

**ACTA SESION ORDINARIA DEL AYUNTAMIENTO PLENO DE 27.02.20.**

En el Municipio de Almuñécar, y en el Salón de Plenos de la Casa de la Cultura, siendo las dieciocho horas del día veintisiete de febrero de dos mil veinte, 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. 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> 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> Anais Ruiz Serrano.

No asisten los Corporativos D. Juan Carlos Benavides Yanguas y D<sup>a</sup> María Rosario González Hernández.

Se abre la sesión.

**O R D E N   D E L   D I A**

**1º.- Aprobación actas sesiones 29.08.2019 (Extraordinario y Ordinario).** Se da cuenta de los borradores de referencia siendo aprobados por unanimidad de los asistentes.

**2º.- Exp. 141/20120.- Dar cuenta Seguimiento Plan de Ajuste (4er Trimestre 2019);** Dada cuenta del expediente de referencia, que ha sido conocido por la Comisión Informativa de Hacienda de 24.02.2020, el Ayuntamiento Pleno se da por enterado.

**3º.- Exp. 140/2020.- Dar cuenta Ejecuciones Trimestrales (4er Trimestre 2019).** Dada cuenta del expediente de referencia, que ha sido conocido por la Comisión Informativa de Hacienda de 24.02.2019, el Ayuntamiento Pleno se da por enterado.

**4º.- Exp. 139//2020.- Dar cuenta Informes de Morosidad y Periodo Medio de Pago (4er Trimestre 2019);** Se da cuenta de informe de la Interventora Accidental de este Ayuntamiento referente a la Ley 15/2010 de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004 de 29 de diciembre, referente al 3º trimestre de 2019, que ha sido conocido por la Comisión Informativa de Hacienda de 24.02.2020, quedando enterado el Ayuntamiento Pleno.

**5º.- Exp. 996/2020.- Rectificación del Saldo por Prescripción en Contabilidad de Obligaciones Reconocidas A01/2020;**

Visto el informe de D.<sup>a</sup> xxxx emitido en calidad de Técnico de Administración Financiera del Ayuntamiento Almuñécar sobre la rectificación de saldo de obligaciones reconocidas, así como su posterior rectificación de obligaciones reconocidas por prescripción en contabilidad RSIOR A01/2020, en el que se informa favorable la depuración de las 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 24.02.2020, el Ayuntamiento Pleno, por once votos a favor de los Concejales de los Grupos Popular, Más Costa Tropical, Ciudadanos y Adelante-IU, y ocho abstenciones de los Concejales de los Grupos Convergencia Andaluza y Socialista, acordó:**

Aprobar definitivamente del Expediente colectivo de Rectificación del Saldo de Obligaciones Reconocidas (RSIOR A01/2020) por un importe total de **48.943,19€**, y su posterior baja en contabilidad mediante la realización de los asientos contables necesarios para hacer efectiva su depuración, con el detalle y desglose siguiente:

Nº operación	NOMBRE TERCERO	CONCEPTO	IMPORTE
219910000007	xxxx SA	FRAS.FRUTOS TROPICALES	503,38
219910000008	xxxx SA	FRAS.VARIAS.AGUACATES, CHIRIMOYAS Y MANGOS	1.556,56
219920000001	xxxx SA	FRA.35.SPOTS PUBLICITARIOS	850,13
219920000002	xxxx SA	FRA.15 SPOTS PUBLICITARIOS	40,75
219920000006	xxxx SA	RESTO FRA. ADQUISICIÓN EQUIPOS DE EMISIÓN DE TEL	9.144,84
219930000016	xxxx SA	6&6 FRA.02-12/93 ALQUILER EQUIPOS PROD 2 SEMESTRE	3.455,82
219940000008	xxxx SA	1/6 FRA.01.06.94 ALQUILER EQUIPOS PRODUCCIÓN ENE-JUN 94	2.289,33
219940000009	xxxx SA	4/6 FRA.01.06.94 ALQUILER EQUIPOS PRODUCCIONES ENE-JUN 94	3.455,82
219940000010	xxxx SA	5/6 FRA.01.06.94 ALQUILER EQUIPOS PRODUCCIONES ENE-JUN 94	3.455,82
219940000011	xxxx SA	6/6 FRA. 01.06.94 ALQUILER EQUIPOS PRODUCCIONES ENE-JUN 94	3.455,82
219940000012	xxxx SA	1/6 FRA. 01.12.94 ALQUILER EQUIPOS PRODUCCIONES JUL-DIC 94	3.455,82
219940000013	xxxx SA	2/6 FRA. 01.12.94 ALQUILER EQUIPOS PRODUCCIONES JUL-DIC 94	3.455,82
219940000014	xxxx SA	3/6 FRA. 01.12.94 ALQUILER EQUIPOS PRODUCCIONES JUL-DIC 94	3.455,82
219940000015	xxxx SA	4/6 FRA. 01.12.94 ALQUILER EQUIPOS PRODUCCIONES JUL-DIC 94	3.455,82
219940000016	xxxx SA	5/6 FRA. 01.12.94 ALQUILER EQUIPOS PRODUCCIONES JUL-DIC 94	3.455,82
219940000017	xxxx SA	6/6 FRA. 01.12.94 ALQUILER EQUIPOS PRODUCCIONES JUL-DIC 94	3.455,82
		<b>TOTAL</b>	<b>48.943,19€</b>

**6º.- Exp. 1152/2020.- Rectificación del Saldo por Error y/o Duplicidad de Obligaciones Reconocidas A03/2020.** Visto el informe de D.<sup>a</sup> xxxx emitido en calidad de Técnico de Administración Financiera del Ayuntamiento Almuñécar sobre la rectificación de saldo de obligaciones reconocidas, así como su posterior rectificación de obligaciones reconocidas por prescripción en contabilidad RSIOR A03/2020, en el que se informa favorable la depuración de las 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 24.02.2020, el Ayuntamiento Pleno, por once votos a favor de los Concejales de los Grupos Popular, Más Costa Tropical, Ciudadanos y Adelante-IU, y ocho abstenciones de los Concejales de los Grupos Convergencia**

**Andaluza y Socialista, acordó:**

Aprobar definitivamente el Expediente colectivo de Rectificación del Saldo de Obligaciones Reconocidas (RSIOR A03/2020) por un importe total de **170,28€**, y su posterior baja en contabilidad mediante la realización de los asientos contables necesarios para hacer efectiva su depuración, con el detalle y desglose siguiente:

<b>Nº operación</b>	<b>NOMBRE TERCERO</b>	<b>CONCEPTO</b>	<b>IMPORTE</b>
220140005 264	xxxx	EMERGENCIA FAMILIAR EN CONCEPTO DE PAGO DE LUZ Y AGUA	129,40
219910000 008	xxxx	APOYO AL TRATAMIENTO	40,88
		<b>TOTAL</b>	<b>170,28€</b>

**7º.- Exp. 1285/2020.- Reconocimiento Extrajudicial A02/2020.**

Se da cuenta en el **Anexo 1** a la propuesta, la relación de gastos que se presentan para su aprobación para atender a gastos que fueron ejecutados sin conforme y/o consignación presupuestaria, durante los ejercicios anteriores cuya imputación no causará perjuicio ni limitación alguna a las atenciones del ejercicio corriente.

Ante la falta de tramitación de los gastos objeto de reconocimiento extrajudicial, pero ante hechos consumados y para evitar un enriquecimiento injusto de este Ayuntamiento, , se debe proceder al reconocimiento extrajudicial de dicho gasto, cuya aprobación corresponde al Pleno, de conformidad con el artículo 60.1 y 2, del Real Decreto 500/90, de 20 de abril, por el que se desarrolla el Capítulo I del Título VI de la Ley 39/88, de 28 de diciembre reguladora de las Haciendas Locales (derogada por el RDL 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales).

Visto el informe de la Interventora accidental, en relación a la disposición y aprobación de las mismas.

Existiendo crédito adecuado y suficiente según documento contable adjunto, y constada la prestación de los servicios y suministros por los CONFORMES de los responsables de los departamentos.

Visto el artículo 60.2 del Real Decreto 500/90, de 20 de abril, por el que se desarrolla el Capítulo I del Título VI de la Ley reguladora de las Haciendas Locales.

.....  
**Vista la propuesta de acuerdo contenida en el Dictamen de la Comisión Informativa de Hacienda de 24.02.2020, el Ayuntamiento Pleno, por once votos a favor de los Concejales de los Grupos Popular, Más Costa Tropical, Ciudadanos y Adelante-IU, y ocho abstenciones de los Concejales de los Grupos Convergencia Andaluza y Socialista, acordó:**

Reconocer extrajudicialmente los gastos correspondientes en el listado adjunto por un importe global **157.558,07 euros**, con el siguiente detalle:

**ANEXO 1**

<b>N° Operación</b>	<b>Aplicación</b>	<b>Importe</b>	<b>Nombre Ter.</b>	<b>Texto Libre</b>
220190004 485	2020 13300 22793	794,71	xxxx S.L.	DICIEMBRE 2018, SERVICIO DE CARACTER TÉCNICO, GESTION INTEGRAL DE LOS APARCAMIENTOS SUBTERRANEOS VELILLA SAN CRISTOBAL
		<b>794,71</b>		
220190014 913	2020 15300 20300	12.821,16	xxxx	171H CAMION NORMAL, 149H CAMION PLUMA, PORTES, TRABAJOS MANTENIMIENTO MAQUINARIA CUALIFICADA
220190014 914	2020 15300 20300	8.738,62	xxxx	146H CAMION NORMAL, 63H CAMION PLUMA, VIAJE ESCOLLERA, TRABAJOS MANTENIMIENTO MAQUINARIA CUALIFICADA
220190014 917	2020 15300 20300	8.278,82	xxxx	126H MAQUINA RETROPALA, 7H DUMPER, 135H MAQUINA MINIEXCAVADORA, 13H RETRO MANTENIMIENTO
220190014 918	2020 15300 20300	8.438,54	xxxx	AGOSTO 2018, TRABAJOS MANTENIMIENTO, 188H MAQUINA RETROPALA, 2H MAQUINA RETROEXCAVADORA, 85H MAQUINA MINIEXCAVADORA, 6H
220190014 919	2020 15300 20300	6.214,56	xxxx	69H RETROPALA MIXTA, 23H MAQUINA RETROEXCAVADORA, 99H MAQUINA MINIEXCAVADORA, MANTENIMIENTO GENERAL
220190014 920	2020 15300 20300	8.736,20	xxxx	TRABAJOS MANTENIMIENTO MAQUINARIA CUALIFICADA, 164H RETROPAÑA, 42H DUMPER, 8H RETROMINIEX, 87H MINIEXCAVADORA
		<b>53.227,90</b>		

N° Operación	Aplicación	Importe	Nombre Ter.	Texto Libre
220190014 912	2020 21000	15300	12.076,33xxxx	MATERIAL DIVERSO PARA MANTENIMIENTO SEGUN ADJUNTO
220190014 915	2020 21000	15300	6.076,12xxxx	MATERIAL DIVERSO PARA MANTENIMIENTO
		<b>18.152,45</b>		
220190014 916	2020 21050	15300	10.285,00xxxx	LEVANTAMIENTO DE EMPEDRADO EN CALLE MORERIA ALTA PFEA
		<b>10.285,00</b>		
220190014 507	2020 21300	17100	113,55xxxx	TOTALIZADO 2018
		<b>113,55</b>		
220190014 500	2020 22104	32300	555,39xxxx	VESTUARIO ESCUELA INFANTIL REINA SOFIA, 5 PICHIS, 5 BATAS, 10 CHANDAL CURSO 2017/2018
		<b>555,39</b>		
	2020 22300	33000	572,00xxxx	09/03/2018 TRASLADO AGP A ALBAYCIN DEL MAR, 11/03/2019 VUELTA
		<b>572,00</b>		
220190014 909	2020 22601	91200	141,60xxxx	COMIDA 4 PERSONAS REPRESENTANTES TETUAN
		<b>141,60</b>		
220190014 910	2020 22200	92000	111,27xxxx	DEL 01/09/2018 AL 30/09/2018, CONECTIVIDAD GESTIONADA SMART M2M CARGOS CLIENTES ASOCIACIADOS SERVICIOS

Nº Operación	Aplicación	Importe	Nombre Ter.	Texto Libre
				BASICOS Y SUPLEME
220190014 501	2020 92000 22200	4.482,54	xxxx	DEL 01/11/2018 AL 30/14/2018, GASTOS TELEFONIA MOVIL
220190014 503	2020 92000 22200	4.482,54	xxxx	DEL 01/12/2018 AL 31/12/2018, GASTOS TELEFONIA MOVIL
220190014 504	2020 92000 22200	4.482,54	xxxx	DEL 01/09/2018 AL 30/09/2018, GASTOS TELEFONIA MOVIL
220190014 505	2020 92000 22200	4.482,54	xxxx	DEL 01/10/2018 AÑ 31/10/2018, GASTOS TELEFONIA MOVIL
		<b>18.041,43</b>		
220190014 506	2020 92000 22604	32.645,05	xxxx	MINUTA HONORARIOS P.O. Nº 433/2014 JUZGADO CONTENC. ADMIN. Nº 1 GRANADA
220190014 511	2020 92000 22604	111,04	xxxx	PAGO HONORARIOS ACTA PRESENCIA
220190014 512	2020 92000 22604	553,90	SANCHEZ CAZORLA MARIA MERCEDES	HONORARIOS C-V-VIVIENDA
		<b>33.309,99</b>		
220190014 513	2020 92200 22601	1.800,40	xxxx	28 PLACAS HOMENAJE CON GRABACION JUBILACIONES
220190014 900	2020 92200 22601	3.001,35	xxxx	CENA HOMENAJE JUBILADOS AYUNTAMIENTO 150 PERSONAS 21/02/2019
220190014 901	2020 92200 22601	153,00	xxxx	50 LLAVEROS, 4 PLACA TROFEO, REGALOS INSTITUCIONALES LIVRY GARGAN
220190014 902	2020 92200 22601	242,00	xxxx	PRESENTACION- ORGANIZACION, GALA HOMENAJE TRABAJADORES

N° Operación	Aplicación	Importe	Nombre Ter.	Texto Libre
				MUNICIPALES JUBILADOS 2019 ( 21 DE FEBRERO 2019)
220190014 904	2020 92200 22601	181,50	xxxx	APERATIVOS VARIOS, BEBIDAS Y RACIONES, ENCUENTRO CON ASOCIACIONES RESIDENTES POR EL DIA DE EUROPA
220190014 905	2020 92200 22601	60,00	xxxx	PLACA HOMENAJE ALUMINIO CON GRABACION PARA GUARDIA CIVIL
220190014 906	2020 92200 22601	1.600,00	xxxx	COMIDA DIA DE LA HISPANIDAD
		<b>7.038,25</b>		
220190014 907	2020 93300 21300	362,20	xxxx	DEL 01/04/2018 AL 30/06/2018, GASTOS MANTENIMIENTO ASCENSOR ESCUELA DE MUSICA
220190014 496	2020 93300 21300	363,20	xxxx	DEL 01/07/2018 AL 30/09/2018 MANTENIMIENTO ASCENSOR ESCUELA DE MUSICA
220190014 499	2020 93300 21300	362,20	xxxx	DEL 01/01/2018 AL 31/03/2018, MANTENIMIENTO ASCENSOR ESCUELA DE MUSICA
220190014 502	2020 93300 21300	362,20	xxxx	del 01/10/2018 al 31/12/2018 MANTENIMIENTO ASCENSOR ESCUELA DE MUSICA
220190014 508	2020 93300 21300	362,20	xxxx	DEL 01/10/2017 AL 31/12/2017, MANTENIMIENTO ESCUELA DE MUSICA
220190014 509	2020 93300 21300	362,20	xxxx	DEL 01/07/2017 AL 30/09/2017 MANTENIMIENTO ASCENSOR ESCUELA DE MUSICA

Nº Operación	Aplicación	Importe	Nombre Ter.	Texto Libre
		2.174,20		
<b>T O T A L</b>		144.406,47		

**8º.- Exp. 1289/2020.- Reconocimiento Extrajudicial T01/2020.** Se da cuenta de la relación de gastos que se presentan para su aprobación para atender a gastos que fueron ejecutados sin conforme y/o consignación presupuestaria, durante los ejercicios anteriores cuya imputación no causará perjuicio ni limitación alguna a las atenciones del ejercicio corriente.

Ante la falta de conforme y/o consignación presupuestaria en los ejercicios en los que se prestaron los servicios y suministros, pero ante hechos consumados y para evitar un enriquecimiento injusto de este Patronato, por suministros y servicios efectivamente prestados según la conformidad dada por los Servicios correspondientes, se debe proceder al reconocimiento extrajudicial de dicho gasto, cuya aprobación corresponde al Pleno, de conformidad con el artículo 60.1 y 2, del Real Decreto 500/90, de 20 de abril, por el que se desarrolla el Capítulo I del Título VI de la Ley 39/88, de 28 de diciembre reguladora de las Haciendas Locales (derogada por el RDL 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales).

Visto el informe de la Interventora de Fondos accidental, en relación a la disposición y aprobación de las mismas.

Existiendo crédito adecuado y suficiente según documento contable adjunto, y constada la prestación de los servicios y suministros por los CONFORMES de los responsables de los departamentos.

Visto el artículo 60.2 del Real Decreto 500/90, de 20 de abril, por el que se desarrolla el Capítulo I del Título VI de la Ley reguladora de las Haciendas Locales.

.....  
**Vista la propuesta de acuerdo contenida en el Dictamen de la Comisión Informativa de Hacienda de 24.02.2020, el Ayuntamiento Pleno, por once votos a favor de los Concejales de los Grupos Popular, Más Costa Tropical, Ciudadanos y Adelante-IU, y ocho abstenciones de los Concejales de los Grupos Convergencia Andaluza y Socialista, acordó:**

Reconocer extrajudicialmente los gastos correspondientes a las facturas recogidas a continuación por un importe global **569,40 euros**

Nº Operación	Aplicación	Importe	Nombre Ter.	Texto Libre
2201900003 87	2020 43200 22706	108,90	xxxx	VISITA A ALMUÑECAR AGENTES DE VIAJES GRIEGOS
2201900003 88	2020 43200 22601	60,50	xxxx	2 DIPLOMAS PREMIO DE TURISMO
2201900003 89	2020 43200 22601	400,00	xxxx	CONSUMO AGUA CAMPEONATO DE AJEDREZ 25/11/2018
		<b>569,40</b>		



**9°.- Exp. 1263/2020.- Modificación Presupuestaria Distinta Area de Gasto 12/2020.** En relación con el expediente relativo a la transferencia de créditos entre aplicaciones de gastos de distinta área de gasto o que afectan a bajas y altas de crédito de personal, y ante la existencia de gastos en distinta partida a la presupuestada, al estar prorrogados los presupuesto de 2019 y habiendo sacado a concurso contratos de suministros, obras y servicios, se hace necesario dotar las partidas presupuestarias.

Vista la Memoria de Alcaldía y el informe de Intervención obrantes en el expediente, así como el certificado de disponibilidad de crédito a minorar, se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la Legislación aplicable.

Vista la propuesta de acuerdo contenida en el Dictamen de la Comisión Informativa de Hacienda de 24.02.2020, el Ayuntamiento Pleno, por diez votos a favor de los Concejales de los Grupos Popular, Más Costa Tropical y Ciudadanos, y nueve abstenciones de los Concejales de los Grupos Convergencia Andaluza, Socialista y ADELANTE-IU acordó:

**Primero:** Aprobar el expediente de modificación de créditos n.º 12/2020, con la modalidad de transferencia de créditos entre aplicaciones de distinto grupo de función, de acuerdo al siguiente detalle

**Altas en aplicaciones de gastos**

Grupo	Económica	Denominación	Modificación
16300	22700	TRABAJOS REALIZADOS POR EMPRESA LIMPIEZA VIARIA	217.000,00
32300	22105	CATERING CENTROS INFANTILES	40.700,00
32300	22787	TRABAJOS REALIZADOS POR EMPRESAS Y OTROS PROFESIONAL CENTROS INFANTILES	23.500,00
34000	22799	TRABAJOS MANTENIMIENTO INSTALACIONES DEPORTIVAS	5.889,00
34200	22700	LIMPIEZA INSTALACIONES DEPORTIVAS	4.837,00
92000	20300	OTROS ARRENDAMIENTOS ADMINISTRACIÓN GENERAL	30.000,00
92000	22001	PRENSA,REVISTAS,LIBROS Y OTRAS PUBLICACIONES	16.600,00
92000	22200	TELEFONO	20.000,00
92000	22400	PRIMAS DE SEGURO	50.000,00
92000	22110	PRODUCTOS DE LIMPIEZA Y ASEO	3.093,72
92000	22002	MATERIAL INFORMATICO NO INVENTARIABLE	15.000,00

93300	2130	REP. DE MAQ. INST. Y UTILLAJES EDIFICIONES MUNICIPALES	120.000,00
		TOTAL	546.619,72

**Baja en aplicaciones de gastos**

45900	61900	INV. INFRAESTRUCTURA DE USO GENERAL	546.619,72
		TOTAL	546.619,72

**SEGUNDO.** Exponer este expediente al público mediante anuncio inserto en el tablón de edictos del Ayuntamiento y en el Boletín Oficial de la Provincia, por el plazo de quince días, durante los cuales los interesados podrán examinarlo y presentar reclamaciones ante el Pleno. El expediente se considerará definitivamente aprobado si durante el citado plazo no se hubiesen presentado reclamaciones; en caso contrario, el Pleno dispondrá de un plazo de un mes para resolverlas.

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

**10º.- Expte. 136/2019 GEST 9947/2019 Declaración desierto procedimiento para utilización privativa del dominio público local, mediante la explotación de local nº1, en Bajos del Fenicio, Paseo del Altillo y nuevo trámite de presentación de ofertas.** Por el Servicio de Contratación se realizó el Pliego de Cláusulas Administrativas y por los Servicios Técnicos Municipales el Pliego de prescripciones Técnicas para la adjudicación mediante procedimiento abierto de la concesión administrativa para el uso privativo del espacio de dominio público que comprende el denominado bar "EL PIPOTE", sito en los bajos del Fenicio, local nº 1.

Asciende el presupuesto de licitación de la explotación del local nº 1, 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 periodo máximo de seis meses, finalizado éste, en todo caso y de forma automática, cuando se adjudique el nuevo contrato.

En la Plataforma Estatal de Contratación y en el Perfil del contratante del Ayuntamiento de Almuñécar en fecha 13 de enero de 2020, se publicó anuncio para la licitación mediante procedimiento abierto, concediendo plazo de 30 días para presentación de ofertas.

Finalizado el plazo de presentación de ofertas no se ha presentado ninguna al presente procedimiento.

A la vista del informe del Jefe del Servicio de Contratación.

.....

Vista la propuesta de acuerdo contenida en el Dictamen de la Comisión de Compras, Contratación y Servicios de 24.02.2020, el Ayuntamiento Pleno, por once votos a favor de los Concejales de los Grupos Popular, Más Costa Tropical, Ciudadanos y ADELANTE-IU, cinco en contra de los Concejales del Grupo Convergencia Andaluza, y dos abstenciones de los Concejales del Grupo Socialista, acordó:

1. Declarar desierto el Procedimiento abierto para la adjudicación del contrato de concesión administrativa para el uso privativo del espacio de dominio público que comprende el denominado bar "EL PIPOTE", sito en los bajos del Fenicio, local nº
2. Iniciar nuevo trámite de presentación de ofertas concediendo 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.
3. Seguir los demás trámites de impulso hasta la formalización del correspondiente contrato, facultando a la Sra. Alcaldesa para la firma de los mismos.

**11º.- Expte. 137/2019 GEST 9948/2019. Declaración desierto procedimiento para utilización privativa del dominio público local, mediante la explotación de local nº4, en Bajos del Fenicio, Paseo del Altillo y nuevo trámite de presentación de ofertas.** Por el Servicio de Contratación se realizó el Pliego de Cláusulas Administrativas y por los Servicios Técnicos Municipales el Pliego de prescripciones Técnicas para la adjudicación mediante procedimiento abierto de la concesión administrativa para el uso privativo del espacio de dominio público que comprende el denominado bar "RINCON DEL MAR", sito en los bajos del Fenicio, local nº 4.

Asciende el presupuesto de licitación de la explotación del local nº 1, 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.

En la Plataforma Estatal de Contratación y en el Perfil del contratante del Ayuntamiento de Almuñécar en fecha 13 de enero de 2020, se publicó anuncio para la licitación mediante procedimiento abierto, concediendo plazo de 30 días para presentación de ofertas.

Finalizado el plazo de presentación de ofertas no se ha presentado ninguna al presente procedimiento.

A la vista del informe del Jefe del Servicio de Contratación.

.....  
Vista la propuesta de acuerdo contenida en el Dictamen de la Comisión de Compras, Contratación y Servicios de 24.02.2020, el Ayuntamiento Pleno, por once votos a favor de los Concejales de los Grupos Popular, Más Costa Tropical, Ciudadanos y ADELANTE-IU, cinco en contra de los Concejales del Grupo Convergencia Andaluza, y tres abstenciones de los Concejales del Grupo Socialista, acordó:

1. Declarar desierto el Procedimiento abierto para la adjudicación del contrato de concesión administrativa para el uso privativo del espacio de dominio público que comprende el denominado bar "RINCON DEL MAR", sito en los bajos del Fenicio, local n° 4.
2. Iniciar nuevo trámite de presentación de ofertas concediendo 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 las empresas interesadas para presentación de ofertas.
3. 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 Concejal D. Amador Muñoz González.

**12°.- Expediente 3429/2016; Expediente desahucio local n.º 1 Bajos del Fenicio;** Se da cuenta de informe de la Oficial Mayor, en referencia al expediente administrativo de desahucio del local núm. 1 de los Bajos del Fenicio, siguiente:

#### **ANTECEDENTES**

**Primero:** Mediante acuerdo de Junta de Gobierno Local de 8 de marzo de 2017, se preaviso a don xxxx (Pipote Playa) 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

**Segundo:** 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.

**Tercero:** 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

**Cuarto:** 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. 1, 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.

**Quinto:** 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."

**Sexto:** 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. 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."*

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.

**Séptimo:** Con fecha 29 de noviembre de de 2019 y número de registro general de entrada 13643 se presentaron alegaciones por don Vicente Barbero Barbero que fueron resueltas en sesión plenaria de 26 de diciembre de 2019 y en la que finalmente se 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."

Dicho acuerdo plenario se notificó al interesado con fecha 8 de enero de 2020.

**Séptimo:** Tal y como consta en informe de la responsable de la oficina de atención al ciudadano, por el interesado no se ha presentado recurso alguno al acuerdo plenario de 26 de diciembre de 2019.

**Octavo:** Se ha emitido informe por la policía local en el que se recoge que el local número 1 de los bajos del paseo del fenicio sigue en funcionamiento.

#### **INFORME**

**Primero:** El presente asunto trae causa de un contrato de arrendamiento del denominado "LOCAL NÚM. 1 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>

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>.

**Segundo:** 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 dio 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, plazo que ya se le concedió tras el acuerdo plenario de 31 de octubre de 2019, notificado el 8 de noviembre de 2019, habiendo presentado el interesado alegaciones.

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).

El Ayuntamiento de Almuñécar, tal y como consta en antecedentes, ha notificado al interesado para que proceda al desalojo del inmueble con fecha 8 de enero de 2020, sin que conste que el mismo se haya producido.

Se hace pues necesario otorgar el segundo y último plazo de ocho días para abandonar el inmueble de manera voluntaria.

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.

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.

2 López Fernández, Francisco Javier, Régimen Jurídico del Patrimonio de las Entidades Locales de Andalucía, una aproximación práctica, Sevilla, 2008, pág. 257.

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 de Interior de 24.02.2020, el Ayuntamiento Pleno, por once votos a favor de los Concejales de los Grupos Popular, Más Costa Tropical, Ciudadanos y ADELANTE-IU, cinco en contra de los Concejales del Grupo Convergencia Andaluza, y dos abstenciones de los Concejales del Grupo Socialista, acordó:**

**PRIMERO.** Requerir al interesado para que en el término de ocho días a contar desde la notificación, proceda al desalojo y entrega del bien conforme al artículo 156 del Decreto 18/2006.

**SEGUNDO.** Apercibir al interesado, que transcurridos los ocho días, sin haberse producido el desalojo del local número 1 de los bajos del Paseo del Fenicio, se producirá el lanzamiento por parte del Ayuntamiento, fijándose este para el décimo día hábil siguiente desde la recepción de la notificación, a las 12.00 horas, personándose policía local y personal de mantenimiento, procediéndose al cambio de las cerraduras del local, y girándose todos los gastos necesarios para hacer efectivo el mismo al interesado.

**TERCERO.** Facultar a la Alcaldía para que suscriba los documentos que sean necesarios en orden a la ejecución de los precedentes acuerdos, incluyendo tanto lanzamiento como liquidaciones de gastos a los interesados.



**13°.- Expediente 3429/2016; Expediente desahucio local n.º 2 Bajos del Fenicio;** Se da cuenta de informe de la Oficial Mayor, en referencia al expediente administrativo de desahucio del local núm. 2 de los Bajos del Fenicio, siguiente:

#### **ANTECEDENTES**

**Primero:** Mediante acuerdo de Junta de Gobierno Local de 8 de marzo de 2017, se preaviso a xxxx, S.L. (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 8º 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

**Segundo:** 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.

**Tercero:** 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.

**Cuarto:** 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."

**Quinto:** 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.

**Sexto:** Por el interesado se presentó con fecha 18 de noviembre de 2019, alegación que fue resuelta en sesión plenaria de 26 de diciembre de 2019 y en la que finalmente se 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 Luis Felipe Olmedo Macias/Olmedo Duarte Ferreira, S.L., 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."*

Dicho acuerdo plenario se notificó al interesado con fecha 14 de enero de 2020.

**Séptimo:** Mediante registro de entrada 2020-E-RC-1435 por el interesado se ha interpuesto recurso de reposición en el que se indica literalmente:

"Aduce ese Ayuntamiento que con relación a la concurrencia o no de título que ampare la ocupación por terceros de locales de los denominados Bajos del Fenicio ya se habría dictado dos sentencias que no reconocerían su existencia,

Sin embargo, lo cierto es que tales resoluciones no son en absoluto de aplicación al caso concreto de esta mercantil ni por ende cabe alegar concurrencia de cosa juzgada para este supuesto concreto por disimilitud de partes y de objeto y/o causa de pedir respecto de aquellos en los que no fue parte mi representada y cuando, como sin duda le consta a esa Corporación, aún se halla en trámite recurso contencioso administrativo deducido por esta mercantil contra ese Ayuntamiento ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 4 de Granada como procedimiento ordinario 406/2017. en el que se dilucida sobre dicha cuestión de título de ocupación, que aún no ha sido objeto de resolución.

Por tanto, la resolución municipal recurrida, existiendo en trámite el referido recurso jurisdiccional en el que se debate la cuestión esencial de concurrencia de título de ocupación por parte de mi representada, es absolutamente improcedente en tanto que, lógicamente, habrá de estarse a lo que finalmente se resuelvan con relación a dicho asunto, los tribunales que actualmente conocen del mismo.

En dicho procedimiento, entre otras cuestiones, se viene invocando la doctrina jurisprudencial del precedente administrativo para sostener el hecho de 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 ("...actuación pasada de la administración que condiciona sus actuaciones presentes, exigiéndoles un contenido similar para casos similares" (Ss TC 62/1987 de 20 de mayo, 47/999 de 22 de febrero y 298/2005 de 21 de noviembre).

Y sobre dicha cuestión concreta para el caso de la ocupación de la mercantil recurrente, a día de hoy, aún no se ha resuelto nada en sede jurisdiccional.

También se invocan los principios de igualdad, ex art 14 CE, confianza legítima, de seguridad jurídica, de buena fe (que ha de inspirar y regir los actos de la administración en su relación con los administrados Ss TS 23 de enero 1976 RJ 1976/639, 30 de marzo de 1988 RJ 1988/1740 y 13 de marzo de 1.990 RJ 1.990/1967) y de interdicción de la arbitrariedad administrativa, ex artº 103 CE, que exigen del Ayuntamiento de Almuñécar las mismas respuestas (resoluciones idénticas) 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 presencia de un marco idéntico de ejercicio de potestades discrecionales de la administración (Ss TS, Sala de lo contencioso administrativo, sección primera, de 18 de abril de 1994 RJ 1994/2916).

En su virtud,

SOLICITO AL AYUNTAMIENTO, que por presentado este escrito se admita, y se tenga por formulado RECURSO DE REPOSICIÓN contra acuerdo plenario de 26/12/2019 a cuya virtud se aprueba definitivamente desahucio administrativo del local núm. 2 de los Bajos del Fenicio y requerir a esta mercantil por plazo de quince días para que proceda al desalojo interesando la estimación del mismo y que quede sin efecto el acuerdo adoptado en Pleno de 26 de diciembre de 2.019 en cuanto al desahucio del local núm. 2 de los Bajos del Fenicio"

**Octavo:** Se ha emitido informe por la policía local en el que se recoge que el local número 2 de los bajos del paseo del fenicio sigue en funcionamiento.

**INFORME**

**Primero:** Entre las alegaciones en el recurso de reposición interpuesto por el interesado se recoge que se halla en trámite el recurso contencioso administrativo y que no se le pueden aplicar las sentencias ya dictadas referente a los otros dos locales.

Sin embargo, a este respecto, se debe indicar que con **fecha 7 de febrero de 2020 se ha dictado sentencia núm. 27/2020 del Juzgado de lo contencioso administrativo número 4 de Granada siendo recurrente xxxx, S.L.**, en procedimiento ordinario 406/2017 con acto recurrido de la desestimación de recurso de reposición contra acuerdo de 21/6/2017 de segundo preaviso de finalización de contrato de arrendamiento de local de negocio en expte 3429/2016, y en la que se recoge entre otros:

**"Los acuerdo municipales no pueden ser más garantistas con los derechos de la parte actora y tratan de conciliar de la mejor manera posible lo pactado en el contrato de naturaleza civil suscrito el 1 de octubre de 1987 con los acuerdos posteriores de la Dirección General de Puertos y Costas sobre la explotación de establecimientos en las inmediaciones del dominio público marítimo terrestre.**

[...]

