integrándose en lo no previsto por preceptos de otros contratos afines, o por la Jurisprudencia. El arrendamiento con opción de compra es uno de ellos, si bien tanto el arrendamiento, como la opción de compra de modo autónomo, son objeto de regulación.

Se puede definir este contrato como la inserción en un contrato de arrendamiento de una cláusula mediante la cual se fija la facultad exclusiva de prestar el arrendatario su consentimiento en el plazo contractualmente señalado, para comprar la cosa objeto de arriendo. De modo que estos dos elementos, el arrendamiento y la opción de compra, aparecen entrelazados e inseparablemente unidos por la voluntad de las partes. Con carácter general, en dicho contrato se acuerdan las siguientes cláusulas: a) el pago de una prima inicial en concepto del derecho de opción de compra, siendo ésta establecida en base a un porcentaje del precio pactado de venta; b) fijación del precio de venta en el contrato inicial de arrendamiento, que no podrá ser modificado por ninguna de las partes; c) determinación de un plazo para ejercer el derecho a compra; y d) indicación del porcentaje de renta que una vez ejercido el derecho a compra se descuenta del precio de venta. Este porcentaje, aunque puede

mantenerse fijo durante todo el contrato, normalmente deberá reducirse conforme pasan los años (STS de 6 julio 2001 y 3 abril 2006, entre otras).

III. Régimen jurídico aplicable a la gestión patrimonial municipal. Posibilidad de incluir el contrato de arrendamiento con opción de compra.

El régimen jurídico de la gestión de los bienes patrimoniales de las entidades locales se recoge en una gran variedad de normas, dispersión de la que resulta la complejidad del mismo. Así, hay que tener en cuenta:

- por una parte, el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de régimen local, aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril (en adelante TRRL).

- por otra parte, la legislación básica que regula los bienes y patrimonio de las Administraciones Públicas la encontramos hoy en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (en adelante LPAP). Esta Ley trata de alcanzar diferentes objetivos, entre ellos, la definición del marco común que debe de servir de referencia a las distintas Administraciones en cuanto legislación básica en materia de bienes públicos, al amparo de la competencia exclusiva del artículo 149.1.18 CE. El artículo 2.2 LPAP —ámbito de aplicación—, dispone: *«Serán de aplicación a las comunidades autónomas, entidades que integran la Administración local y entidades de derecho público vinculadas o dependientes de ellas los artículos o partes de los mismos enumerados en la disposición final segunda»*. De modo que conforme a su disposición final segunda, tales preceptos de carácter básico, prevalecen sobre la legislación local. Esta ley ha sido objeto de desarrollo a través del Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto.

- por lo que se refiere a la legislación aragonesa, esta materia se regula en la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón (en adelante LALA), artículos 169 a 186, y en el Reglamento de Bienes, actividades y

servicios y obras de las entidades locales aprobado por el Decreto 347/2002 (en adelante REBASO).

- por último, en relación a los contratos sobre estos bienes, hay que tener en cuenta el artículo 4 del texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre (en adelante TRLCSP), que contiene la exclusión de los mismos de su ámbito de aplicación, en los términos que analizaremos.

De toda esta conjunción de normas resulta una regulación compleja que en ocasiones, como en el supuesto planteado, ocasiona disfunciones.

Los bienes y derechos patrimoniales de las Administraciones públicas cumplen con la finalidad de obtener el rendimiento económico que permita a las Administraciones Públicas la consecución de sus fines. De este modo, en lo que se refiere a la explotación de los bienes patrimoniales, pueden producir rentas y frutos, y ser objeto de arrendamiento, o entrar en el tráfico jurídico como cualquier bien. Porque, a diferencia de los bienes de dominio público, no son inalienables.

En primer lugar hay que partir de los principios generales del artículo 8 LPAP (de carácter básico), que debe de regir la gestión patrimonial, según el cual:

«1. La gestión y administración de los bienes y derechos patrimoniales por las Administraciones públicas se ajustarán a los siguientes principios:

- a) Eficiencia y economía en su gestión.*
- b) Eficacia y rentabilidad en la explotación de estos bienes y derechos.*
- c) Publicidad, transparencia, concurrencia y objetividad en la adquisición, explotación y enajenación de estos bienes.*
- d) Identificación y control a través de inventarios y registros adecuados.*
- e) Colaboración y coordinación entre las diferentes Administraciones públicas, con el fin de optimizar su utilización y rendimiento de los bienes.*

2. En todo caso, la gestión de los bienes patrimoniales deberá coadyuvar al desarrollo y ejecución de las distintas políticas públicas en vigor y, en particular, al de la política de vivienda, en coordinación con las Administraciones públicas competentes».

