



CONSULTA 038/2024. Contrato de compraventa excluido del ámbito de aplicación de la LCSP.

CONSULTA

“El pasado mes de diciembre se adquirió una finca por la JCCM. Hasta el momento, los anteriores propietarios tenían la finca arrendada a un tercero, para la explotación del aprovechamiento cinegético de la misma.

La citada finca, que se compone de vivienda y almacén, se encontraban equipados por bienes muebles propiedad del arrendatario, con un estado de conservación y funcionamiento correcto.

El arrendatario ofrece la venta de dichos bienes, por un importe de XX euros.

Que debido a lo remoto de la finca que se sitúa a 18km y 45 minutos de distancia del núcleo urbano más cercano (XX) por pistas y caminos sin asfaltar, por lo que existe una demostrada dificultad de transporte e instalación de todos lo elemento referidos en el listado.

Se considera que se debe adquirir todo este equipamiento al precio ofertado y situado en los edificios de la finca debido las dificultades y elevado precio de transporte y nueva instalación de un equipamiento similar de nueva adquisición.

Quería preguntar a través de qué procedimiento podríamos llevar a cabo la compra de dichos bienes o cuál sería el más adecuado”.

RESPUESTA

En relación con la citada consulta, hemos de señalar que, según se desprende de la misma, nos encontramos ante un contrato de compraventa en el que, según el artículo 1445 del Código Civil, *uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente.*

En este caso, el artículo 9.2 de 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 (LCSP, en lo sucesivo), **excluye este tipo de contratos de la propia Ley, y los califica como contratos privados, regidos por la legislación patrimonial:**



“2. 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”.

2

Por tanto, al tratarse de un contrato privado, que deberá regirse por la legislación patrimonial, la consulta queda fuera de las competencias de este servicio. Para cualquier información adicional relacionada con esta materia, podrán ponerse en contacto con el Servicio de Patrimonio de la Secretaría General de la Consejería de Hacienda, Administraciones Públicas y Transformación Digital, cuyo correo electrónico es el siguiente: patrimonio@jccm.es.

Finalmente indicar que, sin perjuicio de lo señalado anteriormente, la presente respuesta a la consulta planteada tiene carácter meramente informativo y en ningún caso resulta vinculante.

EL SERVICIO DE ASESORAMIENTO Y NORMALIZACIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS DE CONTRATACIÓN