

**ACTA SESION ORDINARIA DEL AYUNTAMIENTO PLENO DE 26.12.19.**

En el Municipio de Almuñécar, y en el Salón de Plenos de la Casa de la Cultura, siendo las dieciocho horas del día veintiséis de diciembre de dos mil diecinueve, se reúne el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria, primera convocatoria, bajo la presidencia de la Sr<sup>a</sup> Alcaldesa D<sup>a</sup> Trinidad Herrera Lorente y con asistencia de los concejales D. Antonio Miguel Aragón Olivares, D. Luis Francisco Aragón Olivares, D. Antonio Daniel Barbero Barbero, D. Juan Carlos Benavides Yanguas, D. Rafael Caballero Jiménez, D. Joaquín Aniceto Cabrera García, D<sup>a</sup> María Luisa Díaz Rodríguez, D. Francisco Fernández Carmona, D. Francisco Javier García Fernández, D. Alberto Manuel García Gilabert, D<sup>a</sup> María Rosario González Hernández, D<sup>a</sup> Beatriz González Orce, D<sup>a</sup> Dolores María Jiménez Martín, D<sup>a</sup> María Dolores Manzano Martín, D. Amador Muñoz González, D<sup>a</sup> Helga María Ortuño Blanco, D<sup>a</sup> Rocío Palacios de Haro, D<sup>a</sup> María Carmen Reinoso Herrero, D. Juan Francisco Robles Rivas y D. Juan José Ruiz Joya, de la Interventora Accidental D<sup>a</sup> Silvia Justo González y de la Secretaria General D<sup>a</sup> Anaís Ruiz Serrano.

Se abre la sesión.

**O R D E N D E L D I A**

**1º.- Aprobación acta sesión 08.08.2019;** Se da cuenta del borrador de referencia siendo aprobado por unanimidad de los asistentes.

**2º.- Exp. 3765/2019.- Rectificación del Saldo por Prescripción en Contabilidad de Obligaciones Reconocidas (RSIOR A04);**

Visto el informe nº 62/2019 de la Técnico de Administración Financiera del Ayuntamiento de Almuñécar con el visto buenos de la Interventora Municipal de fecha de 03 de diciembre de 2019, sobre la rectificación del saldo de obligaciones reconocidas en contabilidad, así como su posterior rectificación de saldo de obligaciones reconocidas dando de baja en contabilidad RSIOR A04/2019, en el que se informa favorable la depuración de las obligaciones reconocidas citadas y practicar los asientos contables necesarios para dar de baja en contabilidad, indicado todo lo anterior.

Vista la propuesta de acuerdo contenida en el Dictamen de la Comisión Informativa de Hacienda de 19.12.2019, el Ayuntamiento Pleno, por catorce votos a favor de los Concejales de los Grupos Popular, Socialista, Mas Costa Tropical, Ciudadanos y Adelante-IU, y siete abstenciones de los Concejales del Grupo Convergencia Andaluza, acordó:

Aprobación definitiva del Expediente de Rectificación del Saldo de Obligaciones Reconocidas (RSIOR A04/2019) por un importe total de 2.465,52€, y su posterior baja en contabilidad mediante la realización de los asientos contables necesarios para hacer efectiva su depuración, con el siguiente detalle:

<b>Nº Operación</b>	<b>CIF</b>	<b>Concepto</b>	<b>Importe</b>
220140000007	xxxx	Subv. Para gastos federativos, desplazamientos, licencias del club y sus deportistas año 2014	1.168,78
220140000008	xxxx	Subv. Para gastos de la organización del VIII Enduro Cross Ciudad de Almuñécar	750,00
220150007003	xxxx	Segundo Premio de cruces de La Herradura 2012	300,00

220140000001	xxxx	Subv. a la Asc. Ciclista La Herradura para gastos federativos, licencias del club y sus deportistas año 2014	246,74
		<b>TOTAL</b>	<b>2.465,52 €</b>

**3º.- Exp. 6378/2019.- Rectificación del Saldo en Contabilidad de Obligaciones Reconocidas por Prescripción (RSIOR A16);**

Visto el informe de la Técnico de Administración Financiera del Ayuntamiento Almuñécar, con el Visto Bueno de la Interventora, sobre la rectificación del saldo de obligaciones reconocidas, así como su posterior rectificación de saldo de obligaciones reconocidas por prescripción RSIOR A16/2019, en el que se informa favorable la depuración de los saldo de obligaciones reconocidas indicadas y practicar los asientos contables necesarios para hacer su baja en contabilidad que a continuación se indican,

Vista la propuesta de acuerdo contenida en el Dictamen de la Comisión Informativa de Hacienda de 19.12.2019, el Ayuntamiento Pleno, por catorce votos a favor de los Concejales de los Grupos Popular, Socialista, Mas Costa Tropical, Ciudadanos y Adelante-IU, y siete abstenciones de los Concejales del Grupo Convergencia Andaluza, acordó:

Aprobar definitivamente el Expediente de Rectificación del Saldo de obligaciones reconocidas por prescripción (RSIOR A16/2019) por un importe de 300,00€, y su posterior baja en contabilidad mediante la realización de los asientos contables necesarios para hacer efectiva su depuración.

Nº Operación	Saldo	Tercero	Nombre Ter.	Texto Libre
220150010560	300,00	23807338S	ASOC. CULTURAL CRISTINA DE ALMUÑÉCAR	Subvención actividades sociales 2015
<b>TOTAL</b>	<b>300,00€</b>			

**4º.- Exp.5087/2018.- Prórroga AP 29.08.2019.- Suspensión Tasa Mercados;**

Visto el informe emitido por la Técnico de Gestión Tributaria y Recaudación, con el visto bueno de la Interventora del Ayuntamiento de Almuñécar, de fecha 13 de Diciembre de 2019 en relación con la prórroga del Acuerdo de suspensión temporal del apartado X.1) del artículo 10º de la Ordenanza reguladora de la Tasa por Prestación de Servicios de Mercados, por esta Concejalía de Hacienda, de conformidad con el artículo 15 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

Vista la propuesta de acuerdo contenida en el Dictamen de la Comisión Informativa de Hacienda de 19.12.2019, el Ayuntamiento Pleno, por unanimidad, acordó:

**PRIMERO.** Aprobar inicialmente la suspensión temporal de la aplicación del apartado X.1) del artículo 10º de la Ordenanza reguladora de la Tasa por Prestación de Servicios de Mercados por un periodo de seis meses desde su entrada en vigor, con efectos desde el 1 de Enero de 2020, prorrogable por un periodo de seis meses mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno.

**SEGUNDO.** Dar al expediente la tramitación y publicidad preceptiva, mediante exposición del mismo en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada, en el Tablón de anuncios de este Ayuntamiento y en un diario de los de mayor difusión de la Provincia, por plazo de treinta días hábiles, dentro de los cuales los interesados podrán examinarlo y plantear las reclamaciones que estimen oportunas.

**TERCERO.** Transcurrido dicho plazo sin que se hayan presentado alegaciones o sugerencias, el acuerdo hasta entonces provisional se elevará a definitivo automáticamente, de acuerdo con el artículo 17.3 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, debiéndose publicar en el Boletín Oficial de la Provincia y en el Tablón de Edictos municipal para su entrada en vigor.

**CUARTO.** Esta modificación entrará en vigor al día siguiente de la publicación del mencionado acuerdo definitivo en el BOP de Granada.

**5º.- Exp. 9094/2019.- Actualización Ordenanzas Fiscales reguladoras de Tasas y Precios Públicos en el IPC para 2020;**

Visto el informe emitido por la Técnico de Gestión Tributaria y Recaudación, con el visto bueno de la Interventora del Ayuntamiento de Almuñécar, de fecha 13 de Diciembre de 2019 en relación a la propuesta de actualización automática de las Ordenanzas Fiscales reguladoras de Tasas y Precios Públicos en el Índice de Precios de Consumo (en adelante IPC) comprendido desde el 31 octubre 2012 a 30 septiembre 2019 para el año 2020.

.....  
**Vista la propuesta de acuerdo contenida en el Dictamen de la Comisión Informativa de Hacienda de 19.12.2019, el Ayuntamiento Pleno, por veinte votos a favor de los Concejales de los Grupos Popular, Convergencia Andaluza, Socialista, Mas Costa Tropical y Ciudadanos, y una abstención del Concejal del Grupo Adelante-IU, acordó:**

Dejar sin efecto los artículos y disposiciones que se refieren a la actualización automática de las tarifas recogidas en las Ordenanzas Fiscales reguladoras de Tasas y Precios Públicos en el Índice de Precios de Consumo recogidos en las Ordenanzas Fiscales municipales en tanto permanezca en vigor la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de Desindexación de la Economía Española y/o se modifiquen las Ordenanzas Fiscales, no siendo para ello necesario proceder expresamente a su modificación formal, toda vez que dichas previsiones deben entenderse derogadas conforme a la Disposición Derogatoria de la Ley 2/2015.

**6º.- Expte. 2399/2019: Aprobación definitiva Cuenta General ejercicio 2017;**

Considerando formada la Cuenta General del ejercicio económico de 2017, junto con toda su documentación anexa a la misma, según la legislación vigente.

Visto el informe de Intervención emitido sobre ella de fecha 14 de agosto de 2019, y el Dictamen de esta Comisión emitido en fecha 27 de agosto de 2019.

Considerando que la misma se expuso al público mediante anuncio en el BOP de Granada nº 173 de fecha 11 de septiembre de 2019, y que no se han presentado alegaciones en dicho plazo, según consta en el certificado de Secretaría de fecha 26 de noviembre de 2019.

Instruido procedimentalmente el expediente.

.....  
**Vista la propuesta de acuerdo contenida en el Dictamen de la Comisión Informativa Especial de Cuentas de 19.12.2019, el Ayuntamiento Pleno, por trece votos a favor de los Concejales de los Grupos Popular, Socialista, Mas Costa Tropical y Ciudadanos, y ocho abstenciones de los Concejales de los Grupos Convergencia Andaluza y Adelante-IU, acordó:**

**PRIMERO.** Aprobar la Cuenta General del ejercicio presupuestario de 2017.

**SEGUNDO.** Rendir la Cuenta General así aprobada y toda la documentación que la integra a la fiscalización del Tribunal de Cuentas y de la Cámara de Cuentas de Andalucía, tal y como se establece en el artículo 212.3 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

**Durante la exposición, debate y votación del siguiente punto del orden del día, se ausenta de la sesión el Concejal D. Amador Muñoz González.**

**7º.- Expediente 136/2019; Utilización privativa del dominio público local, mediante la explotación del local n.º 1, en Bajos del Fenicio;**

Se da cuenta de expediente 9947/19 de contratación incoado para la adjudicación mediante procedimiento abierto del contrato de concesión administrativa para el uso privativo del espacio de dominio público que comprende el denominado bar "xxxx", sito en los bajos del Fenicio, local nº xx.

Vistos los pliegos de condiciones Administrativas y Técnicas que habrán de regir la adjudicación mediante procedimiento abierto de la concesión administrativa para el uso privativo del espacio de dominio público que comprende el denominado bar "xxxx", sito en los bajos del Fenicio, local nº xx.

Asciende el presupuesto de licitación de la explotación del local nº xx, a las siguientes cantidades:

- a) Se establece como tipo de licitación al alza un canon mínimo de CIENTOCICUENTA MIL EUROS (150.000 euros),
- b) Un canon mensual mínimo de 1.100 euros (MIL CIEN EUROS)

El plazo de concesión será de TREINTA AÑOS, sin que exista posibilidad de prórroga del contrato. No obstante, si se hubiere cumplido el contrato y no se hubiese resuelto el procedimiento para una nueva concesión en caso de haber sido convocada la correspondiente licitación, se podrá prorrogar este contrato por un período máximo de seis meses, finalizado éste, en todo caso y de forma automática, cuando se adjudique el nuevo contrato.

Y visto lo anteriormente expuesto y los informes emitido por el Secretaría, Intervención y Contratación .

**Por el Portavoz de Convergencia Andaluza, D. Juan Carlos Benavides Yanguas, se solicita que el presente punto quede sobre la mesa.**

**Pasada a votación esta propuesta se rechaza por once votos de los Concejales de los Grupos Popular, Más Costa Tropical, Ciudadanos y Adelante-IU, y nueve a favor de dejarlo sobre la mesa de los Concejales de los Grupos Convergencia Andaluza y Socialista.**

.....  
Vista la propuesta de acuerdo contenida en el Dictamen de la Comisión Informativa de Compras, Contratación y Servicios de 19.12.2019, el Ayuntamiento Pleno, por diez votos a favor de los Concejales de los Grupos Popular, Mas Costa Tropical y Ciudadanos, siete en contra de los Concejales del Grupo Convergencia Andaluza, y tres abstenciones de los Concejales de los Grupos Socialista y Adelante-IU, acordó:

**Primero:** Aprobar los Pliegos Administrativos y Técnicos que habrán de regir la adjudicación mediante procedimiento abierto, forma de mejor oferta Económica, atendiendo a un solo criterio y tramitación ordinaria, para la concesión administrativa del uso privativo del espacio de dominio público que comprende el denominado bar "xxxx", sito en los bajos del Fenicio, local nº xx.

**Segundo:** Conceder plazo de TREINTA DÍAS NATURALES, a contar desde el día siguiente a su publicación en el Perfil del Contratante y Plataforma de Contratación del Estado, a la empresas interesadas para presentación de ofertas.

**Tercero:** Seguir los demás trámites de impulso hasta la formalización del correspondiente contrato, facultando a la Sra. Alcaldesa para la firma de los mismos.

**8º.- Expediente 137/2019; Utilización privativa del dominio público local, mediante la explotación del local n.º xx, en xxxx;** Se da cuenta de expediente 9948/19 de contratación incoado para la adjudicación mediante procedimiento abierto del contrato de concesión administrativa para el uso privativo del espacio de dominio público que comprende el denominado bar "xxx", sito en los bajos del Fenicio, local nº xxx.