Por su parte, el artículo 106 LPAP se ocupa de la regulación de los contratos de explotación de los bienes patrimoniales:

«1. La explotación de los bienes o derechos patrimoniales podrá efectuarse a través de cualquier negocio jurídico, típico o atípico.

2. Serán de aplicación a estos negocios las normas contenidas en el capítulo I del Título V de esta ley (gestión patrimonial).

3. Los contratos para la explotación de los bienes y derechos patrimoniales no podrán tener una duración superior a 20 años, incluidas las prórrogas, salvo causas excepcionales debidamente justificadas.

4. Podrán concertarse contratos de arrendamiento con opción de compra sobre inmuebles del patrimonio del Estado con sujeción a las mismas normas de competencia y procedimiento aplicables a las enajenaciones».

Pues bien, a la vista del tenor literal de este artículo, se incluye como supuesto específico de contrato de explotación de bienes patrimoniales, el contrato de arrendamiento con opción de compra sobre bienes del patrimonio del Estado (aunque ese apartado no tiene carácter básico). Sin embargo, la regulación aragonesa de la explotación de bienes patrimoniales, no contiene ninguna previsión semejante. Por ello, el Ayuntamiento de Biescas, se plantea si es posible concertarlo por una entidad local. La respuesta a esta cuestión la encontramos en la previsión, con carácter de básica, del apartado uno del citado artículo 106 LPAP, según el cual: *«La explotación de los bienes o derechos patrimoniales podrá efectuarse a través de cualquier negocio jurídico, típico o atípico».*

El carácter básico de esta previsión —aunque no del 106.4— hace perfectamente posible que el negocio jurídico atípico planteado pueda realizarse por una entidad local en Aragón, pues no es una cuestión limitada de forma expresa, ni se contravienen los principios institucionales de la regulación aragonesa.

Así, y admitida esta posibilidad, procede determinar el procedimiento pertinente, lo que requiere analizar la naturaleza que la legislación de patrimonio atribuye al arrendamiento con opción de compra, porque de ella va a depender el procedimiento aplicable.

IV. Régimen jurídico aplicable. Procedimiento de licitación.

De conformidad con el artículo mencionado, la posibilidad del arrendamiento con opción de compra se inserta, para el patrimonio del Estado, en la regulación de los contratos de explotación de bienes patrimoniales. Regla claramente extrapolable a la explotación de bienes locales en Aragón.

De esta naturaleza de contrato de explotación de bienes patrimoniales deriva la exclusión expresa del ámbito de aplicación objetivo del TRLCSP, de conformidad con su artículo 4.1.o), según el cual *«quedan excluidos del ámbito de la presente ley las autorizaciones y concesiones sobre bienes de dominio público y los contratos de explotación de bienes patrimoniales distintos de los definidos en el artículo 7, que se regularán por su legislación específica salvo en los casos en que expresamente se declaren de aplicación las prescripciones de la presente ley»*. Así lo dijo esta Junta en su Informe 4/2009, de 15 de abril, sobre consideraciones sobre el régimen jurídico aplicable a los procedimientos y formas de adjudicación de los contratos patrimoniales celebrados por una entidad local, cuya doctrina conviene recordar:

«...se excluye del ámbito de aplicación de la LCSP a los denominados «contratos patrimoniales». En el ámbito local se ha venido entendiendo como contratos patrimoniales aquellos contratos que tenían como objeto bienes que

servían a los fines de las Entidades Locales pero que no se destinaban a un uso público ni a un servicio público, ni eran bienes comunales. Los artículos 171 de la Ley 7/1999, de 9 de abril de Administración Local de Aragón y 4 del Decreto 347/2002, de 19 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes, Actividades, Servicios y Obras de las Entidades Locales de Aragón enumeran además, expresamente, entre los bienes de propios a las parcelas sobrantes no susceptibles por sí de un uso adecuado y a los bienes no utilizables (criterio enumerativo) y establecen la presunción de bien patrimonial cuando no conste la afectación de un bien a un uso o servicio público o su naturaleza comunal (criterio finalista o residual).

Sin embargo, en la actualidad, y conforme al artículo 4.1 p) y o) de la LCSP — que es exigencia del Derecho Comunitario, en particular de la Directiva 2004/18 de 31 de marzo (considerando 24) en cuanto considera que los contratos relativos a la adquisición o arrendamiento de bienes inmuebles o relativos a derechos respecto de dichos bienes, revisten características especiales, debido a las cuales no resulta adecuada aplicar a esos contratos las «normas de adjudicación» de la Directiva— por «contratos patrimoniales» hay que entender aquellos contratos regulados en la normativa patrimonial de las Administraciones Públicas. Es decir se trata de un concepto más amplio en el que se integran tanto aquellos contratos que tienen como objeto bienes que servían a los fines de las Entidades Locales pero que no se destinaban a un uso público ni a un servicio público, como aquellos otros que tienen por finalidad la adquisición de bienes que resulten necesarios a los fines de las entidades locales, como a título de ejemplo los de interés histórico o artístico.