...la actora ya se benefició de una prórroga que iba en contra de las normas de las concesiones marcadas por la Orden Ministerial de la Dirección General de Puertos y de Costas, de donde se infiere que se aplicaron en su beneficio las reglas del contrato de naturaleza civil y en modo alguno de las de la concesión administrativa por cuanto, como ya se ha dicho, no se siguió en tampoco alguno el procedimiento legalmente establecido en materia de bienes públicos y de contratación administrativa.

**En definitiva, el acuerdo adoptado está en el ámbito de protección de los intereses públicos tutelados por la Administración demandada y se ajusta al ordenamiento jurídico,** sin perjuicio de lo ya señalado respecto a las dudas sobre la inadmisibilidad del recurso por encontrarnos ante un contrato de posible naturaleza civil.

[...]

FALLO

Desetimar el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la Mercantil xxxx, S.L., representada por la procuradora, D<sup>a</sup> xxxx, representado por la procuradora, D<sup>a</sup> xxxx, contra el acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de 13 de septiembre de 2017, que desestima el recurso de reposición interpuesto contra el acuerdo del mismo órgano, de 21 de junio de 2017, que resuelve preavisar a la parte actora sobre finalización del contrato de fecha 30 de septiembre de 2017, actos administrativos que confirmo."

**Segundo:** 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 en secretaría municipal tres 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 y procedimiento ordinario 406/2017 del Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 4 de Granada, que ha dado lugar a la sentencia núm. 27/2020.

Con respecto a la demanialización del bien y su comparación con los bajos del paseo del altillo, recogen dos de las sentencias indicadas 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."*

**Tercero:** Se invocan por el interesado 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.

Al respeto señala la sentencia 27/2020 del Juzgado de lo Contencioso administrativo número 4 que:

"En el presente caso debe señalarse que no existe término alguno de comparación que haga posible siquiera considerar la existencia de lesión al mentado principio constitucional pues la afectación que sufrieron algunos de los arrendatarios de los bajos del Altillo con fecha 2003, nada tiene que ver con los del Fenicio, que es el caso de la actora. Y es que la apreciación de una violación del principio del artículo 14 C.E. exige la constatación de si los actos o resoluciones impugnados dispensan un trato diferente a situaciones iguales y, en caso de respuesta afirmativa, si la diferencia de trato tiene o no una fundamentación objetiva y razonables (SSTC, entre otras muchas, 253/1988, 261/1988, 90/1989 y 68/1990). A efectos de aquella comprobación, es indispensable que quien alega la infracción del mentado precepto aporte un término comparable válido, demostrando así la identidad sustancial de las situaciones jurídicas que hayan recibido un trato diferente, lo cual corresponde a quien alega la vulneración (SSTC, entre otras, 307/1993, 80/1994, 312/1994, 11/1995 y 1/1997), sin que baste una invocación abstracta, genérica e indeterminada, como se hace en el presente caso (SSTC, entre otras, 80/1994 y 1/1997).

**Con respecto a la vulneración del principio de igualdad** la sentencia del TSJ de Asturias, de 20-12-07 (confirmada por STS de 18-6-09), advierte que la conculcación del principio de igualdad en la aplicación de la ley exige la previa demostración de que ante situaciones idénticas comparativamente hablando la solución normativa es diferente, sin la existencia de razones objetivas para el distinto tratamiento, y recuerda la doctrina constitucional que sólo admite un trato desigual en situaciones aparentemente iguales si existe una justificación objetiva y razonable, lo que en modo alguno ha quedado acreditado en este caso.

Como sostiene la sentencia del Tribunal Constitucional, de 21 de febrero de 1989, ha de tenerse en cuenta que el artículo 14 de la Constitución incluye el principio de igualdad en aplicación de la ley por parte de los poderes públicos y, en particular, por parte de la Administración, pero en el presente caso no existe una vulneración de dicho principio porque la ampliación del plazo hasta 2033 para otros locales en modo alguno afectó al local de la actora ya que no había motivo alguno para modificar su contrato, ni para novarlo en ningún sentido, al no verse afectado por los aparcamientos públicos que afectaron a los bajos del Altillo y que provocaron la novación de las cesiones.

Entre la abundante doctrina del Tribunal Constitucional que exige plantear las pretensiones en términos comparativos, el máximo intérprete de la Constitución señala que "para poder estimar que se ha producido una vulneración del derecho a la igualdad en la aplicación de la Ley es doctrina consolidada de este Tribunal que han de concurrir varios presupuestos, ya que se requiere que estemos ante ... dos casos sucesivos y exactamente iguales desde la perspectiva jurídica con la que se les enjuició y, finalmente, ante un palmario cambio de criterio", como refiere, entre otras muchas, la sentencia de 04-20-2001 (núm. 196/2201. Pte: Cruz Villalón).

En este sentido, la actora no está en la misma situación que los cesionarios de los bajos del Altillo, que se vieron afectados por la construcción de los aparcamientos públicos.

En cuanto al principio de confianza legítima alegado, es cierto que este puede ser invocado por todo particular al cual una Administración pública haya hecho albergar esperanzas fundadas (sentencias del Tribunal de Primera Instancia de 17 de febrero de 1998, asunto T-105/96, y de 31 de marzo de 1998, asunto 129/96).

El principio fue reconocido por el Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas y hoy se considera un principio esencial en los ordenamientos jurídicos administrativos de los Estados miembros de la Unión Europea.

En España, los **principios de protección de la confianza legítima y de buena fe** son manifestación del principio de igualdad de todos ante la Ley, art.

14, así como de seguridad jurídica. En base a los principio invocados ante la Ley, art. 14, así como de seguridad jurídica. En base a los principios invocados se garantiza la confianza del administrado en que la actuación de la Administración se acomode a las decisiones adoptadas previamente y mantenga una estabilidad en las mismas. El principio de seguridad jurídica también exige precisamente la certeza de que la actuación administrativa se ajustará a las previsiones normativas en una aplicación igual respecto de todos los concurrentes.

Pero en el presente caso, desde luego, la confianza no es modo alguno legítima pues, como ya se ha dicho, la actora ya se benefició de una prórroga que iba en contra de las normas de las concesiones marcadas por la Orden Ministerial de la Dirección General de Puertos y de Costas, de donde se infiere que se aplicaron en su beneficio las reglas del contrato de naturaleza civil y en modo alguno de las de la concesión administrativa por cuanto, como ya se ha dicho, no se siguió en tampoco alguno el procedimiento legalmente establecido en materia de bienes públicos y de contratación administrativa.

**En definitiva, el acuerdo adoptado está en el ámbito de protección de los intereses públicos tutelados por la Administración demandada y se ajusta al ordenamiento jurídico, sin perjuicio de lo ya señalado respecto a las dudas sobre la inadmisibilidad del recurso por encontrarnos ante un contrato de posible naturaleza civil.**

*En virtud de lo anterior, procede desestimar el recurso interpuesto"*

Además, las dos otras sentencias indicadas<sup>3</sup> respecto a los otros dos locales en el mismo estado que este que tratamos, 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

<sup>3</sup>Sentencia 192/2019 de 3 de septiembre dimanante del Procedimiento ordinario 412/2017 del Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 1 de Granada, y sentencia núm. 261/2019 en procedimiento ordinario 402/2017 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 3 de Granada.

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."**

**Cuarto:** 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 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>4</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>5</sup>.

**Quinto:** 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

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

5 López Fernández, Francisco Javier, Régimen Jurídico del Patrimonio de las Entidades Locales de Andalucía, una aproximación práctica, Sevilla, 2008, pág. 257.

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, plazo que ya se le concedió tras el acuerdo plenario de 31 de octubre de 2019, notificado el 13 de noviembre de 2019, habiendo presentado el interesado alegaciones.

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).

El Ayuntamiento de Almuñécar, tal y como consta en antecedentes, ha notificado al interesado para que proceda al desalojo del inmueble con fecha 14 de enero de 2020, sin que conste que el mismo se haya producido, y habiendo el interesado presentado recurso a ese primer plazo de quince días para abandonar el inmueble.

Se hace pues necesario otorgar el segundo y último plazo de ocho días para abandonar el inmueble de manera voluntaria.

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 24.02.2020, el Ayuntamiento Pleno, por once votos a favor de los Concejales de los Grupos Popular, Más Costa Tropical, Ciudadanos y ADELANTE-IU, cinco en contra de los Concejales del Grupo Convergencia Andaluza, y tres abstenciones de los Concejales del Grupo Socialista, acordó:**

**PRIMERO.** Desestimar el recurso de reposición presentado contra el acuerdo plenario de 26 de diciembre de 2019 y número de registro general de entrada 2020-E-RC-1435 por el que se aprobaba definitivamente el desahucio administrativo del bien inmueble Local número 2 de los Bajos del Paseo del Fenicio, que actualmente está ocupado por don xxxx, por todos los argumentos jurídicos recogidos en el informe que sirve de base al acuerdo.

**SEGUNDO.** Requerir al interesado para que en el término de ocho días a contar desde la notificación, proceda al desalojo y entrega del bien conforme al artículo 156 del Decreto 18/2006.

**TERCERO.** Apercibir al interesado, que transcurridos los ocho días, sin haberse producido el desalojo del local número 2 de los bajos del Paseo del Fenicio, se producirá el lanzamiento por parte del Ayuntamiento, fijándose este para el décimo día hábil siguiente desde la recepción de la notificación, a las 12.00 horas, personándose policía local y personal de mantenimiento, procediéndose al cambio de las cerraduras del local, y girándose todos los gastos necesarios para hacer efectivo el mismo al interesado.

**CUARTO.** Facultar al Alcalde para que suscriba los documentos que sean necesarios en orden a la ejecución de los precedentes acuerdos, incluyendo tanto lanzamiento como liquidaciones de gastos a los interesados.

**14°.- Expediente 3429/2016; Expediente desahucio local n.º 4 Bajos del Fenicio.** Se da cuenta de informe de la Oficial Mayor, en referencia al expediente administrativo de desahucio del local núm. 4 de los Bajos del Fenicio, siguiente:

#### **ANTECEDENTES**

**Primero:** 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

**Segundo:** 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.

**Tercero:** 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

**Cuarto:** Por el Jefe de la Policía Local se emitió 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."

**Quinto:** 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.

**Sexto:** Con fecha 29 de noviembre de de 2019 y número de registro general de entrada 13717 se presentaron alegaciones por doña xxxx que fueron resueltas en sesión plenaria de 26 de diciembre de 2019 y en la que finalmente se acordó:

*"PRIMERO. Desestimar las alegaciones presentadas por la interesado 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 a la Alcaldía para que suscriba los documentos que sean necesarios en orden a la ejecución de los precedentes Acuerdos."*

Dicho acuerdo plenario se notificó a la interesada con fecha 24 de enero de 2020.

**Séptimo:** Tal y como consta en informe de la responsable de la oficina de atención al ciudadano, por la interesada no se ha presentado recurso alguno al acuerdo plenario de 26 de diciembre de 2019.

**Octavo:** Se ha emitido informe por la policía local en el que se recoge que el local número 4 de los bajos del paseo del fenicio sigue en funcionamiento.

#### **INFORME**

**Primero:** 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 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>6</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>7</sup>.

**Segundo:** 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 dio 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

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

7 López Fernández, Francisco Javier, Régimen Jurídico del Patrimonio de las Entidades Locales de Andalucía, una aproximación práctica, Sevilla, 2008, pág. 257.

Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, plazo que ya se le concedió tras el acuerdo plenario de 31 de octubre de 2019, notificado el 8 de noviembre de 2019, habiendo presentado la interesada alegaciones.

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).

El Ayuntamiento de Almuñécar, tal y como consta en antecedentes, ha notificado al interesado para que proceda al desalojo del inmueble con fecha 24 de enero de 2020, sin que conste que el mismo se haya producido.

Se hace pues necesario otorgar el segundo y último plazo de ocho días para abandonar el inmueble de manera voluntaria.

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 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 24.02.2020, el Ayuntamiento Pleno, por once votos a favor de los Concejales de los Grupos Popular, Más Costa Tropical, Ciudadanos y ADELANTE-IU, cinco en contra de los Concejales del Grupo Convergencia Andaluza, y tres abstenciones de los Concejales del Grupo Socialista, acordó:

**PRIMERO.** Requerir a la interesada para que en el término de ocho días a contar desde la notificación, proceda al desalojo y entrega del bien conforme al artículo 156 del Decreto 18/2006.

**SEGUNDO.** Apercibir a la interesada, que transcurridos los ocho días, sin haberse producido el desalojo del local número 4 de los bajos del Paseo del Fenicio, se producirá el lanzamiento por parte del Ayuntamiento, fijándose este para el décimo día hábil siguiente desde la recepción de la notificación, a las 12.00 horas, personándose policía local y personal de mantenimiento, procediéndose al cambio de las cerraduras del local, y girándose todos los gastos necesarios para hacer efectivo el mismo al interesado.

**TERCERO.** Facultar a la Alcaldía para que suscriba los documentos que sean necesarios en orden a la ejecución de los precedentes acuerdos, incluyendo tanto lanzamiento como liquidaciones de gastos a los interesados.

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

**15º.- Expediente 4982/2018; Revisión de oficio de diferentes actuaciones relativas a los locales de los Bajos del Paseo del Altillo. (Fin de expediente tramitado).**

Visto el expediente 4982/2018 tramitado sobre revisión de oficio por nulidad de pleno derecho de diferentes actuaciones administrativas relativas a los locales de los bajos del paseo del Altillo, así como la propuesta de resolución acordada por el pleno municipal el día veintiocho de noviembre de dos mil diecinueve, siguiente:

Visto informe-propuesta de la Secretaria General, siguiente:

**ANTECEDENTES:**

**Primero:** En el Inventario de los Bienes, de dominio público y patrimoniales, derechos y acciones perteneciente a este municipio, aprobado por el Pleno de la Corporación en sesión del día diecinueve de febrero de mil novecientos noventa y uno, y rectificaciones, figura en el Epígrafe 1ºB.- INMUEBLES USO PÚBLICO, el siguiente:

**7.- LOCALES BAJOS DEL PASEO.**

Locales de negocio situado en la playa Puerta del Mar, bajo el Paseo del Altillo, resultantes tras la ampliación del mismo y posterior excavación en su parte norte, tiene una superficie construida de 1.183 m2, y linda, al norte con subsuelo de Paseo del Altillo, al sur con terraza pública sobre los aparcamientos de Puerta del Mar, al este con calle Bajamar y al oeste con rampa de acceso a los aparcamientos de Puerta del Mar. Tiene la denominación especial de "Bajos del Paseo", están libres de cargas y gravámenes y su naturaleza es la de "patrimoniales o de propios", destinado a locales de negocio y tiene un valor de 1.424.399 €; la adquisición del solar es inmemorial y la construcción de 1963.

Título: Escritura de declaración de obra nueva otorgada ante el Notario Sr. xxx al núm. 1.600, con fecha 13-11-90; inscrita en el Registro de la Propiedad al tomo 495, libro 112, folio 37, finca 10.180, inscripción 2ª; refª. Catastral 8655701.

**Rectificación 99: Se altera su calificación de patrimonial, afectándole a**



"servicio público", acuerdo A.P. 13.5.99, inscripción 3ª en el Registro de la Propiedad.

Y en el epígrafe 8º revertibles:

39.- ARRENDAMIENTO locales 1, 2 y 3 de los Bajos del Paseo, nº 7 del epígrafe 1º, a D. xxxx, por 27.000 ptas anuales, y por un periodo de 15 años prorrogables, que se inicia el 27.4.63 y finaliza el 26.4.93, conforme al pliego de condiciones para la adjudicación elevada a definitivo por acuerdo plenario de 27.4.63.

-Rectif.96: ARRENDAMIENTO locales 1, 2 y 3 de los Bajos del Paseo, cesión a D. xxxx, que finaliza el 1.1.2015, actualizándose la renta a este año en 69.576 pts anuales, según contrato de 9.4.96.

-Rectif.01: Cesión a favor de D. xxxx por acuerdo C.G. 21/08/2001, aumentándose la renta un 20% (502 € anuales).

40.- ARRENDAMIENTO locales 4, 5 y 6 de los Bajos del Paseo, nº 7 del epígrafe 1º, a D. xxxx, por 215 € anuales, y por un periodo de 15 años prorrogables, que se inicia el 27.4.63 y finaliza el 26.4.93, conforme al pliego de condiciones para la adjudicación elevada a definitiva por acuerdo plenario de 27.4.63, y de 28.11.74, autorizando el traspaso.

41.- ARRENDAMIENTO locales 7, 8 y 9 de los Bajos del Paseo, nº 7 del epígrafe 1º, a D. xxxx, por 27.000 ptas anuales, y por un periodo de 15 años prorrogables, que se inicia el 11.7.63 y finaliza el 10.7.93, conforme al pliego de condiciones para la adjudicación elevada a definitiva por acuerdo plenario de 11.7.63.

-Rectif.01: Traspaso a favor de la sociedad RINCÓN SEXITANO S.L., elevando la renta un 15% (187 € anuales), acuerdo de C.G. 13/03/2001

42.- ARRENDAMIENTO local 10 de los Bajos del Paseo, nº 7 del epígrafe 1º, a D. xxxx, por 124 € anuales, y por un periodo de 15 años prorrogables, que se inicia el 11.7.63 y finaliza el 10.7.93, conforme al pliego de condiciones para la adjudicación elevada a definitiva por acuerdo plenario de 11.7.63, y acuerdo de la C. de Gobierno de 7.2.90 autorizando el traspaso.

43.- ARRENDAMIENTO locales 11 y 12 de los Bajos del Paseo, nº 7 del epígrafe 1º, a D. xxxx, por 165 € anuales, y por un periodo de 15 años prorrogables, que se inicia el 11.7.63 y finaliza el 10.7.93, conforme al pliego de condiciones para la adjudicación elevada a definitiva por acuerdo plenario de 11.7.63, y de 5.2.73 autorizando el traspaso.

44.- ARRENDAMIENTO locales 13, 14 y 15 de los Bajos del Paseo, nº 7 del epígrafe 1º, a Dª xxxx, por 39.336 ptas anuales, y por un periodo de 15 años prorrogables, que se inicia el 11.7.63 y finaliza el 10.7.93, conforme al pliego de condiciones para la adjudicación elevada a definitiva por acuerdo plenario de 11.7.63, y de 8.10.80 autorizando el traspaso.

-Rectif. 92: ARRENDAMIENTO locales 13, 14 y 15 de los bajos del Paseo, traspasado a xxxx S.A., por 272 anuales, según acuerdo Comisión de Gobierno 2.12.92.

-Rectif. 95: ARRENDAMIENTO locales 13, 14 y 15 de los Bajos del Paseo, cambio titularidad a Dª xxxx, según acuerdo Comisión de Gobierno de 26.5.95.

-Rectif. 02: TRASPASO a favor de xxxx., con aumento de la renta de un 15% y demás condiciones, según acuerdo C.G. 16.7.2002 formalizado en escritura de 18.11.02 ante el Notario D. xxxx. **ANOTACIÓN DE NULIDAD DE TRASPASO A FAVOR DE xxx S.L.: La Secretaria General del Ayuntamiento de Almuñécar, Doña xxxx, a 18 de Octubre de 2010, anota la "Declaración de nulidad de la cesión de derechos de arrendamiento efectuada mediante Escritura Pública autorizada por el Notario Don xxxx el 18 de Noviembre de 2002, bajo el número 2.287 de su Protocolo de aquel año. Con condena a los tres demandados -xxxx, xxxx y xxxx-a hacer todo lo necesario para la real devolución de los locales a la actora-Doña xxxx-", en virtud de Sentencia Núm. 611/09 de la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Granada, Rollo Nº 544/09-Autos Nº 106/05, que adquirió firmeza por Auto de la A.P. de 18 de Marzo de 2010, toda vez que el Auto de la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Granada de fecha 3 de Marzo de 2010 declara desierto el Recurso de Casación de Disco Sexy S.L. contra la Sentencia antedicha y, que la**

*Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, en Auto firme de fecha 6 de Julio de 2010 acuerda desestimar el recurso de queja interpuesto por la representación procesal de xxx, S.L., contra el Auto de fecha 3 de marzo de 2010, que se confirma, por el que la Audiencia Provincial de Granada (sección quinta) declaró desierto el recurso de casación preparado por la representación procesal de xxxx, S.L. contra la Sentencia de 23 de diciembre de 2009 dictada por dicho Tribunal, de lo que quedó enterada la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Almuñécar en sesión ordinaria celebrada el día dieciocho de octubre de dos mil diez, Ordinal 14°.-5.*

45.- ARRENDAMIENTO locales 16, 17 y 18 de los Bajos del Paseo, nº 7 del epígrafe 1º, a xxxx., por 62.436 ptas anuales, y por un periodo de 15 años prorrogables, que se inicia el 11.7.63 y finaliza el 10.7.93, conforme al pliego de condiciones para la adjudicación elevada a definitiva por acuerdo plenario de 11.7.63, y de la C. de Gobierno de 21.4.87 autorizando el traspaso.

-Rectif. 92: ARRENDAMIENTO locales 16, 17 y 18 de los bajos del Paseo, traspasado a INVERSIONES REUNIDAS S.A., por 432 € anuales, según acuerdo Comisión de Gobierno 28.10.92.

-Rectif. 95: ARRENDAMIENTO locales 16, 17 y 18 de los Bajos del Paseo, cambio titularidad a Dª xxxx, según acuerdo Comisión de Gobierno de 26.5.95.

-Rectif. 02: TRASPASO a favor de xxx S.L., con aumento de la renta de un 15% y demás condiciones, según acuerdo C.G. 16.7.2002 formalizado en escritura de 18.11.02 ante el Notario D. xxxx..

**ANOTACIÓN DE NULIDAD DE TRASPASO A FAVOR DE xxx S.L.: La Secretaria General del Ayuntamiento de Almuñécar, Doña xxxx, a 18 de Octubre de 2010, anota la "Declaración de nulidad de la cesión de derechos de arrendamiento efectuada mediante Escritura Pública autorizada por el Notario Don xxxx el 18 de Noviembre de 2002, bajo el número 2.287 de su Protocolo de aquel año. Con condena a los tres demandados -xxxx, xxxx y xxxx-a hacer todo lo necesario para la real devolución de los locales a la actora-Doña xxxx-", en virtud de Sentencia Núm. 611/09 de la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Granada, Rollo Nº 544/09-Autos Nº 106/05, que adquirió firmeza por Auto de la A.P. de 18 de Marzo de 2010, toda vez que el Auto de la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Granada de fecha 3 de Marzo de 2010 declara desierto el Recurso de Casación de Disco Sexy S.L. contra la Sentencia antedicha y, que la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, en Auto firme de fecha 6 de Julio de 2010 acuerda desestimar el recurso de queja interpuesto por la representación procesal de xxxx, S.L., contra el Auto de fecha 3 de marzo de 2010, que se confirma, por el que la Audiencia Provincial de Granada (sección quinta) declaró desierto el recurso de casación preparado por la representación procesal de xxxx, S.L. contra la Sentencia de 23 de diciembre de 2009 dictada por dicho Tribunal, de lo que quedó enterada la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Almuñécar en sesión ordinaria celebrada el día dieciocho de octubre de dos mil diez, Ordinal 14°.-5.**

46.- ARRENDAMIENTO local 19 de los Bajos del Paseo, nº 7 del epígrafe 1º, a ALLINS-LAURITZEN, por 13.800 ptas anuales, revisable, y por un plazo de 5 años, prorrogable por periodos de igual duración, que se inicia el 9.5.81 y finaliza el 8.5.91 ó 96, etc., conforme al contrato de 8.5.81 suscrito con la Sra. xxx y acuerdo de la C. de Gobierno de 17.5.89 autorizando el traspaso.

-Rectif. 93: ARRENDAMIENTO local nº 19 de los Bajos del Paseo, traspasado a INVERSIONES REUNIDAS S.A., por 123 € anuales, según acuerdo Comisión de Gobierno de 29.12.92.

-Rectif. 95: ARRENDAMIENTO local 19 de los Bajos del Paseo, cambio titularidad a Dª xxxxxx, según acuerdo Comisión de Gobierno de 26.5.95.

-Rectif. 02: TRASPASO a favor de xxx S.L., con aumento de la renta de un 15% y demás condiciones, según acuerdo C.G. 16.7.2002 formalizado en escritura de 18.11.02 ante el Notario D. xxxx..

**ANOTACIÓN DE NULIDAD DE TRASPASO A FAVOR DE xxx S.L.: La Secretaria General del Ayuntamiento de Almuñécar, Doña xxxx, a 18 de Octubre de 2010, anota la "Declaración de nulidad de la cesión de derechos de arrendamiento efectuada mediante Escritura Pública autorizada por el Notario Don xxxx el 18 de Noviembre de 2002, bajo el número 2.287 de su Protocolo de aquel**

año. Con condena a los tres demandados -xxxx, xxxx y xxxx-a hacer todo lo necesario para la real devolución de los locales a la actora-xxxx-", en virtud de Sentencia Núm. 611/09 de la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Granada, Rollo N° 544/09-Autos N° 106/05, que adquirió firmeza por Auto de la A.P. de 18 de Marzo de 2010, toda vez que el Auto de la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Granada de fecha 3 de Marzo de 2010 declara desierto el Recurso de Casación de xxxx S.L. contra la Sentencia antedicha y, que la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, en Auto firme de fecha 6 de Julio de 2010 acuerda desestimar el recurso de queja interpuesto por la representación procesal de xxxx, S.L., contra el Auto de fecha 3 de marzo de 2010, que se confirma, por el que la Audiencia Provincial de Granada (sección quinta) declaró desierto el recurso de casación preparado por la representación procesal de xxxx, S.L. contra la Sentencia de 23 de diciembre de 2009 dictada por dicho Tribunal, de lo que quedó enterada la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Almuñécar en sesión ordinaria celebrada el día dieciocho de octubre de dos mil diez, Ordinal 14°.-5.

47.- ARRENDAMIENTO locales 20 y 21 de los Bajos del Paseo, n° 7 del epígrafe 1°, a D. xxxx, por 24.000 ptas anuales, revisable, y por un plazo de 5 años, prorrogable por periodos de igual duración, que se inicia el 16.2.83 y finaliza el 15.2.93 ó 98, etc., conforme al contrato suscrito el 15.2.83.

-Rectif.01: Traspaso a favor de la sociedad, xxxx S.L., elevando la renta un 15% (166 € anuales), acuerdos C.G. 15/12/2000 y 30/1/2001.

-Rectif. 02: TRASPASO a favor de xxxx S.L., con aumento de la renta de un 15% y demás condiciones, según acuerdo C.G. 16.7.2002 formalizado en escritura de 12.2.2003 ante la Notario D<sup>a</sup> xxxx.

**PRIMERA ANOTACIÓN: DE EMBARGO PREVENTIVO A xxxx S.L.:** El Secretario General del Ayuntamiento de Almuñécar, Don xxxx, a 17 de septiembre de 2013, en virtud de lo acordado por resolución de 27 de julio de 2011 en el procedimiento de Medidas Cautelares Previas 223/2011. Negociado: C1, a fin de que se de cumplimiento al Auto dictado con fecha 3/06/2011, anota "el EMBARGO PREVENTIVO decretado sobre los derechos de traspaso de los locales sitios en los bajos del Paseo del Altillio de Almuñécar n° 20 y 21, pertenecientes a la entidad xxxx, S.L.". De lo que quedó enterada la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de septiembre de dos mil trece.

**SEGUNDA ANOTACIÓN: DE EMBARGO A xxxx, S.L.:** El Secretario General del Ayuntamiento de Almuñécar, Don xxxx, a 17 de septiembre de 2013, en virtud de lo acordado por resolución de 6 de septiembre de 2013 en el procedimiento de Ejecución de títulos judiciales 422/2013. Negociado: C1, anota "el EMBARGO sobre los derechos que, como titular concesionaria de los Locales n° 20 y 21, ostenta la ejecutada xxxx, S.L. en los Locales del Paseo del Altillio de Almuñécar, y cuya titularidad dominical corresponde a ese Ayuntamiento, y respecto de los cuales ostenta dicha ejecutada la concesión administrativa por vía de arrendamiento indefinido de los indicados locales". De lo que quedó enterada la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de septiembre de dos mil trece.

48.- ARRENDAMIENTO local 22 de los Bajos del Paseo, n° 7 del epígrafe 1°, a D. xxxx, por 15.744 ptas anuales, y por un periodo de 15 años prorrogables, que se inicia el 30.4.65 y finaliza el 29.4.95, conforme al pliego de condiciones aprobado por el pleno de 11.2.63, acuerdo de adjudicación al Sr. Xxxx adoptado por la C. Permanente de 30.4.65 y acuerdo de la C. de Gobierno de 19.6.89 autorizando el traspaso.

-Rectif.01: BAJA, por acuerdos de la C.G. de 5/12/2000 y 10/04/2001, se produce la extinción de los derechos del arrendamiento.

-Rectif.02: ARRENDAMIENTO local 22 de los Bajos del Paseo, n° 7 del epígrafe 1°, a D. xxxx, por 180 € mensuales, y por un periodo de 10 años prorrogables, que se inicia el 26.5.2002 y finaliza el 26.5.2012, conforme al pliego de condiciones aprobado por el pleno de 12.2.2002, acuerdo de adjudicación A.P. 14.5.2002 y contrato de 27.5.2002.

49.- ARRENDAMIENTO local 23 de los Bajos del Paseo, n° 7 del epígrafe 1°, a D.

xxxx, por 95 € anuales, revisable, y por un plazo de 5 años, prorrogable por periodos de igual duración, que se inicia el 18.6.82 y finaliza el 17.6.92 ó 97, etc., conforme al contrato suscrito por xxxx el 17.6.82 y acuerdo de la C. de Gobierno de 18.11.85 autorizando el traspaso.

(Local nº 24)

50.- ARRENDAMIENTO local-bajada de los Bajos del Paseo, nº 7 del epígrafe 1º, a DESTACAMENTO MARITIMO, por 300 ptas anuales, conforme a acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 14.1.65.

-Rectificación 91, BAJA por cese según escrito de la Comandancia de Marina de 14.10.91

El epígrafe octavo del Inventario Municipal, no se encuentra actualizado, constando acuerdos posteriores no anotados en este. De forma esquemática pueden señalarse:

ARRENDAMIENTO locales 1, 2 y 3 de los Bajos del Paseo:

Descripción: 39.- ARRENDAMIENTO locales 1, 2 y 3 de los Bajos del Paseo, nº 7 del epígrafe 1º, a D. xxxx, por 27.000 ptas anuales, y por un periodo de 15 años prorrogables, que se inicia el 27.4.63 y finaliza el 26.4.93, conforme al pliego de condiciones para la adjudicación elevada a definitivo por acuerdo plenario de 27.4.63.

-Rectif.96: ARRENDAMIENTO locales 1, 2 y 3 de los Bajos del Paseo, cesión a D. xxxx, que finaliza el 1.1.2015, actualizándose la renta a este año en 69.576 pts anuales, según contrato de 9.4.96.

-Rectif.01: Cesión a favor de D. Xxxx por acuerdo C.G. 21/08/2001, aumentándose la renta un 20% (502 € anuales).

**1963:** Contrato de arrendamiento de 27 de abril de 1963 a favor de xxxx por 15 años, prorrogables (se entiende que por otros 15).

**1995:** El 1 de marzo de 1995 solicita la cesión con motivo de jubilación a su **hijo xxxx**, la que se concede conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que indica:

"3. Los arrendamientos cuyo arrendatario fuera una persona física se extinguirán por su jubilación o fallecimiento, salvo que se subrogue su cónyuge y continúe la misma actividad desarrollada en el local.

En defecto de cónyuge superviviente que continúe la actividad o en caso de haberse subrogado éste, a su jubilación o fallecimiento, si en ese momento no hubieran transcurrido veinte años a contar desde la aprobación de la ley, podrá subrogarse en el contrato un descendiente del arrendatario que continúe la actividad desarrollada en el local. En este caso, el contrato durará por el número de años suficiente hasta completar veinte años a contar desde la entrada en vigor de la ley."

Por lo tanto, se cede el contrato de arrendamiento con fecha 9 de abril de **1996** y que finaliza el 1 de enero de 2015 a xxxx, tal y como queda constancia en el contrato firmado en su cláusula segunda: "El nuevo contrato se extinguirá ex lege el uno de enero del año dos mil quince".

**2001:** Con fecha 10 de agosto de 2001 por xxxx se solicita la cesión por motivos de enfermedad a favor de su padre, **xxxx**, respecto de lo cual, la Comisión de Gobierno (**21/08/2001**) accede a lo solicitado.

Con respecto a esto, el apartado 3 de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos ya indicado, continúa:

"El arrendatario actual y su cónyuge, si se hubiera subrogado, podrán traspasar el local de negocio en los términos previstos en el artículo 32 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Este traspaso permitirá la continuación del arrendamiento por un mínimo de diez años a contar desde su realización o por el número de años que quedaren desde el momento en que se realice el traspaso hasta

95,69 m2	78,83 m2
XXXX	XXXX

computar veinte años a contar desde la aprobación de la ley."

**2007:** Se autoriza la cesión en dos locales:

95,69 m2 a D. **xxxx**, subrogación en el anterior contrato de 1996.

78,83 m2 a D. **xxxx**, subrogación en el anterior contrato de 1996.

XXXX
XXXX
XXXX

ARRENDAMIENTO locales 4, 5 y 6 de los Bajos del Paseo(Pin-Ball's):

Descripción: 40.- ARRENDAMIENTO locales 4, 5 y 6 de los Bajos del Paseo, nº 7 del epígrafe 1º, a D. xxxx, por 215 € anuales, y por un periodo de 15 años prorrogables, que se inicia el 27.4.63 y finaliza el 26.4.93, conforme al pliego de condiciones para la adjudicación elevada a definitiva por acuerdo plenario de 27.4.63, y de 28.11.74, autorizando el traspaso.