Vistos los pliegos de condiciones Administrativas y Técnicas que habrán de regir la adjudicación mediante procedimiento abierto de la concesión

administrativa para el uso privativo del espacio de dominio público que comprende el denominado bar "xxxx", sito en los bajos del Fenicio, local nº xx.

Asciende el presupuesto de licitación de la explotación del local nº xx, a las siguientes cantidades:

- c) Se establece como tipo de licitación al alza un canon mínimo de CIENTOCICUENTA MIL EUROS (150.000 euros),
- d) Un canon mensual mínimo de 1.100 euros (MIL CIEN EUROS)

El plazo de concesión será de TREINTA AÑOS, sin que exista posibilidad de prórroga del contrato. No obstante, si se hubiere cumplido el contrato y no se hubiese resuelto el procedimiento para una nueva concesión en caso de haber sido convocada la correspondiente licitación, se podrá prorrogar este contrato por un período máximo de seis meses, finalizado éste, en todo caso y de forma automática, cuando se adjudique el nuevo contrato.

Y visto lo anteriormente expuesto y los informes emitido por el Secretaría, Intervención y Contratación

**Por el Portavoz de Convergencia Andaluza, D. Juan Carlos Benavides Yanguas, se solicita que el presente punto quede sobre la mesa.**

**Pasada a votación esta propuesta se rechaza por once votos de los Concejales de los Grupos Popular, Más Costa Tropical, Ciudadanos y Adelante-IU, y diez a favor de dejarlo sobre la mesa de los Concejales de los Grupos Convergencia Andaluza y Socialista.**

.....  
**Vista la propuesta de acuerdo contenida en el Dictamen de la Comisión Informativa de Compras, Contratación y Servicios de 19.12.2019, el Ayuntamiento Pleno, por diez votos a favor de los Concejales de los Grupos Popular, Mas Costa Tropical y Ciudadanos, siete en contra de los Concejales del Grupo Convergencia Andaluza, y cuatro abstenciones de los Concejales de los Grupos Socialista y Adelante.IU, acordó:**

**Primero:** Aprobar los Pliegos Administrativos y Técnicos que habrán de regir la adjudicación mediante procedimiento abierto, forma de mejor oferta Económica, atendiendo a un solo criterio y tramitación ordinaria, para la concesión administrativa del uso privativo del espacio de dominio público que comprende el denominado bar "xxxx", sito en los bajos del Fenicio, local nº 4.

**Segundo:** Conceder plazo de TREINTA DÍAS NATURALES, a contar desde el día siguiente a su publicación en el Perfil del Contratante y Plataforma de Contratación del Estado, a la empresas interesadas para presentación de ofertas.

**Tercero:** Seguir los demás trámites de impulso hasta la formalización del correspondiente contrato, facultando a la Sra. Alcaldesa para la firma de los mismos.

**Durante la exposición, debate y votación del siguiente punto del orden del día, se ausenta de la sesión el Concejales D. Amador Muñoz González.**

**9º.- Expediente 3429/2016; Expediente administrativo de desahucio del local 1 de los Bajos del Fenicio;**

**Visto el informe de la Oficial Mayor en referencia a la finalización del expediente administrativo de desahucio del local núm. 1 de los Bajos del Fenicio.**

#### **ANTECEDENTES**

Mediante acuerdo de Junta de Gobierno Local de 8 de marzo de 2017, se preaviso a don xxxx (Pipote xxx) de la finalización de su contrato de arrendamiento el día 30 de septiembre de 2017, indicándole que una vez llegada la fecha de finalización de su contrato, debería desocupar el inmueble y entregar las llaves.

Tras la presentación de alegaciones por el interesado, mediante acuerdo de Junta de Gobierno Local de 21 de junio de 2017, se realiza segundo preaviso de finalización de contrato al interesado.

El preaviso se realiza sobre la base del epígrafe 8º del inventario que recoge que el contrato de arrendamiento se realiza "por una periodo de 15 años, que se inicia en 1.10.87 y finaliza el 30.9.2002, renovable por otro de igual duración si no se denuncia por alguna de las partes con tres meses de antelación".

Igualmente, el contrato de arrendamiento firmado con fecha 29 de junio de 1987, incluye entre sus cláusulas, las siguientes:

"El plazo de este arrendamiento se establece por un periodo de QUINCE AÑOS, que se iniciará el día 1 de octubre del presente año, quedando el plazo comprendido entre la fecha de este contrato y la del inicio del arrendamiento para la adaptación del local que antes se ha mencionado, si así lo desea el arrendatario. Este inicio de arrendamiento quedará supeditado al cumplimiento por parte del segundo compareciente de su obligación de demoler "el chiringuito" que detenta en playa, caso de no cumplir dicho compromiso no se haría efectivo este arrendamiento, con pérdida de cuantas obras pudiera haber realizado en el local.

El periodo de arrendamiento, antes mencionado, será prorrogable por otro periodo de igual duración si no se denuncia por ninguna de las partes con tres meses de antelación al menos".

Por el interesado se presentó recurso de reposición, que fue desestimado mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 13 de septiembre de 2017.

Con fecha 29 de septiembre se levanta acta de entrega de llaves por parte de la policía local, con resultado infructuoso

Tras la apertura de periodo de licitación para la explotación del local núm. 1 de los Bajos del Fenicio, por el interesado se solicita la suspensión del expediente, lo que se deniega mediante acuerdo de Junta de Gobierno Local de 9 de mayo de 2018, que es recurrido en reposición y contestado por acuerdo de 11 de julio de 2018.

Con fecha 3 de septiembre de 2019 por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 1 de Granada se ha dictado sentencia 192/2019 en el procedimiento ordinario 412/2017, por medio de la cual se ha desestimado el recurso contencioso administrativo interpuesto

Por el Jefe de la Policía Local se ha emitido informe con fecha 17 de octubre de 2019, indicando que actualmente, el local de negocio Bajos del Fenicio núm. xxx, Pipote Playa se encuentra abierto al público y en funcionamiento, adjuntándose a dicho informe actas de denuncia de la policía local de 25 de julio de 2019, 28 de julio de 2019 y 23 de agosto de 2019 en las que aparece que el negocio indicado ha sido denunciado.

Consta certificado de inventario en el expediente correspondiente al epígrafe 1º A) Inmuebles con el siguiente tenor literal:

"80.- LOCALES BAJOS DEL xxxx.

Locales de negocio situado en la Playa de Puerta del Mar, bajo el Paseo del Altillo/Prieto Moreno, que resultan tras la urbanización del primero y 1ª fase del segundo, bajo el monumento a los Fenicios, tienen una superficie de 457 m2, y linda al norte con subsuelo del Paseo del Altillo, al sur con terraza sobre playa Puerta del Mar, al este con bajada a dicha playa y al oeste con otra bajada a la denominada playa del Jardincillo. Esta finca tiene la denominación especial de "Locales Bajos del Fenicio", está libre de cargas y gravámenes y su naturaleza es la de "patrimonial o de propios", destinada a locales de negocio y tiene un valor de 480.659 €; adquirida por expropiación en 1986 y construidos en 1987.

Obsv: Pendiente inscribir la expropiación y posterior declaración de obra

nueva.

Rectificación 99: Se altera su calificación de patrimonial, afectándole a "servicio público", acuerdo A.P. 13.5.99."

El pleno, en sesión de 31 de octubre de 2019 acordó:

*"PRIMERO. Iniciar el procedimiento para proceder al desahucio del bien inmueble de dominio público, LOCAL NÚM. xx DE LOS BAJOS DEL PASEO DEL FENICIO.*

*SEGUNDO. Indicar al interesado, que se encuentra haciendo uso de un bien de dominio público municipal sin título alguno que ampare el mismo, concediéndole un plazo de quince días de audiencia al mismo conforme a lo previsto en el artículo 82 de la Ley 39/2015, y conforme al artículo 151 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.*

*TERCERO. Indicar al interesado, que, una vez notificado el fin del expediente de desahucio administrativo, se le conminará a desalojar el bien en el plazo perentorio que al efecto se le señale, con la advertencia de que pasado el plazo sin haberse producido el desalojo se llevará a efecto por el Ayuntamiento con sus propios medios, girándose todos los gastos necesarios para hacer efectivo el mismo."*

Lo que se notificó al interesado el día 8 de noviembre de 2019, dándole un plazo de quince días para el examen del expediente y la presentación de alegaciones y demás documentación pertinente.

Con fecha 29 de noviembre de de 2019 y número de registro general de entrada 13643 se han presentado alegaciones por don xxxx indicándose resumidamente:

Primera.- "Reiterar aquí todo lo manifestado con anterioridad con ocasión de la notificación de sendos avisos de finalización de contratos comunicados por esa administración municipal, y que, sin perjuicio del dictado de Sentencia por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 1 de Granada desestimando el recurso contencioso formulado, entiendo que aquellas han quedado totalmente corroboradas.

En este sentido se ha de señalar que tal y como le consta a esa administración, que la Sentencia dictada en dicho procedimiento contencioso ha sido objeto de impugnación mediante el correspondiente recurso de apelación, y por tanto no ha alcanzado su firmeza."

Continuando el alegante repitiendo los mismos argumentos que ya se indicaron en el expediente administrativo tramitado.

Segunda.- "Nulidad del acuerdo adoptado de iniciar expediente de desahucio administrativo, falta de declaración previa de extinción del derecho de ocupación por el órgano competente de esa administración local".

Tercera.-"No cabe hablar de arrendamientos".

Cuarta.- "De continuar esa administración con la voluntad de concluir el expediente de desahucio iniciado se producirán graves daños tanto al interés público como a la misma imagen turística del municipio".

#### **INFORME**

**Primero:** Centrándonos en la alegación primera, esta viene a reiterar lo ya indicado en las alegaciones al acuerdo de Junta de Gobierno Local de 8 de marzo de 2017 por el que se preavisaba de la finalización del contrato, presentadas por don xxxx con número de registro general de entrada 2017-E-RC-4093 y que fueron desestimadas por acuerdo de Junta de Gobierno Local de 21 de junio de 2017 en el que se le volvía a preavisar, presentándose posteriormente a dicho

acuerdo, recurso de reposición con petición de suspensión mediante registro general de entrada 2017-E-RC-8438 de fecha 26 de julio de 2017, que a la vez fue resuelto mediante acuerdo de junta de gobierno local de 13 de septiembre de 2017.

De este expediente se derivó procedimiento ordinario 412/2017 del Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 1 de Granada, que dio lugar a la sentencia 192/2019 de 3 de septiembre, y que resuelve los argumentos indicados en esta alegación primera. Así indica la sentencia en su fundamento de derecho tercero:

*"El primer motivo de impugnación esgrimido frente al acto administrativo recurrido es que el mismo no es ajustado a derecho toda vez que vulnera el convenio ratificado por el Pleno del Ayuntamiento en fecha de 24 de abril de 1987, con infracción del principio de igualdad.*

[...]

A la luz del contenido del expediente administrativo, y documentales aportadas, el motivo de impugnación no puede prosperar.

En el convenio de 24 de Abril de 1987 se disponía "a los titulares de los cuatro chiringuitos que han de desaparecer se les otorgará la explotación del local en construcción en solar del antiguo "Mediterráneo" en parecidas o similares condiciones a las cesiones que se lleven a cabo en las playas". De lo que resulta que las condiciones serían no idénticas sino "parecidas o similares", cuestión lógica pues se trata de dos supuestos diferenciados jurídicamente. Desde el momento inicial las condiciones no fueron idénticas, pues mientras que las concesiones relativas al dominio público terrestres no podían exceder de veinte años de duración, o en su caso quince, el contrato de arrendamiento suscrito sobre el local objeto de este procedimiento, lo fue por un período de quince años, prorrogable por otros quince. Esto es, desde un momento inicial las condiciones de duración eran distintas, mientras que las concesiones tenían un límite de 15 años, los arrendamientos podían llegar a 30 años.

El acuerdo no hablaba de igualdad entre ambos supuestos en términos absolutos, sino de parecidas o similares, y ello por cuanto las situaciones de ambos no era idéntica, en un caso se cedían locales para arrendamiento, toda vez que los mismos inicialmente tenían una naturaleza privativa, y en otro caso se obtenía la concesión de bienes de dominio público marítimo terrestre. Dos situaciones distintas, que además dependían de distintas administraciones. Es por ello que las condiciones que se pactaran podían ser similares o parecidas pero no idénticas.

Por lo expuesto no se aprecia incumplimiento del convenio en cuanto a que no se haya cumplido la obligación asumida por el Ayuntamiento de establecer unas condiciones similares o parecidas a las cesiones que se lleven a cabo en las playas.

Así mismo en cuanto al ámbito del convenio, **este se limitaba a otorgar la explotación de un local en condiciones similares y es lo que hizo, pero ello no supone que haya de perpetuarse la concesión o arrendamiento más allá de lo pactado en el contrato de arrendamiento que se suscribió. El convenio se cumplió con la firma del contrato de arrendamiento suscrito en el año 1987 con el Ayuntamiento, en el que se fijó un plazo de duración no sujeto a condición alguna respecto de la situación en que pudieran encontrarse en un futuro los chiringuitos de la playa.**

[...]

Así las cosas, la alegación de un trato desigual que produce discriminación siempre implica la comparación con un tercero que, estando en una situación equivalente a la de quien lo alega, recibe un trato diferente.



En el presente caso, como ya se ha expuesto, no existe identidad, pues el término de comparación no es válido. Las concesiones sobre el dominio público marítimo terrestre se otorgaron por un improrrogable plazo de quince años, que finalizó en el año 2007, y estas fueron cedidas por el Ayuntamiento a terceros para la explotación de los negocios en la playa, si bien, la concesión la otorgó el Estado, que fue quien estableció las condiciones. Tras el año 2007 el Ayuntamiento finaliza el derecho del Ayuntamiento sobre el dominio público marítimo terrestre.