Sobre la exclusión de estos contratos se ha pronunciado la Junta Consultiva de Contratación Administrativa del Estado, mediante Informe 25/08, de 29 de enero de 2009 y, en el ámbito autonómico, el Consejo Jurídico Consultivo de la Comunidad Valenciana, mediante Dictamen 481/2008, de 3 de julio de 2008. De conformidad con los pronunciamientos de estos órganos consultivos debe advertirse, con carácter general, que la exclusión de estos contratos de la

LCSP en modo alguno es absoluta; primero porque la Disposición Adicional Segunda de la propia LCSP contempla las reglas referentes a las competencias de los órganos de contratación de las entidades locales referidas a los contratos patrimoniales y segundo porque, de conformidad con el artículo 4.2 LCSP, los contratos, negocios y relaciones jurídicas excluidos se regulan por sus normas especiales, aplicándose los principios de esta Ley para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse.

De lo expuesto se deduce que los contratos patrimoniales se rigen por la propia LCSP, en su Disposición Adicional segunda; la Ley 33/2007, 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».

De acuerdo con estas reglas, procede delimitar el procedimiento de adjudicación que corresponde. Y la duda en este supuesto surge como consecuencia del carácter atípico del negocio jurídico de arrendamiento con opción de compra, que incorpora en su contenido el propio de un arrendamiento, pero también el de una enajenación del bien arrendado, ya que la legislación patrimonial prevé un procedimiento de adjudicación distinto para los contratos de arrendamiento (concurso) y para las enajenaciones de bienes (subasta).

En el caso del patrimonio del Estado, el artículo 106.4 LPAP resuelve con claridad la cuestión y, aunque inserta este tipo de contratos en los contratos de explotación de los bienes patrimoniales, somete a los mismos para delimitar el procedimiento y competencia, a las normas propias de la enajenación de los bienes. Esta opción resulta sin duda alguna de la posibilidad de enajenación del inmueble, la opción de compra, que ejerce una «vis atractiva» del procedimiento de adjudicación.

Sentado lo anterior, la regla general para la enajenación de los bienes patrimoniales es la subasta pública. El artículo 8.1 a) LPAP, (de carácter básico), incluye entre los principios de la gestión y administración de los bienes patrimoniales, a los de «conurrencia» y «publicidad» en la enajenación de estos bienes. En el caso de las Entidades Locales, el procedimiento licitatorio a elegir de forma genérica es la subasta, según previenen los artículos 80 TRRL, artículo 188 LALA, y el Artículo 109 REBASO, que al regular el procedimiento de enajenación, dispone:

«1. Las enajenaciones de bienes patrimoniales habrán de realizarse, como regla general, por subasta pública, salvo que se trate de una permuta o de otros supuestos previstos legalmente.

2. En todo caso, las parcelas sobrantes y los bienes no utilizables podrán ser enajenados por venta directa, con arreglo a su valoración pericial. Las parcelas sobrantes serán ofrecidas al propietario o propietarios colindantes o permutadas con terrenos de los mismos; si fueren varios, la venta o permuta se hará de forma que las parcelas resultantes se ajusten al más racional criterio de ordenación del suelo, según dictamen técnico».

De manera que el procedimiento de enajenación es el de subasta pública.

En este punto será preciso tener en cuenta la regulación de la LALA y el REBASO, en cuanto a los requisitos previos a la realización de estos negocios jurídicos, que exigen: la depuración de la situación física y jurídica del bien a enajenar (artículo 107 REBASO); la necesidad de valoración pericial del bien a enajenar (artículo 108 REBASO), que determinará la competencia; y la necesidad de toma de conocimiento, o autorización, por parte del órgano competente de la Comunidad Autónoma en materia de Administración Local (artículo 186 LALA).

Delimitada la procedencia de la subasta pública como procedimiento de adjudicación, deberá tramitarse la misma de conformidad con las reglas

previstas en la legislación patrimonial (y no las del TRLCSP, al ser un contrato excluido). Será necesaria la existencia de un pliego de condiciones donde se determinen tanto las reglas procedimentales, como el régimen de derechos y obligaciones. Esta exigencia deriva de la aplicación de los referidos principios. Así lo recordó esta Junta en el Informe 10/2010, de 15 de septiembre, sobre procedimientos para la adjudicación de un contrato patrimonial.