**1963:** El 14 de mayo de 1963 contrato con D. xxxxx por 15 años prorrogables. (hasta 1993)

**1973:** Traspaso a favor de D. xxxx

**1974:** Traspaso a favor de D. xxxx

**2007:** Segregación y cesión a xxxx de **60,45 m2** por acuerdo de J.G.L. de 17/07/2007 e incluye:

"Fijar que este traspaso permitirá la continuación del arrendamiento por un plazo de diez años a contar desde su formalización en escritura pública".

**2008:** Cesión de D. xxxx por jubilación a su hijo D. **xxxx**, incluyendo que el nuevo contrato se extinguirá el 1 de enero de 2015.

214,01 m2
xxxx
xxxx
xxxx

60,45m2	153,56m2
xxxx	xxxx
	xxxx

ARRENDAMIENTO locales 7, 8 y 9 de los Bajos del Paseo:

Descripción: 41.- ARRENDAMIENTO locales 7, 8 y 9 de los Bajos del Paseo, nº 7 del epígrafe 1º, a D. xxxx, por 27.000 ptas anuales, y por un periodo de 15 años prorrogables, que se inicia el 11.7.63 y finaliza el 10.7.93, conforme al pliego de condiciones para la adjudicación elevada a definitiva por acuerdo plenario de 11.7.63.  
-Rectif.01: Traspaso a favor de la sociedad xxxx., elevando la renta un 15% (187 € anuales), acuerdo de C.G. 13/03/2001.

**1963:** Arrendamiento a D. xxxxel 24 de julio de 1963 por 15 años prorrogables (hasta 1993).

**1965:** Traspaso a D. xxx el 25 de junio de 1965

**2001:** Traspaso el 13/02/2001 a sociedad en constitución que tiene por gestores y accionistas a D. xxx y D. xxxx (xxx, S.L.)

**2007:** Traspaso y subrogación (J.G.L. 28/03/2007) de xxx, S.L. del 50% del local a xxxx, quedando:

109,19 m2: xxxx, S.L.

109,19 m2 xxxx

Subrogándose en los derechos y obligaciones del contrato de arrendamiento y fijándose que el traspaso permitirá la continuación hasta 1 de enero de 2015.

222,68 m2
-----------

109,19 m2	109,19 m2
xxxx	xxxx

ARRENDAMIENTO local núm. 10 de los Bajos del Paseo

Descripción: 42.- ARRENDAMIENTO local 10 de los Bajos del Paseo, nº 7 del epígrafe 1º, a D. xxxx, por 124 € anuales, y por un periodo de 15 años prorrogables, que se inicia el 11.7.63 y finaliza el 10.7.93, conforme al pliego de condiciones para la adjudicación elevada a definitiva por acuerdo plenario de 11.7.63, y acuerdo de la C. de Gobierno de 7.2.90 autorizando el traspaso.

**1963:** Arrendamiento a D. xxxxxx el 24 de julio de 1963 por quince años prorrogable por otros, hasta 1993.

1968: Traspaso a D. xxxx

1972: Traspaso a D. xxxx

1974: Traspaso a D. xxxx

1976: Traspaso a xxxx

1985: Traspaso a xxxx

1990: Traspaso a xxxx.

ARRENDAMIENTO local núm. 11 y 12 de los Bajos del Paseo

43.- ARRENDAMIENTO locales 11 y 12 de los Bajos del Paseo, nº 7 del epígrafe 1º, a D. xxxx, por 165 € anuales, y por un periodo de 15 años prorrogables, que se inicia el 11.7.63 y finaliza el 10.7.93, conforme al pliego de condiciones para la adjudicación elevada a definitiva por acuerdo plenario de 11.7.63, y de 5.2.73 autorizando el traspaso.

**Local 11:**

**1963:** Arrendamiento a D. xxxx por 15 años prorrogables por otros 15.

**1968:** xxxx

**Local 12:**

1963: Arrendamiento a D. Xxxxx por 15 años prorrogables por otros 15.

**1967:** Traspaso a xxxx

**1968:** xxxx

**1973:** Traspaso de D. Xxxx D. xxxx

**2006:** Traspaso de los locales 10, 11 y 12, a Almuñécar Burguer, recogiendo como condiciones, entre otras:

"Fijar que este traspaso permitirá la continuación del arrendamiento en quince años, dado que ha quedado constituido en un solo local y el traspaso de dos de los tres huecos iniciales se produjo dentro de los diez años anteriores a la entrada en vigor de la Ley del 94, por lo que se fija como fecha de finalización del arrendamiento el mes de febrero de 2021"

ARRENDAMIENTO locales Bajos del Paseo núm. 13, 14 y 15

Descripción: 44.- ARRENDAMIENTO locales 13, 14 y 15 de los Bajos del Paseo, nº 7 del epígrafe 1º, a Dª xxxx, por 39.336 ptas anuales, y por un periodo de 15 años prorrogables, que se inicia el 11.7.63 y finaliza el 10.7.93, conforme al pliego de condiciones para la adjudicación elevada a definitiva por acuerdo plenario de 11.7.63, y de 8.10.80 autorizando el traspaso.

-Rectif. 92: ARRENDAMIENTO locales 13, 14 y 15 de los bajos del Paseo, traspasado a xxxx S.A., por 272 anuales, según acuerdo Comisión de Gobierno 2.12.92.

-Rectif. 95: ARRENDAMIENTO locales 13, 14 y 15 de los Bajos del Paseo, cambio titularidad a Dª xxxx, según acuerdo Comisión de Gobierno de 26.5.95.

-Rectif. 02: TRASPASO a favor de xxxx S.L., con aumento de la renta de un 15% y demás condiciones, según acuerdo C.G. 16.7.2002 formalizado en escritura de 18.11.02 ante el Notario D. xxxx. **ANOTACIÓN DE NULIDAD DE TRASPASO A FAVOR DE xxx S.L.: La Secretaria General del Ayuntamiento de Almuñécar, Doña xxxx, a 18 de Octubre de 2010, anota la "Declaración de nulidad de la cesión de derechos de arrendamiento efectuada mediante Escritura Pública autorizada por el Notario xxxxx el 18 de Noviembre de 2002, bajo el número 2.287 de su Protocolo de**

aquel año. Con condena a los tres demandados -xxxxx, xxxx y xxxx-a hacer todo lo necesario para la real devolución de los locales a la actora-Doña xxxx-", en virtud de Sentencia Núm. 611/09 de la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Granada, Rollo N° 544/09-Autos N° 106/05, que adquirió firmeza por Auto de la A.P. de 18 de Marzo de 2010, toda vez que el Auto de la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Granada de fecha 3 de Marzo de 2010 declara desierto el Recurso de Casación de xxxx S.L. contra la Sentencia antedicha y, que la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, en Auto firme de fecha 6 de Julio de 2010 acuerda desestimar el recurso de queja interpuesto por la representación procesal de xxxx, S.L., contra el Auto de fecha 3 de marzo de 2010, que se confirma, por el que la Audiencia Provincial de Granada (sección quinta) declaró desierto el recurso de casación preparado por la representación procesal de xxxx, S.L. contra la Sentencia de 23 de diciembre de 2009 dictada por dicho Tribunal, de lo que quedó enterada la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Almuñécar en sesión ordinaria celebrada el día dieciocho de octubre de dos mil diez, Ordinal 14°.-5.

1963: Arrendamiento a D. xxx

Traspaso a xxxx

1971: Traspaso Don xxxx

1978: xxxx

1980: xxxx

1992: xxxx, S.A.

1995: Cambio de titularidad a D. xxxxx

2002: xxxx

ARRENDAMIENTO locales núm. 16, 17 y 18 de los Bajos del Paseo

1963: xxxx

1965: xxxx

1969: xxxx

1974: xxxx

1977: xxxx

1980: xxxx

1983: xxxx

1987:xxxx

1992: xxxx

2002: Junta de Gobierno Local de 16/07/2002: xxxx.

ARRENDAMIENTO local núm. 19 de los Bajos del Paseo

1963: xxxx por quince años prorrogables (1993).



**1981:** xxxx. Nuevo contrato, cuya clausula 5ª de los Pliegos de condiciones recoge:

“Duración del arrendamiento: El arrendamiento se realiza por un plazo de duración de cinco años contados a partir de la firma del contrato. Si bien y sin perjuicio de las disposiciones sobre prórrogas obligatorias establecidas en la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, el contrato se entenderá tácitamente prorrogado por periodos de igual duración”.

**1989:** xxxx

**1990:**xxxx

**1992:**xxxx

**1993:** xxxx

**2002:** Junta de Gobierno Local de 16/07/2002: xxxx, S.L.

ARRENDAMIENTO local núm. 20 y 21

**1963:** xxxx

**1965:** xxxx.

**1983:**xxxx. Nuevo contrato, que incluye en el pliego de condiciones:

“Duración del arrendamiento: El arrendamiento se realizará por un plazo de duración de cinco años contados a partir de la firma del contrato. Si bien y sin perjuicio de las disposiciones sobre prórrogas obligatorias establecidas en la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, el contrato se entenderá tácitamente prorrogado por periodos de igual duración”

**2001:** xxxx, S.L.

**2002:** xxxx, S.L. (J.G.L. 16/07/2002):

“c) Subrogación en los derechos y obligaciones nacidos del contrato de arrendamiento, con aceptación de continuación del arrendamiento por el plazo a que se refiere la disposición transitoria tercera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, y constitución de fianza por importe de dos mensualidades de alquiler...”

ARRENDAMIENTOS local núm. 22

Descripción: 48.- ARRENDAMIENTO local 22 de los Bajos del Paseo, nº 7 del epígrafe 1º, a D. Xxxx Y Dª xxxx, por 15.744 ptas anuales, y por un periodo de 15 años prorrogables, que se inicia el 30.4.65 y finaliza el 29.4.95, conforme al pliego de condiciones aprobado por el pleno de 11.2.63, acuerdo de adjudicación al Sr. Xxxx adoptado por la C. Permanente de 30.4.65 y acuerdo de la C. de Gobierno de 19.6.89 autorizando el traspaso.

-Rectif.01: BAJA, por acuerdos de la C.G. de 5/12/2000 y 10/04/2001, se produce la extinción de los derechos del arrendamiento.

-Rectif.02: ARRENDAMIENTO local 22 de los Bajos del Paseo, nº 7 del epígrafe 1º, a D. xxxx, por 180 € mensuales, y por un periodo de 10 años prorrogables, que se inicia el 26.5.2002 y finaliza el 26.5.2012, conforme al pliego de condiciones aprobado por el pleno de 12.2.2002, acuerdo de adjudicación A.P. 14.5.2002 y contrato de 27.5.2002.

**1963:** Sr. xxxx

xxxx

**1989:** xxxx

**2000:** Extinción del contrato

**2002: Acuerdo plenario de 14 de mayo de 2002 por el que se licita y adjudica contrato de arrendamiento a D. xxxx.**

Nuevo contrato cuyo pliego recoge:

"4.- Plazo del arrendamiento: el arrendamiento tendrá una duración de DIEZ años, contados a partir de la fecha en que el licitador seleccionado formalice el oportuno contrato administrativo. Dicho plazo podrá prorrogarse por otro de igual duración, sino se denuncia por ninguna de las partes con tres meses de antelación.

Se considerará siempre implícita en el arrendamiento, la facultad de resolverlo antes de su vencimiento, sí lo justifican las circunstancias sobrevenidas de interés público. En estos supuestos, el arrendatario debe ser resarcido de los daños que se le hayan producido."

**2005:** Acuerdo plenario 19/12/2005: Cesión arrendamiento bajos del paseo a XXXXX, C.B.

ARRENDAMIENTOS local núm. 23

Descripción: 49.- ARRENDAMIENTO local 23 de los Bajos del Paseo, nº 7 del epígrafe 1º, a D. xxxx, por 95 € anuales, revisable, y por un plazo de 5 años, prorrogable por periodos de igual duración, que se inicia el 18.6.82 y finaliza el 17.6.92 ó 97, etc., conforme al contrato suscrito por xxxxel 17.6.82 y acuerdo de la C. de Gobierno de 18.11.85 autorizando el traspaso.

**1982:** Nuevo contrato

ARRENDAMIENTOS local núm. 24

Descripción: 50.- ARRENDAMIENTO local-bajada de los Bajos del Paseo, nº 7 del epígrafe 1º, a DESTACAMENTO MARITIMO, por 300 ptas anuales, conforme a acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 14.1.65.  
-Rectificación 91, BAJA por cese según escrito de la Comandancia de Marina de 14.10.91.

**2006:** (20/06/2006) xxxx

"Cláusula IV.- El plazo de duración de la concesión objeto del presente contrato será de 20 años a contar desde la firma del presente documento, pudiendo prorrogarse por periodos iguales al máximo contratado, sin que la duración total, incluidas las prórrogas, pueda exceder del máximo legal permitido por el TRLCAP"

-----  
-----

0

Tras diferentes modificaciones en la estructura de los locales de los bajos del Paseo del Altillo, actualmente encontramos esta disposición

Loca l	Nombre	Titular	Metros
1	La Sirena	xxxx	100.6 m2
2	La Cita	xxxx	85.93 m2
3	New Pin Ball	xxxx	153.56 m2

4	Soho-Rock shock	xxxx	180.85 m2
5	La Cueva	xxxx	111.40 m2
6	Cervecería El Copo	xxxx	201.45 m2
7	Big Bang Ocean Club	xxxx	658.83 m2
8	Torero	xxxx	70.39 m2
9	Arena	xxxx	62.07 m2
10*	Versatil	xxxx	127.59 m2

\*Con respecto al Local número 10, Versatil, indicar que existe contrato de concesión de Local nº 24 en Bajos del Paseo del Altillo de 20 de junio de 2006 con D. Xxxx con DNI xxxx por un periodo de veinte años, por lo que como se expondrá, este local queda fuera de las conclusiones que puedan adoptarse.

**Tercero:** Mediante acuerdo plenario de 13 de mayo de 1999, se afectaron los locales de los bajos del paseo del altillo a bienes de dominio público;

4º *"Alteración Calificación Bienes Varios.- Se dio cuenta del expediente de calificación de bienes iniciado por Providencia de Alcaldía de fecha 1-12-98, aprobado inicialmente por el Ayuntamiento por Acuerdo de 30-12-98 y su publicación en el B.O.P. de 20-01-99, así como de alegaciones presentadas por la Entidad Mercantil xxxx y Dª. xxxx, e informes del Letrado D. xxxx, a instancia del Ayuntamiento, y del Interventor Municipal.*

*Visto el informe del letrado Sr. xxx en el que manifiesta que deben desestimarse las alegaciones que se han presentado en contra y aprobarse definitivamente la alteración que se propone en la Providencia de la Alcaldía, y el informe del Interventor emitido el 16 de los corrientes en el que se expone que la deuda del Ayuntamiento de Almuñécar con Asfaltos Fernández, S.A., dimanante de la Sentencia del Recurso Contencioso Administrativo nº 2298/92 (Ejecutoria 50/97) ha sido completamente saldada.*

*El Ayuntamiento Pleno, por mayoría de trece votos a favor de los concejales andalucistas, socialistas, independentistas y de Izquierda Unida, y seis abstenciones de los concejales del Grupo Popular, acuerda:*

*[...]*

*3º.- Aprobar definitivamente la alteración que se propone en la Providencia de Alcaldía de 1-12-98, afectando al Servicio Público, los siguientes bienes:*

*Nº7 Locales Bajos del Paseo, destinado a la prestación de servicios de bares y restaurantes en la concurrida playa Puerta del Mar."*

**Cuarto:** Con fecha 25 de julio de 2003 se firmaron acuerdos por el Ayuntamiento de Almuñécar, la mercantil encargada de las obras del aparcamiento subterráneo que linda con los locales de los bajos del Paseo del Altillo y los arrendatarios indicándose:

*"Establecen los siguientes acuerdos complementarios al Pliego de Condiciones para la adjudicación y al Anteproyecto adjudicado a la empresa xxxx S.L. POR EL Ilustrísimo Ayuntamiento de Almuñécar, relativo al aparcamiento subterráneo del Paseo del Altillo de esta ciudad.*

*PRIMERO.- Las obras del citado parking darán comienzo con fecha de 15 de septiembre de 2003.*

*SEGUNDO.- Los locales y negocios existentes en el ámbito de actuación del aparcamiento proyectado iniciaran el desalojo de enseres y de cuantos elementos*

crean, a su juicio, necesarios con fecha de 1 de octubre de 2003, teniendo que estar los citados espacios de negocio completamente desalojados con fecha de 30 de Noviembre de 2003, fecha que será de inicio de las obras de demolición de los citados locales ubicados en el subsuelo.

TERCERO.- La segunda quincena de Abril de 2004, con fecha máxima de 30 de abril de 2004, se entregarán los locales y/o espacios de negocio al Ayuntamiento de Almuñécar y este hará entrega de los mismos a los arrendatarios desalojados para que procedan a la reinstalación de la actividad que desempeñaban.

CUARTO.- La Adjudicataria de las obras y concesionaria de las mismas, la mercantil xxxx S.L., entregará los locales divididos entre arrendatarios y solados en su totalidad.

QUINTO.- El Ayuntamiento de Almuñécar y la mercantil xxxx S.L., cada uno en función de lo que representa y en derecho confieren, acuerdan que los aumentos de superficies de los locales sitios en el subsuelo del Paseo del Altillo, como consecuencia de las obras que se van a realizar y que se cifran en el 50 %, sean para uso y disfrute de los actuales arrendatarios de los locales, los cuales durante un plazo de 30 años no verán incrementada su renta actual por el concepto de aumento de superficie, periodo de tiempo igual al de concesión del aparcamiento subterráneo a la entidad xxxx, S.L.

SEXTO.- La empresa adjudicataria de las obras y concesión administrativa del aparcamiento, la mercantil xxxx, S.L., entregará con fecha 30 de Junio de 2004 completamente terminados y perfectamente solados los soportales que forman parte de la fachada de los locales.

SÉPTIMO.- La apertura del parking por parte de la mercantil xxxx, S.L. será con fecha 30 de Julio de 2004.

OCTAVO.- La totalidad de las obras especificadas en el Anteproyecto por el cual se adjudicó la concesión del aparcamiento subterráneo a la empresa xxxx, S.L. estarán completamente terminadas y totalmente urbanizadas con fecha de 15 de diciembre de 2004.

NOVENO.- El Ayuntamiento declarará exenta de pago por traslado forzoso la licencia de apertura. Igualmente estará exenta la OUP con mesas y sillas en el período que duren las obras.

DÉCIMO.- Los compromisos adquiridos por el Ayuntamiento adquirirán firmeza al ratificarse por el órgano municipal competente"

La Comisión Informativa de Compras, Contratación y Servicios de 18 de agosto de 2003 en el punto 2º del orden del día "Ampliación locales y sus arrendamientos en Bajos del Paseo":

"Se da cuenta de informe de la Asesoría Jurídica Urbalex Consultores, S.L. sobre pago en especie por la demolición de los locales del Paseo del Altillo y el convenio suscrito entre el Ayuntamiento, xxx S.L. y los titulares de los locales

Esta Comisión Informativa, en sesión de esta fecha, por 8 votos a favor del PA y PSOE y 4 abstenciones del PP, al Ayuntamiento Pleno propone la adopción de los siguientes

ACUERDOS

Aprobar la cláusula QUINTA de los referidos convenios, como sigue: "El Ayuntamiento de Almuñécar y la mercantil xxx, S.L., cada uno en función de lo que representa y en derecho confieren, acuerdan que los aumentos de superficies de los locales sitios en el subsuelo del Paseo del Altillo, como consecuencia de las obras que se van a realizar y

que se cifran en el 50% sean para uso y disfrute de los actuales arrendatarios de los locales, los cuales durante un plazo de 30 años no verán incrementada su renta actual por el concepto de aumento de superficie, periodo de tiempo igual al de concesión del aparcamiento subterráneo de la entidad xxxx, S.L.

No obstante, la Corporación, con su superior criterio, acordará lo que estime más oportuno"

Consta en el archivo municipal el siguiente informe de xxxx, S.L.:

"A petición del Excmo. Ayuntamiento de Almuñécar los Letrados que suscriben emiten el presente informe, salvo mejor criterio fundado en derecho.

**CUESTIÓN SOMETIDA A INFORME:**

Convenio sobre pago en especie por la demolición de los locales del paseo del Altillo ante la pérdida de los elementos constructivos y decorativos inseparables, sin incluir el beneficio de la actividad por la ocupación temporal, concretándose las condiciones físicas del local de retorno en un 50 por 100 más de superficie solada y sin terminar.

**INFORME:**

La Administración Pública goza de plena libertad de contratación, pudiendo establecer los pactos y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios al interés público, al ordenamiento jurídico o a los principios de buena administración, art. 4 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, con sujeción siempre a los procedimientos legalmente establecidos.

A este respecto el art. 24 de la Ley de Expropiación Forzosa, establece:

"La Administración y el particular a quién se refiere la expropiación podrán convenir la adquisición de los bienes o derechos que son objeto de aquella libremente y por mutuo acuerdo, en cuya caso, una vez convenidos los términos de la adquisición amistosa se dará por concluido el expediente inicial..."

En el presente caso se pacta entre la Administración, el particular y la empresa adjudicataria, lo que es lógico a tenor del art. 5.2.5. del Reglamento de Expropiación Forzosa, dado que es esta última, por su carácter de beneficiaria de la expropiación temporal del derecho, a la que corresponde el pago de justo precio.

Consecuentemente se considera ajustado a derecho la cuestión sometida a informe.

Granada a 12 de agosto de 2003.

xxxxxx N° Col. 3984

xxxx N° Col. 4067"

Posteriormente, el **pleno de 21 de agosto de 2003**, adoptó el siguiente acuerdo:

"6°.- **AMPLIACIÓN LOCALES Y SUS ARRENDAMIENTOS EN BAJOS DEL PASEO.**- Se da cuenta de informe de la xxxxxxx S.L. sobre pago en especie por la demolición de los locales del Paseo del Altillo y el convenio suscrito entre el Ayuntamiento, xxxx S.L. y los titulares de los locales, así como del dictamen de la Comisión Informativa.

Seguidamente se da cuenta de enmienda del Grupo Popular, interesando añadir al acuerdo que propone la Comisión Informativa, los dos siguientes puntos:

2º) Que a los efectos de retorno y ocupación de los locales de los Bajos del Paseo, se tenga en cuenta la cesión del local municipal a favor de la Cofradía de Pescadores de Almuñécar, que volverá a ocupar el local usado hasta la actualidad una vez finalizadas las obras del aparcamiento.

3º) Que a los efectos de retorno, realojo e indemnizaciones que por cualquier concepto pudieran corresponderle, se formule contrato en las mismas condiciones que al resto de arrendatarios, a D. xxxxx, titular arrendatario del kiosco Tropical, sito en Paseo del Altillo, con contrato en vigor hasta el próximo día 30 de noviembre del 2007, sin perjuicio de los derechos que le correspondan según Pliego de Condiciones, Propuesta y Acuerdo de Adjudicación.

Tras la lectura de la enmienda presentada por el PP, sobre el local de la Cofradía de Pescadores y el Kiosko de prensa de D. Xxxxx en el Paseo, intervino el Sr. Alcalde abriendo el debate, señalando que no se afectaban con el proyecto los derechos de la Cofradía de Pescadores, aunque no existía ninguna formalización de acuerdo con xxxx, si bien no existía problema en dar traslado del asunto a la empresa para que la cofradía de pescadores tuviese los mismos derechos, pero con respecto al kiosko de D. xxxx, era un tema que estaba fuera del orden del día, puesto que el kiosko no estaba en los bajos del Paseo, y cabía decir al interesado que no había problema que no pudiera resolverse, estando previsto mantener una reunión con él y la empresa presentes para una propuesta de acuerdo, por lo que pedía al portavoz popular que transmitiese al interesado toda la tranquilidad al respecto pues el asunto se pasaría a votación.

Seguidamente, la Sra. xxxx, portavoz socialista solicitó expresamente que se formalizase acuerdo con la cofradía de pescadores y que se tuviese en cuenta al Sr. xxxx.

Por su parte, el Sr. xxx, señaló que entendía que aunque no pusiese Kiosko Tropical, sí se podía pasar a votación, pues había una propuesta de acuerdo con todos los arrendatarios del Paseo del Altillo menos con uno, el del quiosko, tan municipal como los bajos y lo único que pedían era que se tuviese en cuenta respecto a la indemnización por cierre, demolición o cualquier otra, y no era ninguna tontería que el pleno conociese del asunto y tomase acuerdo al respecto pues era el mismo asunto que el del orden del día.

Fue contestado por el Sr. xxxx, Delegado de Organización Administrativa, quien dijo que el punto sexto del orden del día decía "bajos del Paseo", no hablaba de quioskos, aunque tendría la misma sensibilidad o preocupación al respecto llegado el momento, respecto a la construcción, indemnizaciones y reubicación, existiendo la voluntad de llegar a un mismo acuerdo beneficioso para el arrendatario del quiosko.

En contrarréplica, el Sr. xxxx, dijo que se estaba hablando en el punto del aparcamiento subterráneo del Paseo del Altillo, se estaba hablando de bajos, de locales, y el quiosko era un local más, ¿había algún problema en que el pleno se pronunciase? Todos los arrendatarios debían tener los mismos derechos y no comprendía el motivo de no querer votar ese asunto.

Seguidamente, intervino el Sr. Alcalde, señalando que reiteraba por segunda vez, y con respecto al fondo del asunto, lo que ya había transmitido al Sr. xxxx, sobre proponer un acuerdo entre las tres partes, la empresa, él y el Ayuntamiento para que en el marco contractual actual se firmase un acuerdo con él al igual que con los demás, y que sus intereses se defenderían igual que los de los demás, y que de nada servía tomar acuerdo plenario si luego no lo refrendaba o aceptaba la empresa xxxx, y cuando ese acuerdo estuviese formalizado, si era necesario por ser competencia de Pleno, iría al Pleno.

Con respecto a la forma, si era importante marcar las diferencias, pues el punto del orden del día era respecto los bajos del Paseo del

Altillo, y la Cofradía de Pescadores estaba en los bajos, por lo que sí entraba dentro del orden del día la propuesta. Pero respecto a la segunda propuesta no, puesto que no se podía acordar algo sin el consentimiento del tercero, en este caso Parquigrán, sin él todo eran brindis al Sol, pero el PA sí que asumía el tema de la Cofradía de Pescadores.

Para terminar, el Sr. González Montoro dijo que deseaba constase en Acta que no se pasaba a votación el asunto de la segunda propuesta de la enmienda presentada, al no entenderse así por el Presidente de la Corporación, aunque sí por el proponente, el Partido Popular, a lo que el Sr. Alcalde contestó que así constaría en Acta, pero que la ordenación del Pleno era competencia suya.

El Ayuntamiento Pleno, por unanimidad de los asistentes, acuerda:

1º.- Aprobar la cláusula QUINTA de los referidos convenios, como sigue: "El Ayuntamiento de Almuñécar y la mercantil xxxx S.L., cada uno en función de lo que representa y en derecho confieren, acuerda que los aumentos de superficie de los locales sitos en el subsuelo del Paseo del Altillo, como consecuencia de las obras que se van a realizar y que se cifran en el 50%, sea para uso y disfrute de los actuales arrendatarios de los locales, los cuales durante un plazo de 30 años no verán incrementada su renta actual por el concepto de aumento de superficie, periodo de tiempo igual al de concesión del aparcamiento subterráneo de la entidad xxxx S.L."

2º.- Que a los efectos de retorno y ocupación de los locales de los Bajos del Paseo, se tenga en cuenta la cesión del local municipal a favor de la Cofradía de Pescadores de Almuñécar, que volverá a ocupar el local usado hasta la actualidad una vez finalizadas las obras del aparcamiento."

Y consta en el **pleno de 22 de agosto de 2003:**

"1º.- CONVENIO ADJUDICACIÓN CONSTRUCCIÓN APARCAMIENTO SUBTERRÁNEO EN PASEO DEL ALTILLO.- Se da cuenta de propuesta del Grupo Popular, en relación con el "convenio adjudicación construcción aparcamiento subterráneo en Paseo del Altillo", en la que tras distintas exposiciones de motivos, terminan con la propuesta de adopción del siguiente acuerdo:

"Que previa valoración por los servicios técnicos municipales del menoscabo que sufrirán los inquilinos de los locales y quioscos de titularidad municipal por la entrega de los locales comerciales después de las obras "con las acometidas de agua, luz y saneamiento, solados y separados entre sí", y por tanto, de forma distinta a la que dichos arrendatarios entregan dichos locales antes de la obras, se inicie expediente de indemnización a favor de los titulares arrendaticios, según el procedimiento establecido en la Ley de Expropiación Forzosa y Ley de Arrendamientos Urbanos".

Abierto el debate, intervino el Sr. xxxx, exponiendo la enmienda, diciendo que debía recordar cómo había sido la tramitación para la adjudicación de la construcción del aparcamiento subterráneo en el Paseo del Altillo. El Ayuntamiento tenía la necesidad de dotar de aparcamiento en la zona, la zona administrativa y bancaria por excelencia, por lo que en una gestión como responsable del anterior equipo de gobierno, que en Abril ya estaba hecha, se había iniciado la tramitación por el Pleno del 6.8.02 con la aprobación de los pliegos de condiciones técnicas y administrativas del concurso para la construcción del aparcamiento, y en paralelo, se habían realizado gestiones con la Dirección General de Costas, para modificar las condiciones de adjudicación del Dominio Público Marítimo Terrestre para poder realizar el proyecto.

En el BOP de 26.1.03, se publicaron los pliegos y el concurso, a los que no se habían presentado alegaciones, y durante el plazo, se había presentado una oferta por la empresa Parquigrán S.L., oferta que era muy razonable y sustancial al mejorar sensiblemente el pliego, oferando la construcción de más de 400 plazas de aparcamiento, mejorando también los plazos de obra y los precios para acceso a residentes y el canon a abonar al Ayuntamiento.

Como la oferta modificaba el anteproyecto que había servido de base al concurso y a la concesión administrativa de Dominio Público Marítimo Terrestre, pero suponía importantes mejoras, hubo que ver cómo se adjudicaba a xxxx S.L.

con la tramitación ya hecha, para no tener que cambiarla, para lo cual había emitido informe jurídico por xxxx S.L., solucionándose el asunto con un convenio en el que se recogía la modificación del proyecto para pasar de 140 a 450 plazas de aparcamiento, los plazos de obra, derechos de retorno de los locales a sus arrendatarios, e indemnizaciones. Ese proyecto lo había aprobado el pleno de 13.5.03 adjudicándose a xxxx S.L. el concurso, encargándose expresamente a xxxx S.L. que negociaran con la empresa los derechos de los arrendatarios y se preguntó si en el convenio se reflejaba el retorno de los locales igual que estaban, diciéndose entonces que sí, que retornaban en las mismas condiciones en que se entregaban a xxxx, lo cual se había dicho a los vecinos, al recogerse en la cláusula novena del convenio, pero que como había posibilidad de ampliación de los locales actuales, se iba a llegar a un compromiso con xxx para esas mejoras.

Así que ya adjudicada la obra, el Ayuntamiento se había encontrado con que había un incremento de la superficie de los locales de 1183 m<sup>2</sup> a 1835, un cincuenta por ciento más. Así pues, en la oferta de xxxx, se garantizaba a los inquilinos un aumento de superficie, la entrega en bruto de los locales, con acometidas de agua, saneamiento, luz y ventilación con los huecos de fachada cerrados por persianas mecánicas; indemnización por desalojo y pérdida de beneficios según la declaración de la renta del ejercicio 2002, incrementando el 20 por ciento para gastos, y la exención del pago de rentas por la superficie extra durante 30 años, pero no se recogía en ningún acuerdo, pero sí en la tramitación, que los inquilinos les iban a entregar los locales de una forma a xxxx y ésta se los iba a devolver en otra al fin de las obras, por lo que había una expropiación de derechos y entendía que un derecho a indemnización por la diferencia entre el estado en que se entregaban y el que se devolvían, si bien la indemnización quedaba establecida ex lege por la Ley de Arrendamientos Urbanos y la Cláusula Novena del Convenio, como así se establecía en el informe de Urbalex de 14.8.03, que hacía referencia a una sentencia del Tribunal Supremo de 28.10.98 en la que se establecía la necesidad de indemnizar los perjuicios que se causasen al arrendatario con la expropiación de la finca, informe que leyó seguidamente.

Siguió el portavoz señalando que tenía al punto el ejemplo de lo sucedido con los colectores de la EDAR, en los que si a un propietario además de la expropiación del terreno se le desmontaba un pozo o una caseta de aperos, la Ley establecía que o bien se le hacían igual o bien se indemnizaba, por lo que era lógico que al ser Parquigrán beneficiaria del expediente debería correr con los gastos de indemnización por diferencia entre cómo se entregaban los locales y como se devolvían al final de las obras.

Seguidamente, intervino el Sr. xxxx por el equipo de gobierno andalucista, señalando que no entendía la propuesta presentada hoy al Pleno, tras el otro pleno del día anterior, y que no sabía adónde quería llegar el portavoz popular, pues no existía obligación alguna al no estar en el convenio, y la adjudicataria debía estar de acuerdo en eso, pero no se había pronunciado, pues en el convenio aprobado por unanimidad en el pleno del día 21 de Agosto anterior, el perjuicio provocado se sufragaba con el 50 por ciento de superficie más y la exención el pago de esa superficie durante 30 años.