En consecuencia la igualdad pretendida habrá de ser respecto de los titulares de los chiringuitos que desaparecieron y se les otorgó la explotación de un local de arrendamiento, pero no respecto de los titulares de los chiringuitos, los cuales como resulta de la documentación que se adjunta con la contestación a la demanda se encuentran en una situación distinta y parece que incierta y que, en todo caso, no puede ser equiparada con el recurrente."

**Segundo.-** En relación a la alegación segunda del interesado, esta versa en esgrimir la "nulidad del acuerdo adoptado de iniciar expediente de desahucio administrativo por falta de declaración previa de extinción del derecho de ocupación por el órgano competente de esa administración local".

Alega el interesado el artículo 71 de la Ley 7/1999 de bienes de las entidades locales de Andalucía, y a este respecto, hay que decir, que tal y como recoge el propio artículo, el desahucio se inicio por el pleno conforme consta en el acuerdo de 31 de octubre de 2019, que fue notificado al interesado y del que traen causa estas alegaciones.

A continuación, indica el interesado que el artículo 151 del Decreto 18/2006 del Reglamento de bienes de las entidades locales de Andalucía, recoge que: "La extinción del derecho de ocupación sobre bienes inmuebles de dominio público, en los supuestos de autorización, concesión o cualquier otro título, se declarará por el Pleno de la Entidad Local previa audiencia de su titular y de cualquier persona interesada quienes podrán, en plazo de quince días, formular alegaciones, aportar documentos y proponer las pruebas con las que pretendan justificar la vigencia del derecho y la procedencia de la continuidad de la ocupación."

Y tal y como alega el interesado es como ha procedido esta administración, la cual en el plenario de 31 de octubre de 2019 acordó:

*"PRIMERO. Iniciar el procedimiento para proceder al desahucio del bien inmueble de dominio público, LOCAL NÚM. 1 DE LOS BAJOS DEL PASEO DEL FENICIO.*

*SEGUNDO. Indicar al interesado, que se encuentra haciendo uso de un bien de dominio público municipal sin título alguno que ampare el mismo, concediéndole un plazo de quince días de audiencia al mismo conforme a lo previsto en el artículo 82 de la Ley 39/2015, y conforme al artículo 151 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.*

*TERCERO. Indicar al interesado, que, una vez notificado el fin del expediente de desahucio administrativo, se le conminará a desalojar el bien en el plazo perentorio que al efecto se le señale, con la advertencia de que pasado el plazo sin haberse producido el desalojo se llevará a efecto por el Ayuntamiento con sus propios medios, girándose todos los gastos necesarios para hacer efectivo el mismo"*

Añadiéndole además pie de recurso a la notificación cursada que indica:

"Con relación al expediente de desahucio administrativo en el inmueble LOCAL NÚM. xxx BAJOS DEL PASEO DEL FENICIO, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 151.1 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, y en relación con el 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, por la presente se le da audiencia por un plazo de quince días para que se presente en las dependencias de este Ayuntamiento y examine el expediente a los efectos de que puedan alegar y presentar los documentos y justificaciones que estimen pertinentes." Es decir, se reitera el contenido del artículo 151 del Decreto 18/2006.

Lo que no indica el interesado en su alegación, es que el artículo 151 invocado, está incardinado, dentro de la norma jurídica del que forma parte, en el "capítulo V Desahucio Administrativo", tratando de hacer ver en sus alegaciones, que no ha existido el inicio del expediente con audiencia al interesado, obviando el acuerdo de 31 de octubre de 2019 y refiriéndose a los acuerdos de la Junta de Gobierno Local que recogen un preaviso previo a los ocupantes de los locales y que en ningún caso son parte del expediente de desahucio administrativo que ahora se trata y del que forman parte estas alegaciones.

A este respecto, también se ha pronunciado la sentencia del juzgado que ha conocido el devenir de este expediente.

**Tercero.-** Respecto a la alegación tercera del interesado, se centra en defender, que en el presente caso no cabe hablar de arrendamientos.

En relación a este extremo, también se ha pronunciado la sentencia 192/2019 de 3 de septiembre del Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 1 de Granada, procedimiento ordinario 412/2017, en su fundamento de derecho cuarto:

"Se alega que la resolución recurrida infringe los artículos 68 y siguientes de la Ley de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía. Explicita que los locales son bienes de dominio público afectos a un servicio público por lo que no es factible hablar de contrato de arrendamiento en lo que baste efectuar una comunicación para el desalojo, sino que ha de seguirse un procedimiento previsto en los artículos anteriormente citados, siendo competente para su resolución el Pleno de la Entidad Local. Aduce que no se ha seguido procedimiento alguno limitándose a la emisión de un informe por la Sra. Secretaria del Ayuntamiento tomando cuenta del mismo la Junta de Gobierno Local.

La Administración demandada opone que el argumento esgrimido por el actor presupone que el contrato de arrendamiento se transformó en concesión tácita demanial cuando se realizó la alteración del régimen jurídico del local, sin embargo, y si así fuera, ello no autorizaría a fijar un término de finalización diferente al previsto legalmente como máximo, no existiendo norma que ampare la pretensión. De un modo u otro el contrato habría vencido sin que quepa una novación de las condiciones pactadas. La extinción por expiración del plazo pactado en el contrato de arrendamiento, o en su caso concesión, sería competencia plenaria, sin embargo en el presente caso la competencia se había delegado en la Junta de Gobierno Local."

[...]

En relación a la naturaleza jurídica del contrato, en el informe redactado por la Rsa. Secretaria del Ayuntamiento, en relación al recurso de reposición interpuesto por el actor, se indica que cuando el Ayuntamiento cambió la calificación del bien actuó respetando las situaciones anteriores y derechos adquiridos sin que fueran afectados por el cambio de calificación del bien, habiendo seguido el contrato en vigor sin modificar ningún derecho, u obligación

ni su contenido, por lo que no puede acogerse ahora a la Ley de contratos del sector público.

Con respecto a la demanialización del bien y su comparación con los bajos del paseo del attillo, continúa el fundamento recogiendo:

"El actor con base al artículo 271 de la LEC, aporta tras el trámite de conclusiones, copia del Pleno del Ayuntamiento de Almuñécar de 26 de febrero de 2019 en el que se acuerda iniciar procedimiento de revisión de oficio de los acuerdos de renovación de los contratos de arrendamiento suscritos en su día respecto de los locales denominados Bajos del Paseo del Attillo, que son los colindantes con el local recurrente. Manifiesta que este acuerdo viene a ratificar que es imposible jurídicamente calificar los contratos como de arrendamiento tras el cambio de calificación de los locales de patrimonial a bienes de dominio público, y en consecuencia el acuerdo es nulo por aplicar normas de derecho privado. **Dado traslado a la Administración demandada manifiesta que no se ha negado el hecho de que los bienes mutaron de calificación, si bien aún aplicando el régimen de concesión que se reclama no existe motivo para mantener al actor en el local cedido.**

La documental aportada acuerda el inicio del procedimiento de revisión de oficio por nulidad de los acuerdos por los que se materializa la entrega de los locales. Ahora bien, no es un hecho controvertido el cambio de calificación de los locales de negocio, en concreto el que es objeto de este procedimiento, así como el hecho de que tras el cambio de calificación se mantuvieron, sin efectuar modificación alguna de los derechos y obligaciones, de los ocupantes de los locales de negocio. El recurrente considera que el cambio de calificación del inmueble supone una tácita conversión del contrato de arrendamiento en concesión.

La cuestión es que se ha generado una situación jurídica, tras el cambio de calificación de local, con un difícil encaje jurídico, como lo demuestra el hecho de que se haya iniciado de oficio procedimiento de revisión de los acuerdos de renovación de los contratos de arrendamiento. Esta situación no supone que se hayan mutado en concesión el contrato de arrendamiento como consecuencia del cambio de calificación del local, **ni que se genere un derecho del actor a continuar en el uso del mismo.** Atendiendo a la realidad generada con la situación, si bien el cambio de calificación de la naturaleza del local podía afectar a la validez del contrato de arrendamiento suscrito sobre un bien de naturaleza privativa, cuestión que no es objeto de este procedimiento y sobre la que no procede entrar a enjuiciar, **lo cierto es que se mantuvieron en condiciones de igualdad los contratos suscritos, y no se efectuó modificación alguna, en los derechos y obligaciones, por lo que se mantuvo la situación existente.**"

Cerrando toda la argumentación jurídica recogida en la sentencia con el siguiente párrafo:

**"Por lo expuesto el presente recurso contencioso administrativo ha de ser desestimado, toda vez que no hay identidad de supuestos, ni incumplimiento del Convenio suscrito en 1987, el cual se agotó con el contrato de arrendamiento suscrito en el mismo año, y aún si se estimase el argumento esgrimido por el Letrado en relación a la conversión del contrato de arrendamiento en concesión por el cambio de calificación jurídica del local de negocio, ello no conduciría a la modificación del plazo de duración máximo, pues no se ha modificado en nada el contenido del contrato durante el período que transcurrió desde el cambio de calificación del local de negocio, ni existe norma en la que se ampare la pretensión."**

Cuarto.- Como última alegación del interesado, se indica resumidamente, que "el cierre va a conllevar la pérdida de más de una docena de puestos de trabajo, que al parecer poca o nada importa a la administración municipal. En segundo lugar, conllevará que en una de las zonas más transitadas del municipio existan tres

locales cerrados a cal y canto, con la mala imagen e impresión que de ello deriva, afectando gravemente a la calidad y servicios de ocio, y turísticos complementarios que ofrece este municipio. Pero es que en tercer lugar, la terminación del presente expediente en modo alguno garantiza la presentación de ofertas por el local en cuestión, sin perjuicio de la tramitación administrativa compleja y larga en el tiempo que la adjudicación conlleva, remitiéndonos al procedimiento del local número 2 y 3 donde al día de la fecha no consta que se haya concluido, todo lo cual se desarrollaría con un local cerrado."

Al respecto, sólo cabe decir que la administración debe actuar siguiendo los principios jurídicos que establecen las distintas normativas que son de aplicación, sin perjuicio de indicar que el local número 3 ya se encuentra adjudicado y con contrato firmado tal y como consta en antecedentes de la secretaría municipal.

**Quinto:** El presente asunto trae causa de un contrato de arrendamiento del denominado "LOCAL NÚM. xxx DE LOS BAJOS DEL PASEO DEL FENICIO" del municipio, que es un bien de dominio público y está destinado a un servicio público tal y como resulta del art. 5 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Una vez extinguido el derecho de arrendamiento, es posible iniciar el procedimiento para llevar a cabo el desahucio de dicho bien de dominio público, dado que conforme al art. 68 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, estas tienen la facultad de promover y ejecutar en vía administrativa el desahucio de los bienes inmuebles de su pertenencia en los casos como el que nos ocupa en los que "se extinga el derecho de ocupación de los particulares sobre bienes de dominio público, en los supuestos de autorización, concesión o cualquier otro título" ,y todo ello, siguiendo el procedimiento establecido en el Capítulo V del Título V del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía aprobado por Decreto 18/2006, de 24 de enero.

Es la Ley del Patrimonio de las administraciones públicas la que reconoce el desahucio administrativo como potestad administrativa elevándola a norma de rango legal. Así el artículo 41.1º d), de carácter básico, establece que para la defensa de su patrimonio, las administraciones públicas tendrán entre otras, la facultad y prerrogativa de desahuciar en vía administrativa a los poseedores de los inmuebles demaniales, una vez extinguido el título que amparaba la tenencia.

Se trata de un procedimiento de carácter administrativo y sumario, tal y como tiene declarado el artículo 122 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, en el que la competencia exclusiva de las Corporaciones Locales impedirá la intervención de otros órganos que no fueren los previstos en la normativa reguladora de esta potestad administrativa, así como la admisión de acciones o recursos por los Tribunales ordinarios.

En opinión de Corral García y López Pellicer, "en el desahucio administrativo no hay ni petición al juez ordinario, ni proceso civil, ni intervención de los Tribunales ordinarios, la Administración hace la declaración de desalojo del inmueble y lo ejercita por sí misma. Por ello ha de entenderse que el desahucio administrativo es una institución de contornos propios y peculiares que sólo coincide con el civil en la idea fundamental de desalojo", añadiendo que "El carácter privilegiado de la posición de la Administración respecto al desahucio civil se pone de manifiesto en que actúa desde una posición de superioridad, siendo juez y parte; no tiene que acudir al juez para que homologue sus actos y declare su derecho. El ocupante puede impugnar el acto, que declara el desahucio imponiendo ya el desalojo, ante los Tribunales contenciosos y en general el juez civil no puede interferirse."<sup>1</sup>

1 Corral García, Esteban y López Pellicer, José Antonio, Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, 2ª Edición, Ed. El Consultor de Iso Ayuntamientos, Madrid, 2001, pág. 414.

El ejercicio de la acción de desahucio, si bien se expresa en términos de facultad, ha de interpretarse realmente como una obligación, al igual que hemos afirmado para la figura de la recuperación de oficio, ya que así lo establece el artículo 68 LBRL con la genérica obligación de las Entidades Locales de ejercer las acciones necesarias para la defensa de sus bienes y derechos<sup>2</sup>.

**Sexto:** La competencia para acordar el desahucio corresponde al Pleno según el art. 70 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.

En cuanto al procedimiento, existe la previa declaración de extinción del título que otorgaba el derecho de utilización del bien por la finalización del contrato, tal y como consta en el expediente tramitado.

El procedimiento de desahucio administrativo se regula en el art. 71 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, desarrollado en los artículos 150 a 159 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, y está encaminado a que el particular sea despojado del bien sobre el que ya no ostenta título.

Es un procedimiento administrativo especial y sumario del que el desahuciado ha de tener noticia de su apertura (STS de 16 de abril de 1973).