En todo caso, hay que recordar que esta Junta ha tenido ocasión de señalar en múltiples ocasiones (Informes 4/2009, 10/2010, 15/2013) que esta exclusión del TRLCSP no es absoluta, aplicándose los principios; y matizando que, además, en el caso de las entidades locales, pese a esa exclusión, el TRLCSP incorpora en su DA2ª TRLCSP una regulación detallada relativa a la competencia de los órganos municipales para celebrar los contratos, existiendo en tal regulación normas especiales y específicas para los contratos patrimoniales. Concretamente en el apartado segundo se refiere a los contratos de enajenación de bienes patrimoniales en los siguientes términos:

«Asimismo corresponde a los Alcaldes y a los Presidentes de las Entidades locales la adjudicación de concesiones sobre los bienes de las mismas y la adquisición de bienes inmuebles y derechos sujetos a la legislación patrimonial cuando su valor no supere el 10% de los recursos ordinarios del presupuesto ni el importe de 3 millones de euros, así como la enajenación del patrimonio cuando su valor no supere el porcentaje ni la cuantía indicados».

En cuanto a las remisiones que la Ley de Administración local de Aragón hace a las normas de contratación en materia de adquisición de bienes, hay que señalar —tal y como se indicó en nuestro Informe 4/2009— que en la medida en que los contratos patrimoniales han sido excluidos de la aplicación de la LCSP, estos reenvíos resultan en la práctica carentes de efectividad.

V. Posibilidad de aplicar en el caso de quedar desierta la licitación la previsión del artículo 188.4 de la Ley de Administración local de Aragón.

La última cuestión objeto de consulta se refiere al supuesto de que la licitación quede desierta y si, en tal caso, puede aplicarse el artículo 188.4 LALA, aun

cuando se trate de edificios en polígonos industriales, y no de terrenos o parcelas. En efecto, reza el artículo 188.4:

«En aquellos casos en que la enajenación se refiera a terrenos o parcelas incluidas en polígonos industriales, residenciales, agrícolas o ganaderos, promovidos por la entidad local para facilitar el establecimiento de las correspondientes actividades, podrá aprobarse una ordenanza o pliego de condiciones que fije las cláusulas generales a que se sujete su enajenación, convocando subasta para la misma. En relación a aquellas parcelas y terrenos que queden inicialmente desiertos, podrá establecerse que quede abierta la posibilidad de enajenación directa a cualquier interesado que cumpla las condiciones establecidas».

La aplicación de este artículo, según su tenor literal, solo es posible para la enajenación de terrenos o parcelas, y no como en el caso planteado, para naves de polígonos industriales, es decir, edificaciones.

La única opción posible de aplicar la adjudicación directa en el supuesto de que resulte desierto el procedimiento, sería en virtud de la aplicación del artículo 137.4 LPAP, como legislación de carácter supletorio. Posibilidad negada por la Dirección General de los Registros y del Notariado; cuya doctrina, (por todas, Resolución de 13/05/09 y Resolución de 12 de junio de 2013), después de sostener que la enajenación por subasta pública es la regla general de la enajenación de los bienes patrimoniales de las Entidades Locales, establece que *«no cabe aplicar el régimen de enajenación directa de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Entidades Públicas, pues el legislador ha excluido la posibilidad de aplicar supletoriamente los preceptos relativos a la enajenación de bienes a la Administración Local al no relacionar los artículos 136 a 144 que regulan esta cuestión, en la disposición final segunda como legislación supletoria de la Administración Local».*

III. CONCLUSIONES

I. Los bienes patrimoniales municipales pueden ser objeto de explotación a través del negocio atípico de arrendamiento con opción de compra.

II. La naturaleza jurídica de dicho contrato es la de un contrato patrimonial, que se rige por su legislación específica, estando excluido del ámbito objetivo de la legislación de contratos. No obstante, esta exclusión no es absoluta, siendo de aplicación en todo caso los principios generales de la contratación pública y la regulación de la disposición adicional segunda TRLCSP, sobre la competencia de los órganos municipales para la celebración de los contratos.

III. De conformidad con la legislación patrimonial básica aplicable a los contratos de enajenación de los bienes municipales, el procedimiento de adjudicación de un arrendamiento con opción de compra es la subasta pública.

IV. No puede aplicarse a las edificaciones la posibilidad de enajenación directa prevista en el artículo 188.4 LALA, para la enajenación de terrenos o parcelas de polígonos industriales, en el caso de quedar desierta la licitación. Ni aplicar supletoriamente el régimen de enajenación directa del artículo 137.4 LPAP.

Informe 6/2015, de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa de la Comunidad Autónoma de Aragón, adoptado en su sesión del día 12 de mayo de 2015.