La renta media de los locales era de 6 euros al mes, que durante 30 años suponían 216.000 Euros, mientras que el coste de adaptación era de 21.000 Euros, por lo que era diez veces más el beneficio de los arrendatarios. Y la única obligación recogida en el Pliego de Condiciones Técnicas era la de entregar los locales en bruto con los cierres y acometidas efectuadas. Y según el convenio que el Sr. xxxx había firmado tampoco había nada y todo se remitía al proyecto y pliegos de condiciones técnicas y administrativas, y proponer indemnizaciones ahora era un brindis al Sol, cuando debía haberlo propuesto en su día. Por ello, la propuesta le parecía descabellada. Y si se leía las Leyes de Expropiación Forzosa y el Código Civil, también existía la forma de determinar los daños de mutuo acuerdo, y las tres partes, en este caso, habían llegado a un acuerdo sobre valoración, por lo que no entendía el porqué de la propuesta.

El Sr. xxxx, replicando dijo que creía que sí era entendible la propuesta, pues una cosa era la obligación de xxxx S.L. en función de los Pliegos de Condiciones Técnicas y Administrativas, el contrato de adjudicación y el contrato complementario entre las tres partes, y otra las obligaciones de la empresa adjudicataria en función de las Leyes. Le parecía muy bien que el



Ayuntamiento hubiese decidido que no se cobrase la renta de la ampliación de los locales, pero también era verdad que a los inquilinos no se les había explicado la posibilidad de indemnización, y el Partido Popular entendía que sí existía esa posibilidad. Y una cosa era que tuviesen un cincuenta por ciento más de superficie, pero cuando se ejecutasen las obras se iban a ver menoscabados los derechos de los inquilinos, y ello debía indemnizarse según la Ley, por lo que debía haber una valoración previa del estado de los locales para que no hubiese menoscabo en derechos, porque los iba a haber y la Ley decía que en esos casos, había que indemnizar, y recordaba perfectamente el encargo que se había hecho a la Asesoría Jurídica de Urbalex, que habían dicho una cosa, y ahora parecía que decían otra.

Con respecto a las afecciones de la palabra procurar, no era intentar, sino conseguir, proporcionar una cosa a una persona y en ese esfuerzo se encontraba ahora el asunto. Si la Ley decía retornar sin menoscabo, había que interpretarla, y ni él ni el Sr. xxxxx ejercían de abogados en sus cargos en el Ayuntamiento, pero el PP entendía que sí había menoscabo y una diferencia entre como estaban los locales y como se les iba a dejar al final, por lo que había que indemnizar y esa era la propuesta formulada.

Contrarreplicó el SR. xxxxx diciendo que el SR. xxxxx quería "teta y sopas" y las dos cosas eran importantes y entendía que la propuesta suponía un enriquecimiento injusto, como se decía en Derecho, y también, en ese caso, (indemnización), hubiera faltado el requisito de la Declaración de Utilidad Pública e Interés Social durante el procedimiento, para hacer la valoración conforme a la Ley de Expropiación Forzosa.

En un nuevo turno de palabra, contestó el Sr. xxxx que hacía una valoración con la propuesta de lo que estaba pasando, pues se hablaba de enriquecimiento injusto, pero xxxx sólo dejaba los locales en basto, y entendía que se debía hacer un esfuerzo en ese asunto, pues lo único que se pedía era que si había una barra, que la repusiesen, un servicio, y lo que tengan de obra, y creía que se estaba defendiendo más a la empresa que a los inquilinos y se preguntó el por qué se rechazaba la posibilidad de que Parquigrán indemnizase. Quizá pensaban que como era culpa del PP, pues ya estaba, pero no se había dado la oportunidad de elegir entre coger la ampliación o reponer la obra. El PP creía que existía posibilidad de indemnización y entendía que debía hablarse con la empresa, puesto que el representante de ésta se había comprometido a devolver los locales como estaban delante de los vecinos y se estaba en obligación de defender a los inquilinos, que no iban a poder funcionar con sus negocios e iban a sufrir un menoscabo.

Por último, intervino el Sr. Alcalde diciendo que había un error de planteamiento en la propuesta en su opinión, no en su filosofía, en el fondo, que todos compartían, sino en el tiempo o en la forma, pues todo era posible antes del Pliego de Condiciones y antes de la firma del Convenio, pero las prisas electorales habían hecho firmar un documento que llevaba a una situación de riesgo a los inquilinos y fuera de las debidas formas jurídicas o administrativas.

En su opinión, existían dos marcos iniciales para el planteamiento. El primero, que en el Pliego de Condiciones se había olvidado poner esa filosofía de ahora y al no estar en Pliego no había obligación alguna para la empresa. En segundo lugar, la oferta de xxxx hablaba de "en bruto", huecos cerrados con persianas metálicas, acometidas de agua, electricidad, ventilación, etc. pero nada más, nada les obligaba. Y además señalaba la oferta que para sufragar los gastos de desalojo temporal se indemnizaba con lo que hubiesen declarado en al Renta de 2002, más un veinte por ciento y eso lo había aceptado el Ayuntamiento. Parquigrán hacía esa oferta porque la permitía el Pliego y el Ayuntamiento la había aceptado, y señalaba expresamente, "locales en bruto".

La situación jurídico-administrativa estaba cerrada, y lo que ahora se quería era eliminar la mala conciencia, que no era mala, sino las prisas electorales, pues se había pillado los dedos hasta la axila, dejando desprotegidos y a la intemperie a los inquilinos y si no hubiera sido por la buena voluntad, los locales se hubiesen entregado en bruto más la indemnización, y la cláusula novena del convenio estaba clara, y el SR. González era jurista y debía entender el asunto.

Cuando alguien quería obligar a otro a algo, lo ponía de forma taxativa e imperativa, y esa cláusula no obligaba a nada y así lo decía el informe de la

Asesoría Jurídica. Se había hecho un esfuerzo entre las tres partes reunidas y se había firmado un acuerdo que tenía más beneficios que pérdidas, con gastos de 21.000 Euros y beneficios de más de 200.000, y eso se había aceptado por las partes, y lo único que había era "una pataleta", del Sr. xxxx por quitarse la espina que las prisas electorales le habían provocado. Y no aceptaban el asunto, porque no podían apretar más a xxxx, pues el gobierno del PP no había dejado puestos instrumentos para ello, y no se iba a votar entrar en una vía peligrosa, porque el expediente de expropiación podía hacer que quien pagaba ejerciese su derecho de tanteo, situación peligrosa que se sabía como empezaba pero no como acababa, era "tocarle el rabo al diablo", y a ningún inquilino le interesaría que se iniciase el expediente.

En segundo lugar, podía quizá ser beneficioso para el Ayuntamiento en sus ingresos, pero ello supondría revisar unas rentas ridículas que no están precisamente a precios de mercado. Y la asesoría jurídica de Parquigrán había señalado que ellos podía ejercer el derecho de tanteo.

Por tanto, la realidad era que nadie estaba por la labor de poner en marcha un procedimiento que podría suponer cambiar la relación contractual con el Ayuntamiento de los inquilinos, y la situación era la que era, y no había existido mala fé ninguna pero sí prisas, pero acuerdo al que finalmente se había llegado, beneficiaba a los inquilinos en la proporción de 10 a 1 y eso había sido aceptado por ellos, por lo que entrar en vía de expropiación suponía un riesgo para los inquilinos, además del riesgo de actualización de rentas, y por eso no se estaba de acuerdo con la propuesta.

El Ayuntamiento Pleno, por mayoría de diez votos en contra de los concejales andalucistas, siete votos a favor de los populares y cuatro abstenciones de los socialistas, acuerda:

Desestimar la adopción del acuerdo que figura en la propuesta del Grupo Popular."

**Quinto:** Constan en el expediente contratos de indemnización por desalojo y cese de la actividad firmados por xxxx, 10, S.A., xxxx, S.L. y los ocupantes de los bajos del paseo del altillo de fechas 24 de diciembre de 2004, 7 de abril de 2004, 13 de abril de 2004, 12 de mayo de 2004, 4 de mayo de 2005,

**Sexto:** Consta en archivos acuerdos de 9 de enero de 2006, 23 de febrero de 2006, 6 de marzo de 2006, firmados por el Ayuntamiento, xxx y los ocupantes de los bajos del paseo del altillo, con el siguiente tenor:

"MANIFIESTAN

Que el Ayuntamiento en su momento otorgó concesión para construcción y explotación de un aparcamiento subterráneo en el Paseo del Altillo, lo que representaba la demolición de locales municipales arrendados en el lugar, pactándose con los arrendatarios y empresa concesionaria la suspensión de las actividades desarrolladas en estos locales temporalmente, con la indemnización correspondiente, hasta que pudiera hacerse entrega de los nuevos locales resultantes a dichos arrendatarios.

Que la empresa concesionaria, previamente a la entrega a los arrendatarios, que a continuación se dirá, ha puesto a disposición del Ayuntamiento de Almuñécar, dichos locales resultantes, conforme a lo estipulado, aportando certificación del Director de las obras de que los mismos reúnen las condiciones imprescindibles para que puedan ser puestos a disposición de los arrendatarios y puedan iniciar aquellas obras de acondicionamiento necesarias para que en su momento inicien las correspondientes actividades, y en su consecuencia, los reunidos:

ACUERDAN

1º.- Adscribir el local resultante de ..... metros cuadrados, al que se designa con el número ..., al arrendamiento de los antiguos huecos de los Bajos del Paseo

núms. ..., con las mismas condiciones fijadas en dicho arrendamiento y que detentan el reunido en tercer lugar.

El local resultante supone la suma de la superficie del local que anteriormente detentaba, incrementada con la superficie acordada en la cláusula quinta del acuerdo suscrito entre los intervinientes el día 25 de julio de 2003.

2º. En caso de cesión o subrogación a terceros, el concesionario deberá comunicarlo al Ayuntamiento con una antelación de tres meses, y obtener de este la autorización correspondiente. El Ayuntamiento, en caso de aceptar la cesión o subrogación tendrá derecho al 15% de elevación de la renta y a un 10% de importe del traspaso.

No se reputará cesión el cambio producido en la persona del arrendatario por consecuencia de la fusión, transformación o escisión de la sociedad adjudicataria, pero el Ayuntamiento tendrá derecho a la elevación de la renta y al pago del 30% previstos en el apartado anterior, como si de una cesión o subrogación se tratara, debiendo comunicar dicho cambio en el mismo plazo de tres meses.

3º.- Que en este acto el arrendatario recibe el local a que se refiere el acuerdo anterior, a su plena y entera satisfacción, conforme a las condiciones pactadas, mostrando igualmente su expresa conformidad con la indemnización que con anterioridad a este acto ha recibido de xxxx SA., por lo que nada tiene que reclamar, por ningún concepto, ni al Ayuntamiento de Almuñécar, ni a la promotora, ni a la constructora ni a ninguna otra persona o entidad.

Y en prueba de conformidad, firman estos acuerdos en Almuñécar, en el lugar y fecha al principio indicados."

**Séptimo:** Constan, acuerdos de **Junta de Gobierno Local y de Pleno:**

#### **Comisión Gobierno 30/01/2001**

2º.- SOLICITUDES VARIAS

6.- Se dio cuenta de Escritura Notarial núm. 64/2001, ante el notario D. xxx, comunicando el traspaso de los locales núms. 20 y 21 de los Bajos del Paseo del Altillo de Almuñécar de D. xxxx a la Sociedad Maruca Inversión y Gestión, S.L., con domicilio social en C/ Bajos Paseo del Altillo 13, y CIF xxxxx, acordando la Comisión de Gobierno, por unanimidad de los asistentes, dar traslado a Rentas a los efectos oportunos.

#### **Comisión Gobierno 13/02/2001**

2º- SOLICITUDES VARIAS

10.- Se da cuenta de escrito presentado por D. xxxx, C/ xxx 44, arrendatario de los locales 7, 8 y 9 de los Bajos del Paseo del Altillo, comunicando su intención de proceder al traspaso de dichos locales a Sociedad en constitución que tiene por gestores y accionistas a D. xxxx y D<sup>a</sup> xxxx, por un importe de dieciocho millones de pesetas más IVA los locales, y dos millones de pesetas más IVA por enseres y maquinaria.

La Comisión de Gobierno, por unanimidad de los asistentes, acordó:

A) Acceder al traspaso de los locales núm. 7, 8 y 9 de los Bajos del Paseo por el precio indicado.

B) Abono del 10% del precio del traspaso al Ayuntamiento y elevación de la renta en un 15%.

C) Elevación a escritura pública el traspaso de referencia.

#### **Comisión Gobierno 13/03/2001**

2º.- SOLICITUDES VARIAS

10.- Se dio cuenta de escritura notarial núm. 286/2001, ante el notario D<sup>a</sup>

xxxxx, comunicando traspaso de los locales núm. 7, 8 y 9 de los Bajos del Paseo del Altillo de Almuñécar, de D. José Jiménez Melero a la sociedad "xxxxxa", con domicilio social en Bajos del Paseo del Altillo, locales 7, 8 y 9, y CIF xxxx, acordando la Comisión de Gobierno, por unanimidad de los asistentes, dar traslado a Rentas a los efectos oportunos.

#### **Comisión Gobierno 21/08/2001**

##### 2º.- SOLICITUDES VARIAS

9.- Se dio cuenta de escrito de D. xxxx, C/ xxxx, en el que manifiesta que es titular del arrendamiento de los locales núms. 1, 2 y 3 de los Bajos del Paseo, destinados a Café-Bar denominado "La Sirena", y solicitando que por motivos de enfermedad cede dichos locales a favor de su padre D. Jxxx, quien tuvo en arrendamiento los mismos desde su inicio hasta el año 1.996 en que los cedió a su favor, acordando la Comisión de Gobierno, por unanimidad de los asistentes, acceder a lo solicitado y debiendo aumentarse la renta en un 20%, dándose traslado a rentas a los efectos oportunos.

#### **PLENO DE 14.05.02.**

20.- CONCURSO ARRENDAMIENTO LOCAL 22 BAJOS DEL PASEO.- Celebrada licitación para la contratación por concurso de la prestación del servicio de café-bar o similar en el local nº 22 de los Bajos del Paseo mediante el arrendamiento del mismo, el día 2 de abril próximo pasado, se examina la propuesta de adjudicación que hace la Mesa en favor de D. xxxx y D. xxxxy el escrito de 9 de abril de los mismos, en el que señalan que por sobrevenidas causas personales nos les será posible hacer frente al pago de canon de 1ª ocupación, por lo que solicitan se deje sin efecto su participación en la licitación, con devolución de la garantía provisional depositada.

Se examina el acta levantada de la que se deduce que D. xxxxx es el licitador que mayor puntuación ha obtenido en la valoración de los criterios tenidos en cuenta según el pliego para la adjudicación, tras los propuestos en principio por la Mesa.

El Ayuntamiento Pleno, por unanimidad de los asistentes, acuerda:

1º.- Aceptar la renuncia de los licitadores D. xxxxx y D. xxxxxx, incautando la garantía provisional presentada, de acuerdo con el art. 54,3 de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas 2/2000.

2º.- Declarar válida la licitación y adjudicar el concurso de referencia a D. xxxxxx, por el precio del canon de 1ª ocupación de 30.100 euros, para la prestación del servicio de café-bar-heladería.

3º.- Devolver las fianzas provisionales al resto de los no adjudicatarios.

4º.- Requerir al contratista para que dentro de los quince días, contados desde el siguiente al que se le notifique la adjudicación, presente el documento que acredite haber constituido la garantía definitiva y se le cite para que concurra a formalizar el contrato en documento administrativo dentro del plazo de treinta días a contar desde el siguiente al de la notificación de la meritada adjudicación.

5º.- Que se publique la adjudicación en el Boletín Oficial de la provincia en el plazo de 48 días contados desde la fecha de adjudicación del contrato.

#### **Comisión Gobierno 18/06/2002**

##### 2º.- SOLICITUDES VARIAS

14.- Se da cuenta de escrito presentado por D. xxxxxx, como Administrador General Único de la Sociedad Mercantil xxxxx, S.L., Paseo del Altillo, bajos, local 13, adjudicataria de los locales 20 y 21 de los Bajos del Paseo del Altillo, comunicando su interés en traspasar los locales de referencia por un total de 120.202,42 euros, acordando la Comisión de Gobierno, por unanimidad de los asistentes, interesar del solicitante que comunique el nombre de la persona o sociedad a favor de la que se realizará el traspaso, previamente a adoptarse la resolución que proceda.

#### **Comisión Gobierno 16/07/2002**

## 2º.- SOLICITUDES VARIAS

12.- D<sup>a</sup> Ixxxxxxx, con NIE número X1617006Z, domiciliada en esta ciudad calle Pinotajo 11 de la Urbanización Los Pinos, como legal arrendataria de los locales 13, 14, 15, 16, 17, 18 y 19 de los Bajos del Paseo del Altillo propiedad del Ayuntamiento de Almuñécar, dice que existe un interés real por parte de la entidad mercantil xxxx, S.L., domiciliada en Almuñécar, con CIF xxxxx, para llevar a cabo el traspaso de los arrendamientos de la totalidad de los locales que vengo explotando (7 en total), siendo el importe de 480.809,68 Euros por el traspaso de los locales, y 120.202,42 Euros por las instalaciones, mobiliario y enseres de estas industrias, siendo el importe global de la oferta de 601.012,10 Euros, y termina solicitando la debida autorización para concertar el traspaso de los locales arrendados antes detallados.

Vistos: Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y Texto Refundido aprobado por Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, y demás disposiciones pertinentes.

La Comisión de Gobierno, por unanimidad, acuerda:

Acceder al traspaso de los locales números 13, 14, 15, 16, 17, 18 y 19 de los Bajos del Paseo, propiedad de este Ayuntamiento, con sujeción a las condiciones siguientes:

a) Pago del diez por ciento del valor del traspaso que asciende a la cantidad de cuarenta y ocho mil ochenta euros con noventa y seis céntimos (48.080,96 euros).

b) Elevación de la renta a la cantidad mensual, por los siete locales, de cien euros con noventa y tres céntimos (100,93 euros), que representa un quince por ciento de aumento.

c) Subrogación en los derechos y obligaciones nacidos del contrato de arrendamiento, con aceptación de continuación del arrendamiento por el plazo a que se refiere la disposición transitoria tercera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, y constitución de fianza por importe de dos mensualidades de alquiler, es decir, 201,86 euros.

d) Cumplimiento de los demás requisitos que se establecen en los artículos 29 y 32 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, aprobado por el Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre.

e) Que previamente, la Sra. xxxxx, se encuentre al corriente respecto al Ayuntamiento en relación con las obligaciones contraídas en virtud de los locales objeto de arrendamiento y que ahora desea traspasar.

13.- D. xxxx, de nacionalidad portuguesa, provisto de pasaporte nº F-xxx y NIE nº xxx, en su calidad de Administrador General Unico de la sociedad mercantil xxxxSL, domiciliada en Almuñécar, bajos Paseo del Altillo, con CIF nº B-xxxx, dice que existe un interés real por parte de la entidad mercantil xxxx, S.L., domiciliada en Almuñécar, con CIF xxx, para llevar a cabo el traspaso de los arrendamientos de la totalidad de los locales que vengo explotando (20 y 21 de los Bajos del Paseo), siendo el importe total del traspaso de 120.202,42 euros, y termina solicitando la debida autorización para concertar el traspaso de los locales arrendados antes detallados.

Vistos: Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y Texto Refundido aprobado por Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, y demás disposiciones pertinentes.

La Comisión de Gobierno, por unanimidad, acuerda:

Acceder al traspaso de los locales números 20 y 21 de los Bajos del Paseo, propiedad de este Ayuntamiento, con sujeción a las condiciones siguientes:

a) Pago del quince por ciento del valor del traspaso que asciende a la cantidad de dieciocho mil treinta euros con treinta y seis céntimos (18.030,36 euros).

b) Elevación de la renta a la cantidad mensual, por los dos locales, de treinta y dos euros con cincuenta y nueve céntimos (32,59 euros) que representa un quince por ciento de aumento.

c) Subrogación en los derechos y obligaciones nacidos del contrato de arrendamiento, con aceptación de continuación del arrendamiento por el plazo a que se refiere la disposición transitoria tercera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, y constitución de fianza por importe de dos mensualidades de alquiler, es decir, 65,18 euros.

d) Cumplimiento de los demás requisitos que se establecen en los artículos 29 y 32 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, aprobado por el Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre.

e) Que previamente, xxxx, S.L., se encuentre al corriente respecto al Ayuntamiento en relación con las obligaciones contraídas en virtud de los locales objeto de arrendamiento y que ahora desea traspasar.

### **Comisión Gobierno 15/04/2003**

5º.- INFORMES VARIOS

2.- Se da cuenta de escritura de traspaso de negocio, locales núms. 20 y 21 de los Bajos del Paseo del Altillo, otorgada por xxx, S.L., a favor de la Sociedad xxxx, S.L., acordando la Comisión de Gobierno, por unanimidad de los asistentes, dar traslado a Rentas a los efectos oportunos.

### **PLENO 19 de diciembre de 2005**

**"7º.- Cesión arrendamiento Bajos Paseo.-** Se da cuenta del escrito presentado el 7 de junio de 2.005 por D. xxxx, con D.N.I. nº xxxxxN, y domicilio en C/ xxxx de esta localidad, como persona física y tomador de la concesión del local nº 22 de los Bajos Paseo del Altillo, mediante contrato de arrendamiento suscrito el 27 de mayo de 2.002, y en el que solicita la subrogación en todos los derechos y deberes con respecto al contrato de alquiler del local citado a favor de una comunidad de bienes constituida por D. xxxxx, con D.N.I. xxxx M, D. xxxx, con D.N.I. xxxx, D. Jxxxx, con D.N.I. 2xxxx S y D. xxxxx, con D.N.I. xxxxx N, denominada "Fxxxx."

Considerando que de conformidad con el art. 114 del R.D.L. 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, la cesión de los contratos exige en todo caso la autorización expresa y previa del órgano de contratación y que el cedente ha realizado la explotación al menos durante el plazo de una quinta parte del tiempo de duración del contrato.

El Ayuntamiento Pleno, por unanimidad de los asistentes, acuerda:

1.- Autorizar la cesión del contrato de concesión del local nº 22 de los Bajos del Paseo del Altillo, suscrito a nombre de D. xxxxx a favor de la sociedad XXXXX C.B. quedando subrogada esta última en todos los derechos y obligaciones que corresponderían al cedente debiendo formalizarse la cesión entre el adjudicatario y el cesionario, en escritura pública, de conformidad con lo establecido en el art. 114.2 apartado b) del R.D.L. 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

2.- Deberá formalizar garantía definitiva a nombre del cesionario, devolviéndose la depositada por el adjudicatario previa presentación de la carta de pago original."

### **Junta de Gobierno Local 14/02/2006**

**URGENCIAS.**

10.- Se da cuenta de petición de traspaso de D. XXXXX, de los locales de los Bajos del Paseo del Altillo números 10, 11 y 12 (con superficie total de 202'46 m2 tras la remodelación por las obras del Paseo), a favor de quienes señala en su escrito por un valor del traspaso de 480.810 €.

Vista la disposición transitoria tercera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y que de los antecedentes, resulta que el traspaso de los locales nº 11 y 12 a favor del Sr. XXXX, se acordó por el Pleno de 5.2.73, que se solemniza por escritura de 22.6.74 nº 657 del protocolo del Notario D. xxxxxx; que el traspaso del local nº 10 a favor del mismo Sr. xxx, se acordó por la comisión de Gobierno de 7.2.90, sin que conste la formalización del mismo en escritura pública, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los asistentes, acordó autorizar dicho traspaso con las siguientes condiciones:

- Pago del diez por ciento del valor de traspaso, que asciende a la cantidad de 48.081 €.
- Elevación de la renta que quedará fijada en la cantidad de 149,22 €/mes.
- Subrogación en los derechos y obligaciones nacidos del contrato o contratos de arrendamiento y en los acuerdos o pactos a que se han llegado con motivo de la remodelación de los locales por las obras del aparcamiento del Paseo del Altillo, y constitución de fianza por importe de 298,44€.
- Cumplimiento de los demás requisitos que establece el artículo 32 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964.
- Fijar que este traspaso permitirá la continuación del arrendamientos en quince años, dado que ha quedado constituido en un solo local y el traspaso de dos los tres huecos iniciales se produjo dentro de los diez años anteriores a la entrada en vigor de la Ley del 94, por lo que fija como fecha de finalización del arrendamiento el mes de febrero de 2021.
- Los Arrendatarios deberán comunicar cualquier modificación del accionariado, de la sociedad, en un plazo no superior a 30 días de haberse producido, debiendo cotizar como un traspaso efectuado, siendo su no cumplimiento causa de resolución del presente contrato, ya que si no, al ser una sociedad, se produciría una defraudación en los traspasos efectuados mediante la venta de acciones, cambiando los titulares.

#### **Junta de Gobierno Local 09/01/2007**

##### **11º.- ESCRITOS Y COMUNICACIONES.**

4.- Se da cuenta de escritura de 29.12.06 de traspaso de los locales de los Bajos del Paseo núm. 10, 11 y 12 (con sup. de 202,46 m2) de D. XXXXX a favor de "Almuñécar Burguer S.A.", que se subroga en los derechos y obligaciones del anterior arrendatario, y cuyo traspaso fue autorizado por la J.G.L. de 14.2.06, quedando enterada la Junta de Gobierno Local de dicho otorgamiento, del que se dará cuenta a Rentas y a Patrimonio.

#### **Junta de Gobierno Local 21/02/2007**

##### **10º.- INFORMES VARIOS.**

13.- Se da cuenta de escrito de D. xxxxxx, arrendatario de los locales número 1, 2 y 3 de los Bajos del Paseo del Altillo, hoy refundido, tras las obras llevadas a efecto en dicho paseo, en local de 174,52 m2 útiles, solicitando autorización para ceder el mismo en dos locales, uno de 95,69 m2 a favor de su hijo D. xxxxxx, y otro de 78,83 m2 a favor de D<sup>a</sup> xxxx (con DNI n° X-xxx y domicilio en C/ xxxx), con la que ha convenido el importe de la cesión en 150.000 euros.

Visto informe de xxxx, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los asistentes, acuerda:

1º.- Autorizar al Sr. xxxx para que ceda a favor de su hijo D. xxxxxx, 95,69 m2 del local propiedad de este Ayuntamiento y del que es arrendatario por contrato de 9.4.96, con las siguientes condiciones:

- Renta mensual de 129,88 euros que resulta de aplicar el 20% de aumento a la porcentual renta actual.
- Constitución de fianza por importe de 259,76 euros, importe de dos mensualidades de renta.
- Subrogación del Sr. xxxxx en el resto de las condiciones del contrato de 9.4.96 y que deberá ser comunicada a este Ayuntamiento dentro del mes siguiente a contar desde la adopción de este acuerdo.

2º.- Autorizar al Sr. Guerrero Baldomero para que ceda a la Sra. xxx, 78,83 m2 del local propiedad de este Ayuntamiento del que es arrendatario por contrato de 9.4.96, con las siguientes condiciones:

- Renta mensual de 110,57 euros que resulta de aplicar el 20% de aumento a la porcentual renta actual.
- Constitución de fianza por importe de 221,14 euros, importe de dos mensualidades de renta.

- Pago al Ayuntamiento de la cantidad de 15.000 euros a que asciende el 10% del valor de la cesión.
- Subrogación de la Sra. Töth en el resto de las condiciones del contrato de 9.4.96 y que deberá ser comunicada a este Ayuntamiento dentro del mes siguiente a contar desde la adopción de este acuerdo.
- 

#### **Junta de Gobierno Local 13/03/2007**

##### **9º.- CESIÓN O TRASPASO LOCALES BAJOS DEL PASEO.**

1.- Se da cuenta de escritos de D. xxxx, C/ Hurtado de Mendoza 22-3ºG, y de Dª xxx, C/ xxxx, 18680-Salobreña (CIF X-xxxx-Y), como cesionarios de locales de los que era titular D. xxxxx, que por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 21 de febrero pasado fue autorizado para llevarla a efecto a los mencionados con determinados condicionantes.

Y visto que se han cumplido por el Sr. xx xx y Srª xxx los requisitos impuestos por dicha Junta de Gobierno y la subrogación de los mismos en el resto del contrato suscrito con D. xxxx el 09.04.96.

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los asistentes, acordó darse por enterada de las subrogaciones en estas cesiones y que se dé traslado a Rentas a los efectos oportunos.

#### **Junta de Gobierno Local 28/03/2007**

7.- Se da cuenta de escrito de D. Germán García Villa actuando en nombre de xxxx S.L., sociedad arrendataria de los locales 7, 8 y 9 de los Bajos del Paseo del Altillo, hoy refundido, tras las obras llevadas a efecto en dicho paseo, en local de 218,38 m2 útiles, solicitando autorización para dividir en mismo en dos locales de 109,19 m2 cada uno, a los que señala con la letras A y B en el plano que acompaña, y para traspasar el designado con la letra B a favor de Dª xxxxxx, valorando el mismo en 150.000 euros.

Visto que el traspaso a xxxx S.L. se produjo por acuerdo de la Comisión de Gobierno de 13.2.01, formalizándose en escritura 286/2001 ante la Notario Dª xxxxxx, por lo que la extinción de este arrendamiento se debe producir "por Ley" el 1 de enero de 2015.

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad, acuerda:

1º.- Autorizar a xxxx S.L. para realizar la solicitada división del local, como se reseña en la exposición.

2º.- Fijar la renta del local A de xxxxx S.L. en la cantidad de 113,46 euros, que empezará regir a partir de la formalización del traspaso del local B en escritura pública.

3º.- Autorizar el traspaso del local B a favor de Dª xxxx, con las siguientes condiciones:

Pago del diez por ciento del valor del traspaso, que asciende a la cantidad de 15.000 euros.

Elevación de la renta porcentual actual que quedará fijada en la cantidad de 113,46 euros.

Subrogación en los derechos y obligaciones nacidos del contrato de arrendamiento y en los acuerdos o pactos a que se han llegado con motivo de la remodelación de los locales por las obras del aparcamiento del paseo del Altillo, y constitución de fianza por importe de 226,92 euros.

Cumplimiento de los demás requisitos que establece el artículo 32 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, otorgamiento del traspaso en escritura pública, notificación de este, etc.

Fijar que este traspaso permitirá la continuación del arrendamiento hasta el 1 de enero de 2015.

#### **Junta de Gobierno Local 8/05/2007**

4.- Se da cuenta de escrito de D. xxxx, en nombre de xxxx S.L., en relación con el acuerdo de autorización de traspaso adoptado por la Junta de Gobierno



Local de 28 de marzo pasado, así como de informe de xxxx Consultores al respecto.

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los asistentes, acordó:

Comunicar a xxxx, S.L., que en cuanto a la revisión temporal que interesa, de acuerdo a los así adoptado en otros locales, según manifiesta, señalarle que en cuanto a los plazos de arrendamiento se ha estado en todo momento a lo que dispone la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, por lo que esta Junta de Gobierno se ratifica en el acuerdo adoptado el 28.03.07 al respecto, concediendo un plazo de 10 días para que se lleve a efecto el traspaso autorizado, transcurrido el cual sin llevarse a cabo quedaría sin efecto la autorización de referencia.

#### **Junta de Gobierno Local 17/07/2007**

##### **11º.- TRASPASO LOCALES.**

1.- Se da cuenta de escrito de D. xxxxxxxx, con DNI nº 23748552-V, y domicilio en Plaza Madrid, xxxxx, 5ºA, como arrendatario de los locales 4, 5 y 6 de los Bajos del Paseo, hoy refundido, tras las obras llevadas a efecto en dicho paseo, en local de 214,01 m2 construidos, solicitando autorización para dividir el mismo en dos locales 153,56 m2 y 60,45 m2 y para traspasar el de 60,45 m2 a Dª xxxxx, a quién por acuerdo de la JGL de 28.3.07 se le ha traspasado local colindante de 109,19 m2, fijando el valor del traspaso de dicho local de 60,45m2 en la cantidad de 100.000 €.

Visto que el traspaso a favor del Sr. xxxx se produce por acuerdo de 28.11.74.

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad, acuerda:

1º.- Autorizar al D. xxxxx para realizar la solicitada división del local, como se reseña en la exposición y en su escrito.

2º.- Fijar la renta del local de 153,56 m2 en el que continuará como arrendatario D. xxxx, en 66,99 euros mensuales.

3º.- Autorizar el traspaso del local de 60,45 m2 a favor de Dª xxxxx, con las siguientes condiciones:

- Pago del diez por ciento del valor del traspaso, que asciende a la cantidad de 10.000 euros.
- Elevación de la renta porcentual actual que quedará fijada en la cantidad de 26,37 euros mensuales.
- Subrogación en los derechos y obligaciones nacidos del contrato de arrendamiento y en los acuerdos o pactos a que se han llegado con motivo de la remodelación de los locales por las obras del aparcamiento del paseo del Altillo, y constitución de fianza por importe de 52,74 euros.
- Cumplimiento de los demás requisitos que establece el artículo 32 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, otorgamiento del traspaso en escritura pública, notificación de este, etc.
- Fijar que este traspaso permitirá la continuación del arrendamiento por un plazo de diez años a contar desde su formalización en escritura pública.

#### **Junta de Gobierno Local 24/11/2008**

##### **5º.- SOLICITUDES VARIAS.**

8.- Se da cuenta de escrito de D. xxxxx con DNI nº xxxx-V, y domicilio en xxxxx 5ºA, como arrendatario del local de 153,56 m2 de los Bajos del Paseo (parte de los locales 4, 5 y 6, acuerdo JGL de 17.7.2007), solicitando se apruebe por el Ayuntamiento la cesión, a causa de su jubilación a favor de su hijo D. xxxx.

Visto que el traspaso a favor del Sr. de xxxx se produce por acuerdo de 28.11.74, y que el local actual de los referidos 153,56 m2 tiene fijada por acuerdo de JGL de 17.7.2007 nueva renta de 66,99 €/mensuales; y vista disposición transitoria tercera de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos e informe del Jefe de Rentas.