Una vez iniciado el procedimiento de desahucio administrativo, se debe dar audiencia a la persona interesada por un plazo entre diez y quince días, de conformidad con el artículo 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Conforme al art. 156 de dicho Reglamento, declarado extinguido el derecho a la ocupación de bienes sin que proceda indemnización, se requerirá a la persona ocupante para que proceda al desalojo y entrega del bien en el plazo de quince días. Si el requerimiento no fuese atendido, se practicará nuevamente para que se proceda a la entrega del bien en el plazo de ocho días. El desahucio y consiguiente lanzamiento es, pues, una consecuencia de la ejecutividad de los actos administrativos que habilita a su cumplimiento forzoso (ejecutoriedad).

En el caso de que no se atiende ese segundo plazo, el lanzamiento se llevará a efecto por la Entidad Local con sus propios medios, siendo de cuenta del desahuciado los gastos que se originen como consecuencia del desalojo en los supuestos en que no sea voluntaria la entrega del bien.

Según dispone el artículo 157 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, serán de cuenta del desahuciado los gastos que se originen como consecuencia del desalojo en los supuestos en que no sea voluntaria la entrega del bien.

Esos gastos serán determinados contradictoriamente. La Entidad Local notificará a la persona interesada la cantidad en que fija provisionalmente el importe, con certificación detallada de los producidos y la requerirá para que muestre su conformidad o disconformidad razonada en plazo de diez días. Cumplido el plazo, la Entidad fijará definitivamente la cantidad y requerirá de pago al deudor concediéndole los mismos plazos que se conceden para el abono voluntario de las deudas tributarias. Si no se efectúa el pago voluntario se exigirá la deuda por el procedimiento de apremio de acuerdo con las normas vigentes.

Los gastos ocasionados por el lanzamiento incluirán los salarios del personal de la Entidad que intervenga en la diligencia y la utilización de los

2 xxxx, Régimen Jurídico del Patrimonio de las Entidades Locales de Andalucía, una aproximación práctica, Sevilla, 2008, pág. 257.

elementos materiales que correspondan, calculado todo ello de acuerdo con el tiempo realmente invertido en el lanzamiento.

En la diligencia de lanzamiento podrán retenerse bienes de la persona ocupante suficientes y proporcionados para garantizar el cobro de los gastos ocasionados.

Al no ser el bien inmueble el domicilio del desahuciado no será necesario para el desalojo autorización judicial.

Conforme a lo dispuesto en el art. 70 de de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, no se admitirán a trámite interdictos contra las actuaciones de los órganos administrativos realizados en materia de su competencia y de acuerdo con el procedimiento legalmente establecido.

En el mismo sentido se pronuncia el artículo 105 de la Ley 39/2015, si bien sustituye la expresión interdictos por acciones posesorias.

Iguualmente hay que decir que la interposición de recursos contencioso-administrativos no impedirá a la Corporación ejecutar el acuerdo adoptado, sin perjuicio de la facultad de suspensión que a los tribunales concede la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

.....  
**Vista la propuesta de acuerdo contenida en el Dictamen de la Comisión Informativa de Interior de 19.12.2019, el Ayuntamiento Pleno, por diez votos a favor de los Concejales de los Grupos Popular, Mas Costa Tropical y Ciudadanos, siete en contra de los Concejales del Grupo Convergencia Andaluza, y tres abstenciones de los Concejales de los Grupos Socialista y Adelante.IU, acordó:**

**PRIMERO.** Desestimar las alegaciones presentadas por el interesado que constan en el expediente con número de registro general de entrada 2019-E-RC-13643 por todos los argumentos jurídicos recogidos en el informe que sirve de base al acuerdo.

**SEGUNDO.** Aprobar definitivamente el desahucio administrativo del bien inmueble Local número 1 de los Bajos del Paseo del Fenicio, que actualmente está ocupado por don xxxx, requiriéndole para que en el término de quince días a contar desde la notificación, proceda al desalojo y entrega del bien conforme al artículo 156 del decreto 18/2006.

**TERCERO.** Advertir al interesado, que pasado el plazo sin haberse producido el desalojo del local número 1 de los bajos del paseo del Fenicio, se llevará a efecto por el Ayuntamiento con sus propios medios, girándose todos los gastos necesarios para hacer efectivo el mismo.

**CUARTO.** Facultar al Alcalde para que suscriba los documentos que sean necesarios en orden a la ejecución de los precedentes Acuerdos.

**10º.- Expediente 3429/2016; Expediente administrativo de desahucio del local 2 de los Bajos del Fenicio;**

**Visto el informe de la Oficial Mayor en referencia al inicio de expediente administrativo de desahucio del local núm. 2 de los Bajos del Fenicio.**

#### **ANTECEDENTES**

Mediante acuerdo de Junta de Gobierno Local de 8 de marzo de 2017, se preaviso a xxxx. (Pelillera) de la finalización de su contrato de arrendamiento el día 30 de septiembre de 2017, indicándole que una vez llegada la fecha de finalización de su contrato, debería desocupar el inmueble y entregar las llaves.

Tras la presentación de alegaciones por el interesado, mediante acuerdo de Junta de Gobierno Local de 21 de junio de 2017, se realiza segundo preaviso de finalización de contrato al interesado.

El preaviso se realiza sobre la base del epígrafe 8° del inventario que recoge que el contrato de arrendamiento se realiza "por una periodo de 15 años, que se inicia en 1.10.87 y finaliza el 30.9.2002, renovable por otro de igual duración si no se denuncia por alguna de las partes con tres meses de antelación".

Igualmente, el contrato de arrendamiento firmado con fecha 29 de junio de 1987, incluye entre sus cláusulas, las siguientes:

"El plazo de este arrendamiento se establece por un periodo de QUINCE AÑOS, que se iniciará el día 1 de octubre del presente año, quedando el plazo comprendido entre la fecha de este contrato y la del inicio del arrendamiento para la adaptación del local que antes se ha mencionado, si así lo desea el arrendatario. Este inicio de arrendamiento quedará supeditado al cumplimiento por parte del segundo compareciente de su obligación de demoler "el chiringuito" que detenta en playa, caso de no cumplir dicho compromiso no se haría efectivo este arrendamiento, con pérdida de cuantas obras pudiera haber realizado en el local.

El periodo de arrendamiento, antes mencionado, será prorrogable por otro periodo de igual duración si no se denuncia por ninguna de las partes con tres meses de antelación al menos".

Por el interesado se presentó recurso de reposición, que fue desestimado mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 13 de septiembre de 2017.

Con fecha 29 de septiembre se levanta acta de entrega de llaves por parte de la policía local, con resultado infructuoso

Tras la apertura de periodo de licitación para la explotación del local núm. 2 de los Bajos del Fenicio, por el interesado se solicita la suspensión del expediente, lo que se deniega mediante acuerdo de Junta de Gobierno Local de 9 de mayo de 2018, que es recurrido en reposición y contestado por acuerdo de 11 de julio de 2018.

Por el Jefe de la Policía Local se ha emitido informe con fecha 17 de octubre de 2019, indicando que actualmente, el local de negocio Bajos del Fenicio núm. 2, Pelillera, se encuentra abierto al público y en funcionamiento, adjuntándose a dicho informe acta de denuncia de la policía local de 23 de agosto de 2019 en las que aparece que el negocio indicado ha sido denunciado.

Consta certificado de inventario en el expediente correspondiente al epígrafe 1° A) Inmuebles con el siguiente tenor literal:

"80.- LOCALES BAJOS DEL FENICIO.

Locales de negocio situado en la Playa de Puerta del Mar, bajo el Paseo del Altillo/Prieto Moreno, que resultan tras la urbanización del primero y 1ª fase del segundo, bajo el monumento a los Fenicios, tienen una superficie de 457 m2, y linda al norte con subsuelo del Paseo del Altillo, al sur con terraza sobre playa Puerta del Mar, al este con bajada a dicha playa y al oeste con otra bajada a la denominada playa del Jardincillo. Esta finca tiene la denominación especial de "Locales Bajos del Fenicio", está libre de cargas y gravámenes y su naturaleza es la de "patrimonial o de propios", destinada a locales de negocio y tiene un valor de 480.659 €; adquirida por expropiación en 1986 y construidos en 1987.

Obsv: Pendiente inscribir la expropiación y posterior declaración de obra nueva.

Rectificación 99: Se altera su calificación de patrimonial, afectándole a "servicio público", acuerdo A.P. 13.5.99."

El pleno, en sesión de 31 de octubre de 2019 acordó:

*"PRIMERO. Iniciar el procedimiento para proceder al desahucio del bien inmueble de dominio público, LOCAL NÚM. 2 DE LOS BAJOS DEL PASEO DEL FENICIO.*

*SEGUNDO. Indicar al interesado, que se encuentra haciendo uso de un bien de dominio público municipal sin título alguno que ampare el mismo, concediéndole un plazo de quince días de audiencia al mismo conforme a lo previsto en el artículo 82 de la Ley 39/2015, y conforme al artículo 151 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.*

*TERCERO. Indicar al interesado, que, una vez notificado el fin del expediente de desahucio administrativo, se le conminará a desalojar el bien en el plazo perentorio que al efecto se le señale, con la advertencia de que pasado el plazo sin haberse producido el desalojo se llevará a efecto por el Ayuntamiento con sus propios medios, girándose todos los gastos necesarios para hacer efectivo el mismo."*

Lo que se notificó al interesado el día 13 de noviembre de 2019, dándole un plazo de quince días para el examen del expediente y la presentación de alegaciones y demás documentación pertinente.

Por el interesado se ha presentado con fecha 18 de noviembre de 2019, alegación indicando:

*"En lo relativo a la existencia o no de título que ampare la ocupación de dicho local núm. 2 Bajos del fenicio por esta mercantil, como bien sabe esa Corporación se tramita actualmente recurso contencioso administrativo deducido por esta mercantil contra ese Ayuntamiento ante el Juzgado de lo Contencioso administrativo núm. 4 de Granada como procedimiento ordinario 406/2017, a fin de que se dilucide sobre dicha cuestión y que aún no ha sido objeto de resolución.*

*Por tanto, entiende esta parte que, en orden a dicha cuestión, habrá de estarse a lo que finalmente se resuelva por el orden jurisdiccional en dicho procedimiento.*

*En dicho procedimiento esta parte viene invocando la doctrina jurisprudencial del precedente administrativo para sostener el hecho que dicha ocupación tiene la naturaleza de concesional con plazo de vencimiento hasta 2.033 al igual que ya esa Corporación ha reconocido para los arrendamientos de los Bajos del Altillo*

*[...]*

*También se invocan los principios de igualdad, ex art 14 CE, confianza legítima, de seguridad jurídica, de buena fe y de interdicción de la arbitrariedad administrativa, ex art 103 CE, que exigen del Ayuntamiento de Almuñécar las mismas respuestas para supuestos de hecho absolutamente coincidentes, como es aquí el caso entre los bajos del Altillo y los del Fenicio. Y máxime cuando nos encontramos, en ambos casos, en presencia de un marco idéntico de ejercicio de potestades discrecionales de la administración.*

*En su virtud*

*SOLICITO AL AYUNTAMIENTO, tenga por efectuadas las alegaciones que se formulan y por cumplimentado el trámite conferido, interesando quede sin efecto el acuerdo adoptado en Pleno de 31 de octubre de 2.019 en cuanto al desahucio del local núm. 2 de los Bajos del Fenicio"*

#### **INFORME**

**Primero:** Indica el interesado en su alegación que viene esgrimiendo en los tribunales *"la doctrina jurisprudencial del precedente administrativo para sostener el hecho que dicha ocupación tiene la naturaleza de concesional con*



plazo de vencimiento hasta 2.033 al igual que ya esa Corporación ha reconocido para los arrendamientos de los Bajos del Altillo".

A este respecto, hay que indicarle al interesado, que en las últimas actuaciones administrativas realizadas por este Ayuntamiento se ha venido defendiendo y así ha acordado el Ayuntamiento en Pleno, que no existe título alguno que ampare las concesiones hasta el año 2033, y además, con respecto a toda la tramitación en torno a las concesiones y/o arrendamientos de los Bajos del Paseo del Altillo existe expediente de revisión de oficio de numerosas actuaciones, por lo que en ningún caso se dan por buenas por esta Administración.

Respecto a este asunto, hay que indicar al interesado, que constan ya dos sentencias, de los tres locales que se encuentran inmersos en un expediente de desahucio administrativo, que se pronuncia sobre el título del que disponen los locales, así en procedimiento ordinario 412/2017 del Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 1 de Granada, que dio lugar a la sentencia 192/2019 de 3 de septiembre y en procedimiento ordinario 402/2017 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 3 de Granada, que dio lugar a la sentencia núm. 261/2019.

Con respecto a la demanialización del bien y su comparación con los bajos del paseo del altillo, recogen ambas sentencias el siguiente fundamento jurídico:

*"El actor con base al artículo 271 de la LEC, aporta tras el trámite de conclusiones, copia del Pleno del Ayuntamiento de Almuñécar de 26 de febrero de 2019 en el que se acuerda iniciar procedimiento de revisión de oficio de los acuerdos de renovación de los contratos de arrendamiento suscritos en su día respecto de los locales denominados Bajos del Paseo del Altillo, que son los colindantes con el local recurrente. Manifiesta que este acuerdo viene a ratificar que es imposible jurídicamente calificar los contratos como de arrendamiento tras el cambio de calificación de los locales de patrimonial a bienes de dominio público, y en consecuencia el acuerdo es nulo por aplicar normas de derecho privado. **Dado traslado a la Administración demandada manifiesta que no se ha negado el hecho de que los bienes mutaron de calificación, si bien aún aplicando el régimen de concesión que se reclama no existe motivo para mantener al actor en el local cedido.***

*La documental aportada acuerda el inicio del procedimiento de revisión de oficio por nulidad de los acuerdos por los que se materializa la entrega de los locales. Ahora bien, no es un hecho controvertido el cambio de calificación de los locales de negocio, en concreto el que es objeto de este procedimiento, así como el hecho de que tras el cambio de calificación se mantuvieron, sin efectuar modificación alguna de los derechos y obligaciones, de los ocupantes de los locales de negocio. El recurrente considera que el cambio de calificación del inmueble supone una tácita conversión del contrato de arrendamiento en concesión.*

*La cuestión es que se ha generado una situación jurídica, tras el cambio de calificación de local, con un difícil encaje jurídico, como lo demuestra el hecho de que se haya iniciado de oficio procedimiento de revisión de los acuerdos de renovación de los contratos de arrendamiento. Esta situación no supone que se hayan mutado en concesión el contrato de arrendamiento como consecuencia del cambio de calificación del local, ni que se genere un derecho del actor a continuar en el uso del mismo. Atendiendo a la realidad generada con la situación, si bien el cambio de calificación de la naturaleza del local podía afectar a la validez del contrato de arrendamiento suscrito sobre un bien de naturaleza privativa, cuestión que no es objeto de este procedimiento y sobre la que no procede entrar a enjuiciar, lo cierto es que se mantuvieron en condiciones de*

**igualdad los contratos suscritos, y no se efectuó modificación alguna, en los derechos y obligaciones, por lo que se mantuvo la situación existente.**

**Segundo:** En relación al orden jurisdiccional, indicar al interesado que con fecha 31 de octubre de 2019, en Ayuntamiento en pleno acordó iniciar expediente de desahucio administrativo del local número 2 que viene el interesado ocupando sin título alguno, dándole trámite de audiencia por un plazo de quince días, siendo contra la finalización del expediente contra el acto que el interesado podrá interponer recurso de reposición y/o contencioso administrativo para que el orden jurisdiccional conozca sobre este asunto.