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los asistentes, acuerda:  
Prestar su conformidad a la referida cesión, a la vista del informe del Jefe de Rentas y debiendo observar, las siguientes condiciones:

- Practicarse un nuevo contrato entre el Ayuntamiento, cedente y el cedatario.
- El nuevo contrato se extinguirá "ex lege" el 1.1.2015 (apartado b-3).
- Al nuevo contrato se le aplicará el aumento previsto en el apartado c, con el siguiente detalle:

Elevar la renta en un 20% (cesión total del contrato), por lo que la renta mensual para el nuevo inquilino quedará actualizada en 80,39 € para el local de 153,56 m2.

#### **Junta de Gobierno Local 28/01/2013**

8.- D. xxxx, Secretario del Ayuntamiento de Almuñécar, atendiendo al mandato verbal de la Sra. Alcaldesa para que informe sobre la solicitud de 10 de julio de 2012 (núm. de Registro de Entrada 10.846 de 12.07.12) por Dª xxxxx para "regularizar la situación del local objeto de este escrito y suscribir un acuerdo novatorio del mismo que clarifique la situación contractual", en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 173 ROF tengo el honor de emitir el siguiente

"INFORME

##### Primero: Solicitud.

Dª xxxxxxxx, DNI xxxxx D, presenta el día 12.07.2012 escrito donde hace constar las siguientes consideraciones:

Con fecha 12 de mayo de 2011 ha recuperado la posesión del local sito en los "bajos del Paseo del Altillio nº 15" (sic) a través de la Ejecución nº 877/2010. Local que desde al año 2002 venía siendo explotado por la mercantil xxxxS. L., habiendo sufrido tales daños que resulta imposible su explotación.

Que ha solicitado varias veces al Ayuntamiento la documentación precisa para regularizar la situación de los locales recuperados ya que las sucesivas reformas que han sufrido ha devenido en un situación en la que la realidad física inicial no se corresponde con la actual, siendo ahora un único local.

La solicitante manifiesta que existen diversos extremos de la relación contractual pendientes de aclaración:

Delimitación del objeto del contrato: el objeto lo constituye una única realizada física desde que la construcción de un aparcamiento derruyó los anteriores locales, con una superficie de 672,10 m2 en una sola planta.

Posibles derechos derivados de la anterior relación con xxxxx.: la solicitante es legítima usuaria, judicialmente reconocida y ratificada, del local denominado "Paseo del Altillio" 15, como consecuencia de la ejecución citada acordada por el Juzgado de 1º Instancia nº 1 de Almuñécar, en razón a que se trata de una unidad física e indivisible.

Determinación de la duración del contrato: De la naturaleza de los contratos que vinculan a la solicitante con el Ayuntamiento parece desprenderse que se trata de arrendamiento (aunque algún "hueco" de los que trae causa el local original pudiera ser una concesión administrativa). Por aplicación de la DT 3ª B).3 LAU de 1994 se propone un plazo de 18 años a partir de la firma del acuerdo novatorio que se solicita.

Determinación de la renta acogiendo la parte proporcional de los antiguos "huecos" 20 y 21 y regularización fiscal en la que se determinen que impuestos y tasas son exigibles.

Concluye el escrito solicitando "regularizar la situación del local objeto de este escrito y suscribir un acuerdo novatorio del mismo que clarifique la situación contractual".

##### Segundo: En relación con la delimitación del objeto del contrato.

Según consta en los archivos municipales, en fecha 6 de marzo de 2006 y con motivo de las obras de construcción de un aparcamiento subterráneo en el Paseo del Altillio y posterior entrega de los nuevos locales resultantes a los arrendatarios de los antiguos "huecos", el Ayuntamiento de Almuñécar, la concesionaria del aparcamiento

xxxx 10 S.A. y el representante legal de Disco Sexi SL suscribieron acuerdo cuyo estipulación 1º dice así:

"Adscribir el local resultante de 651.67 metros cuadrados, al que se designa con el número 13 a 21, al arrendamiento de los antiguos huecos de los Bajos del Paseo núms. 13 a 21, con las mismas condiciones fijadas en dicho arrendamiento y que detenta el reunido en tercer lugar."

Dicho acuerdo constituye una verdadera novación modificativa a tenor de lo dispuesto en el art. 1203 Código Civil:

"Las obligaciones pueden modificarse:

- 1º.- Variando su objeto o sus condiciones principales.
- 2º.- Sustituyendo a la personal del deudor.
- 3º.- Subrogando a un tercero en los derechos del acreedor"

En consecuencia el objeto del contrato de arrendamiento está perfectamente delimitado y el local 13 a 21 (651.67 m2) resultante de las obras del nuevo aparcamiento vino a sustituir a los antiguos "huecos" 13,14,15,16,17,18,19,20 y 21.

#### Tercero: Posibles derechos derivados de la anterior relación con Dxxxxi S.L.

En el Inventario de Bienes del Ayuntamiento de Almuñécar consta Anotación de nulidad de traspaso a favor de Disco Sexi SL que afecta a los locales (antiguos "huecos") 13 a 19 de los Bajos del Paseo del Altillo, efectuada por la Secretaria del Ayuntamiento el 18 de octubre de 2010:

"Declaración de nulidad de la cesión de derechos de arrendamiento efectuada mediante Escritura Pública autorizada por el notario D. xxxx, el 18 de noviembre de 2002, bajo el número 2287 de su Protocolo de aquel año. Con condena a los tres demandados -Jxxxx, Manuel Mendes Ferreira y xxxxx- a hacer todo lo necesario para la real devolución de los locales a la actora- Doña xxxxx", en virtud de sentencia firme nº 611/09 de la Audiencia Provincial de Granada (sección quinta) de lo quedó enterada la Junta de Gobierno Local en sesión de 18 de octubre de 2010.

Asimismo, en el Inventario de Bienes consta el traspaso del arrendamiento de los locales (antiguos "huecos") 20 y 21 de los Bajos del Paseo a favor de xxx SL, según acuerdo de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de 16 de julio de 2002, formalizada en escritura de 12 de febrero de 2003 ante el notario Dº xxxx". Sobre los derechos de traspaso de estos pesa embargo preventivo decretado por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 2 del Almuñécar, notificado al Ayuntamiento el 1 de agosto de 2011.

Sin perjuicio de lo dicho, la posesión de los locales 20 y 21 la detenta en la actualidad la solicitante xxxx en virtud de los autos de Ejecución de títulos judiciales nº 877/2010 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 1 de Almuñécar.

#### Cuarto: Determinación de la duración del contrato.

Tal y como afirma la solicitante la duración del contrato viene establecida por la Disposición Transitoria 3º de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 pues el arrendamiento del local actual no es sino la "refundición" de varios arrendamientos (de los "huecos" 13 a 21) anteriores en el tiempo a la entrada en vigor de esta norma.

La LAU 1994 entró en vigor el 1 de enero de 1995 y en aquella fecha la situación de los arrendamientos, según las anotaciones del Inventario de Bienes del Ayuntamiento era la siguiente:

Locales 13 a 15:

Rectif. 92: ARRENDAMIENTO locales 13, 14 y 15 de los Bajos del Paseo, traspasado a xxxxx S.A., por 272 anuales, según acuerdo Comisión de Gobierno 2.12.92.

Rectif. 95: ARRENDAMIENTO locales 13, 14 y 15 de los Bajos del Paseo, cambio de titularidad a Isabel xxxx, según acuerdo Comisión de Gobierno 26.5.95.

Locales 16 a 18

Rectif. 92: ARRENDAMIENTO locales 16, 17 y 18 de los Bajos del Paseo, traspasado a xxx S.A., por 432 € anuales, según acuerdo Comisión de Gobierno 28.10.92.

Rectif. 95: ARRENDAMIENTO locales 16, 17 y 18 de los Bajos del Paseo, cambio de titularidad a Isabel xxxx, según acuerdo Comisión de Gobierno 26.5.95.

Local 19

Rectif. 93: ARRENDAMIENTO local 19 de los Bajos del Paseo, traspasado a xxxx., por 123 € anuales, según acuerdo Comisión de Gobierno 29.12.92.

Rectif. 95: ARRENDAMIENTO local 19 de los Bajos del Paseo, cambio de titularidad a Isabel xxxxx, según acuerdo Comisión de Gobierno 26.5.95.

Como puede apreciarse a 1 de enero de 1995 el arrendatario de los locales de negocio 13 a 19 era una persona jurídica, Ixxxx SA, por tanto debe aplicarse la DT 3ª en su apartado B.4.1 (actividades incluidas en la División 6 de la Tarifa IAE) conforme al cual el plazo de extinción del arrendamiento es de 20 años contados a partir de la fecha de entrada en vigor de la LAU 1994. Plazo que debe incrementarse en 5 años pues todos los locales habían sido objeto de algún traspaso en los 10 años anteriores a dicha entrada en vigor.

Por lo expuesto, la extinción del arrendamiento del local de negocio actual debiera producirse el 31 de diciembre de 2019.

Quinto: Determinación de la renta y regularización fiscal.

Sobre este particular, este funcionario se remite al informe 10 del Jefe de Rentas del Ayuntamiento de 10 de septiembre de 2012 y subsiguiente acuerdo de la JGL del inmediato 12 de septiembre.

A la vista de lo anterior podemos mantener la siguiente

CONCLUSIONES:

Estando delimitado el objeto del contrato de arrendamiento, las partes, su duración y la renta del mismo, no se aprecian motivos para la novación solicitada."

Visto el informe anteriormente transcrito y que sirve de motivación al presente acuerdo, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los asistentes acordó desestimar la petición de novación solicitada por Dª xxxxx

#### **Junta de Gobierno Local 3/12/2014**

Por el Secretario General se emite el siguiente informe:

"Se presenta solicitud de cesión de concesión de locales 4 y 5 de los denominados bajos del Altillo, cuya titularidad la ostenta Doña xxxx(Pub Soho).

Se pretende la cesión a favor de una nueva sociedad denominada "xxxx S.L.", cuyo objeto social es la explotación de negocios de hostelería.

Conforme al artículo del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, las concesiones de los derechos y obligaciones dimanantes del contrato podrán ser decididos por el adjudicatario a un tercero siempre que las cualidades técnicas o personales del cedente no hayan sido razón determinante de la adjudicación del contrato, y de la cesión no resulte una restricción efectiva de la competencia en el mercado. No podrá autorizarse la cesión a un tercero cuando esta suponga una alteración sustancial de las características del contratista si

éstas constituyen un elemento esencial del contrato.

Para que los adjudicatarios puedan ceder sus derechos y obligaciones a terceros deberán cumplirse los siguientes requisitos:

- Que el órgano de contratación autorice, de forma previa y expresa, la cesión.
- Que el cedente tenga ejecutado al menos un 20 por 100 del importe del contrato o, cuando se trate de la gestión de servicio público, que haya efectuado su explotación durante al menos una quinta parte del plazo de duración del contrato. No será de aplicación este requisito si la cesión se produce encontrándose el adjudicatario en concurso aunque se haya abierto la fase de liquidación.
- Que el cesionario tenga capacidad para contratar con la Administración y la solvencia que resulte exigible, debiendo estar debidamente clasificado si tal requisito ha sido exigido al cedente, y no estar incurso en una causa de prohibición de contratar.
- Que la cesión se formalice, entre el adjudicatario y el cesionario, en escritura pública.

El cesionario quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones que correspondería al cedente.

Se ha procedido al abono de las deudas contraídas con el Ayuntamiento y a la autorización de fraccionamiento de las contraídas con el Ayuntamiento cuya gestión en vía ejecutiva está encomendada al Servicio Provincial Tributario Provincial. No obstante lo anterior sería conveniente que se aportara un documento firmado por el Administrador de la Sociedad y la interesada respecto de la asunción por la Empresa de las deudas fraccionadas en caso de impago.

En el presente caso, se cumplen todos y cada uno de los criterios y condiciones marcadas por la norma para la cesión, por lo que se informa favorablemente"

Igualmente se emite propuesta por el Secretario General conforme a la cual la junta de gobierno local de 3 de diciembre de 2014, adopta el siguiente acuerdo:

**5.- Vista la solicitud formulada por Doña xxxxx de cesión de la concesión administrativa otorgada para la explotación de los locales 4 y 5 de los Bajos del Altillo (Pub Soho) a favor de la Sociedad Limitada "xxxx 2007, S.L.", y visto el informe favorable emitido por el Secretario General, de acuerdo a lo previsto en el artículo 226 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público y 22 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y Decreto de delegación de competencias la Junta de Gobierno Local por unanimidad de los asistentes, acuerda:**

- 1.- Autorizar la cesión de la concesión administrativa otorgada a Doña Sxxxx a favor de la Mercantil xxxxxx 2007, S.L
- 2.- La vigencia de la concesión se mantiene inalterada, finalizando el día 25 de julio de 2033.

-----  
0-----

**Octavo:** Con fecha **8 de octubre de 2014** se emite informe jurídico por el Secretario General, siguiente:

"Con relación de los bajos del Altillo y su renovación, informo lo siguiente:

- 1.- La calificación jurídica de los Bajos fue inicialmente la de bienes patrimoniales, entendiéndose bajo esta calificación aquellos que no estén

destinados directamente al uso público o afectados a un servicio público de la competencia local o al aprovechamiento por el común de la vecindad y puedan constituir fuente de ingresos para su erario (Art. 5 Reglamento de bienes de las Entidades Locales, en adelante RBEL). En ese sentido, eran susceptibles de arrendamiento (Art. 77 RBEL). Como tal, consta el arrendamiento de los bajos, sujetos a la Ley de Arrendamientos Urbanos.

2.- Esta Ley de Arrendamientos Urbanos, (ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos, en adelante LAU, que derogaba el antiguo Decreto de 1964, que era la norma primigenia que regulaba los arrendamientos a los que nos referimos), determina en la disposición transitoria tercera relativa a los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados antes de 1985, su finalización en el año 2015, fecha límite de vigor de los contratos a los que nos referimos, por lo que a esa fecha, dejaban de tener vigor, se hubiera o no procedido a la subrogación. De tal forma los contratos vencerían a finales de año.

3.- El día 13 de mayo de 1999, se adopta acuerdo plenario por el que se modifica la calificación de tales bienes pasando a ser calificados como bienes de dominio "destinados a la prestación de servicios de bares y restaurantes en la concurrida playa Puerta del Mar. Con independencia de la consideración o no de la actividad de restauración como servicio público, (de dudoso encjae a la luz del artículo 2 de la Ley de bases en la redacción anterior a la Ley 27/2013 pues se asemeja más al ejercicio de actividades económicas del artículo 86 igualmente en la antigua redacción), lo cierto es que es alteración de caificaci´on lleva aparejado en su mochila una distinta configuración jurídica en cuanto al uso del bien, en la medida en que ya no es el cirterio económico el de uso principal, sino la gestión del bien en cuanto a su destino al servicio público, y las formas de gestión ya son la concesión demanial al tratarse de un uso especial privativo (artículo 55 y 58 RBEL), sujeta en su adjudicación al Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

4.- Como consecuencia de la construcción del aparcamiento del Altillo, allá por el año 2003, se produjo un aumento de la superficie de los bajos, aproximadamente el un 50%, de modo que por acuerdo inicialmente adoptado por el Alcalde y posteriormente ratificado por el Pleno (documento de 25 de julio de 2003 y acuerdo plenario de 23 de agosto de 2003), se procede a una especie de renovación del arrendamiento por 30 años si bien, en el propio documento se comprueba que ese plazo es igual al de concesión del aparcamiento, acompañado de una seri de beneficios relativos a la renta.

5.- Debemos detenernos es ese documento para alcanzar a valorar si del mismo se infiere una concesión o si por el contrario estamos ante un acuerdo nulo, lo que daría origen a la correspondiente revisión de oficio y subsiguiente indemnización. En ese sentido, cabe destacar que sea la que sea la conclusión a la que lleguemos, es destacable la total ausencia de procedimiento, más allá del documento y posterior acuerdo plenario, así como la existencia de terceros beneficiarios de buena fe, así como algún supuesto de cesión del contrato a favor de familiares, lo cual sea arrendamiento o concesión es igualmente válido puesto que se mantiene en negocio existente en el local.

En ese sentido, debemos tener en cuenta que la calificación del local como bien de dominio público impide la calificación del negocio jurídico como arrendamiento, por cuanto nos conduce a la consideración de ese acto como nulo de pleno derecho a tenor del artículo 62.11e) de la Ley 30/1992, al dictarse de una parte prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legal, lo que al fin y a la postre es un argumento a favor de su calificación como concesión, lo que salvaría la eventual nulidad del acuerdo, y lo convertiría en anulable, y por tanto abriría la puerta a una posible declaración de lesividad del artículo 103 de la ley 30/1992.

Otra circunstancia a tener en cuenta radica en que el acuerdo plenario extiende los efectos de la ampliación de la concesión sobre los aumentos de los locales de forma parecida a como opera la accesión civil del artículo 353 del Código Civil, en cuya virtud "la propiedad de los bienes da derecho por accesión

a todo lo que ellos producen, o se les une o incorpora, natural o artificialmente". De esa manera el local queda indisolublemente unido a la ampliación de la superficie permitiendo que la solución a esta cuestión sea unánime, como unánime debe ser el alcance del negocio jurídico a todo el ámbito de los bajos, sin que por tanto sea posible que unos locales mantengan arrendamiento frente a la concesión otorgada sobre otros. Ello obedece a la igualdad inherente a situaciones iguales. Es decir que todos ellos están sujetos al mismo negocio jurídico.

En lógica con lo anterior, los titulares de los contratos de los locales son terceros beneficiarios de buena fe que o bien deben ser respetados en su posesión plena y pacífica o por el contrario deben ser indemnizados en el hipotético supuesto de que el negocio jurídico sea nulo o sea anulable. Esa condición de tercer beneficiario de buena fe implica la existencia de un derecho que no puede ser cercenado sino por los medios legales.

Finalmente es posible argumentar el siguiente silogismo. Si no puede efectuar arrendamientos sobre bienes de dominio público, sólo puedo efectuar concesiones demaniales y los locales están ocupados con título jurídico que goza de presunción de legitimidad y ejecutividad, os negocios están amparados por una concesión, luego, con independencia del procedimiento legal bueno o malo, la apariencia de legalidad, unida al tiempo transcurrido desde la adopción del acuerdo (que es un límite a la utilización de la revisión de oficio según el artículo 102 de la Ley 30/1992), así como colateralmente el principio de conservación de los actos y la obligación constitucional derivada de los artículos 35 y 40, hacen que la balanza se incline hacia la consideración de una concesión demanial sobre los bajos del altillo, cuyo límite temporal se cifra el 25 de julio de 2033."

Tras el informe, se hizo propuesta al pleno de fecha **10 de abril de 2015**:

"PROPUESTA AL PLENO

Con relación al expediente de concesión de los bajos del Altillo, y visto el informe emitido por el Secretario General, se propone al Pleno Corporativo la adopción de acuerdo relativo al modelo de contrato de concesión, regulador de los derechos y deberes recíprocos entre los titulares de las concesiones y el Ayuntamiento que a continuación se expone:

AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR

CONTRATO DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE LOCAL EN LOS BAJOS DEL ALTILLO

Clausula 11. Duración y prórroga el contrato

La duración del contrato será de treinta años a contar desde el día 3 de agosto de 2003. No obstante, el contrato podrá prorrogarse de forma expresa, por el plazo máximo fijado en el artículo 278 del TRLCSP. Las prórrogas serán graciables para la administración y deberán ser acordadas expresamente, sin que tengan validez prórrogas tácitas."

De esta propuesta conoció el pleno en sesión de **22 de abril de 2015**, constando en acta:

**"17º.- MODELO CONCESIÓN ADMINISTRATIVA BAJOS ALTILLO.-**

**Sra. Herrera, Alcaldesa:**

"¿Intervenciones?, Señor Prados"

**Sr. Prados, Portavoz del Partido Socialista:**

"Leyéndome el documento, ¿es urgente aprobar este documento?, porque a mí me parece que lo único que hace es recoger lo que hay en otros documentos. No creo que haga una aportación especial. Incluso, en el corta y pega, habrá que cambiar algunas cosas porque en las infracciones graves, habla del "buen estado del vehículo". Digo, que si no es urgente, podíamos darle una "vueltecilla",

repararlo, armarlo un poco más. Porque uno lee y dice: "bueno, pero con esto qué conseguimos", es que no termino de verlo".

**Sr. xxxx, Secretario del Ayuntamiento:**

"Vamos a ver, lo expliqué en la Comisión Informativa. El asunto radica en que actualmente hay efectuadas concesiones administrativas hasta 2.033, que lo único de que disponen es de un acuerdo plenario, por el que se prorrogaba, previo arrendamiento, que el año 99 se convirtió en concesión porque los bienes pasaron de ser patrimoniales, a ser de dominio público. Es verdad que pueden existir errores en el modelo, reconozco ese error. En cuanto a la urgencia, es simple y llanamente, por definir de una vez por todas el conjunto de derechos y deberes que tienen todos, considerando que no se puede ahora mismo aprobar un pliego que refleje esa concesión administrativa, porque la concesión ya venía dada desde el 2.003. Esa es la urgencia, es decir, la regularización de esos bajos, en torno al conjunto de derechos y deberes de cada uno, del concesionario y los titulares de la concesión".

**Sr. xxx, por el PSOE:**

"Sí, en ese sentido, es que uno lee el documento y, realmente, lo que dice son cosas que hemos expuesto en otros documentos, y no hay nada especialmente significativo que lo haga como muy interesante a la hora de hacer eso contratos, ¿no?. Está bien que todo se haga con un mismo modelo, hemos peleado muchas veces por eso, porque eso simplifica las cosas y las hace más fáciles de digerir; pero, yo, aún así, pediría que lo dejásemos sobre la mesa, que le demos una vueltecita, que le corriamos algunas cosas y que lo mejoremos, puesto que tampoco va a ser tan urgente. Que lo mismo que vamos a hacer ahora lo podemos hacer dentro de un mes. Si no es esta Corporación, la que venga"

**Sra. Presidenta, Trinidad Herrera:**

"Señor Prados, como usted ha dicho, no es recoger absolutamente nada nuevo, al contrario, de lo que se trata es tener en orden todos esos documentos que estaban dispersos, que recogían esto. Los propietarios de los bajos, están pidiendo que se recogieran en un documento que de alguna forma les diera una garantía y que estuviera todo recogido en un documento. Entendemos, que como usted bien ha dicho, no es nada novedoso. Y el hecho de que incluya determinados errores, que son erratas, no tiene la mayor importancia. Por tanto, lo pasamos a votación, pero yo soy partidaria de que en este Pleno se someta a votación. No tengo ningún inconveniente que se quede el punto sobre la mesa, como hemos hecho con el punto del Señor Benavides. Simplemente, le traslado cual es mi postura".

**Sr. Francisco Prados, Portavoz del PSOE:**

"En ese sentido, si se pasa, tal cual está, nosotros no los vamos a aprobar. Si se pasa dejarlo sobre la mesa, y llegamos a ese acuerdo, me parece bien, y le damos un par de vueltas y lo traemos al próximo pleno".

**Sr. Juan Carlos Benavides, por el Grupo Convergente:**

"El tema, tal y como lo ha planteado con sus palabras y previamente en el informe, el Señor Secretario, es una cuestión jurídicamente compleja. Y debemos de andar un poco finos porque podemos entrar en una "litigiosidad", que arreglemos un problema creando un problemón. Esos bienes eran bienes patrimoniales del Ayuntamiento. Y esos bienes, un pleno los cambió a bienes a efecto, a servicio público, en un momento en que este Ayuntamiento, en un gobierno municipal tuvo la genial idea de dejar de pagarle a los bancos, y los bancos iniciaron procesos para embargar el patrimonio municipal. Entonces se cambiaron los bienes, al menos lo más golosos que tenía, a servicios públicos para convertirlos en inembargables. Sin embargo no se cambió, se cambió la naturaleza jurídica del bien, pero no se cambió el modelo de contrato. Y ese es el problema que el Señor Secretario ha definido muy bien. Y es un tema que hay que arreglarlo, yo estoy de acuerdo. Lo que creo que es malo, es arreglarlo deprisa porque nos podemos encontrar el que arreglemos el tema y nos veamos con una sucesión de pleitos de personas que vean sus derechos afectados. Pienso que podíamos hacer lo siguiente, si los miembros de La Corporación Municipal lo estiman conveniente. Podemos, atendiendo a la petición del Señor Prados, dejar el tema sobre la mesa, darle traslado de la propuesta a todos los concesionarios, que los concesionarios una vez vista la propuesta con sus asesores nos manifesten su posición al respecto. Y traer un documento un poco más estudiado porque, evidentemente en estos días, el tiempo de estudio de estudio que tenemos todo el mundo es limitado. Traer una propuesta con un



documento más estudiado, y que sepamos cual es la posición de los actuales concesionarios, que se encuentran en una situación un poquito ambivalente. Creo que esto nos da más seguridad jurídica a nosotros y también nos da un poco más de tiempo para leerlo con un poco más de calma. Y no perdemos nada. Esta situación lleva ya una pila de años, si está un mes más no pasa absolutamente nada. Y creo que es voluntad de todo el mundo arreglar este tema. Nosotros respaldamos la propuesta del Partido Socialista, de que el tema se quede sobre la mesa, y le añadiríamos, si el Gobierno Municipal lo estima conveniente, que se les dé traslado del documento a los afectados, que se les dé un plazo para que lo puedan consultar con sus asesores. Y si tienen algo que decir, que lo digan en ese plazo, a efectos de que podamos, si hay algunos defectos, arreglarlos antes de que tomemos un acuerdo definitivo. Muchas gracias”.

**Sra. Alcaldesa-Presidenta:**

“Para información de los Corporativos, este documento lo han tenido todos los concesionarios de los locales, que como dice el Señor Benavides tienen una situación más ambigua. Lo han tenido, lo han valorado y los han considerado positivo. De cualquier forma, si Convergencia Andaluza y PSOE, que constituyen la mayoría de este Pleno, consideran que hay que dejarlo sobre la mesa, para qué lo vamos a someter a votación. Lo dejamos y que se traiga al próximo Pleno”.

**Sr. Benavides, CA:**

“Una mera aclaración. Si yo no estoy planteando que ustedes no lo hayan hecho. Se lo habrán dado y lo habrán visto todos. Pero si oficialmente, en vez de darles un papel, les damos un plazo para que aleguen, y no alegan nada, posteriormente cerramos la puerta a que alguien que esté discrepante, tenga fácil meternos en un pleito con esto. Porque si tiene algo que decir, pero se lo comunicamos por escrito, oficialmente, con un oficio del Ayuntamiento y con un plazo para que se pronuncie sobre el documento. Yo creo que aclaramos mucho más los temas y tienen más fuerza que mandarles un papel, y que verbalmente digan: “si estamos de acuerdo”, pero creo que es mejor hacerlo regladamente. Es mi opinión”

**Sra. Trinidad Herrera, Alcaldesa- Presidenta:**

“Dado que constituyen ustedes, la mayoría del Pleno, yo no voy a entrar a debatir y lo traeremos en el próximo pleno. ¿Estamos el resto de los grupos de acuerdo?. Estamos de acuerdo, con la abstención de IU”

A propuesta del Portavoz del PSOE queda sobre la mesa el presente punto del Orden del Día.”

Con fecha **24 de abril de 2015** se dio traslado a cada titular de los locales del siguiente:

“Adjunto al presente y siguiendo instrucciones de la Alcaldía, se le da traslado del modelo de contrato de concesión de los locales de los bajos situados en el Altillo, con el fin de que proceda a la presentación de alegaciones en el plazo de diez días naturales a contar desde el siguiente al de recepción del presente oficio. Caso de no presentar alegaciones se entenderá que presta su conformidad al mismo, por lo que tras su aprobación plenaria será convocado para su firma en el Ayuntamiento.”

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos haciendo hincapié especial en la concesión del plazo de diez días naturales (que incluye sábados, domingos y feriados) para que presente alegaciones, entendiéndolo que en caso de no presentarlas supone la aceptación incondicional para su aprobación y posterior firma.”

Almuñécar a 24 de abril de 2015  
EL SECRETARIO GENERAL”

Con fecha **14 de mayo de 2015** se vuelve a conocer del asunto en la Comisión informativa de Interior y posteriormente el pleno de **18 de mayo de dos mil quince:**

**9º.- MODELO CONCESIÓN ADMINISTRATIVA BAJOS ALTILLO.-** Se da cuenta del Dictamen de la Comisión Informativa Interior 14.5.2015 referente a Propuesta de la Alcaldía, siguiente:

"Con relación al expediente de concesión de los bajos del Altillo, y visto el informe emitido por el Secretario General, se propone al Pleno Corporativo la adopción de acuerdo relativo al modelo de contrato de concesión, regulador de los derechos y deberes recíprocos entre los titulares de las concesiones y el Ayuntamiento que a continuación se expone:

AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR

**CONTRATO DE CONCESION ADMINISTRATIVA DE LOCAL EN LOS BAJOS DEL ALTILLO**

**Cláusula 1. Objeto del contrato.-**

El presente contrato tiene por objeto la regulación de la concesión de los bajos del Altillo, número:

Las partes quedan sometidas expresamente a lo establecido en este contrato.

Así mismo el presente contrato se encuentra sometido a la normativa reguladora del régimen jurídico básico del servicio de hostelería y restauración.

Para lo no previsto en el presente contrato se regirá por la el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado mediante Real Decreto 1098/2001, de 12 de Octubre (RGLCAP), el Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, por el que desarrolla parcialmente la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, así como por el Pliego de Cláusulas Administrativas Generales para la Contratación de Estudios y Servicios Técnicos, aprobado por Orden de 8 de marzo de 1972. La aplicación de estas normas se llevará a cabo en relación con todo lo que no haya resultado afectado por la Disposición derogatoria única del TRLCSP y por la Disposición derogatoria única del Real Decreto 817/2009.

En todo caso, las normas legales y reglamentarias citadas anteriormente serán de aplicación en todo lo que no se oponga a la TRLCSP.

Supletoriamente, se aplicarán las restantes normas de derecho administrativo y, en su defecto, las de derecho privado.

**Cláusula 2. Partes del contrato.-**

Son partes del presente contrato el Ayuntamiento, representada por la Alcaldesa-Presidenta y expresamente apoderada para la firma por acuerdo plenario adoptado el sesión de fecha xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx y de otra D/D

.....  
. con DNI..... y domicilio a efecto de notificaciones en

....., actuando en ....., autorizado expresamente para la firma del presente acto, mediante la acreditación documental anexa que se incorpora.

**Cláusula 3. Descripción del local.-**

La descripción del local es la siguiente:

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

La referencia catastral es la siguiente:.....

La inscripción registral es la siguiente:.....

El local se entrega libre de instalaciones, las cuales serán por cuenta del concesionario.

**Cláusula 4. Régimen económico.-**

El canon de concesión se fija en la cantidad de ....., conforme venía determinado en la novación del acuerdo adoptada por el Pleno de la Corporación el día 3 de Agosto de 2003. Este canon, incrementado o decrementado en aplicación del IPC medido de agosto a agosto, será abonado en el primer trimestre de cada año natural.

**Cláusula 5.- Riesgo y ventura.-**

La ejecución del contrato se realizará a riesgo y ventura del contratista, según lo dispuesto en el artículo 215 del TRLCSP.

**Cláusula 6. Cesión del contrato.**

Los derechos y obligaciones dimanantes del presente contrato podrán ser cedidos por el adjudicatario a un tercero siempre que se cumplan los supuestos y los requisitos establecidos en el artículo 226 del TRLCSP.

**Cláusula 7. Resolución del contrato.**

Son causas de resolución del contrato las recogidas en los artículos 223, excepto las contempladas en sus letras d) y e) y 286 del TRLCSP, así como las siguientes:

La pérdida sobrevenida de los requisitos para contratar con la Administración.

La obstrucción a las facultades de dirección e inspección de la Administración.

El incumplimiento de la obligación del contratista de guardar sigilo respecto de los datos o antecedentes que, no siendo públicos o notorios, estén relacionados con el objeto del contrato y de los que tenga conocimiento con ocasión del mismo.

El incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales, calificadas como tales en el contrato.

La resolución del contrato se acordará por el órgano de contratación de oficio o a instancia del contratista, en su caso, mediante procedimiento tramitado en la forma reglamentariamente establecida por el artículo 109 del RGLCAP.

En los casos de resolución por incumplimiento culpable del contratista deberá indemnizar a la Administración los daños y perjuicios ocasionados.

La determinación de los daños y perjuicios que deba indemnizar el contratista se llevará a cabo por el órgano de contratación en decisión motivada previa audiencia del mismo, atendiendo, entre otros factores, al retraso que implique para la inversión proyectada y a los mayores gastos que ocasione a la Administración.

Para la aplicación de las causas de resolución se estará a lo dispuesto en el artículo 224 y 287 del TRLCSP y para sus efectos a lo dispuesto en los artículos 225 y 288 del TRLCSP así como en el artículo 110 del RGLCAP.

**Cláusula 8. De la imposición de penalidades**

El órgano de contratación podrá imponer las penalidades que se establecen en, la cláusula 18 como consecuencia del cumplimiento defectuoso de la prestación objeto del mismo o para el supuesto de incumplimiento de los compromisos o de las condiciones especiales de ejecución del contrato que hubieren establecido en el contrato y que no den lugar a la resolución del contrato o al secuestro del servicio por la Administración.

**Cláusula 9. Secuestro de la concesión.**

Si el concesionario incurriese en infracciones de carácter grave que pusieran en peligro la buena prestación del servicio público, incluida la desobediencia a órdenes de modificación, la Administración podrá declarar en secuestro la concesión con el fin de asegurar aquél provisionalmente.

El acuerdo del órgano de contratación deberá ser notificado al concesionario, y si éste, dentro del plazo que se le hubiere fijado no corrigiera la deficiencia, se ejecutará el secuestro conforme lo que al respecto se establece en los artículos 133 y siguientes del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

**Cláusula 10. Responsabilidad del contratista por daños y perjuicios.**

El contratista será responsable de todos los daños y perjuicios que se causen a terceros como consecuencia de las operaciones que requiera la ejecución del contrato. Si los daños y perjuicios ocasionados fueran consecuencia inmediata y directa de una orden dada por la Administración, ésta será responsable dentro de los límites señalados en las leyes. En todo caso, será de aplicación lo preceptuado en el artículo 214 del TRLCSP.

**Cláusula 11. Duración y prórroga del contrato**

La duración del contrato será de treinta años a contar desde el día 3 de agosto de 2003. No obstante, el contrato podrá prorrogarse de forma expresa, por el plazo máximo fijado en el artículo 278 del TRLCSP. Las prórrogas serán gratificables para la administración y deberán ser acordadas expresamente, sin que tengan validez prórrogas tácitas.

**Cláusula 12. Modificación del contrato.**

Sin perjuicio de los supuestos previstos en el TRLCSP de sucesión en la persona del contratista, cesión del contrato, revisión de precios y prórroga del plazo de ejecución, los contratos del sector público sólo podrán modificarse cuando

así se haya previsto en el contrato en los casos y con los límites establecidos en el artículo 107 del TRLCSP.

#### **Cláusula 13. Obligaciones generales**

Con carácter general, el contratista está sujeto al cumplimiento de las siguientes obligaciones:

- a) Prestar el servicio con la continuidad convenida y garantizar a los particulares el derecho a utilizarlo en las condiciones que hayan sido establecidas y mediante el abono, en su caso, de la contraprestación económica comprendida en el canon.
- b) Cuidar del buen orden del servicio, pudiendo dictar las oportunas instrucciones, sin perjuicio de los poderes de policía de la Administración.
- c) Indemnizar los daños que se causen a terceros como consecuencia de las operaciones que requiera el desarrollo del servicio, excepto cuando el daño sea producido por causas imputables a la Administración.
- d) Respetar el principio de no discriminación por razón de nacionalidad, sexo, religión condición física o síquica o cualquier otra condición análoga.
- e) Mantener en buen estado las obras, instalaciones, bienes y medios auxiliares aportados por la Administración, en su caso.
- f) Será responsabilidad del adjudicatario la presentación y trámite de cuanta documentación sea necesaria para adecuar la prestación del servicio a las exigencias normativas a que hubiere lugar y para las cuales sea requerido por la Administración General del Estado, la Comunidad Autónoma de Andalucía o los Servicios Municipales.

#### **Cláusula 14. Obligaciones, gastos e impuestos exigibles al contratista.**

El contrato se ejecutará con sujeción a las cláusulas del mismo y de acuerdo con las instrucciones que para su interpretación diera al contratista la Administración.

Son de cuenta del contratista los gastos e impuestos, anuncios, ya sea en Boletines, Diarios Oficiales, o en cualquier medio de comunicación, los de formalización del contrato en el supuesto de elevación a escritura pública, así como de cuantas licencias, autorizaciones y permisos procedan en orden a la ejecución del contrato.

Asimismo, vendrá obligado a la suscripción, a su cargo, de las pólizas de seguros que estime convenientes el órgano de contratación.

#### **Cláusula 15. Obligaciones laborales y sociales.**

El contratista está obligado al cumplimiento de la normativa vigente en materia laboral, de Seguridad social, de integración social de minusválidos y de prevención de riesgos laborales, conforme a lo dispuesto en la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, sobre Prevención de Riesgos Laborales y en el Reglamento de los Servicios de Prevención, aprobado por Real Decreto 39/1997, de 17 de enero, así como de las que se promulguen durante la ejecución del contrato.

#### **Cláusula 16. Reversión del servicio**

El servicio revertirá a la Administración cuando finalice el plazo de duración del contrato, debiendo el contratista, en su caso, entregar las obras e instalaciones a que esté obligado con arreglo al presente contrato y en el estado de conservación y funcionamiento adecuados. A estos efectos, durante los últimos seis meses de vida del contrato, la Administración efectuará las comprobaciones y adoptará las disposiciones pertinentes para que la entrega de los bienes, en su caso, se verifique en las condiciones convenidas.

La Administración fijará la fecha en que tendrá lugar la reversión, de cuyo resultado se levantará acta, que deberá ser firmada por los concurrentes a la misma: el representante de la Administración (responsable técnico de la inspección de la concesión), el contratista y, en su caso, el Interventor. Si, a pesar de las disposiciones adoptadas por la Administración en el plazo indicado los bienes e instalaciones no se hallasen en estado de ser recibidos, se hará constar así en el acta, señalándose un último plazo al contratista para remediar los defectos observados, transcurrido el cual se llevará a efecto una nueva comprobación de los mismos.

Si el contratista no compareciese a este acto, se le dará traslado del acta de reversión. Si existiese reclamación por parte del contratista respecto de las observaciones formuladas por el representante de la Administración, éste la elevará, con su informe, al órgano de contratación, que resolverá sobre el particular.

Si el contratista no reclamase por escrito respecto a las observaciones del representante del órgano de contratación se entenderá que se encuentra conforme con las mismas y obligado a corregir y remediar los defectos observados.

El incumplimiento de las instrucciones sin motivo justificado será causa de resolución, a los efectos que legalmente procedan.

#### **Cláusula 17. Prerrogativas de la Administración.**

Dentro de los límites y con sujeción a los requisitos y efectos señalados en el TRLCSP, el Ayuntamiento ostenta la prerrogativa de interpretar los contratos administrativos, las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificarlos por razones de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de esta.

Los acuerdos que adopte el órgano de contratación pondrán fin a la vía administrativa y serán inmediatamente ejecutivos.

Además de las previstas en la cláusula 13, son causas de resolución del contrato las siguientes:

- Incumplimiento de la normativa laboral y de seguridad social.
- Incumplimiento de la obligación de estar al corriente de las obligaciones tributarias.
- La demora en el pago del canon o el impago del mismo.
- El incumplimiento de las obligaciones contractuales esenciales, y en especial el incumplimiento de los criterios de adjudicación, al considerarse igualmente obligación contractual esencial.
- La declaración de caducidad en los supuestos y de conformidad con lo previsto en los artículos 136 y 137 del RSCL.
- La acumulación de dos incumplimientos graves dentro de un año, y ello con independencia de las cantidades que por daños y perjuicios puedan irrogarse, cantidades que no serán subsumibles en las que por cualquier tipo de reclamación efectuada por terceros se derivasen con ocasión del incumplimiento.
- El cierre del local más de tres meses continuados en un año o seis en un periodo de dos años, sin causa justificada que deberá ser apreciada por el Ayuntamiento.

#### **Cláusula 18.- Sanciones.**

##### **1.- Infracción leve.**

- Carecer de hojas de reclamaciones a disposición de los usuarios en cualquiera de los lugares exigidos por los Pliegos y/o por la normativa vigente aplicable en la materia.

-La falta de limpieza adecuada del local y el estado indecoroso del mismo.

- Falta de respeto leve al público o a los empleados municipales encargados de supervisar la prestación del servicio.

La penalidad consistirá en una sanción económica de **hasta 300 euros**.

##### **2.- Infracción grave.**

- Falta de respeto grave al público o a los empleados municipales encargados de supervisar la prestación del servicio.

- Omisión del deber de comunicar situaciones contrarias al buen estado del vehículo y al desarrollo del servicio en lo referente a usuarios, personal, medios y calidad.

- Prestación incorrecta del servicio observada por los técnicos municipales debido a desidia, ineptitud o cualquier otra causa referente al comportamiento deficiente en la prestación del servicio por parte de los empleados de la empresa adjudicataria.

- No comunicar de forma inmediata al Ayuntamiento los supuestos en que por emergencias empresariales u otros motivos análogos, no pueda realizarse el servicio.

- El incumplimiento de las instrucciones impartidas por el responsable del contrato de acuerdo con las obligaciones contenidas en los Pliegos de Condiciones.

-El incumplimiento de las obligaciones impuestas al adjudicatario del contrato en el artículo 227 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público en relación con la subcontratación.

La penalidad consistirá en una sanción económica de **hasta 1.000 euros**.

##### **3.- Infracción muy grave**

-El incumplimiento de las disposiciones vigentes en materia laboral, de seguridad social y de seguridad e higiene en el trabajo.

-El incumplimiento reiterado de las instrucciones impartidas por el responsable del contrato de acuerdo con las obligaciones contenidas en los Pliegos de Condiciones.

-El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contractuales esenciales del contrato.

- En todo caso se considerará infracción muy grave toda ejecución defectuosa del contrato que impida su ejecución o que suponga el incumplimiento de las condiciones esenciales de la ejecución del mismo.

- El cierre injustificado por plazo de tres meses continuados aen un año o seis alternos en un plazo de dos años.

- El incumplimiento de la legislación antitabaco.

- La venta o autorización de consumo de alcohol a menores de edad.

- La organización de eventos que atenten contra la dignidad de la mujer o de los menores de edad.

- El cierre del local fuera del horario máximo de apertura autorizado.

- El arriendo, cesión, subarriendo o la prestación del servicio por persona distinta si título para su ejercicio.

La penalidad consistirá en una sanción económica de **hasta 3.000 euros**, o en la **resolución del contrato**, con independencia de la sanción económica mencionada.

**Procedimiento de imposición de penalidades:**

La apreciación de la comisión de una infracción se determinará mediante la instrucción del correspondiente expediente en el que, tras la comunicación de la infracción a los servicios del Ayuntamiento competentes en cada caso, se abrirá trámite de audiencia al concesionario, para que formule las alegaciones que estime pertinentes a su derecho, y una vez resueltas las mismas, se impondrá, en su caso, la penalidad que corresponda de acuerdo con la gravedad de la infracción."

**Vista la propuesta de acuerdo contenida en el Dictamen de la Comisión Informativa de Interior de 14.05.2015, el Ayuntamiento Pleno, por unanimidad de los asistentes, acordó:**

**Aprobar el modelo de contrato propuesto para concesión de los bajos del Altillo.**

**Existe acuerdo plenario de 26 de noviembre de 2015 de delegación de competencias del Pleno a la Junta de Gobierno Local en materia de concesiones sobre los bienes de dominio público del Paseo del Altillo, hasta que se regularice la situación jurídico-administrativa causada por el tema de la construcción del parking y la nueva situación física que se generó dentro de estas concesiones:**

**7º.- DELEGACIÓN DEL PLENO A LA JGL COMPETENCIAS EN MATERIA DE CONCESIONES ADMINISTRATIVAS.-** Se da cuenta de Dictamen de la Comisión Informativa de Interior de fecha 23.11.2015, referente a propuesta de la Alcaldía siguiente:

La disposición Adicional segunda del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, modifica el régimen de contratación de las Corporaciones Locales dividiendo las competencias en tal materia entre el Pleno y la Alcaldía. Al mismo tiempo distingue el régimen de la adjudicación de los contratos de concesión entre ambos órganos necesarios.

Por su parte, el régimen atribución competencial establecido en la Ley 7/1985, de 2 de Abril, vuelve a hacer distinciones entre Alcaldía y Pleno sin atribuir expresamente unas cuantías o unos plazos que aseverarían la seguridad jurídica, y producen disonancias entre ambos órganos decisorios.

En otro orden de cosas, las competencias en materia de concesiones son delegables por parte del Pleno en la Junta de Gobierno Local.

Esta Corporación, por la existencia de los bajos del Altillo, tiene necesidad de **agilizar la gestión de las concesiones que se han otorgado**, siendo por ello conveniente que, dado el carácter contractual de las concesiones, se delegue la gestión integral de las mismas en la Junta de Gobierno, que, por su carácter ejecutivo y por la periodicidad de sus reuniones, ofrece la nota de agilidad que la gestión de tales concesiones demanda, por lo que se propone al Pleno, la adopción de acuerdo consistente en:

Delegar en la Junta de Gobierno Local la competencia en materia de concesiones sobre bienes de dominio público que tiene atribuida por los artículos 22.1, ñ) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de régimen local y

Disposición adicional segunda del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

**Sra. Presidenta, Trinidad Herrera:**

"¿Intervenciones?, Señor Benavides".

**Sr. Benavides, Portavoz del PA:**

"No sé si no entendí bien el acuerdo que se consensuó en La Comisión, o que no está recogido exactamente es sus mismos términos. La posición de nuestro Grupo fue, con carácter general, de que el Pleno debía de asumir sus competencias y no delegarlas en La Junta de Gobierno. Segundo, se nos explicó por parte del Señor Secretario y por El Equipo de Gobierno, el tema de que había una casuística muy especial, relativa a la regularización de la situación jurídico-administrativa de las concesiones de Los Bajos del Paseo. Nos pareció bien que para esta casuística, específica, se hiciera. Pero entendimos que la propuesta de acuerdo que se iba a hacer, era delegar en La Junta de Gobierno Local la competencia en materia de concesiones sobre los bienes de dominio público, en el tema de lo del Paseo del Altillo, hasta que se regularice la situación jurídico-administrativa causada por el tema de la construcción del parking y la nueva situación física que se generó dentro de estas concesiones, pero no con carácter genérico indefinido. Yo, fue eso lo que entendí.

**Sra. Alcaldesa:**

"De cualquier forma, ese es el sentido. No viene mal aclararlo. Se añade a la propuesta de Dictamen, si todos estamos de acuerdo. Y sin ningún problema. Esa era la intención. Y se ha omitido la temporalidad del acuerdo. Pero, evidentemente, se trataba de eso. ¿De acuerdo?".

**Vista la propuesta de acuerdo contenida en el Dictamen de la Comisión Informativa de Interior de fecha 23.11.2015, el Ayuntamiento Pleno, por veinte votos a favor de los concejales de los grupos popular, andalucista, socialista, +Almuñécar-La Herradura y D<sup>a</sup>. Eva Gaitán, y una abstención del concejal de izquierda unida, acordó:**

**Delegar** en la Junta de Gobierno Local la competencia en materia de concesiones sobre bienes de dominio público que tiene atribuida por los artículos 22.1, ñ) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de régimen local y Disposición adicional segunda del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, y solo para los bajos del Paseo del Altillo.

Acto seguido, la Sr<sup>a</sup> Alcaldesa, declaró adoptado el acuerdo.

-----  
O-----

**Noveno:** Conforme a los acuerdos plenarios, se firmó el modelo de contrato de concesión administrativa aprobado por pleno por Doña María Isabel Da Costa Mortagua Chalaca, en el que se indicaba que el plazo de finalización de la misma era el año 2033 y posteriormente, mediante acuerdo de Junta de Gobierno Local de 22 de febrero de 2017 se cedió la concesión:

**"9º.- Expte 1055/2017. Cesión Contrato Local nº 7 Bajos Paseo del Altillo.- Se da cuenta del informe de 21 de febrero de 2017 del Jefe del Servicio de Contratación siguiente:**

**"ANTECEDENTES.-**

**Primero.-** El día 26 de enero de 2017 por D. xxxxx, D.N.I. xxxx, actual concesionaria del contrato para la explotación del local nº 7 en los Bajos del Paseo del Altillo, se presentó escrito solicitando autorización para ceder dicha concesión administrativa a la Sociedad xx xxS.L. con CIF xxxx y domicilio social en Paseo Prieto Moreno nº 1, bajo.

**Segundo.-** El 18 de mayo de 2015, el Ayuntamiento Pleno acordó la aprobación del modelo de contrato de concesión, regulador de los derechos y deberes recíprocos entre los titulares de las concesiones y el Ayuntamiento, así como el contrato formalizado entre la Administración y el concesionario.

**Tercero.-** El Ayuntamiento Pleno de fecha 26 de noviembre de 2015 delegó en la Junta de Gobierno Local la competencia en materia de concesiones sobre bienes de dominio público que tiene atribuida por los artículos 22.1, ñ) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de régimen local y Disposición adicional

segunda del Texto de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, y solo para los bajos del Paseo del Altillo.

**Cuarto.-** Mediante escrito de fecha 9 de febrero de 2017, con registro de salida 1026 se comunicó a la Mercantil xxxx S.L. con CIF xxxx lo siguiente:

*I.- Visto Acuerdo Pleno de 18 de mayo de 2015, por el que se acordó la aprobación del modelo de contrato de concesión, regulador de los derechos y deberes recíprocos entre los titulares de las concesiones y el Ayuntamiento, así como el contrato formalizado entre la Administración y el concesionario, **siempre que no concurran causas de resolución contractual** y se cumpla con las formalidades exigidas en la cláusula 6ª del citado contrato y en el artículo 226 de la Ley 3/2011 de Contratos del Sector Público, a saber:*

1. Que el órgano de contratación **autorice**, de forma previa y expresa, la cesión.
2. Que el cedente tenga ejecutado al menos un **20 % del importe del contrato** o, cuando se trate de la gestión de servicio público, que haya efectuado su explotación durante al menos una quinta parte del plazo de duración del contrato.
3. Que el cesionario tenga **capacidad para contratar con la Administración y la solvencia** que resulte exigible, debiendo estar debidamente clasificado si tal requisito ha sido exigido al cedente, y **no estar incurso en una causa de prohibición de contratar**.
4. Que la cesión se formalice, entre el adjudicatario y el cesionario, en **escritura pública**.

**II.-** Deberá aportarse por la empresa xxxx S.L. la siguiente documentación, en el plazo de 10 días:

- 1) Certificado de solvencia económica.
- 2) Declaración jurada sobre medios materiales disponibles.
- 3) Certificados de la Agencia Tributaria, Seguridad Social y con la Administración Local de estar al corriente de obligaciones tributarias.
- 4) D.N.I. del representante de la empresa.
- 5) C.I.F. de la empresa
- 6) Escritura de constitución de la sociedad debidamente inscrita en el Registro Mercantil.
- 7) Declaración responsable conforme a lo dispuesto en el art. 60 del TRLCSP.

**III.-** Cumplimentando los anteriores requisitos no existirá inconveniente para la cesión del contrato, **siempre que la misma sea autorizada por el órgano de contratación competente**, con carácter previo a cualquier acto de cesión. Posteriormente, deberá entregarse escritura de cesión, garantía definitiva y formalizar Anexo de cesión al contrato de concesión.

**Quinto.-** En fecha 13 de febrero de 2017 se presentó escrito por D. xxxx, con NIE xxx, en representación de la mercantil xxxx S.L., aportando la siguiente documentación:

- 1) Cartas de pago de la deuda que, en voluntaria, mantenía la concesionaria con la Administración.
- 2) Carta de pago, en ejecutiva, de las deudas que la indicada titular mantenía con la Administración.
- 3) Decreto 62/2017 del Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Almuñécar sobre el alzamiento de los embargos trabados.
- 4) Certificado de Solvencia económica emitido por la Entidad Cajamar.
- 5) Solvencia técnica: Proyecto de ejecución de obras, funcionamiento de la actividad y medios materiales disponibles.
- 6) Certificados de Hacienda Estatal de estar al corriente en obligaciones tributarias.
- 7) Certificado de la Seguridad Social de inexistencia de inscripción lo que acredita la inexistencia de deudas con este organismo.
- 8) NIE del representante legal de la mercantil.
- 9) CIF de la mercantil xxxxx.
- 10) Escritura de constitución de la Mercantil debidamente inscrita en el Registro Mercantil.
- 11) Declaración responsable conforme a lo dispuesto en el artículo 60 del TRLCSP.

Consta en el expediente Administrativo contrato de concesión con efectos 3 de agosto de 2003, lo que acredita el cumplimiento de haber efectuado su



explotación durante al menos una quinta parte del plazo de duración del contrato.

**Vista la documentación aportada, y cumplidos los requisitos establecidos en el TRLCSP -vigente en el presente contrato-, la Junta de Gobierno Local podrá:**

**Primero:** Autorizar la cesión del contrato de concesión administrativa para la explotación del local nº 7 en los Bajos del Paseo del Altillo, suscrito entre el Ayuntamiento de Almuñécar y Dña xxx, a favor de la Sociedad xxxS.L. con CIF xxx y domicilio social en xxxx nº 1, bajo, condicionando dicha autorización al cumplimiento de las formalidades exigidas en el artículo 226.2.d) del TRLCSP, formalizando la correspondiente escritura pública.

**Segundo:** El Cesionario estará obligado a subrogarse en todos los derechos y obligaciones del cedente.

**Tercero:** Dar traslado del presente acuerdo a los interesados, requiriendo a Dña. xxxx y a la mercantil xxxx., para que en el plazo de treinta días contados desde la recepción de este acuerdo, presenten documento acreditativo de la constitución de la correspondiente fianza definitiva por importe de 75.166,48 €, escritura pública de cesión.

**Cuarto:** Delegar en la Sra. Alcaldesa la firma del correspondiente Anexo al contrato de concesión.

Dar traslado del presente acuerdo a la empresa concesionaria a Tesorería, al Servicio de Rentas y Contratación.

No obstante, la Junta de Gobierno Local, con su superior criterio, acordará lo que estime más oportuno."

**Visto el expediente tramitado por el servicio de contratación, y el informe que sirve de base al presente acuerdo, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de sus asistentes, acordó:**

**Primero:** Autorizar la cesión del contrato de concesión administrativa para la explotación del local nº 7 en los Bajos del Paseo del Altillo, suscrito entre el Ayuntamiento de Almuñécar y Dña Ixxxx, a favor de la Sociedad xxxxx S.L. con CIF xxxx y domicilio social en Pxxxx nº 1, bajo, condicionando dicha autorización al cumplimiento de las formalidades exigidas en el artículo 226.2.d) del TRLCSP, formalizando la correspondiente escritura pública.

**Segundo:** El Cesionario estará obligado a subrogarse en todos los derechos y obligaciones del cedente.

**Tercero:** Dar traslado del presente acuerdo a los interesados, requiriendo a Dña xxxxx y a la mercantil xxxx., para que en el plazo de treinta días contados desde la recepción de este acuerdo, presenten documento acreditativo de la constitución de la correspondiente fianza definitiva por importe de 75.166,48 €, escritura pública de cesión.

**Cuarto:** Autorizar a la Sra. Alcaldesa la firma del correspondiente Anexo al contrato de concesión."

Con fecha 9 de marzo de 2017 se presentó mediante registro general de entrada escritura otorgada el 3 de marzo de 2017 ante notario de cesión de contrato de concesión administrativa para explotación de local de negocio.

Con fecha 21 de abril de 2017 se firmó anexo al contrato de concesión administrativa de local con D. xxxxx en representación de la mercantil xxxxx

-----  
O-----

**Décimo:** Con fecha 28/04/2017 y número de registro general de entrada se presenta **moción por el Grupo municipal xxxx sobre "Arrendamientos de los Bajos del Paseo del Altillo"**, recogiendo:

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.**

*Este grupo municipal ha tenido conocimiento de que, por parte del gobierno municipal, se han formulado convenios o acuerdos con arrendatarios de los bajos comerciales del Paseo del Altillo que habrían conllevado la mutación de la relación contractual arrendaticia que les vinculaba con esta Corporación. En concreto, locales que contaban, en algunos casos, con plazos de finalización del contrato ya vencidos desde enero de 2015, y en otros con plazos de vencimiento próximos, para el 31 de diciembre de 2019.*

En dichos acuerdos, las referidas relaciones contractuales arrendaticias de los bajos del Altillo habrían sido "mutadas" o transformadas, fuera de todo procedimiento y con grave quebranto del interés público y del erario municipal, a concesionales con plazo de vencimiento que llegarían hasta el mes de agosto de 2033.

Y todo ello, fundamentándolo en un acuerdo plenario de 18 de mayo de 2015, que de su contenido, en modo alguno podría servir de amparo para tal modificación. En el mismo, se limita a aprobar un formulario o modelo de "contrato propuesto para la concesión de los bajos del Altillo". Dado que se trataba de un mero formulario sólo cabría entender que serviría para regir las futuras ocupaciones de dichos bajos en régimen de concesión, tras los oportunos trámites de contratación pública en régimen de libre concurrencia (concurso/subasta, etc.) y, en absoluto, la transformación, sin más, de las relaciones arrendaticias preexistentes en concesionales, lo que de haberse llevado a efecto habría sido con flagrante transgresión de las normas de procedimiento, conforme a las normas reguladoras de la contratación pública administrativa.

Es más, el acuerdo allí adoptado se circunscribió a la mera aprobación del mencionado modelo genérico de contrato de concesión y NO autorizó, en absoluto, la transformación de las concretas relaciones arrendaticias de dichos locales (algunas hoy incluso vencidas), en contratos concesionales. De haber sido así, dado que un acuerdo de tal naturaleza podría conllevar conculcación de las normas de procedimiento y reguladoras de la contratación pública y afectaría gravemente al erario municipal, tendría que constar acuerdo expreso e inequívoco en tal sentido, lo que no concurre en modo alguno en el acuerdo del Pleno, resultando además que un acuerdo de tal naturaleza, tan lesivo al interés público municipal, jamás habría obtenido el respaldo de este grupo municipal, entonces de Convergencia Andaluza.

Y menos aún si se tiene en cuenta que ya concurrían actos municipales firmes que reiteradamente establecían que la relación contractual que vinculaba a los citados bajos del Altillo con la Corporación municipal era arrendaticia y que los plazos de vigencia de dichos contratos se hallaban tasados legalmente conforme las Disposiciones Transitorias de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, en concreto al 1 de enero de 2015 o, excepcionalmente, al 31 de diciembre de 2019.

Además, el acuerdo plenario de 21 de agosto de 2003, de arrendamiento de los bajos del paseo del Altillo, establecía, sin margen de error alguno, que la relación contractual que amparaba la ocupación de los citados Bajos del Altillo era de naturaleza arrendaticia y el acuerdo que allí se adoptaba, se limitaba una cláusula relativa a ampliación de superficie -de aproximadamente el 50%- de los citados locales "...como consecuencia de las obras que se van a realizar" que se afectaría para el uso y disfrute de los arrendatarios de dichos locales con la exclusiva afectación de no efectuar incremento de renta durante un plazo de treinta años "...POR EL CONCEPTO DE AUMENTO DE SUPERFICIE" de lo que, obviamente, no cabe ni puede colegirse, en modo alguno, que, como consecuencia, quedarán sin efecto las concretas relaciones arrendaticias de dichos inmuebles, ni los demás pactos y condiciones contractuales, ni que se produjere, sin más trámite procedimental, ninguna suerte de radical mutación contractual de arrendamiento a concesión, con ampliación de plazo de cesión.

Y así, además, lo constatan los propios convenios-acuerdos posteriores suscritos por los arrendatarios con la representación municipal, a principios del año 2006, con ocasión de la entrega a dichos arrendatarios de los citados locales con superficie ampliada, en los que se deja expresa constancia de la subsistencia de las relaciones arrendaticias precedentes, tras la suspensión temporal de actividades como consecuencia de obras ejecutadas, donde también se establecen las condiciones de cesión, subrogación y traspaso a terceros, sin alteración alguna del plazo contractual correspondiente.

Y en ello abundan, de modo claro y rotundo, acuerdos municipales posteriores. Entre ellos:

Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 28 de marzo de 2007 en el que con relación a los locales 7, 8 y 9 de los Bajos del Altillo, la Corporación municipal, al tiempo que acuerda autorizar su división en dos locales A y B y el traspaso del local B a un tercero, se le señala expresamente a su arrendatario, "...QUE LA EXTINCIÓN DE ESTE ARRENDAMIENTO SE DEBE PRODUCIR <POR LEY> EL 1 DE ENERO DE 2015", fijándose expresamente en el punto E del

acuerdo que "...ESTE TRASPASO PERMITIRÁ LA CONTINUACIÓN DEL ARRENDAMIENTO HASTA EL 1 DE ENERO DE 2015".

Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 8 de mayo de 2007 en el que expresamente se reitera el acuerdo precedente de 28 de marzo de 2007 y ante pretensión de la arrendataria, instando la ampliación del plazo arrendaticio- que "...EN CUANTO A LOS PLAZOS DE ARRENDAMIENTO SE HA ESTADO EN TODO MOMENTO A LO QUE DISPONE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS...".

Certificación expedida por la Sra. Secretaria del Ayuntamiento de 20 de mayo de 2011 con relación a determinados extremos relativos a los locales 13,14,15,16,17,18,19,20 y 21 de los Bajos del Altillo, en la que se expresa, con la naturaleza de certificación, las circunstancias concretas, todas de naturaleza arrendaticia, que han afectado, históricamente, a dichos concretos locales.

Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 28 de enero de 2013 que, previo Informe del Sr. Secretario Municipal, ante solicitud deducida por una arrendataria de los locales 13 a 21 del Bajo del Altillo, que, entre otras cosas, solicitaba la novación del contrato de arrendamiento con ampliación del plazo de arrendamiento por "18 AÑOS A PARTIR DE LA FIRMA DEL ACUERDO NOVATORIO QUE SE SOLICITA" acuerda/establece en cuanto al plazo de duración del arrendamiento, que la extinción del mismo "...ES DE 20 AÑOS DESDE LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS DE 1994...". Plazo que, con relación a dichos concretos locales debe incrementarse en 5 años dado que tales locales "...habían sido objeto de algún traspaso en los 10 años anteriores a dicha entrada en vigor..." por lo que "...la extinción del arrendamiento del local de negocio actual deberá producirse el 31 de diciembre de 2019". Y, finalmente, estableciendo como conclusión, que "...ESTANDO DELIMITADO EL OBJETO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, LAS PARTES, DURACIÓN Y RENTA DEL MISMO, NO SE APRECIAN MOTIVOS PARA LA NOVACIÓN SOLICITADA".

Dichos actos administrativos son pues inequívocos y, por tanto, nada justifica que lo que por este gobierno municipal, sin base jurídica y con grave quebranto del interés público y del erario municipal, se hayan concertado convenios-acuerdos con los arrendatarios de locales del Altillo (reiteramos, muchos ya con contratos arrendaticios incluso vencidos y extinguidos conforme las previsiones y plazos establecidos en las Disposiciones Transitorias de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994) modificando, sin más, por pura vía de hecho, y con grave transgresión de las normas procedimentales y actos propios municipales, su precedente relación jurídico contractual por la concesional administrativa, por plazo de vencimiento al año 2033.

Unos contratos o acuerdos que, entendemos, son lesivos para el interés general del Ayuntamiento.

En base a todo lo anterior, el grupo municipal Andalucista presenta al Pleno de la Corporación, para su debate y aprobación, las siguientes

**PROPUESTAS DE ACUERDO:**

Primero.- Iniciar los trámites para declarar la lesividad de los convenios-contratos-acuerdos que pudieren haber sido concertados con posterioridad al acuerdo plenario 18 de mayo de 2015 con los distintos arrendatarios de los locales sitios en los Bajos del Paseo del Altillo, previos los informes técnicos preceptivos y la realización de los trámites pertinentes.

Segundo.- Solicitar Dictamen Pericial a técnico o empresa de Tasación competente e independiente, para delimitar si ha existido quebranto al erario municipal, por la transformación de relaciones arrendaticias ya vencidas o próximas a su vencimiento, por concesionales con plazo de vencimiento que llegarían hasta agosto de 2033."

Con fecha **22 de mayo de 2017** y número de registro general de entrada 2017-E-RC-5643 se solicita por los grupos municipales socialista y andalucista que se emita "informe sobre el punto 11 de orden del día del pleno convocado para el 25 de mayo "Moción del P.A. sobre arrendamientos de los Bajos del Paseo del Altillo", así:

Adecuación a la legalidad de la transformación llevada a efecto de los contratos arrendaticios concertados para los bajos del Altillo con plazos de vencimiento datados al 1 de enero de 2015 o, en algunos casos, al 31 de

diciembre de 2019, conforme a la Ley de Arrendaticia Urbana 1994 conforme ya tenían expresamente establecido la Corporación en actos administrativos firmes (acuerdos de la Junta de Gobierno Local de 28 de marzo de 2007, 8 de mayo de 2007 y 28 de enero de 2013) a concesiones administrativas con plazo de vencimiento al año 2033.

Legalidad de dicha transformación en cuanto a las previsiones contenidas en las normas reguladoras de la contratación pública y, más concretamente, a la Ley de Contratos del Sector Público, normas reglamentarias derivadas y demás concordantes.

Adecuación a la legalidad de dicha transformación con base al acuerdo de Pleno de 18 de mayo de 2015 que se limitó a aprobar un mero modelo/formulario de contrato y aún a fuer de la concurrencia de los acuerdos municipales precedentes (a que hace referencia en epígrafe anterior) firmes y ejecutorios así como de las normas reguladoras de la contratación pública.

Valoración jurídica respecto a si tales hechos pudieran ser incardinables en algún supuesto de responsabilidad imputable a quienes los hubieren llevado a efecto, conforme las previsiones contenidas en el art. 432 del código Penal u otras normas de dicho Texto, tanto a la vista de los que se expone anteriormente como del daño/perjuicio irrogado al erario municipal por la transformación en concesiones con ampliación de plazo de vencimiento por 19 años en algunos casos y 14 años en otros, en comparación con otro procedimiento, el llevado a cabo mediante el pleno de 11 de abril de 2006, de adjudicación por subasta pública del contrato de concesión administrativa del local nº 24 a xxxx, por 331.200 euros y un canon mensual de 1.100 euros."

Por la secretaria accidental se emite con fecha **25 de mayo de 2017**, el siguiente:

"INFORME

Adecuación a la legalidad de la transformación llevada a efecto de los contratos arrendaticios concertados para los bajos del Altillo con plazos de vencimiento datados al 1 de enero de 2015 o, en algunos casos, al 31 de diciembre de 2019, conforme a la Ley de Arrendaticia Urbana 1994 conforme ya tenían expresamente establecido la Corporación en actos administrativos firmes (acuerdos de la Junta de Gobierno Local de 28 de marzo de 2007, 8 de mayo de 2007 y 28 de enero de 2013) a concesiones administrativas con plazo de vencimiento al año 2033.

Encontramos dos cuestiones; la primera el paso de contrato de arrendamiento a concesión y la segunda, la ampliación del plazo de 2015 o 2019 a 2033.

En primer lugar, el cambio de arrendamiento a concesión, se justifica en el acuerdo plenario de 2015 sobre la base del acuerdo de 13 de mayo de 1999, en el que el Ayuntamiento en pleno acuerda afectar al servicio público los "Locales Bajos del Paseo, destinado a la prestación de servicios de bares y restaurantes".