Con respecto a los previos preavisos que se realizaron al interesado junto con la indicación de que su título administrativo había expirado, y que son objeto de posterior pronunciamiento por el juzgado de lo contencioso administrativo número 4, debe indicarse que los actos administrativos, salvo aquellos a que expresamente la Ley se lo niegue, tienen fuerza ejecutiva, así los actos de las Administraciones Públicas sujetos al derecho administrativo serán ejecutivos, se presumirán válidos y producirán efectos desde la fecha en que se dicten conforme a lo indicado en la Ley 39/2015, de régimen jurídico de las Administraciones Públicas.

Además, las dos sentencias indicadas coinciden en sus fundamentos de derecho y se pronuncian respecto a los principios de igualdad y demás invocados, así y para constancia, indican las sentencias:

*"El primer motivo de impugnación esgrimido frente al acto administrativo recurrido es que el mismo no es ajustado a derecho toda vez que vulnera el convenio ratificado por el Pleno del Ayuntamiento en fecha de 24 de abril de 1987, con infracción del principio de igualdad.*

[...]

A la luz del contenido del expediente administrativo, y documentales aportadas, el motivo de impugnación no puede prosperar.

*En el convenio de 24 de Abril de 1987 se disponía "a los titulares de los cuatro chiringuitos que han de desaparecer se les otorgará la explotación del local en construcción en solar del antiguo "Mediterráneo" en parecidas o similares condiciones a las cesiones que se lleven a cabo en las playas". De lo que resulta que las condiciones serían no idénticas sino "parecidas o similares", cuestión lógica pues se trata de dos supuestos diferenciados jurídicamente. Desde el momento inicial las condiciones no fueron idénticas, pues mientras que las concesiones relativas al dominio público terrestres no podían exceder de veinte años de duración, o en su caso quince, el contrato de arrendamiento suscrito sobre el local objeto de este procedimiento, lo fue por un período de quince años, prorrogable por otros quince. Esto es, desde un momento inicial las condiciones de duración eran distintas, mientras que las concesiones tenían un límite de 15 años, los arrendamientos podían llegar a 30 años.*

*El acuerdo no hablaba de igualdad entre ambos supuestos en términos absolutos, sino de parecidas o similares, y ello por cuanto las situaciones de ambos no era idéntica, en un caso se cedían locales para arrendamiento, toda vez que los mismos inicialmente tenían una naturaleza privativa, y en otro caso se obtenía la concesión de bienes de dominio público marítimo terrestre. Dos situaciones distintas, que además dependían de distintas administraciones. Es por ello que las condiciones que se pactaran podían ser similares o parecidas pero no idénticas.*

Por lo expuesto no se aprecia incumplimiento del convenio en cuanto a que no se haya cumplido la obligación asumida por el Ayuntamiento de establecer unas condiciones similares o parecidas a las cesiones que se lleven a cabo en las playas.

Así mismo en cuanto al ámbito del convenio, **este se limitaba a otorgar la explotación de un local en condiciones similares y es lo que hizo, pero ello no supone que haya de perpetuarse la concesión o arrendamiento más allá de lo pactado en el contrato de arrendamiento que se suscribió. El convenio se cumplió con la firma del contrato de arrendamiento suscrito en el año 1987 con el Ayuntamiento, en el que se fijó un plazo de duración no sujeto a condición alguna respecto de la situación en que pudieran encontrarse en un futuro los chiringuitos de la playa.**

[...]

Así las cosas, la alegación de un trato desigual que produce discriminación siempre implica la comparación con un tercero que, estando en una situación equivalente a la de quien lo alega, recibe un trato diferente.

En el presente caso, como ya se ha expuesto, no existe identidad, pues el término de comparación no es válido. Las concesiones sobre el dominio público marítimo terrestre se otorgaron por un improrrogable plazo de quince años, que finalizó en el año 2007, y estas fueron cedidas por el Ayuntamiento a terceros para la explotación de los negocios en la playa, si bien, la concesión la otorgó el Estado, que fue quien estableció las condiciones. Tras el año 2007 el Ayuntamiento finaliza el derecho del Ayuntamiento sobre el dominio público marítimo terrestre.

En consecuencia la igualdad pretendida habrá de ser respecto de los titulares de los chiringuitos que desaparecieron y se les otorgó la explotación de un local de arrendamiento, pero no respecto de los titulares de los chiringuitos, los cuales como resulta de la documentación que se adjunta con la contestación a la demanda se encuentran en una situación distinta y parece que incierta y que, en todo caso, no puede ser equiparada con el recurrente."

Cerrando toda la argumentación jurídica recogida en ambas sentencias con el siguiente párrafo:

**"Por lo expuesto el presente recurso contencioso administrativo ha de ser desestimado, toda vez que no hay identidad de supuestos, ni incumplimiento del Convenio suscrito en 1987, el cual se agotó con el contrato de arrendamiento suscrito en el mismo año, y aún si se estimase el argumento esgrimido por el Letrado en relación a la conversión del contrato de arrendamiento en concesión por el cambio de calificación jurídica del local de negocio, ello no conduciría a la modificación del plazo de duración máximo, pues no se ha modificado en nada el contenido del contrato durante el período que transcurrió desde el cambio de calificación del local de negocio, ni existe norma en la que se ampare la pretensión.**

**Tercero:** El presente asunto trae causa de un contrato de arrendamiento del denominado "LOCAL NÚM. 2 DE LOS BAJOS DEL PASEO DEL FENICIO" del municipio, que es un bien de dominio público y está destinado a un servicio público tal y como resulta del art. 5 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Una vez extinguido el derecho de arrendamiento, es posible iniciar el procedimiento para llevar a cabo el desahucio de dicho bien de dominio público, dado que conforme al art. 68 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de

las Entidades Locales de Andalucía, estas tienen la facultad de promover y ejecutar en vía administrativa el desahucio de los bienes inmuebles de su pertenencia en los casos como el que nos ocupa en los que "se extinga el derecho de ocupación de los particulares sobre bienes de dominio público, en los supuestos de autorización, concesión o cualquier otro título" ,y todo ello, siguiendo el procedimiento establecido en el Capítulo V del Título V del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía aprobado por Decreto 18/2006, de 24 de enero.

Es la Ley del Patrimonio de las administraciones públicas la que reconoce el desahucio administrativo como potestad administrativa elevándola a norma de rango legal. Así el artículo 41.1º d), de carácter básico, establece que para la defensa de su patrimonio, las administraciones públicas tendrán entre otras, la facultad y prerrogativa de desahuciar en vía administrativa a los poseedores de los inmuebles demaniales, una vez extinguido el título que amparaba la tenencia.

Se trata de un procedimiento de carácter administrativo y sumario, tal y como tiene declarado el artículo 122 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, en el que la competencia exclusiva de las Corporaciones Locales impedirá la intervención de otros órganos que no fueren los previstos en la normativa reguladora de esta potestad administrativa, así como la admisión de acciones o recursos por los Tribunales ordinarios.

En opinión de xxx y xxx, "en el desahucio administrativo no hay ni petición al juez ordinario, ni proceso civil, ni intervención de los Tribunales ordinarios, la Administración hace la declaración de desalojo del inmueble y lo ejercita por sí misma. Por ello ha de entenderse que el desahucio administrativo es una institución de contornos propios y peculiares que sólo coincide con el civil en la idea fundamental de desalojo", añadiendo que "El carácter privilegiado de la posición de la Administración respecto al desahucio civil se pone de manifiesto en que actúa desde una posición de superioridad, siendo juez y parte; no tiene que acudir al juez para que homologue sus actos y declare su derecho. El ocupante puede impugnar el acto, que declara el desahucio imponiendo ya el desalojo, ante los Tribunales contenciosos y en general el juez civil no puede interferirse."<sup>3</sup>

El ejercicio de la acción de desahucio, si bien se expresa en términos de facultad, ha de interpretarse realmente como una obligación, al igual que hemos afirmado para la figura de la recuperación de oficio, ya que así lo establece el artículo 68 LBRL con la genérica obligación de las Entidades Locales de ejercer las acciones necesarias para la defensa de sus bienes y derechos

**Cuarto:** La competencia para acordar el desahucio corresponde al Pleno según el art. 70 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.

El procedimiento de desahucio administrativo se regula en el art. 71 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, desarrollado en los artículos 150 a 159 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, y está encaminado a que el particular sea despojado del bien sobre el que ya no ostenta título.

Es un procedimiento administrativo especial y sumario del que el desahuciado ha de tener noticia de su apertura (STS de 16 de abril de 1973).

Una vez iniciado el procedimiento de desahucio administrativo, se debe dar audiencia a la persona interesada por un plazo entre diez y quince días, de

3 xxxx y xxxx, Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, 2ª Edición, Ed. El Consultor de Iso Ayuntamientos, Madrid, 2001, pág. 414.

conformidad con el artículo 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Publicas.

Conforme al art. 156 de dicho Reglamento, declarado extinguido el derecho a la ocupación de bienes sin que proceda indemnización, se requerirá a la persona ocupante para que proceda al desalojo y entrega del bien en el plazo de quince días. Si el requerimiento no fuese atendido, se practicará nuevamente para que se proceda a la entrega del bien en el plazo de ocho días. El desahucio y consiguiente lanzamiento es, pues, una consecuencia de la ejecutividad de los actos administrativos que habilita a su cumplimiento forzoso (ejecutoriedad).

En el caso de que no se atienda ese segundo plazo, el lanzamiento se llevará a efecto por la Entidad Local con sus propios medios, siendo de cuenta del desahuciado los gastos que se originen como consecuencia del desalojo en los supuestos en que no sea voluntaria la entrega del bien.

Según dispone el artículo 157 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, serán de cuenta del desahuciado los gastos que se originen como consecuencia del desalojo en los supuestos en que no sea voluntaria la entrega del bien.

Esos gastos serán determinados contradictoriamente. La Entidad Local notificará a la persona interesada la cantidad en que fija provisionalmente el importe, con certificación detallada de los producidos y la requerirá para que muestre su conformidad o disconformidad razonada en plazo de diez días. Cumplido el plazo, la Entidad fijará definitivamente la cantidad y requerirá de pago al deudor concediéndole los mismos plazos que se conceden para el abono voluntario de las deudas tributarias. Si no se efectúa el pago voluntario se exigirá la deuda por el procedimiento de apremio de acuerdo con las normas vigentes.

Los gastos ocasionados por el lanzamiento incluirán los salarios del personal de la Entidad que intervenga en la diligencia y la utilización de los elementos materiales que correspondan, calculado todo ello de acuerdo con el tiempo realmente invertido en el lanzamiento.

En la diligencia de lanzamiento podrán retenerse bienes de la persona ocupante suficientes y proporcionados para garantizar el cobro de los gastos ocasionados.

Al no ser el bien inmueble el domicilio del desahuciado no será necesario para el desalojo autorización judicial.

Conforme a lo dispuesto en el art. 70 de de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, no se admitirán a trámite interdictos contra las actuaciones de los órganos administrativos realizados en materia de su competencia y de acuerdo con el procedimiento legalmente establecido.

En el mismo sentido se pronuncia el artículo 105 de la Ley 39/2015, si bien sustituye la expresión interdictos por acciones posesorias.

Igualmente hay que decir que la interposición de recursos contencioso-administrativos no impedirá a la Corporación ejecutar el acuerdo adoptado, sin perjuicio de la facultad de suspensión que a los tribunales concede la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

.....

**Vista la propuesta de acuerdo contenida en el Dictamen de la Comisión Informativa de Interior de 19.12.2019, el Ayuntamiento Pleno, por diez votos a favor de los Concejales de los Grupos Popular, Mas Costa Tropical y Ciudadanos, siete en contra de los Concejales del Grupo Convergencia Andaluza, y cuatro abstenciones de los Concejales de los Grupos Socialista y Adelante.IU, acordó:**

**PRIMERO.** Desestimar las alegaciones presentadas por el interesado que constan en el expediente con número de registro general de entrada 2019-E-RC-12802 por todos los argumentos jurídicos recogidos en el informe que sirve de base al acuerdo.

**SEGUNDO.** Aprobar definitivamente el desahucio administrativo del bien inmueble Local número 2 de los Bajos del Paseo del Fenicio, que actualmente está ocupado por don xxxx., requiriéndole para que en el término de quince días a contar desde la notificación, proceda al desalojo y entrega del bien conforme al artículo 156 del Decreto 18/2006.

**TERCERO.** Advertir al interesado, que pasado el plazo sin haberse producido el desalojo del local número 2 de los bajos del paseo del Fenicio, se llevará a efecto por el Ayuntamiento con sus propios medios, girándose todos los gastos necesarios para hacer efectivo el mismo.

**CUARTO.** Facultar al Alcalde para que suscriba los documentos que sean necesarios en orden a la ejecución de los precedentes Acuerdos.

**11°.- Expediente 3429/2016; Expediente administrativo de desahucio del local 3 de los Bajos del Fenicio;**

**Visto el informe de la Oficial Mayor en referencia a la finalización del expediente administrativo de desahucio del local núm. 3 de los Bajos del Fenicio.**

#### **ANTECEDENTES**

Mediante acuerdo de Junta de Gobierno Local de 8 de marzo de 2017, se preaviso a xxx.. (xxx) de la finalización de su contrato de arrendamiento el día 30 de septiembre de 2017, indicándole que una vez llegada la fecha de finalización de su contrato, debería desocupar el inmueble y entregar las llaves.

Tras la presentación de alegaciones por el interesado, mediante acuerdo de Junta de Gobierno Local de 21 de junio de 2017, se realiza segundo preaviso de finalización de contrato al interesado.

El preaviso se realiza sobre la base del epígrafe 8° del inventario que recoge que el contrato de arrendamiento se realiza "por un periodo de 15 años, que se inicia en 1.10.87 y finaliza el 30.9.2002, renovable por otro de igual duración si no se denuncia por alguna de las partes con tres meses de antelación".

Igualmente, el contrato de arrendamiento firmado con fecha 29 de junio de 1987, incluye entre sus cláusulas, las siguientes:

"El plazo de este arrendamiento se establece por un periodo de QUINCE AÑOS, que se iniciará el día 1 de octubre del presente año, quedando el plazo comprendido entre la fecha de este contrato y la del inicio del arrendamiento para la adaptación del local que antes se ha mencionado, si así lo desea el arrendatario. Este inicio de arrendamiento quedará supeditado al cumplimiento por parte del segundo compareciente de su obligación de demoler "el chiringuito" que detenta en playa, caso de no cumplir dicho compromiso no se haría efectivo este arrendamiento, con pérdida de cuantas obras pudiera haber realizado en el local.

El periodo de arrendamiento, antes mencionado, será prorrogable por otro periodo de igual duración si no se denuncia por ninguna de las partes con tres meses de antelación al menos".

Por el interesado se presentó recurso de reposición, que fue desestimado mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 13 de septiembre de 2017.

Con fecha 29 de septiembre se levanta acta de entrega de llaves por parte de la policía local, con resultado infructuoso

Tras la apertura de periodo de licitación para la explotación del local núm. 3 de los Bajos del Fenicio, por el interesado se solicita la suspensión del expediente, lo que se deniega mediante acuerdo de Junta de Gobierno Local de 9 de mayo de 2018, que es recurrido en reposición y contestado por acuerdo de 11 de julio de 2018.

Por el Jefe de la Policía Local se ha emitido informe con fecha 17 de octubre de 2019, indicando que actualmente, el local de negocio Bajos del Fenicio núm. 3, Jaime Trainera, se encuentra abierto al público y en funcionamiento, adjuntándose a dicho informe acta de denuncia de la policía local de 28 de julio de 2019 en las que aparece que el negocio indicado ha sido denunciado.

Consta certificado de inventario en el expediente correspondiente al epígrafe 1º A) Inmuebles con el siguiente tenor literal:

“80.- LOCALES BAJOS DEL FENICIO.

Locales de negocio situado en la Playa de Puerta del Mar, bajo el Paseo del Altillo/Prieto Moreno, que resultan tras la urbanización del primero y 1ª fase del segundo, bajo el monumento a los Fenicios, tienen una superficie de 457 m2, y linda al norte con subsuelo del Paseo del Altillo, al sur con terraza sobre playa Puerta del Mar, al este con bajada a dicha playa y al oeste con otra bajada a la denominada playa del Jardincillo. Esta finca tiene la denominación especial de "Locales Bajos del Fenicio", está libre de cargas y gravámenes y su naturaleza es la de "patrimonial o de propios", destinada a locales de negocio y tiene un valor de 480.659 €; adquirida por expropiación en 1986 y construidos en 1987.

Obsv: Pendiente inscribir la expropiación y posterior declaración de obra nueva.

Rectificación 99: Se altera su calificación de patrimonial, afectándole a "servicio público", acuerdo A.P. 13.5.99.”

**Consta expediente 2975/2018 en el que queda acreditado que el interesado, don xxxx, con DNI xxx en representación de la mercantil xxx, S.L. con CIF xxxx, ha procedido a la firma del contrato de concesión administrativa para el uso privativo del local núm. 3, sito en los Bajos del Fenicio con fecha 25 de noviembre de 2019, junto con el ingreso del canon fijo de 301.000,00 euros.**

#### INFORME

**Primero:** El expediente de procedimiento para proceder al desahucio del bien inmueble de dominio público, LOCAL NÚM. 3 DE LOS BAJOS DEL PASEO DEL FENICIO que se inicio por acuerdo plenario, fue contra la mercantil xxxx, S.L. con CIF B-xxxx, representada por don xxxx, con DNI xxxx-L, misma persona jurídica que fue adjudicataria del contrato administrativo firmado con fecha 25 de noviembre de 2019.

**Segundo:** El artículo 84 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del procedimiento administrativo común de las Administraciones Públicas establece que *"también producirá la terminación del procedimiento la imposibilidad material de continuarlo por causas sobrevenidas. La resolución que se dicte deberá ser motivada en todo caso."*

Por imposibilidad material de continuarlo por causas sobrevenidas, se hace referencia a una serie de supuestos en que el procedimiento debe darse por terminado, con el consiguiente archivo de las actuaciones<sup>4</sup>.

En este caso se produce una pérdida sobrevenida del objeto del procedimiento o de la relación jurídico-material a que afecta el procedimiento.

**Tercero:** Deberá dictarse la oportuna resolución declarando extinguido el procedimiento, debiendo dicha resolución expresar la causa determinante de la extinción, que deberá quedar acreditada en el expediente.

En este caso, queda acreditado que la misma persona que debía ser desahuciada administrativamente, ha firmado contrato de concesión administrativa, cesando la obligación de dictar pronunciamiento sobre el fondo<sup>5</sup>, bastando con la declaración de la circunstancia que concurra con indicación de los hechos producidos y las normas aplicables<sup>6</sup>.

4 Gonzalez Pérez, Jesús y González Navarro, Francisco, “Comentarios a la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común”, Cívitas, pág. 1511

5 Guasp, Jaime, “Derecho procesal civil, 2ª ed. Instituto de estudios políticos. Pág. 220.”

**Cuarto:** La competencia para acordar el desahucio corresponde al Pleno según el art. 70 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, correspondiendo igualmente la competencia para la terminación del expediente.

.....  
**Vista la propuesta de acuerdo contenida en el Dictamen de la Comisión Informativa de Interior de 19.12.2019, el Ayuntamiento Pleno, por diecisiete votos a favor de los Concejales de los Grupos Popular, Convergencia Andaluza, Más Costa Tropical y Ciudadanos, y cuatro abstenciones de los Concejales de los Grupos Socialista y Adelante-IU, acordó:**

**Primero:** Dar por finalizado el expediente de desahucio administrativo del local número 3 de los bajos del paseo del fenicio seguido contra la mercantil xxxx. con CIF B-xxx, representada por don xxx, con DNI xxx-L, motivada en la imposibilidad material de continuar el procedimiento por coincidir la persona jurídica sobre la que se seguía el desahucio con la persona jurídica que ostenta el título administrativo para la ocupación del bien inmueble indicado tras la firma del contrato administrativo con fecha 25 de noviembre de 2019.

**Segundo:** Notificar al interesado indicándole los recursos que contra la terminación del expediente procedan.

**12°.- Expediente 3429/2016; Expediente administrativo de desahucio del local 4 de los Bajos del Fenicio;**

**Visto el informe de la Oficial Mayor en referencia a la finalización del expediente administrativo de desahucio del local núm. 4 de los Bajos del Fenicio.**

#### **ANTECEDENTES**

Mediante acuerdo de Junta de Gobierno Local de 8 de marzo de 2017, se preaviso a xxxx (Rincón del Mar) de la finalización de su contrato de arrendamiento el día 30 de noviembre de 2017, indicándole que una vez llegada la fecha de finalización de su contrato, debería desocupar el inmueble y entregar las llaves.

Tras la presentación de alegaciones por la interesada, mediante acuerdo de Junta de Gobierno Local de 21 de junio de 2017, se realiza segundo preaviso de finalización de contrato a la interesada.

El preaviso se realiza sobre la base del epígrafe 8º del inventario que recoge que el contrato de arrendamiento se realiza "por una periodo de 15 años, que se inicia en 1.12.87 y finaliza el 30.11.2002, renovable por otro de igual duración si no se denuncia por alguna de las partes con tres meses de antelación".

Igualmente, el contrato de arrendamiento firmado con fecha 4 de noviembre de 1987, incluye entre sus cláusulas, las siguientes:

"El plazo de este arrendamiento se establece por un periodo de QUINCE AÑOS, que se iniciará el día 1 de diciembre del presente año, quedando el plazo comprendido entre la fecha de este contrato y la del inicio del arrendamiento para la adaptación del local que antes se ha mencionado, si así lo desea el arrendatario. Este inicio de arrendamiento quedará supeditado al cumplimiento por parte del segundo compareciente de su obligación de demoler "el chiringuito" que detenta en playa, caso de no cumplir dicho compromiso no se haría efectivo este arrendamiento, con pérdida de cuantas obras pudiera haber realizado en el local.

El periodo de arrendamiento, antes mencionado, será prorrogable



por otro periodo de igual duración si no se denuncia por ninguna de las partes con tres meses de antelación al menos".

Por la interesada se presentó recurso de reposición, que fue desestimado mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 13 de septiembre de 2017.

Con fecha 30 de noviembre se levanta acta de entrega de llaves por parte de la policía local, con resultado infructuoso

Tras la apertura de periodo de licitación para la explotación del local núm. 4 de los Bajos del Fenicio, por la interesada se solicita la suspensión del expediente, lo que se deniega mediante acuerdo de Junta de Gobierno Local de 9 de mayo de 2018, que es recurrido en reposición y contestado por acuerdo de 11 de julio de 2018.

Con fecha 9 de octubre de 2019 por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 3 de Granada se ha dictado sentencia 261/2019 en el procedimiento ordinario 402/2017, por medio de la cual se ha desestimado el recurso contencioso administrativo interpuesto

Por el Jefe de la Policía Local se ha emitido informe con fecha 17 de octubre de 2019, indicando que actualmente, el local de negocio Bajos del Fenicio núm. 4, Rincón del Mar, se encuentra abierto al público y en funcionamiento.

Consta certificado de inventario en el expediente correspondiente al epígrafe 1º A) Inmuebles con el siguiente tenor literal:

"80.- LOCALES BAJOS DEL FENICIO.

Locales de negocio situado en la Playa de Puerta del Mar, bajo el Paseo del Altillo/Prieto Moreno, que resultan tras la urbanización del primero y 1ª fase del segundo, bajo el monumento a los Fenicios, tienen una superficie de 457 m2, y linda al norte con subsuelo del Paseo del Altillo, al sur con terraza sobre playa Puerta del Mar, al este con bajada a dicha playa y al oeste con otra bajada a la denominada playa del Jardincillo. Esta finca tiene la denominación especial de "Locales Bajos del Fenicio", está libre de cargas y gravámenes y su naturaleza es la de "patrimonial o de propios", destinada a locales de negocio y tiene un valor de 480.659 €; adquirida por expropiación en 1986 y construidos en 1987.

Obsv: Pendiente inscribir la expropiación y posterior declaración de obra nueva.

Rectificación 99: Se altera su calificación de patrimonial, afectándole a "servicio público", acuerdo A.P. 13.5.99."

El pleno, en sesión de 31 de octubre de 2019 acordó:

*"PRIMERO. Iniciar el procedimiento para proceder al desahucio del bien inmueble de dominio público, LOCAL NÚM. 4 DE LOS BAJOS DEL PASEO DEL FENICIO.*

*SEGUNDO. Indicar al interesado, que se encuentra haciendo uso de un bien de dominio público municipal sin título alguno que ampare el mismo, concediéndole un plazo de quince días de audiencia al mismo conforme a lo previsto en el artículo 82 de la Ley 39/2015, y conforme al artículo 151 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.*

*TERCERO. Indicar a la interesada, que, una vez notificado el fin del expediente de desahucio administrativo, se le conminará a desalojar el bien en el plazo perentorio que al efecto se le señale, con la advertencia de que pasado el plazo sin haberse producido el desalojo se llevará a efecto por el Ayuntamiento con sus propios medios, girándose todos los gastos necesarios para hacer efectivo el mismo."*

Lo que se notificó a la interesada el día 8 de noviembre de 2019, dándole un plazo de quince días para el examen del expediente y la presentación de alegaciones y demás documentación pertinente.

Con fecha 29 de noviembre de de 2019 y número de registro general de entrada 13717 se han presentado alegaciones por doña Rosario Jiménez Sierra indicándose resumidamente:

Primera.- "Reiterar aquí todo lo manifestado con anterioridad con ocasión de la notificación de sendos avisos de finalización de contratos comunicados por esa administración municipal, y que, sin perjuicio del dictado de Sentencia por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 1 de Granada desestimando el recurso contencioso formulado, entiendo que aquellas han quedado totalmente corroboradas.

En este sentido se ha de señalar que tal y como le consta a esa administración, que la Sentencia dictada en dicho procedimiento contencioso ha sido objeto de impugnación mediante el correspondiente recurso de apelación, y por tanto no ha alcanzado su firmeza."

Continuando la alegante repitiendo los mismos argumentos que ya se indicaron en el expediente administrativo tramitado.

Segunda.- "Nulidad del acuerdo adoptado de iniciar expediente de desahucio administrativo, falta de declaración previa de extinción del derecho de ocupación por el órgano competente de esa administración local".

Tercera.-"No cabe hablar de arrendamientos".