En este extremo la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 12 de febrero de 1986 establece:

*"La naturaleza jurídica de los bienes como de dominio público afectos a un servicio público, excluye toda posibilidad de un arrendamiento sometido a la Ley de Arrendamientos Urbanos"*

Como ya señaló la misma Sala Tercera del Tribunal Supremo en sentencia de 25 de junio de 1982.

Tras producirse tal afectación, no consta en los antecedentes obrantes en esta secretaría a mi cargo, salvo error u omisión, ningún documento sobre tramitación de finalización de arrendamientos, siguiendo los ocupantes de los locales haciendo uso de ellos como arrendatarios. Siendo así, que por parte del Ayuntamiento se ha venido aplicando la Ley de Arrendamientos Urbanos en las relaciones con los titulares de los mismos, habiéndose confirmado de facto los arrendamientos por el Ayuntamiento, sin afectación del régimen jurídico de los contratos.

El hecho de denominar el título sobre los locales como arrendamientos o concesiones, no parece producir un gran efecto jurídico sobre estas relaciones, ya que este cambio no da lugar al disfrute de más años sobre el bien, dejando al margen analizar cual debiera haber sido la actuación del Ayuntamiento en el año 1999.

En segundo lugar, se interesa informe sobre la legalidad de reconocer a las concesiones un plazo de vencimiento hasta el año 2033.

Sobre este punto, se recoge en el informe jurídico obrante en el expediente del que conoció el pleno en sesión de 22 de abril de 2015 y 18 de mayo de 2015, y que se transcribe en parte:

*"Como consecuencia de la construcción del aparcamiento del Altillo, allá por el año 2003, se produjo un aumento de la superficie de los bajos, aproximadamente en un 50%, de modo que por acuerdo inicialmente adoptado por el Alcalde y posteriormente ratificado por el Pleno (documento de 25 de julio de 2003 y acuerdo plenario de 23 de agosto de 2003), se procede a una especie de renovación del arrendamiento por 30 años, si bien, en el propio documento se comprueba que ese plazo es igual al de concesión del aparcamiento, acompañado de una serie de beneficios relativos a la renta.*

*Debemos detenernos en ese documento para alcanzar a valorar si del mismo se infiere una concesión o si por el contrario estamos ante un acuerdo nulo, lo que daría origen a la correspondiente revisión de oficio y subsiguiente indemnización. En este sentido, cabe destacar que sea la que sea la conclusión a la que lleguemos, es destacable la total ausencia de procedimiento, más allá del documento y posterior acuerdo plenario, así como la existencia de terceros beneficiarios de buena fe[...].*

*En lógica con lo anterior, los titulares de los contratos de los locales son terceros beneficiarios de buena fe que o bien deben ser respetados en su posesión plena y pacífica o por el contrario deben ser indemnizados en el hipotético supuesto de que el negocio jurídico sea nulo o sea anulable. Esa condición de tercer beneficiario de buena fe implica la existencia de un derecho que no puede ser cercenado sino por los medios legales."*

Es decir, la ampliación de plazo hasta el 2033, que se reconoce en el informe jurídico emitido, tiene su base en acuerdos firmados con los titulares de los bajos del Paseo del Altillo el 25 de julio de 2003, cuya cláusula quinta establece:

*"El Ayuntamiento de Almuñécar y la mercantil xxxx, cada uno en función de lo que representa y en derecho confieren, acuerdan que los aumentos de superficies de los locales sitios en el subsuelo del Paseo del Altillo, como consecuencia de las obras que se van a realizar y que se cifran en el 50,00%, sean pasa uso y disfrute de los actuales arrendatarios de los locales, los cuales durante el plazo de 30 años no verán incrementada su renta actual por el concepto de aumento de superficie, periodo de tiempo igual al de la concesión del aparcamiento subterráneo xxxx."*

Posteriormente, en sesión plenaria de 21 de agosto de 2003, punto sexto "Ampliación locales y sus arrendamientos en bajos del paseo", el

pleno acuerda por unanimidad, aprobar la cláusula quinta de los referidos convenios, con el mismo tenor literal.

Así, mediante el modelo de contrato de concesión aprobado por el pleno el 18 de mayo de 2015, cuya cláusula 11 recoge un periodo de duración de las concesiones de 30 años a contar desde el 25 de junio de 2003 y sobre la base del informe jurídico obrante en el expediente, se acoge un acto administrativo que infiere visos de nulidad por haberse adoptado prescindiendo del procedimiento legalmente establecido (causa del artículo 47.1.e) de la Ley 39/2015).

El hecho de eliminar del mundo jurídico el acuerdo plenario de 18 de mayo de 2015 mediante un expediente de declaración de lesividad, no elimina el acuerdo de 2003, que seguiría manteniéndose vivo.

En el caso de hacer una interpretación lo más estricta posible del acuerdo de 2003, es decir, únicamente se otorgaba a los ocupantes a fecha de 25 de julio de 2003, un 50% más de superficie, y que durante el plazo de 30 años no existiría incremento de renta por ese 50% más de superficie, una vez finalizado el arrendamiento firmado, ¿cómo ejercen los arrendatarios su derecho sobre el 50% más de superficie hasta el 2033 ?

Es posible que la intención del acuerdo fuese simplemente dotar de mayor superficie a los locales para que la disfrutaran durante el resto de años a los que tenían derecho, cosa que hubiera sido evidente por el derecho de accesión del Código Civil (artículo 353), y que la única intención del acuerdo fuese plasmar que ese aumento de local no tendría repercusiones económicas para los arrendatarios, pero el hecho de incluir un plazo de 30 años en la cláusula, para ejercer ese derecho, unido al título del acuerdo plenario "ampliación locales y sus arrendamientos en bajos del paseo", genera numerosas dudas.

Tal y como consta en antecedentes, ese acuerdo plenario de 2003, no se ha venido teniendo en cuenta en los diferentes informes que se han emitido por parte de los distintos Secretarios Generales, que en todo momento han informado conforme a las previsiones de la Ley de Arrendamientos Urbanos, hasta el día 3 de diciembre de 2014, fecha en la que se autorizó una cesión en la que se indicó a la titular que la vigencia de la concesión se mantiene inalterada, finalizando el día 25 de julio de 2033.

El hecho de declarar lesivo el acuerdo de 2015, no afectaría al acuerdo de 3 de diciembre de 2014, anterior a este, ni eliminaría el hecho de contar con un acuerdo que establece un disfrute por 30 años, por todo ello, y en virtud de la obligación de iniciar expediente de revisión de oficio<sup>8</sup>, y pensando en la posible nulidad de pleno derecho del acuerdo plenario de 22 de agosto de 2003, que aprobó el convenio suscrito el 25 de julio de 2003, si de lo que se trata es de eliminar la ampliación de plazo de las concesiones, es a este acto al que hay que atacar.

En este sentido la sentencia del Tribunal Supremo, Sala 3<sup>a</sup>, secc. 7<sup>a</sup>, de 22 de marzo de 2005, señala al respecto:

*"La existencia de un acto nulo de pleno derecho exige la reacción enérgica de las Administraciones Públicas que están obligadas a eliminarlo del mundo jurídico, haciendo desaparecer*

8El artículo 106 de la Ley 39/2015 establece que "Las Administraciones Públicas, en cualquier momento, por iniciativa propia o a solicitud de interesado, y previo dictamen favorable del Consejo de Estado u órgano consultivo equivalente de la Comunidad Autónoma, si lo hubiere, declararán de oficio la nulidad de los actos administrativos que hayan puesto fin a la vía administrativa o que no hayan sido recurridos en plazo, en los supuestos previstos en el artículo 41.1"

La Ley 4/1999, de 13 de enero, modificó el artículo 102 de la Ley 30/1992, hoy artículo 106 de la ley 39/2015, de manera que sustituyó la expresión anterior "podrán" por la imperativa "declararan".

*sus efectos y dictar un acto en sustitución del anulado que se ajuste a Derecho."*

Reiteradamente el Tribunal Supremo ha confirmado el carácter obligado de la potestad de revisión ante supuestos de nulidad de pleno derecho. La sentencia del Tribunal Supremo de 6 de marzo de 2009, sala 3ª, sección 7ª:

*"...no puede entenderse esta facultad de revisión como una potestad discrecional de la Administración, pues el principio de sujeción al ordenamiento jurídico de la misma, artículos 9.1, 9.3 y 103.1 de la Constitución, entre otras normas, le obliga a ello"*

Si existen indicios de nulidad de pleno derecho sobre la base del artículo 47.1.e) "los dictados prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido o de las normas que contienen las reglas esenciales para la formación de la voluntad de los órganos colegiados", debe ser en la tramitación del expediente y en su resolución final que ponga fin al mismo, tras el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía, donde deberá discernirse si se aplican los límites a la revisión de oficio del artículo 110 de la Ley 39/2015.

Con respecto al transcurso del tiempo, la potestad de revisar los actos nulos de pleno derecho, de acuerdo con el artículo 106.1 de la ley 39/2015, no está sometida a plazo temporal alguno. Sin embargo, este precepto no debe interpretarse de una manera literal sin ponerlo en relación con el artículo 110 que impide el ejercicio de las facultades de revisión cuando por prescripción de acciones, por el tiempo transcurrido o por otras circunstancias, su ejercicio resulte contrario a la equidad, la buena fe, el derecho de los particulares o las leyes.

La Jurisprudencia ha entendido que el transcurso del tiempo opera como presupuesto de la aplicación de los límites de la revisión cuando permite que se consoliden situaciones jurídicas o derechos de los particulares cuya revisión puede ser contraria a los principios de equidad y buena fe, el derecho de los particulares y las leyes. En estos supuestos la restauración del orden jurídico ocasionaría perjuicios en detrimento del equilibrio entre legalidad y seguridad jurídica que justifica en último término las facultades de revisión.

El Tribunal Supremo, ha señalado en sentencia de 1 de julio de 2008, Recurso de Casación 2191/2005 que:

*"Los límites de la revisión deben aplicarse cuando, a través del ejercicio de la acción de nulidad, se pretende reabrir el procedimiento, de forma evidentemente tardía y sin que exista justificación alguna para tan larga espera, cuando desde el momento inicial se conocía o podía conocerse la hipotética causa de nulidad. No cabe, sin invocar un perjuicio nítido -o, cuanto menos, aparentemente posible- y sin invocar razones jurídicas a favor de una decisión distinta, reabrir el cuestionamiento de un acto administrativo por quienes pudieron hacerlo con anterioridad".*

Para que el transcurso del tiempo pueda operar como límite a la revisión de oficio es necesario que vaya acompañado de otros factores o circunstancias, entre los que destaca la ausencia de manifestaciones anteriores de la administración sobre la validez del acto impugnado posteriormente o el mantenimiento de un criterio contrario por parte de la Administración, como ha sido reconocido por la jurisprudencia, entre otras, en la sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, Sección 7ª, de 27 de diciembre de 2006.

Con respecto a la legalidad de dicha transformación en cuanto a las previsiones contenidas en las normas reguladoras de la contratación pública y, más concretamente, a la Ley de Contratos del Sector Público, normas reglamentarias derivadas y demás concordantes.

Con respecto a este punto, indicar que tal y como recoge el artículo 1 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía:

*"El patrimonio de las Entidades Locales de Andalucía está constituido por el conjunto de bienes, derechos y acciones que, por cualquier título, les pertenezca, sometiéndose su régimen jurídico a la prelación de normas establecida en el artículo 1.2 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía"*

Y el artículo 1.2 de la Ley de Bienes de Andalucía:

*"Los bienes que integran el patrimonio de las Entidades Locales se rige por la presente Ley, por el Reglamento que la desarrolle y por las ordenanzas propias de cada entidad, sin perjuicio de la legislación básica del estado que, en su caso, resulte de aplicación"*

Así, en materia de bienes, debemos estar, en primer lugar a Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, y Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, y a continuación a lo previsto en el Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, y a los preceptos básicos de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

La Junta Consultiva de Contratación Administrativa en su Informe 5/1996, de 7 de marzo, señala que "La figura de la concesión demanial debe quedar relegada a supuestos que encajen en su concepto, sin que resulte aplicable a la misma la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas sino su normativa específica" o en el Informe 27/1996, de 30 de mayo, en el que, planteada la cuestión de si en las licitaciones para la adjudicación de una concesión administrativa "la constitución de garantías provisionales o definitivas han de determinarse con arreglo al Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales de 13 de junio de 1986 o con sujeción a la Ley 13/1995, de 18 de mayo, de Contratos de las Administraciones Públicas, después de afirmar la plena aplicación de la legislación contractual a los supuestos de concesiones administrativas de servicios públicos, establece que "en las concesiones demaniales debe admitirse la subsistencia de los preceptos del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de 13 de junio de 1986, con las especialidades que, en cuanto a garantías provisionales y definitivas se contienen en el artículo 87.3 y 90.1 del citado Reglamento"

En el caso de estar ante arrendamientos, de conformidad con el artículo 4.1.p) y 4.2 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, están excluidos del ámbito de aplicación de la misma, los contratos de compraventa, donación, permuta, arrendamientos y demás negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles, que tendrán siempre el carácter de contratos privados y se regirán por la legislación patrimonial, aplicándose, según dispone el apartado 2 de este mismo artículo, los principios del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse.

Por lo tanto, debemos remitirnos al Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades



Locales, el Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, y la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y en su defecto, por lo dispuesto en el Título III de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

Con independencia de la normativa aplicable, la legalidad de la transformación ya ha sido analizada en el anterior apartado.

Adecuación a la legalidad de dicha transformación con base al acuerdo de Pleno de 18 de mayo de 2015 que se limitó a aprobar un mero modelo/formulario de contrato y aún a fuer de la concurrencia de los acuerdos municipales precedentes (a que hace referencia en epígrafe anterior) firmes y ejecutorios así como de las normas reguladoras de la contratación pública.

En primer lugar, indicar que estamos ante un expediente con previo informe de Secretaría General, que no consta impugnado, siendo firme y ejecutivo.

El modelo o formulario que se aprobó, recoge en su estipulación undécima, que el plazo de duración de la concesión es de treinta años a contar desde el 25 de julio de 2003.

Este modelo, del que se dio traslado a los ocupantes de los locales, viene a dar por válido el acuerdo plenario de 2003, o como se desprende del informe obrante en el expediente, viene a concluir que debido a la actuación de los límites a la revisión de oficio no es posible la eliminación del mismo.

En cualquier caso, si el acuerdo de 2015 se basa en extraer la conclusión jurídica de que, mediante el acuerdo de 21 de agosto de 2003, se ha procedido a la renovación de los contratos de arrendamientos existentes o de las concesiones, de desprenderse dicha consideración, el acuerdo de 2003 sería nulo de pleno derecho y el acuerdo de 2015 reproduce y hace suya dicha falta de procedimiento.

Valoración jurídica respecto a si tales hechos pudieran ser incardinables en algún supuesto de responsabilidad imputable a quienes los hubieren llevado a efecto, conforme las previsiones contenidas en el art. 432 del Código Penal u otras normas de dicho Texto, tanto a la vista de los que se expone anteriormente como del daño/perjuicio irrogado al erario municipal por la transformación en concesiones con ampliación de plazo de vencimiento por 19 años en algunos casos y 14 años en otros, en comparación con otro procedimiento, el llevado a cabo mediante el pleno de 11 de abril de 2006, de adjudicación por subasta pública del contrato de concesión administrativa del local nº 24 a xxxx, por 331.200 euros y un canon mensual de 1.100 euros.

La Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, al regular el estatuto de los miembros de las Corporaciones Locales, establece en su artículo 78:

*"Los miembros de las Corporaciones locales están sujetos a responsabilidad civil y penal por los actos y omisiones realizados en el ejercicio de su cargo. Las responsabilidades se exigirán ante los Tribunales de Justicia competentes y se tramitarán por el procedimiento ordinario aplicable.*

*Son responsables de los acuerdos de las Corporaciones locales los miembros de las mismas que los hubiesen votado favorablemente.*

*Las Corporaciones locales podrán exigir la responsabilidad de sus miembros cuando por dolo o culpa grave, hayan causado daños y perjuicios a la Corporación o a terceros, si éstos hubiesen sido indemnizados por aquélla."*

En cualquier caso, no compete a esta secretaria accidental dicha valoración jurídica."

La moción presentada el 28 de abril de 2017 indicada, es debatida y votada mediante acuerdo **plenario de 25 de mayo de 2017:**

**11º.- Moción del P.A. sobre arrendamientos de los Bajos del Paseo del Altillo.-**

Durante la exposición, debate y votación del presente punto del Orden del Día, se ausentan de la Sesión Los Corporativos D<sup>a</sup> xxxx y D<sup>a</sup> xxxxx.

Se da cuenta de Dictamen de la Comisión Informativa de Interior de fecha 22.05.2017 sobre Moción del Grupo Municipal Partido Andalucista, presentada por su portavoz D. xxxx, sobre los "Arrendamientos de los Bajos del Paseo del Altillo", siguiente:

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.**

Este grupo municipal ha tenido conocimiento de que, por parte del gobierno municipal, se han formulado convenios o acuerdos con arrendatarios de los bajos comerciales del Paseo del Altillo que habrían conllevado la mutación de la relación contractual arrendaticia que les vinculaba con esta Corporación. En concreto, locales que contaban, en algunos casos, con plazos de finalización del contrato ya vencidos desde enero de 2015, y en otros con plazos de vencimiento próximos, para el 31 de diciembre de 2019.

En dichos acuerdos, las referidas relaciones contractuales arrendaticias de los bajos del Altillo habrían sido "mutadas" o transformadas, fuera de todo procedimiento y con grave quebranto del interés público y del erario municipal, a concesionales con plazo de vencimiento que llegarían hasta el mes de agosto de 2033.

Y todo ello, fundamentándolo en un acuerdo plenario de 18 de mayo de 2015, que de su contenido, en modo alguno podría servir de amparo para tal modificación. En el mismo, se limita a aprobar un formulario o modelo de "contrato propuesto para la concesión de los bajos del Altillo". Dado que se trataba de un mero formulario sólo cabría entender que serviría para regir las futuras ocupaciones de dichos bajos en régimen de concesión, tras los oportunos trámites de contratación pública en régimen de libre concurrencia (concurso/subasta, etc.) y, en absoluto, la transformación, sin más, de las relaciones arrendaticias preexistentes en concesionales, lo que de haberse llevado a efecto habría sido con flagrante transgresión de las normas de procedimiento, conforme a las normas reguladoras de la contratación pública administrativa.

Es más, el acuerdo allí adoptado se circunscribió a la mera aprobación del mencionado modelo genérico de contrato de concesión y NO autorizó, en absoluto, la transformación de las concretas relaciones arrendaticias de dichos locales (algunas hoy incluso vencidas), en contratos concesionales. De haber sido así, dado que un acuerdo de tal naturaleza podría conllevar conculcación de las normas de procedimiento y reguladoras de la contratación pública y afectaría gravemente al erario municipal, tendría que constar acuerdo expreso e inequívoco en tal sentido, lo que no concurre en modo alguno en el acuerdo del Pleno, resultando además que un acuerdo de tal naturaleza, tan lesivo al interés público municipal, jamás habría obtenido el respaldo de este grupo municipal, entonces de Convergencia Andaluza.

Y menos aún si se tiene en cuenta que ya concurrían actos municipales firmes que reiteradamente establecían que la relación contractual que vinculaba a los citados bajos del Altillo con la Corporación municipal era arrendaticia y que los plazos de vigencia de dichos contratos se hallaban tasados legalmente conforme las Disposiciones Transitorias de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, en concreto al 1 de enero de 2015 o, excepcionalmente, al 31 de diciembre de 2019.

Además, el acuerdo plenario de 21 de agosto de 2003, de arrendamiento de los bajos del paseo del Altillio, establecía, sin margen de error alguno, que la relación contractual que amparaba la ocupación de los citados Bajos del Altillio era de naturaleza arrendaticia y el acuerdo que allí se adoptaba, se limitaba una clausula relativa a ampliación de superficie -de aproximadamente el 50%- de los citados locales "...como consecuencia de las obras que se van a realizar" que se afectaría para el uso y disfrute de los arrendatarios de dichos locales con la exclusiva afectación de no efectuar incremento de renta durante un plazo de treinta años "...POR EL CONCEPTO DE AUMENTO DE SUPERFICIE" de lo que, obviamente, no cabe ni puede colegirse, en modo alguno, que, como consecuencia, quedaran sin efecto las concretas relaciones arrendaticias de dichos inmuebles, ni los demás pactos y condiciones contractuales, ni que se produjere, sin más trámite procedimental, ninguna suerte de radical mutación contractual de arrendamiento a concesión, con ampliación de plazo de cesión.

Y así, además, lo constatan los propios convenios-acuerdos posteriores suscritos por los arrendatarios con la representación municipal, a principios del año 2006, con ocasión de la entrega a dichos arrendatarios de los citados locales con superficie ampliada, en los que se deja expresa constancia de la subsistencia de las relaciones arrendaticias precedentes, tras la suspensión temporal de actividades como consecuencia de obras ejecutadas, donde también se establecen las condiciones de cesión, subrogación y traspaso a terceros, sin alteración alguna del plazo contractual correspondiente.

Y en ello abundan, de modo claro y rotundo, acuerdos municipales posteriores. Entre ellos:

Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 28 de marzo de 2007 en el que con relación a los locales 7, 8 y 9 de los Bajos del Altillio, la Corporación municipal, al tiempo que acuerda autorizar su división en dos locales A y B y el traspaso del local B a un tercero, se le señala expresamente a su arrendatario, "...QUE LA EXTINCIÓN DE ESTE ARRENDAMIENTO SE DEBE PRODUCIR <POR LEY> EL 1 DE ENERO DE 2015", fijándose expresamente en el punto E del acuerdo que "...ESTE TRASPASO PERMITIRÁ LA CONTINUACIÓN DEL ARRENDAMIENTO HASTA EL 1 DE ENERO DE 2015".

Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 8 de mayo de 2007 en el que expresamente se reitera el acuerdo precedente de 28 de marzo de 2007 y ante pretensión de la arrendataria, instando la ampliación del plazo arrendaticio- que "...EN CUANTO A LOS PLAZOS DE ARRENDAMIENTO SE HA ESTADO EN TODO MOMENTO A LO QUE DISPONE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS...".

Certificación expedida por la Sra. Secretaria del Ayuntamiento de 20 de mayo de 2011 con relación a determinados extremos relativos a los locales 13,14,15,16,17,18,19,20 y 21 de los Bajos del Altillio, en la que se expresa, con la naturaleza de certificación, las circunstancias concretas, todas de naturaleza arrendaticia, que han afectado, históricamente, a dichos concretos locales.

Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 28 de enero de 2013 que, previo Informe del Sr. Secretario Municipal, ante solicitud deducida por una arrendataria de los locales 13 a 21 del Bajo del Altillio, que, entre otras cosas, solicitaba la novación del contrato de arrendamiento con ampliación del plazo de arrendamiento por "18 AÑOS A PARTIR DE LA FIRMA DEL ACUERDO NOVATORIO QUE SE SOLICITA" acuerda/establece en cuanto al plazo de duración del arrendamiento, que la extinción del mismo "...ES DE 20 AÑOS DESDE LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS DE 1994...". Plazo que, con relación a dichos concretos locales debe incrementarse en 5 años dado que tales locales "...habían sido objeto de algún traspaso en los 10 años anteriores a dicha entrada en vigor..." por lo que "...la extinción del arrendamiento del local de negocio actual deberá producirse el 31 de diciembre de 2019". Y, finalmente, estableciendo como conclusión, que "...ESTANDO DELIMITADO EL OBJETO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, LAS PARTES, DURACIÓN Y RENTA DEL MISMO, NO SE APRECIAN MOTIVOS PARA LA NOVACIÓN SOLICITADA".

Dichos actos administrativos son pues inequívocos y, por tanto, nada justifica que lo que por este gobierno municipal, sin base jurídica y con grave quebranto del interés público y del erario municipal, se hayan concertado convenios-acuerdos con los arrendatarios de locales del Altillio (reiteramos, muchos ya con contratos arrendaticios incluso vencidos y extinguidos conforme las previsiones

y plazos establecidos en las Disposiciones Transitorias de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994) modificando, sin más, por pura vía de hecho, y con grave transgresión de las normas procedimentales y actos propios municipales, su precedente relación jurídico contractual por la concesional administrativa, por plazo de vencimiento al año 2033.

Unos contratos o acuerdos que, entendemos, son lesivos para el interés general del Ayuntamiento.

En base a todo lo anterior, el grupo municipal Andalucista presenta al Pleno de la Corporación, para su debate y aprobación, las siguientes

**PROPUESTAS DE ACUERDO:**

Primero.- Iniciar los trámites para declarar la lesividad de los convenios-contratos-acuerdos que pudieren haber sido concertados con posterioridad al acuerdo plenario 18 de mayo de 2015 con los distintos arrendatarios de los locales sitios en los Bajos del Paseo del Altillo, previos los informes técnicos preceptivos y la realización de los trámites pertinentes.

Segundo.- Solicitar Dictamen Pericial a técnico o empresa de Tasación competente e independiente, para delimitar si ha existido quebranto al erario municipal, por la transformación de relaciones arrendaticias ya vencidas o próximas a su vencimiento, por concesionales con plazo de vencimiento que llegarían hasta agosto de 2033.

Por el grupo municipal andalucista se presenta la siguiente enmienda a este punto:

**ENMIENDA DE ADICIÓN A LA 'EXPOSICIÓN DE MOTIVOS' DE LA MOCIÓN.**

Primero.- El acuerdo que se adopta en el Pleno de 18 de mayo de 2015 se limita (basta la mera lectura del mismo para constatarlo) a aprobar un mero modelo formulario, pero en modo alguno la transformación de los contratos de arrendamientos (ya vencidos en la mayor parte de los casos o próximos a su vencimiento) en concesiones con ampliación/renovación de sus plazos de vencimiento.

Unos acuerdos de tal naturaleza (transformación de los arrendamientos en concesiones y renovación/ampliación de plazo) habría de haberse adoptado de modo expreso y con la necesaria certeza de lo que se decidía, máxime teniendo en cuenta la gravísima lesión que un acuerdo de tal naturaleza irrogaría al erario municipal.

Y más aún cuando ya obraban actos administrativos precedentes de la Corporación firmes y ejecutorios (actos propios) que tenían establecido la naturaleza arrendaticia de dichos contratos y sus plazos de vencimiento, a los que no se hace la menor referencia en el Informe del Sr. Secretario, xxxxx, de 8 de octubre de 2014.

Por tanto, un acuerdo de tal naturaleza dado que violentaría todas las normas de procedimiento y, además, sería gravemente lesivo al interés público (y por tanto, potencialmente viciado de nulidad de pleno derecho) habría de haberse adoptado de modo expreso y de forma clara y rotunda.

Y, desde luego, no consta que así lo hubiera sido.

Nada de eso obra en dicho acuerdo de 18 de mayo de 2015, que se limita a aprobar un modelo formulario de contrato concesional.

Nada más, ni por supuesto se faculta a la Alcaldía ni a la Junta de Gobierno Local (JGL) para transformar los contratos de arrendamiento de dichos bajos (incluso algunos ya vencidos) en concesionales con plazo hasta el año 2033.

Si la Alcaldesa o la JGL han procedido a concertar convenios con los arrendatarios de dichos bajos, transformando los contratos de arrendamiento en concesionales con plazo hasta el año 2033, habría actuado en pura vía de hecho, ocasionando un gravísimo daño al erario municipal.

Segundo.- En segundo lugar, resulta sumamente significativo que en el Informe de 8 de octubre de 2014 el Secretario, xxxx, no haya la menor referencia a los acuerdos municipales adoptados en Juntas de Gobierno Local de 28 de marzo de 2007, 8 de mayo de 2007 y de 28 de enero de 2013 en los que se estableció (con el carácter de actos propios municipales) que los citados contratos eran de arrendamiento con vencimientos conforme a lo previsto en la Ley de Arrendamientos Urbanos, bien al 1 de enero de 2015 o al 31 de diciembre de 2019. Tampoco hay la menor referencia al extenso Informe del Secretario xxxx - que fue aprobado en la citada JGL de 28 de enero de 2013- rechazando entre otras cosas la novación del contrato de arrendamiento con ampliación del plazo de

arrendamiento por "18 años a partir de la firma del acuerdo novatorio que se solicita".

Y en lo mismo abundó la Secretaria Municipal Sra. xxxx en Informe-certificación de 20 de mayo de 2011, al que tampoco se hace la menor referencia.

**Tercero.-** Se falta a la verdad en dicho Informe de 8 de octubre de 2014 cuando se afirma (epígrafe 4º) que en acuerdo plenario de 23 de agosto de 2003 se habría procedido "...a una especie de renovación del arrendamiento por 30 años..." (sic) (*Terminología subjetiva carente de rigor jurídico y administrativo*).

Pues bien, basta la mera lectura de dicho acuerdo plenario, que es de 21 de agosto de 2003 y no de 23 de agosto como se dice en dicho Informe de 8 de octubre de 2014, para constatar que allí, siempre con referencia a los "arrendatarios desalojados por las obras del aparcamiento subterráneo que se iban a ejecutar", lo que se establece es: por un lado, que "...los aumentos de superficie de los locales ...como consecuencia de las obras que se van a ejecutar...sean para uso y disfrute de los actuales arrendatarios de los locales..." y, por otro, "...que durante un plazo de 30 años no verán incrementada su renta actual **por el concepto de aumento de superficie**".

Nada más.

Ni se modifican los contratos de arrendamientos, ni se transforman en concesiones administrativas.

Pero, por si fuere poco lo anterior, así quedó igualmente establecido, de modo claro y meridiano, en el documento suscrito con los citados arrendatarios -una vez terminadas las obras del aparcamiento- con ocasión de la entrega de los locales con el incremento de superficie conforme el acuerdo anterior, pero sin ninguna otra modificación de la relación arrendaticia.

Dicho documento siempre viene referido al "...arrendatario" y a que éste, en su condición de tal arrendatario "...recibe el local a su plena y entera satisfacción, conforme las condiciones pactadas..."

Y, aún más, así lo establecieron igualmente los acuerdos municipales reseñados de 28 de marzo y 8 de mayo de 2007 o de 28 de enero 2013.

Por tanto no cabe la orquestación de confusión alguna.

**El citado acuerdo plenario de 21 de agosto de 2003 se limitó a un incremento de superficie de locales, con exención de incremento de renta como consecuencia de dicho aumento, pero ni transformó los arrendamientos en concesiones ni alteró las consecuencias legales derivadas de la Ley de Arrendamientos Urbanos en cuanto al plazo de vencimiento, tal y como además también estableció este Ayuntamiento en acuerdos firmes posteriores.**

Consecuentemente, es un puro sofisma sin sentido y sin la menor correspondencia con la realidad, la afirmación que contiene el párrafo 3º del epígrafe 5 de dicho Informe de 8 de octubre de 2014 según la cual dicho acuerdo plenario "...extiende los efectos de la ampliación de la concesión sobre los aumentos de los locales de forma similar a como opera la accesión civil..." (!?), dado que, como ya se ha señalado, dicho acuerdo de 21 de agosto de 2003 no efectuó alteración alguna de las relaciones arrendaticias precedentes (más allá del mero incremento de la superficie de los locales cedidos sin aumento de renta, como ya se ha indicado) tal y como también quedó establecido, sin margen de interpretación alguno y de modo reiterado, en los acuerdos municipales posteriores de 28 de marzo de 2007, 8 de mayo de 2007 y 28 de enero de 2013.

Por tanto, es una pura falacia, a la vista del tenor literal de dichos acuerdos municipales, aducir, como se señala en dicho Informe de 8/10/2014, que unos locales se "...mantengan en arrendamiento frente a la concesión otorgada sobre los otros" (!?).

**Cuarto.-** El citado Informe jurídico incurre en abierta y flagrante contradicción cuando señala que dado que tales locales (Bajos del Altillo) están calificados como bienes de dominio público "...destinado a la prestación de servicios de bares y restaurantes en la concurrida playa de Puerta del Mar" conforme acuerdo plenario de 13 de mayo de 1999", ello impediría "...la calificación del negocio jurídico como arrendamiento por cuando nos conduce a la consideración de ese acto como nulo de pleno derecho... al dictarse de una parte prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legal" para señalar a continuación que ello "...al fin y a la postre" sería "...un argumento a favor de su calificación como concesión..." para más adelante significar (párrafo 5 del epígrafe 5º) que

"...si no puedo efectuar arrendamientos sobre bienes de dominio público, solo puedo efectuar concesiones demaniales... la balanza se inclina hacia la consideración de una concesión demanial sobre los Bajos del Altillo cuyo límite temporal se cifra el 25 de julio de 2033". (!?)

Pues bien, si eso efectivamente fuere así (y aun cuando tales apreciaciones conculquen abiertamente los actos propios municipales que ya hemos indicado, JGL de 28 de marzo de 2007, 8 mayo de 2007 y 28 de enero de 2013), ¿cómo se explica que no haya ocurrido lo mismo con los Bajos del Fenicio a los que esta corporación ya ha remitido requerimientos de desalojo por vencimiento de plazo de los contratos de arrendamiento, aun cuando los mismos, al igual que los Bajos del Altillo, también fueron calificados como bienes de dominio público "...destinado a la prestación de servicios de bares y restaurantes..." en el mismo acuerdo plenario de 13 de mayo de 1999, que refiere el Secretario en su Informe?

Que se nos justifique pues ¿cuál sería la razón de que los contratos de arrendamiento de los Bajos del Altillo pudieren ser tenidos como nulos de pleno derecho -por la citada razón que se expone en dicho Informe- mientras que los del Fenicio no?, o ¿por qué respecto de aquellos la balanza se inclinaría hacia la consideración de concesión demanial mientras que para los del Fenicio no operaría tal "inclinación" aun habiendo sido calificados el mismo día que los del Altillo como bienes de dominio público y, contrariamente, sigan siendo tenidos como contratos de arrendamientos con sus plazos propios de vencimiento?