Cuarta.- "De continuar esa administración con la voluntad de concluir el expediente de desahucio iniciado se producirán graves daños tanto al interés público como a la misma imagen turística del municipio".

#### **INFORME**

**Primero:** Centrándonos en la alegación primera, esta viene a reiterar lo ya indicado en las alegaciones al acuerdo de Junta de Gobierno Local de 8 de marzo de 2017 por el que se preavisaba de la finalización del contrato, presentadas por doña xxxx y que fueron desestimadas por acuerdo de Junta de Gobierno Local de 21 de junio de 2017 en el que se le volvía a preavisar, presentándose posteriormente a dicho acuerdo, recurso de reposición con petición de suspensión, que a la vez fue resuelto mediante acuerdo de junta de gobierno local de 13 de septiembre de 2017.

De este expediente se derivó procedimiento ordinario 402/2017 del Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 3 de Granada, que dio lugar a la sentencia 261/2019 de 9 de octubre, y que resuelve los argumentos indicados en esta alegación primera. Así indica la sentencia en su fundamento de derecho tercero:

*"El primer motivo de impugnación esgrimido frente al acto administrativo recurrido es que el mismo no es ajustado a derecho toda vez que vulnera el convenio ratificado por el Pleno del Ayuntamiento en fecha de 24 de abril de 1987, con infracción del principio de igualdad.*

[...]

A la luz del contenido del expediente administrativo, y documentales aportadas, el motivo de impugnación no puede prosperar: en el convenio de 24 de Abril de 1987 se disponía "a los titulares de los cuatro chiringuitos que han de desaparecer se les otorgará la explotación del local en construcción en solar del antiguo "Mediterráneo" en parecidas o similares condiciones a las cesiones que se lleven a cabo en las playas". De lo que resulta que las condiciones serían no idénticas sino "parecidas o similares", cuestión lógica pues se trata

de dos supuestos diferenciados jurídicamente. Desde el momento inicial las condiciones no fueron idénticas, pues mientras que las concesiones relativas al dominio público terrestres no podían exceder de veinte años de duración, o en su caso quince, el contrato de arrendamiento suscrito sobre el local objeto de este procedimiento, lo fue por un período de quince años, prorrogable por otros quince. Esto es, desde un momento inicial las condiciones de duración eran distintas, mientras que las concesiones tenían un límite de 15 años, los arrendamientos podían llegar a 30 años.

Así pues, el acuerdo no hablaba de igualdad entre ambos supuestos en términos absolutos, sino de parecidas o similares, y ello por cuanto las situaciones de ambos no era idéntica, en un caso se cedían locales para arrendamiento, toda vez que los mismos inicialmente tenían una naturaleza privativa, y en otro caso se obtenía la concesión de bienes de dominio público marítimo terrestre. Dos situaciones distintas, que además dependían de distintas administraciones. Es por ello que las condiciones que se pactaran podían ser similares o parecidas pero no idénticas.

Por lo expuesto no se aprecia incumplimiento del convenio en cuanto a que no se haya cumplido la obligación asumida por el Ayuntamiento de establecer unas condiciones similares o parecidas a las cesiones que se lleven a cabo en las playas.

Asimismo en cuanto al ámbito del convenio, **este se limitaba a otorgar la explotación de un local en condiciones similares y es lo que hizo, pero ello no supone que haya de perpetuarse la concesión o arrendamiento más allá de lo pactado en el contrato de arrendamiento que se suscribió. El convenio se cumplió con la firma del contrato de arrendamiento suscrito en el año 1987 con el Ayuntamiento, en el que se fijó un plazo de duración no sujeto a condición alguna respecto de la situación en que pudieran encontrarse en un futuro los chiringuitos de la playa.**

[...]

Así las cosas, la alegación de un trato desigual que produce discriminación siempre implica la comparación con un tercero que, estando en una situación equivalente a la de quien lo alega, recibe un trato diferente.

En el presente caso, como ya se ha expuesto, no existe identidad, pues el término de comparación no es válido. Las concesiones sobre el dominio público marítimo terrestre se otorgaron por un improrrogable plazo de quince años, que finalizó en el año 2007, y estas fueron cedidas por el Ayuntamiento a terceros para la explotación de los negocios en la playa, si bien, la concesión la otorgó el Estado, que fue quien estableció las condiciones. Tras el año 2007 el Ayuntamiento finaliza el derecho del Ayuntamiento sobre el dominio público marítimo terrestre. En consecuencia la igualdad pretendida habrá de ser respecto de los titulares de los chiringuitos que desaparecieron y se les otorgó la explotación de un local de arrendamiento, pero no respecto de los titulares de los chiringuitos, los cuales como resulta de la documentación que se adjunta con la contestación a la demanda se encuentran en una situación distinta y parece que incierta y que, en todo caso, no puede ser equiparada con el recurrente."

**Segundo.-** En relación a la alegación segunda de la interesada, esta versa en esgrimir la "nulidad del acuerdo adoptado de iniciar expediente de desahucio administrativo por falta de declaración previa de extinción del derecho de ocupación por el órgano competente de esa administración local".

Alega la interesada el artículo 71 de la Ley 7/1999 de bienes de las entidades locales de Andalucía, y a este respecto, hay que decir, que tal y como recoge el propio artículo, el desahucio se inicio por el pleno conforme consta en el acuerdo de 31 de octubre de 2019, que fue notificado al interesado y del que traen causa estas alegaciones.

A continuación, indica la interesada que el artículo 151 del Decreto 18/2006 del Reglamento de bienes de las entidades locales de Andalucía, recoge que: "La extinción del derecho de ocupación sobre bienes inmuebles de dominio público, en los supuestos de autorización, concesión o cualquier otro título, se declarará por el Pleno de la Entidad Local previa audiencia de su titular y de cualquier persona interesada quienes podrán, en plazo de quince días, formular alegaciones, aportar documentos y proponer las pruebas con las que pretendan justificar la vigencia del derecho y la procedencia de la continuidad de la ocupación."

Y tal y como alega la interesada es como ha procedido esta administración, la cual en el plenario de 31 de octubre de 2019 acordó:

*"PRIMERO. Iniciar el procedimiento para proceder al desahucio del bien inmueble de dominio público, LOCAL NÚM. 4 DE LOS BAJOS DEL PASEO DEL FENICIO.*

*SEGUNDO. Indicar a la interesada, que se encuentra haciendo uso de un bien de dominio público municipal sin título alguno que ampare el mismo, concediéndole un plazo de quince días de audiencia al mismo conforme a lo previsto en el artículo 82 de la Ley 39/2015, y conforme al artículo 151 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.*

*TERCERO. Indicar a la interesada, que, una vez notificado el fin del expediente de desahucio administrativo, se le conminará a desalojar el bien en el plazo perentorio que al efecto se le señale, con la advertencia de que pasado el plazo sin haberse producido el desalojo se llevará a efecto por el Ayuntamiento con sus propios medios, girándose todos los gastos necesarios para hacer efectivo el mismo"*

Añadiéndole además pie de recurso a la notificación cursada que indica:

*"Con relación al expediente de desahucio administrativo en el inmueble LOCAL NÚM. 4 BAJOS DEL PASEO DEL FENICIO, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 151.1 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, y en relación con el 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, por la presente se le da audiencia por un plazo de quince días para que se presente en las dependencias de este Ayuntamiento y examine el expediente a los efectos de que puedan alegar y presentar los documentos y justificaciones que estimen pertinentes." Es decir, se reitera el contenido del artículo 151 del Decreto 18/2006.*

Lo que no indica la interesada en su alegación, es que el artículo 151 invocado, está incardinado, dentro de la norma jurídica del que forma parte, en el "capítulo V Desahucio Administrativo", tratando de hacer ver en sus alegaciones, que no ha existido el inicio del expediente con audiencia al interesado, obviando el acuerdo de 31 de octubre de 2019 y refiriéndose a los acuerdos de la Junta de Gobierno Local que recogen un preaviso previo a los ocupantes de los locales y que en ningún caso son parte del expediente de desahucio administrativo que ahora se trata y del que forman parte estas alegaciones.

A este respecto, también se ha pronunciado la sentencia del juzgado que ha conocido el devenir de este expediente.

**Tercero.-** Respecto a la alegación tercera de la interesada, se centra en defender, que en el presente caso no cabe hablar de arrendamientos.

En relación a este extremo, también se ha pronunciado la sentencia 261/2019 de 9 de octubre del Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 3 de Granada, procedimiento ordinario 402/2017, en su fundamento de derecho cuarto:

*"Se alega que la resolución recurrida infringe los artículos 68 y siguientes de la Ley de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía. Explicita que los locales son bienes de dominio público afectos a un servicio público por lo que no es factible hablar de contrato de arrendamiento en lo que baste efectuar una comunicación para el desalojo, sino que ha de seguirse un procedimiento previsto en los artículos anteriormente citados, siendo competente para su resolución el Pleno de la Entidad Local. Aduce que no se ha seguido procedimiento alguno limitándose a la emisión de un informe por la Sra. Secretaria del Ayuntamiento tomando cuenta del mismo la Junta de Gobierno Local."*

*La Administración demandada opone que el argumento esgrimido por el actor presupone que el contrato de arrendamiento se transformó en concesión tácita demanial cuando se realizó la alteración del régimen jurídico del local, sin embargo, y si así fuera, ello no autorizaría a fijar un término de finalización diferente al previsto legalmente como máximo, no existiendo norma que ampare la pretensión. De un modo u otro el contrato habría vencido sin que quepa una novación de las condiciones pactadas. La extinción por expiración del plazo pactado en el contrato de arrendamiento, o en su caso concesión, sería competencia plenaria, sin embargo en el presente caso la competencia se había delegado en la Junta de Gobierno Local."*

[...]

*En relación a la naturaleza jurídica del contrato, en el informe redactado por la Rsa. Secretaria del Ayuntamiento, en relación al recurso de reposición interpuesto por el actor, se indica que cuando el Ayuntamiento cambió la calificación del bien actuó respetando las situaciones anteriores y derechos adquiridos sin que fueran afectados por el cambio de calificación del bien, habiendo seguido el contrato en vigor sin modificar ningún derecho, u obligación ni su contenido, por lo que no puede acogerse ahora a la Ley de contratos del sector público.*

Con respecto a la demanialización del bien y su comparación con los bajos del paseo del altillo, continúa el fundamento recogiendo:

*"La demandante aportó tras el trámite de conclusiones, copia del Pleno del Ayuntamiento de Almuñécar de 26 de febrero de 2019 en el que se acuerda iniciar procedimiento de revisión de oficio de los acuerdos de renovación de los contratos de arrendamiento suscritos en su día respecto de los locales denominados Bajos del Paseo del Altillo, que son los colindantes con el local recurrente. Manifiesta que este acuerdo viene a ratificar que es imposible jurídicamente calificar los contratos como de arrendamiento tras el cambio de calificación de los locales de patrimonial a bienes de dominio público, y en consecuencia el acuerdo es nulo por aplicar normas de derecho privado. **Dado traslado a la Administración demandada manifiesta que no se ha negado el hecho de que los bienes mutaron de calificación, si bien aún aplicando el régimen de concesión que se reclama no existe motivo para mantener al actor en el local cedido.***

*Este acuerdo decide el inicio del procedimiento de revisión de oficio por nulidad de los acuerdos por los que se materializa la entrega de los locales. Ahora bien, no es un hecho controvertido el cambio de calificación de los locales de negocio, en concreto el que es objeto de este procedimiento, así como el hecho de que tras el cambio de calificación se mantuvieron, sin efectuar modificación alguna de los derechos y obligaciones, de los ocupantes de los locales de negocio. El recurrente considera que el cambio de calificación del inmueble supone una tácita conversión del contrato de arrendamiento en concesión. La cuestión es que se ha generado una situación jurídica, tras el cambio de calificación de local, con un difícil encaje jurídico, como lo*

demuestra el hecho de que se haya iniciado de oficio procedimiento de revisión de los acuerdos de renovación de los contratos de arrendamiento. Esta situación no supone que se hayan mutado en concesión el contrato de arrendamiento como consecuencia del cambio de calificación del local, **ni que se genere un derecho del actor a continuar en el uso del mismo**. Atendiendo a la realidad generada con la situación, si bien el cambio de calificación de la naturaleza del local podía afectar a la validez del contrato de arrendamiento suscrito sobre un bien de naturaleza privativa, cuestión que no es objeto de este procedimiento y sobre la que no procede entrar a enjuiciar, **lo cierto es que se mantuvieron en condiciones de igualdad los contratos suscritos, y no se efectuó modificación alguna, en los derechos y obligaciones, por lo que se mantuvo la situación existente.**"

Cerrando toda la argumentación jurídica recogida en la sentencia con el siguiente párrafo:

**"Por lo expuesto el presente recurso contencioso administrativo ha de ser desestimado, toda vez que no hay identidad de supuestos, ni incumplimiento del Convenio suscrito en 1987, el cual se agotó con el contrato de arrendamiento suscrito en el mismo año, y aún si se estimase el argumento esgrimido por el Letrado en relación a la conversión del contrato de arrendamiento en concesión por el cambio de calificación jurídica del local de negocio, ello no conduciría a la modificación del plazo de duración máximo, pues no se ha modificado en nada el contenido del contrato durante el periodo que transcurrió desde el cambio de calificación del local de negocio, ni existe norma en la que se ampare la pretensión."**

**Cuarto.-** Como última alegación de la interesada, se indica resumidamente, que "el cierre va a conllevar la pérdida de más de una docena de puestos de trabajo, que al parecer poca o nada importa a la administración municipal. En segundo lugar, conllevará que en una de las zonas más transitadas del municipio existan tres locales cerrados a cal y canto, con la mala imagen e impresión que de ello deriva, afectando gravemente a la calidad y servicios de ocio, y turísticos complementarios que ofrece este municipio. Pero es que en tercer lugar, la terminación del presente expediente en modo alguno garantiza la presentación de ofertas por el local en cuestión, sin perjuicio de la tramitación administrativa compleja y larga en el tiempo que la adjudicación conlleva, remitiéndonos al procedimiento del local número 2 y 3 donde al día de la fecha no consta que se haya concluido, todo lo cual se desarrollaría con un local cerrado."

Al respecto, sólo cabe decir que la administración debe actuar siguiendo los principios jurídicos que establecen las distintas normativas que son de aplicación, sin perjuicio de indicar que el local número 3 ya se encuentra adjudicado y con contrato firmado tal y como consta en antecedentes de la secretaría municipal.

**Quinto:** El presente asunto trae causa de un contrato de arrendamiento del denominado "LOCAL NÚM. 4 DE LOS BAJOS DEL PASEO DEL FENICIO" del municipio, que es un bien de dominio público y está destinado a un servicio público tal y como resulta del art. 5 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Una vez extinguido el derecho de arrendamiento, es posible iniciar el procedimiento para llevar a cabo el desahucio de dicho bien de dominio público, dado que conforme al art. 68 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, estas tienen la facultad de promover y ejecutar en vía administrativa el desahucio de los bienes inmuebles de su pertenencia en los casos como el que nos ocupa en los que "se extinga el derecho de ocupación de los particulares sobre bienes de dominio público, en los supuestos de autorización, concesión o cualquier otro título" ,y todo ello, siguiendo el procedimiento establecido en el Capítulo V del Título V del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía aprobado por Decreto 18/2006, de 24 de enero.

Es la Ley del Patrimonio de las administraciones públicas la que reconoce el desahucio administrativo como potestad administrativa elevándola a norma de rango legal. Así el artículo 41.1º d), de carácter básico, establece que para la defensa de su patrimonio, las administraciones públicas tendrán entre otras, la facultad y prerrogativa de desahuciar en vía administrativa a los poseedores de los inmuebles demaniales, una vez extinguido el título que amparaba la tenencia.

Se trata de un procedimiento de carácter administrativo y sumario, tal y como tiene declarado el artículo 122 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, en el que la competencia exclusiva de las Corporaciones Locales impedirá la intervención de otros órganos que no fueren los previstos en la normativa reguladora de esta potestad administrativa, así como la admisión de acciones o recursos por los Tribunales ordinarios.

En opinión de xxxx y xxx, "en el desahucio administrativo no hay ni petición al juez ordinario, ni proceso civil, ni intervención de los Tribunales ordinarios, la Administración hace la declaración de desalojo del inmueble y lo ejercita por sí misma. Por ello ha de entenderse que el desahucio administrativo es una institución de contornos propios y peculiares que sólo coincide con el civil en la idea fundamental de desalojo", añadiendo que "El carácter privilegiado de la posición de la Administración respecto al desahucio civil se pone de manifiesto en que actúa desde una posición de superioridad, siendo juez y parte; no tiene que acudir al juez para que homologue sus actos y declare su derecho. El ocupante puede impugnar el acto, que declara el desahucio imponiendo ya el desalojo, ante los Tribunales contenciosos y en general el juez civil no puede interferirse."<sup>7</sup>

El ejercicio de la acción de desahucio, si bien se expresa en términos de facultad, ha de interpretarse realmente como una obligación, al igual que hemos afirmado para la figura de la recuperación de oficio, ya que así lo establece el artículo 68 LBRL con la genérica obligación de las Entidades Locales de ejercer las acciones necesarias para la defensa de sus bienes y derechos<sup>8</sup>.

**Sexto:** La competencia para acordar el desahucio corresponde al Pleno según el art. 70 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.

En cuanto al procedimiento, existe la previa declaración de extinción del título que otorgaba el derecho de utilización del bien por la finalización del contrato, tal y como consta en el expediente tramitado.

El procedimiento de desahucio administrativo se regula en el art. 71 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, desarrollado en los artículos 150 a 159 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, y está encaminado a que el particular sea despojado del bien sobre el que ya no ostenta título.

Es un procedimiento administrativo especial y sumario del que el desahuciado ha de tener noticia de su apertura (STS de 16 de abril de 1973).

Una vez iniciado el procedimiento de desahucio administrativo, se debe dar audiencia a la persona interesada por un plazo entre diez y quince días, de conformidad con el artículo 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

7 xxxx y xxxx, Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, 2ª Edición, Ed. El Consultor de los Ayuntamientos, Madrid, 2001, pág. 414.

8 xxxx, Régimen Jurídico del Patrimonio de las Entidades Locales de Andalucía, una aproximación práctica, Sevilla, 2008, pág. 257.

Conforme al art. 156 de dicho Reglamento, declarado extinguido el derecho a la ocupación de bienes sin que proceda indemnización, se requerirá a la persona ocupante para que proceda al desalojo y entrega del bien en el plazo de quince días. Si el requerimiento no fuese atendido, se practicará nuevamente para que se proceda a la entrega del bien en el plazo de ocho días. El desahucio y consiguiente lanzamiento es, pues, una consecuencia de la ejecutividad de los actos administrativos que habilita a su cumplimiento forzoso (ejecutoriedad).

En el caso de que no se atienda ese segundo plazo, el lanzamiento se llevará a efecto por la Entidad Local con sus propios medios, siendo de cuenta del desahuciado los gastos que se originen como consecuencia del desalojo en los supuestos en que no sea voluntaria la entrega del bien.

Según dispone el artículo 157 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, serán de cuenta del desahuciado los gastos que se originen como consecuencia del desalojo en los supuestos en que no sea voluntaria la entrega del bien.

Esos gastos serán determinados contradictoriamente. La Entidad Local notificará a la persona interesada la cantidad en que fija provisionalmente el importe, con certificación detallada de los producidos y la requerirá para que muestre su conformidad o disconformidad razonada en plazo de diez días. Cumplido el plazo, la Entidad fijará definitivamente la cantidad y requerirá de pago al deudor concediéndole los mismos plazos que se conceden para el abono voluntario de las deudas tributarias. Si no se efectúa el pago voluntario se exigirá la deuda por el procedimiento de apremio de acuerdo con las normas vigentes.

Los gastos ocasionados por el lanzamiento incluirán los salarios del personal de la Entidad que intervenga en la diligencia y la utilización de los elementos materiales que correspondan, calculado todo ello de acuerdo con el tiempo realmente invertido en el lanzamiento.

En la diligencia de lanzamiento podrán retenerse bienes de la persona ocupante suficientes y proporcionados para garantizar el cobro de los gastos ocasionados.

Al no ser el bien inmueble el domicilio del desahuciado no será necesario para el desalojo autorización judicial.

Conforme a lo dispuesto en el art. 70 de de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, no se admitirán a trámite interdictos contra las actuaciones de los órganos administrativos realizados en materia de su competencia y de acuerdo con el procedimiento legalmente establecido.

En el mismo sentido se pronuncia el artículo 105 de la Ley 39/2015, si bien sustituye la expresión interdictos por acciones posesorias.

Igualmente hay que decir que la interposición de recursos contencioso-administrativos no impedirá a la Corporación ejecutar el acuerdo adoptado, sin perjuicio de la facultad de suspensión que a los tribunales concede la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

.....

**Vista la propuesta de acuerdo contenida en el Dictamen de la Comisión Informativa de Interior de 19.12.2019, el Ayuntamiento Pleno, por diez votos a favor de los Concejales de los Grupos Popular, Mas Costa Tropical y Ciudadanos, siete en contra de los Concejales del Grupo Convergencia Andaluza, y cuatro abstenciones de los Concejales de los Grupos Socialista y Adelante.IU, acordó:**



**PRIMERO.** Desestimar las alegaciones presentadas por la interesada que constan en el expediente con número de registro general de entrada 2019-E-RC-13717 por todos los argumentos jurídicos recogidos en el informe que sirve de base al acuerdo.

**SEGUNDO.** Aprobar definitivamente el desahucio administrativo del bien inmueble Local número 4 de los Bajos del Paseo del Fenicio, que actualmente está ocupado por doña xxxx, requiriéndole para que en el término de quince días a contar desde la notificación, proceda al desalojo y entrega del bien conforme al artículo 156 del decreto 18/2006.

**TERCERO.** Advertir a la interesada, que pasado el plazo sin haberse producido el desalojo del local número 4 de los bajos del paseo del Fenicio, se llevará a efecto por el Ayuntamiento con sus propios medios, girándose todos los gastos necesarios para hacer efectivo el mismo.

**CUARTO.** Facultar al Alcalde para que suscriba los documentos que sean necesarios en orden a la ejecución de los precedentes Acuerdos.

### **CONTROL DE LA ACCIÓN DE GOBIERNO**

**13°.- Resoluciones de la Alcaldía;** Se da cuenta de Resoluciones dictadas por la Alcaldía en el ejercicio de sus competencias, núm. 3833 de 25.11.2019 a la núm. 4140 de 17.12.2019, de lo que se da por enterado el Ayuntamiento Pleno.

**14°.- Moción de Convergencia andaluza sobre bajada del tipo impositivo del IBI para 2020;** Se da cuenta de Moción del Grupo Municipal Convergencia Andaluza, presentada por su Portavoz D. Juan Carlos Benavides Yanguas, sobre Bajada del Tipo Impositivo del IBI par el 2010, siguientes:

#### **Exposición de motivos:**

1°.- El pleno de 14 de diciembre de 2018, cinco meses antes de las elecciones municipales, aprobó bajar el tipo impositivo desde el 1,1% al 1,07% para el año 2019, para compensar la aprobada subida anual de los valores catastrales. Una medida claramente electoralista si tenemos en cuenta las subidas acumuladas del 30% del IBI desde el año 2012. A pesar de ese reajuste a la baja de los tipos impositivos, la subida real del padrón del IBI en el año 2019 ha sido de 599.544€, un incremento real del 3,7% respecto al del año anterior.

Un acuerdo de bajada del tipo impositivo del IBI que contó con informe favorable de la Interventora municipal, de fecha 26 de noviembre de 2019, donde se informaba que "es posible establecer la reducción propuesta en el tipo impositivo".

2°.- El pleno de 21 de octubre de 2019 aprobó, a través de una enmienda de Convergencia Andaluza, fijar el tipo del IBI para el año 2020 en el 0,96%.

3°.- En el expediente 8457/2019, punto 6° de la Comisión Informativa de Hacienda de 25 de noviembre de 2019, consta informe de la Técnico en Gestión Tributaria y Recaudación del Ayuntamiento de Almuñécar, de fecha 28/10/2019, en el que se establece que se podría bajar el tipo impositivo del IBI hasta dejarlo en el 1'038835%, "cumpliendo con las restricciones que nos resultan de aplicación establecidas en el artículo 45.3 del Real Decreto Ley 17/214, de 26 de diciembre de Medidas de Sostenibilidad Financiera..., permitiendo la modificación del tipo impositivo del IBI Urbana a la baja, con el objeto de intentar, en la medida de lo posible, amortiguar la subida de los valores catastrales aprobada en la Ley de Presupuestos Generales del Estado".

4°.- También figura en el citado expediente 8457/2019, escrito de la Delegación de Economía y Hacienda de Granada, con fecha 26 de junio de 2019, en el que se indica que, en contestación al "escrito de solicitud de ese Ayuntamiento para la aplicación en ese municipio de coeficientes de actualización de los valores catastrales que afectan al ejercicio 2020" se comunica que dicho coeficiente es del 1,03. Es decir, una subida del 3% de los valores catastrales para el año próximo.

5°.- En el pleno ordinario del pasado 28 de noviembre, la Sra. Alcaldesa incluyó en el punto 7°: "Dar cuenta modificación Tipo IBI para 2020". El objetivo de este "dar cuenta" era que no se pudiera votar la modificación del tipo impositivo, hurtando de esa manera al pleno el pronunciamiento en un asunto de

su competencia, y en paralelo, para encubrir el posicionamiento de sus socios de gobierno, Ciudadanos, que en su programa electoral y durante la campaña electoral defendían la bajada del tipo del IBI.

Anteriormente, en el pleno de 21 de octubre, sorprendidos por una moción de urgencia de Convergencia para bajar el tipo del IBI urbano, se abstuvieron, permitiendo con ello que se aprobara, lo que les valió el reproche de sus socios de gobierno.

6°.- En ese mismo pleno de 28 de noviembre, CA volvió a presentar una moción de urgencia para aprobar una bajada del tipo del IBI, que fue rechazada por los votos conjuntos de PP, Más, Ciudadanos e Izquierda Unida, arrastrando con ello a Ciudadanos a votar en contra de sus propuestas electorales.

7°.- Entendemos que la situación de nuestra economía, con una importante parálisis en los distintos sectores y unos niveles de paro importantes, hace socialmente contraproducente y hasta reprobable, mantener una nueva subida de la presión fiscal con la que los gobiernos de Herrera nos viene castigando a los ciudadanos. Y máxime cuando este fuerte incremento de los impuestos no ha supuesto ninguna mejora en los deficientes servicios municipales, ni un plan de inversiones que dinamice la economía local.

En base a lo anterior, y siguiendo el contenido del informe de la Técnico municipal en Gestión Tributaria y Recaudación, presentamos las siguientes

**PROPUESTAS DE ACUERDO:**

Primero.- Fijar el tipo impositivo del IBI Urbana para 2020 en el 1,038835%, con el objetivo de disminuir la presión fiscal de los vecinos de Almuñécar-La Herradura.

Segundo. Tramitar reglamentariamente este acuerdo.

.....

**El Ayuntamiento Pleno, por diez votos a favor de los Concejales de los Grupos Convergencia Andaluza y Socialista, y once en contra de los Concejales de los Grupos Popular, Más Costa Tropical, Ciudadanos y Adelante-IU, acordó:**

Rechazar los acuerdos propuestos en la Moción de referencia.

**15°.- Ruegos y preguntas.**

.....

No habiendo más asuntos de que tratar, la Sr<sup>a</sup> Presidenta levantó la sesión siendo las diecinueve horas treinta minutos, de lo que yo, la secretaria General, certifico.

La Alcaldesa,

La Secretaria,