**Quinto.-** Y si radicalmente injustificable desde todo punto de vista es la contradicción anterior, también así ha de calificarse cuanto se manifiesta en dicho Informe con relación a la **revisión de oficio**, ex artº 102 Ley 30/1992, de los actos administrativos (hoy Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, artículos 106 y siguientes).

En dicho Informe (epígrafe 5º párrafo 1º), se reconoce que tal transformación de los arrendamientos en concesiones, que supuestamente habría operado conforme el acuerdo plenario de 21/08/2003, estaría viciada de nulidad radical dado que, así se dice, "**... es destacable la total ausencia de procedimiento**" (aun cuando lo cierto es que eso es, justamente, lo que ahora ha ocurrido con ocasión de formalizar los convenios con los arrendatarios del Altillo con plazo hasta el año 2033).

Sin embargo, el Informante a renglón seguido también se dice (último párrafo del informe de 8/10/2014) que aun concurriendo vicio de nulidad radical (que supuestamente embargaría al citado acuerdo plenario de 21/08/2003 por varios motivos) no sería pertinente "...la utilización de la revisión de oficio según el artº 102 de la ley 30/1992..." en razón "al tiempo transcurrido desde la adopción del acuerdo", cuando resulta que, en el propio Orden del día del Pleno de hoy, 25 de mayo, obra un punto relativo a la revisión de oficio de una licencia de obras otorgada en el año 2000; tres años antes del referido acuerdo plenario de 21 de agosto de 2003.

Que se nos explique ¿por qué en el caso de dicha licencia del año 2000 nada empecería a la citada revisión de oficio aun siendo un acuerdo municipal anterior y sí habría impedimento respecto del acuerdo de 21 de agosto de 2003 aun habiendo transcurrido un tiempo menor?

En cualquier caso, lo significativo es que el citado Informante reconozca, como no podría ser de otro modo, que un acuerdo de transformación de arrendamientos en concesiones con ampliación de plazo de vencimiento estaría viciado de nulidad de pleno derecho por la total ausencia de procedimiento cuando justamente eso es lo que ahora ha ocurrido con los convenios/acuerdos suscritos con los arrendatarios de los Bajos del Altillo, de transformación en concesiones y plazo hasta el año 2033.

**Sexto.-** También se señala en dicho Informe -como argumento que abonaría la "transformación" a concesión y ampliación de plazo hasta 2033- que los titulares de los citados arrendamientos en otro caso habrían de ser indemnizados por su condición de "...terceros beneficiarios de buena fe que deben ser respetados en su posesión plena y pacífica...".

Se trata de una nueva falacia.

Los referidos acuerdos municipales de 28 de marzo y 8 de mayo de 2007 y 28 de enero de 2013 resuelven sobre concretas peticiones de los arrendatarios de dichos Bajos del Altillo relativas a la relación contractual o ampliación de

plazo de vencimiento estableciendo (rechazando lo solicitado por los mismos) que la relación contractual que les vincula con el Ayuntamiento es de tipo arrendaticio y su vencimiento el que corresponde conforme las Disposiciones transitorias de la Ley; esto es, 1 de enero de 2015 o, en algún caso, al 31 de diciembre de 2019.

Y dichos acuerdos no han sido recurridos y son firmes y ejecutorios.

Así pues, difícilmente cabría indemnización alguna a quienes tenían pleno y completo conocimiento de la naturaleza de su relación contractual con el Ayuntamiento y las fechas de terminación de las mismas y, además, consintieron los concretos actos municipales que así lo señalaron.

**Séptimo.-** Por tanto, conforme lo expuesto y tal y como también se razona en la Moción, resultando que tales "conversiones" de arrendaticias a concesionales se habrían efectuado en pura vía de hecho y de las mismas deriva un gravísimo quebranto y perjuicio para el erario municipal (que, provisionalmente, ya se puede fijar como mínimo en seis millones de euros, ya fuere solo por comparación con el resultado del único expediente tramitado para la adjudicación en pública subasta de la concesión del local número 24 de dichos Bajos del Altillo, que conforme acuerdo plenario de 11 de abril de 2006 lo fue a xxx, por 331.200 euros y un canon mensual de 1.100 euros) PROCEDE adoptar los acuerdos que se instan en la Moción en orden a anular y dejar sin efecto todos y cada uno de los convenios/contratos/acuerdos que pudieren haber sido concertados con los distintos arrendatarios de los locales de los Bajos del Paseo del Altillo, e **iniciar los trámites para declarar la lesividad de los mismos**, en tanto que han sido suscritos sin base ni fundamento alguno, con transgresión manifiesta de los acuerdos municipales que se citan anteriormente, que vinculan clara y rotundamente a esta Corporación y en tanto que viciados de nulidad radical por haber sido adoptados fuera de todo procedimiento y con transgresión de las normas reguladoras de la contratación pública, amen de irrogar grave quebranto al erario municipal que se fijará en el oportuno dictamen pericial a solicitar de técnico o empresa de tasación competente e independiente.

En cualquier otro caso, incluso para el supuesto de que pudieren entenderse que los convenios suscritos entre la Alcaldía o JGL y los citados arrendatarios de los bajos del Altillo hubieren tenido amparo en el referido acuerdo plenario de 18 de mayo de 2015, lo que se expone a meros efectos dialécticos, ello en nada empecería a la necesaria adopción de los acuerdos que se solicitan en la Moción, en tanto que es evidente que tal acuerdo sería nulo de pleno derecho por las mismas razones que se señalaban en el citado informe de 8/10/2014 respecto del acuerdo plenario de 21 de agosto de 2003, esto es, por la total violación de las normas de procedimiento ("total ausencia de procedimiento como se señala en el párrafo 1º del epígrafe 5º de dicho Informe de 8/10/2014) por lo que concurriendo dicho vicio radical y gravísimo quebranto al erario municipal **lo procedente es la adopción de los acuerdos solicitados en la Moción del Grupo Municipal Andalucista.**

**Sr. xxxx, PA:**

"Tenemos encima de la mesa un tema complejo, con un interés económico en juego importante, y donde pueden haber unos interés enfrentados entre el interés público que, lógicamente, debe defender el Gobierno Municipal, y el interés de los arrendatarios de los negocios de Los Bajos del Paseo que, lógicamente, tienen pleno derecho a defender lo que estimen lógico y de justicia para ellos. Evidentemente, nosotros entendemos, que nuestra posición en este Pleno es para defender los intereses generales del Ayuntamiento de la forma en que entendemos más lógica y ajustada a derecho, y en este sentido hemos presentado una propuesta para que se inicie el trámite que nos lleve a anular el Acuerdo Plenario, donde se aprobó un formulario para las relaciones contractuales entre los arrendatarios de los negocios y el propio Ayuntamiento, y los actos que se hayan podido derivar de dicho Acuerdo, posteriormente, bien por La Junta de Gobierno, bien por la Alcaldía.

Hemos presentado una enmienda de adición y dado que el tema desde el punto de vista jurídico-administrativo es complejo, me voy a permitir, para que los términos en los que me expreso sean los más ajustados posibles, a la lectura de la misma"

ENMIENDA DE ADICION

Sra. xxxx, Alcaldesa:

"¿Intervenciones?, Señor xxxx"

Sr. xxx, IU:

"Bueno, después de oír esto, la conclusión a la que llego es muy simple, dieciocho años de chapuzas. Además, de chapuzas, que voy a empezar el relato, por Él propio que ha estado leyendo la moción que presenta. El trece de mayo de mil novecientos noventa y nueve, nueve días antes de las elecciones municipales, El Alcalde propone al pleno que Los Bajos del Altillo pasen de bienes patrimoniales a bienes de dominio público, lo que conllevaba, y creo que cuando se planteó en el Pleno en el que IU no estaba, pero creo que tendría todo el mundo claro que pasaban de figura de arrendamiento de contrato a figura de concesión. Durante dieciocho años se ha estado cometiendo una ilegalidad porque en aquel momento se tenía que haber cambiado esa figura. Pero bueno, no queda sólo ahí, en el 2003, también curiosamente, recién estrenada legislatura, se aprueba en el Pleno, por unanimidad del PP. PSOE y PA, el siguiente texto: "El Ayuntamiento de Almuñécar y la mercantil xxx acuerdan que los aumentos de superficie de los locales sitios en el suelo del Paseo del Altillo, como consecuencia de las obras que se van a realizar y que se cifran en el cincuenta por ciento sean para uso y disfrute de los actuales arrendatarios, los cuales durante un plazo de treinta años no verán incrementada su renta actual por concepto de aumento de superficie, periodo de tiempo igual a la duración de la concesión del aparcamiento subterráneo de la entidad xxxx".

Uno lee esto, el primer acto, si no se les comunicó a los que en aquel momento tenían los arrendamientos fue irregular de pleno derecho. Este segundo acuerdo de 2003, acordado por unanimidad, también fue una tomadura de pelo de pleno derecho. Pero es que no se queda ahí, continua, dicen los distintos contratos en su artículo 17, que si un local permanece cerrado más de tres meses se puede rescatar, que sepamos no se ha rescatado ninguno. Dice los mismos contratos que si se incumplen los horarios también se pueden rescatar, no se ha rescatado ninguno. También dice que si cambian los titulares también se pueden rescatar y serian nullos, tampoco se ha rescatado ninguno. ¿Dónde está el ejercicio por el bien patrimonial del Ayuntamiento, por el erario público?, de las distintas Corporaciones, que no ha pasado una. Que sepamos, todas las Corporaciones han estado mirando para otro lado en el cumplimiento de lo que hay firmado. Por lo tanto, choca un poco, pensar que es esto es solamente por tema del erario público.

La sensación, como es una sensación puede ser errónea, ¿es que no se trata igual a los Bajos del Altillo que a los Bajos del Fenicio?, podían haberlo incluido también en el acuerdo del 2003, pero los que acordasteis aquello en el 2003, por la razón que fuera, se consideró que los Bajos del Fenicio no habían sido perjudicado igualmente que los Bajos del Altillo. Pero es más, hasta hace muy poquito no se le han pasado los primeros recibos de IBI, cuando tenían que haber estado pagando IBI desde el primer momento.

Por tanto, una chapuza detrás de otra, han pasado distintos secretarios, distintos Equipos de Gobierno, pero lo curioso, no solamente las fechas, sino las aprobaciones por unanimidad, por eso aquí, ahora mismo, surgen muchas dudas si de verdad es un quebranto para el erario público porque los alquileres que hay allí no se corresponden para nada a lo que pagan por tasa de concesión con los alquileres de cualquier bajo de los alrededores. Ojala, se hubieran rescatado y hubieran salido a oferta a concesión y que se hubieran subastado, como dicen, todos los contratos y las distintas clausulas que hay en los distintos contratos.

Por tanto, entendemos que puede haber cualquier otro tipo de motivación, pero la de defensa del erario público nos resulta un poco curiosa, sacarla ahora, cuando se lleva cuarenta años de inanición, tanto por parte del tiempo del Equipo de Gobierno del PA, como por parte del Gobierno del tripartito, como ahora en la actualidad. Gracias "

Sra. Presidenta, xxxx:

" ¿Más intervenciones?, Señor xxx"

Sr. xxxx, Más Almuñécar:

"Gracias Señora Presidenta. Yo voy a seguir pidiendo, como pedí en las Comisiones Informativas, que el punto se quede sobre la mesa para estudiarlo mejor, porque está claro que nosotros no tenemos el asesoramiento jurídico que tiene el Señor xxxx. La enmienda de adición que han puesto a la exposición de motivos de la moción está clarísima. A mí me sorprende, y voy a leer textualmente, lo que dijo el Señor xxxx del Informe del Señor Secretario en el



2015, para que veamos las incongruencias porque o yo no me entero o los que no se enteran son los demás. Cuando nosotros terminamos en el 2015, debatimos el Pleno, estaba claro que los arrendatarios en esos momentos de Los Bajos del Paseo dieran su conformidad y no hubiera ningún problema de que pudieran recurrir el Acuerdo que aprobamos en el Pleno de mayo, esos arrendamientos iban a pasar a ser concesiones y con fecha de finalización en el año 2033. Eso terminó así, o yo no me enteré o no se enteraron los demás. En el Pleno de abril, el Señor xxx dice : "El tema, tal y como lo ha planteado con sus palabras y previamente en el informe, el Señor Secretario, es una cuestión jurídicamente compleja. Y debemos de andar un poco finos porque podemos entrar en una "litigiosidad ", que arreglemos un problema creando un problemón. Esos bienes eran bienes patrimoniales del Ayuntamiento. Y esos bienes, un pleno los cambió a bienes a efecto, a servicio público, en un momento en que este Ayuntamiento, en un gobierno municipal tuvo la genial idea de dejar de pagarle a los bancos, y los bancos iniciaron procesos para embargar el patrimonio municipal. Entonces se cambiaron los bienes, al menos lo más golosos que tenía, a servicios públicos para convertirlos en inembargables. Sin embargo no se cambió, se cambió la naturaleza jurídica del bien, pero no se cambio el modelo de contrato. Y ese es el problema que el Señor Secretario ha definido muy bien. Y es un tema que hay que arreglarlo, yo estoy de acuerdo. Lo que creo que es malo, es arreglarlo deprisa porque nos podemos encontrar el que arreglemos el tema y nos veamos con una sucesión de pleitos de personas que vean sus derechos afectados ". Lo que no creíamos era que iba a ser el Señor xxxx el que iba a iniciar el proceso de denuncia de este Acuerdo." Pienso que podíamos hacer lo siguiente, si los miembros de La Corporación Municipal lo estiman conveniente. Podemos, atendiendo a la petición del Señor xxxx, dejar el tema sobre la mesa, darle traslado de la propuesta a todos los concesionarios, que los concesionarios una vez vista la propuesta con sus asesores nos manifiesten su posición al respecto. Y traer un documento un poco más estudiado porque, evidentemente en estos días, el tiempo de estudio que tenemos todo el mundo es limitado. Traer una propuesta con un documento más estudiado, y que sepamos cual es la posición de los actuales concesionarios, que se encuentran en una situación un poquito ambivalente. Creo que esto nos da más seguridad jurídica a nosotros y también nos da un poco más de tiempo para leerlo con un poco más de calma. Y no perdemos nada. Esta situación lleva ya una pila de años, si está un mes más no pasa absolutamente nada. Y creo que es voluntad de todo el mundo arreglar este tema. Nosotros respaldamos la propuesta del Partido Socialista, de que el tema se quede sobre la mesa, y le añadiríamos, si el Gobierno Municipal lo estima conveniente, que se les dé traslado del documento a los afectados, que se les dé un plazo para que lo puedan consultar con sus asesores. Y si tienen algo que decir, que lo digan en ese plazo, a efectos de que podamos, si hay algunos defectos, arreglarlos antes de que tomemos un acuerdo definitivo. Muchas gracias".

Interviene la Señora Alcaldesa:" para información de los Corporativos este documento lo han tenido todos los Concesionarios de los locales, que como dice el Señor xxxx, tienen una situación más ambigua. Y contesta el Señor xxxx, "Una mera aclaración, si yo no estoy planteando que ustedes no lo hayan hecho, se lo habrán dado y lo habrán visto todos; pero si oficialmente, en vez de darles un papel, les damos un plazo para que aleguen, y no alegan nada, posteriormente cerramos la puerta a que alguien que esté discrepante, tenga fácil meternos en un pleito con esto. Porque si tienen algo que decir, pero se lo comunicamos por escrito, oficialmente, con un oficio del Ayuntamiento y con un plazo para que se pronuncie sobre el documento, yo creo que aclaramos mucho más los temas y tienen más fuerza que mandarles un papel, y que verbalmente digan: "si estamos de acuerdo", pero creo que es mejor hacerlo regladamente. Es mi opinión".

Es decir, que si de esto no se concluye que estaba clarísimo de que con el contrato, una vez que se le pasara a los concesionarios en ese momento, si ellos no pusieran alegaciones, se prorrogaba hasta el 2033, yo la verdad que no me enteré del Pleno, estaría ausente. Pero es más, es raro que al Señor xxxx, que ha nombrado muchos acuerdos anteriores al Pleno de 2015, se le haya escapado el Acuerdo de La Junta de Gobierno del día tres de diciembre del 2014, en el que dice, " vista la solicitud formulada por Doña xxxx, de cesión de la concesión otorgada para la explotación de los locales 4 y 5 de los bajos del Altillo, Pub xxx, a favor de la sociedad limitada xxxx, y visto el informe favorable emitido por el Secretario General de acuerdo a lo previsto en el artículo 126 del Real

Decreto, tal., por el que se aprueba el Texto Refundido de La Ley de Contratos del Sector Público y el Decreto de la Delegación de competencias de La Junta de Gobierno por unanimidad de los asistentes, autorizar: la cesión de la concesión administrativa otorgada a xxxx a favor de la mercantil xxxx. La licencia de la concesión se mantiene inalterada, finalizando el cinco de julio del 2033". Este sí se le ha escapado al Señor xxxx.

Yo pediría, porque no lo veo claro, iniciar un procedimiento, como pide el Señor xxxx, con el asesoramiento que Él tiene, a mí me gustaría también asesorarme, pediría dejarlo sobre la mesa para estudiarlo y ver si, efectivamente, el erario público puede ser dañado si iniciamos el expediente de lesividad o si no lo iniciamos. Muchas gracias Señora Alcaldesa".

Sra. Presidenta:

"Señor xxxx"

Sr. xxxx, PSOE:

"Buenas tardes, voy a intentar meterme en la máquina del tiempo, intentar ubicarnos en lo que creo que es importante y que todos los Portavoces han dado alguna puntada, que creo que tienen mucha razón. Yo para empezar voy a hacer seguimiento de la petición del Más Almuñécar pidiendo también que se quede sobre la mesa, porque una vez leído el Informe que después de la Comisión Informativa del lunes, solicitamos los Grupos de la oposición a La Secretaria...Evidentemente, esto no es de un día, esto son errores de hace muchos años, y en el propio informe que hace la Secretaria lo pone de manifiesto, en actos administrativos de origen, que se remontan al año 2003. Y en el 99, que yo era Concejal en ese momento, Señor Concejal de IU, aquel cambio de uso que se hizo, que lo votamos todos los Grupos, es porque había amenaza de embargo de bienes privativos del Ayuntamiento y para garantizar de que ese embargo no llegara a bienes municipales se tomó esa medida. Deducir de ahí que se cambia la naturaleza jurídica de contratos de arrendamiento a concesionales, será a partir de 2014, que yo no estaba. Lo que sí veo, es que en todos los antecedentes y acuerdos de comisiones de gobierno y de pleno, y acuerdos privados con los arrendatarios, es que se les trata como arrendatarios; eso es lo que hemos visto hasta que en el 2014, hay un informe del Secretario sobre el modelo de contrato de concesión que, digamos, contradice toda la práctica de este tema desde ese momento hacia atrás.

Y viendo el informe de La Secretaria, algunas cuestiones que me gustaría que hoy..., por eso voy a seguir la petición del Grupo Más Almuñécar, una vez que ha leído su enmienda el Portavoz del Partido Andalucista a su propia moción, hay cuestiones que se han puesto de manifiesto que me gustaría que se aclararan, es decir, el distinto trato que tienen los arrendatarios de Los Bajos del Paseo respecto a Los Bajos del Fenicio, a mí me gustaría que se aclararan. Que lo mismo hay una explicación, no digo que no la haya, pero a mí me gustaría saber por qué unos tienen una regulación y otros tienen otra.

Y luego en el informe de La Secretaria, y también me gustaría que se me aclarara, cuando habla del acto administrativo nulo sería el del 2003, es decir, que aunque declaramos la lesividad desde mayo de 2015, seguiría vivo el del 2003. Luego habla sobre los límites de la revisión de oficio en el transcurso del tiempo, y hace una afirmación que también me gustaría que se me aclarara, por si no sería aplicable ese límite del transcurso del tiempo a la posibilidad de revisión del acto administrativo, cuando dice que "para que el transcurso del tiempo pueda operar como límite a la revisión de oficio, es necesario que vaya acompañado de otros factores o circunstancias, entre los que destaca la ausencia de manifestaciones anteriores de la Administración sobre la validez del acto impugnado posteriormente o el mantenimiento de un criterio contrario por parte de la Administración", precisamente lo que se está viendo aquí, es decir, actos administrativos contrarios a lo que estamos tratando aquí hoy; es decir, tratar como arrendatarios de aquí para atrás cuando lo que se quiere tratar ahora es como concesionarios. Por lo tanto, entiendo, que en este párrafo usted está diciendo que no entraría en juego el límite del paso del tiempo, a efectos de poder revisar y anular el acto administrativo.

No sé, quiero decir, que hay cuestiones que se deducen tanto de todos los documentos administrativos que hemos estado estudiando estos días, como del propio informe que usted hoy nos traslada, que no llevan a pedir que se quede sobre la mesa este tema, que nos aclaremos la situación jurídica porque evidentemente estamos hablando de una cuestión jurídica que tiene trascendencia

en los derechos económicos, pero fundamentalmente en los intereses públicos del Ayuntamiento, porque aquí estamos viendo como unos bienes públicos se tratan como una relación jurídica de arrendatarios, con rentas bajas, que se modifican elementos esenciales del contrato como es el plazo, cambiando la naturaleza como una concesión administrativa, sin que haya un procedimiento administrativo como establece la Ley del Sector Público. Por lo tanto esas cuestiones o las tenemos todos muy claras o es muy difícil saber si los actos que estamos aprobando en este Pleno, estamos incurriendo en alguna responsabilidad. Y cuando yo leo, por ejemplo, el informe de La Secretaria donde viene casi a decir que todo se ha hecho mal, lo del 2013, lo del 2003, lo del 2015, cuando uno lee todo este informe y la conclusión que saca, es que se está aplicando la teoría del árbol envenenado, es decir, si el tronco está podrido, evidentemente, todas las ramas están podridas.

Y eso es lo que se deduce de su informe y, por eso, yo entiendo, que lo más razonable, porque creo que la moción del Partido Andalucista tiene razones muy lógicas y muy razonables, independientemente de que si nos metemos en la máquina del tiempo pues, evidentemente, yo voté cosas, seguro, en el tripartito que alguien me podrá echar en cara hoy, IU también estuvo en el gobierno con el Señor xxxx y seguramente aprobaría cosas que se le podría echar en cara hoy, o el PP votaría cosas con el Señor xxxx que hoy se les podría echar en cara; es decir, meternos en la máquina del tiempo está muy bien pero lo importante es que sepamos lo que estamos tratando, que nos guiemos por criterios jurídicos que nos den cierta certeza y seguridad jurídica de lo que vamos a aprobar o no, y sobre todo la defensa del interés público, porque tener locales en primera de línea de playa a un precio irrisorio hasta el año treinta y tres, pues eso no todo el mundo lo puede tener. Y todo lo que deja de ingresar el Ayuntamiento. Y si encima hay una situación en comparación justo con otros que están al lado que tienen otra regulación y pagan más renta y tienen menos plazo, a no ser que tenga una explicación lógica, que no digo que no, me lleva a que pida que se quede sobre la mesa, no ya solamente la moción del Partido Andalucista, sino todos los actos administrativos de firma de convenios con los inquilinos, arrendatarios o concesionarios, porque al final no sabemos qué son. Yo creo que lo primero es determinar qué son, y una vez que lo sepamos, qué procedimiento es el que hay que seguir legalmente, para que todo el mundo tenga seguridad jurídica, tanto los beneficiarios de ese uso como también el Ayuntamiento en defensa de los intereses a la hora de poder compensarse de esa explotación que se está dando a unos privados y que por lo tanto debe haber un retorno en forma de canon.

Bueno, esto es un poco lo que quería trasladarles una vez que he escuchado todas las intervenciones, una vez que me estudiado el expediente y una vez que me he estudiado el informe de la Secretaria, de hoy mismo, y la conclusión es que se ha dado una situación con un contrato privado de alquiler, con un arrendatario, la ley urbana de arrendamiento urbano y, de pronto, en el 2014, con un informe jurídico del amigo xxxx que tengo que reconocer que es muy competente a la hora de hacer informes jurídicos, donde se cambia toda esa situación de facto, se aprueba un modelo de contrato de concesión que no inicia de un procedimiento de concesión, que esa también es una cuestión que me gustaría que se resolviera porque en la comisión no se sabía si lo que se aprobó fue el inicio de un procedimiento de concesión administrativa a unos privado o un modelo de contrato- tipo que sirviera en un posterior procedimiento de concesión administrativa. Muchas gracias"

Sra. Alcaldesa:

"Señor xxxx"

Sr, xxxx, Portavoz del Partido Popular:

"Muchas gracias Señora Presidenta, simplemente para posicionarse al Grupo Popular, y anunciar que vamos a votar a favor de dejar el punto sobre la mesa, como lo ha pedido el Concejal de Más Almuñécar, xxxx. Y varias cuestiones que nos resultan cuanto menos extrañas. No comprendemos la postura del Señor xxxx tomando una postura distinta al Pleno, a lo que votó en el 2015, la verdad es que no lo entendemos. Al igual que no entendemos, y utilizando una frase que él mismo utilizó y que la ha leído mi compañero xxx en ese Pleno, es que para arreglar un problema nos va a crear un problemón, y eso es lo que va a generar la propuesta del Señor xxxx, meternos a todos en un problemón para arreglar un problema. Lo que tenemos claro, y también quiero que quede constancia, es que si se ha hecho

algo o si hay algo de los acuerdos que no sean conforme a ley, lo que tenemos claro es que todo viene a raíz del inicio en el año 1999; con lo cual, nuestro Grupo no quiere crear perjuicios para el Ayuntamiento, pero tampoco queremos ningún perjuicio para los concesionarios de Los Bajos del Fenicio, por lo que vamos a votar a favor de dejar el punto sobre la mesa y pedir que se hagan todos los informes necesarios para intentar arreglar este problemón en que nos va a meter el Señor xxx con este acuerdo que pretende que votemos hoy. Muchas gracias"

Sra. Presidenta:

"Segundo turno de intervenciones, Señor xxxx"

Sr. xxxx, Portavoz de Izquierda Unida:

"Solamente recordar, que en comisión, yo planteé, igual que otro Portavoces, la necesidad de tener un muy buen asesoramiento jurídico. También se planteó dejarlo sobre la mesa. Bueno habrá que votarlo. Pero en cualquier caso es un tema de suficiente peso como para tener muy clarito lo que estamos haciendo y acabar con la historia de todos estos años".

Sra. xxxxx, Alcaldesa:

"Señor xxxx"

Sr. xxxx, Portavoz del Partido Andalucista:

"Muchas gracias, nosotros intentamos defender lo que creemos que es justo y razonable, lo que entendemos que son los intereses generales del Municipio y lo que entendemos que está ajustado a ley. Y ese ha sido la razón que nos ha movido, en este como en el resto de temas que pueden venir a Pleno, y, evidentemente, defendemos los creemos, sin ánimo de crear ningún problemón. Simplemente, clarificar una situación, que entendemos que el Ayuntamiento ha actuado por la vía de facto, y que no se han cumplido los trámites legales oportunos y donde creemos que se ha hecho una interpretación absolutamente abusiva de un acuerdo del año 2003 que hacía solamente referencia, exclusivamente, a la ampliación de los locales, y en ningún caso una ampliación del tiempo de relación contractual, tal como así pusieron de manifiesto, tanto los Secretarios Municipales que intervinieron con anterioridad, como un propio informe de asesoría jurídica externa que también está en los expedientes; e incluso los acuerdos municipales, el último de ellos, ya adoptado por la Corporación anterior, presidida por la Señora xxxx, donde desestima una petición de prórroga con los mismos argumentos. Es decir, el Ayuntamiento ha mantenido una línea de defensa desde el año 2003 hasta el año 2013, y en el 2014, esa línea de defensa de lo que era esa interpretación del acuerdo municipal se rompe y se cambia de forma radical mediante la aplicación de un formulario donde no hay acuerdo ninguno. Donde ni tan siquiera se aprueba el informe jurídico que lo sustenta.

Nosotros hemos pedido un informe a la Señora Secretaria Accidental del Ayuntamiento, que se nos ha facilitado hoy a las doce, y hemos intentado sacar conclusiones de ese informe, donde en algunos elementos se refiere a la base de otro informe anterior, del Señor xxxx, que en lo que se basó el acuerdo donde se aprobó el formulario. Y entre otros, hace una serie de interpretaciones que a nosotros nos gustaría clarificar. La Señora Secretaria reconoce que no le constan antecedentes de ningún documento sobre la tramitación de finalización de arrendamientos, y que los ocupantes han seguido haciendo uso de los mismos como arrendatarios, a pesar de que habían ya extinguido los contratos en muchos casos. Y concluye la Señora Secretaria, dice, "que por parte del Ayuntamiento se ha venido aplicando la Ley de Arrendamientos Urbanos, en la relaciones de los titulares de los mismos, habiéndose confirmado de facto, los arrendamientos por el Ayuntamiento si afectación del régimen jurídico de los contratos". A continuación manifiesta que "denominar el título existente sobre los locales como arrendamientos o concesiones, no parece producir ningún gran efecto jurídico sobre estas relaciones, ya que este cambio no da lugar a disfrutar de más años sobre el bien", palabras textuales de la Señora Secretaria en su informe.

Ciertamente, es que inequívocos actos propios municipales, acuerdos de 28 de marzo y 8 de abril de 2007 y 28 de enero de 2013, en este caso ya gobernando el Partido Popular, así lo establecieron de forma clara y rotunda, rechazando peticiones de los arrendatarios que solicitaban entre cosas la ampliación del plazo, donde se les ponía de manifiesto a los mismos, que los vencimientos se producirían el uno de enero de dos mil quince, o en su caso, en diciembre de

2019. Pues bien, si eso es así, y ningún efecto jurídico se produjese, cómo se justifica que vencida la mayor parte de dichos contratos de arrendamiento en el año 2015, no se instaran las acciones oportunas en defensa del interés municipal para recuperar la posesión de dichos locales, lo que hubiera permitido sacarlos a contratación en régimen de libre concurrencia, y no a transformar dichas relaciones arrendaticias, manteniendo, incluso, las rentas ridículas que seguían abonando, a concesiones con plazo hasta el año 2033 con el grave quebranto que ello supone al erario municipal como acredita por comparación el único expediente tramitado por subasta pública en el año 2006. Y hay que resaltar, que el Pleno de 21.08.2003 sólo habla de no incrementar a los arrendatarios actuales la renta por aumento de superficie, no habla nada más, las demás interpretaciones se tiene que forzar mucho en la lectura del texto para poder alcanzarlas.

Por otro lado, en cuanto al punto relativo a la legalidad de reconocer a dichas concesiones derivadas de contratos de arrendamiento vencidos, un plazo de vencimiento hasta el año ..., la informante, es decir, La Señora Secretaria, se remite al informe jurídico del Secretaria xxxx del año 2014, que ya se ha analizado anteriormente, en la ampliación de nuestra propuesta de moción, en cuanto a su, en nuestra opinión, ocultaciones, inadecuaciones y abiertas contradicciones, sin que a la vista de la que ahora dice, la actual Señora Secretaria, haya razón ninguna para modificar dicho análisis.

Al remitirse a dicho informe, de ocho de octubre del 2014, se dice textualmente: "sobre este punto, se recoge en el informe jurídico obrante en el expediente, que lo que el Pleno de 22 de abril de 2015 y 18 de mayo de 2015, pero lo que el Pleno aprueba en un modelo- formulario de contrato, ni se aprueba dicho informe que era además del mes de octubre del 2014, por más que éste pudiera obrar en el expediente. A continuación se reproduce la informante, lo que decía dicho informe de octubre de 2014, pero sí es muy importante resaltar que La Secretaria tras la transcripción del mismo, reconoce que sobre la base del informe jurídico obrante en el expediente, se acoge un acto administrativo que infiere en vicio de nulidad por haberse adoptado prescindiendo del procedimiento legalmente establecido, artículo 47.1 de La Ley 39/2015. Así lo manifiesta, taxativamente, la Señora Secretaria Accidental. es decir, que la Señora habla de nulidad radical o de pleno derecho. Por lo tanto, si así se reconoce expresamente por la Señora Secretaria, lo único que cabe en la legalidad, no es mantener un acto administrativo al que se le reconoce tan gran vicio de nulidad, sino proceder a su revisión- anulación, conforme a lo previsto el artículo 106 de la Ley de 39/2015, tramitando el oportuno a tal efecto, lo que a la vista del propio tenor del informe de La Señora Secretaria, le viene como absolutamente exigible y obligado. Dicho proceder, es decir, la revisión, no es discrecional, sino absolutamente obligado, como también reconoce la Señora Secretaria en su informe, con citas expresas de algunas sentencias del Tribunal Supremo, como las de 22 de marzo del 2005 y 6 de marzo de 2009. Y desde luego, nada impide incoar el trámite de revisión de tal acuerdo de 18 de mayo de 2015, de conformidad con los artículos 106 de la 39/2015, que también debería de afectar dicha revisión a los acuerdos derivados de dicho acuerdo plenario, obligación legal para todos los actos embargados de nulidad radical como se señala en el citado en el informe, que infiere vicios de nulidad radical y señala y reconoce expresamente la Señora Secretaria.

El que también pudiera estar viciado de nulidad el acuerdo de agosto de 2003, en ningún caso convalidaría la nulidad radical del acuerdo de 18 de mayo de 2005 por la existencia de otro acuerdo nulo precedente. Lo ha manifestado con anterioridad el Portavoz del Partido Socialista cuando se ha referido al tema. Y más aun, cuando lo que realmente consta, es que la efectiva transformación con ampliación del plazo de vencimiento hasta el año 2033, conforme a los convenios que ha suscrito la Señora Alcaldesa con los ocupantes de los Bajos del Altillo, se fundamentan en el Acuerdo Plenario de 18 de mayo de 2015 y no en el de agosto de 2003, sin que, obviamente, la nulidad radical que embarga a aquel pueda entenderse convalidada por la potencial nulidad radical de este.

Y aun más, si se tiene en cuenta que son aquellos actos los que han provocado el grave perjuicio al erario municipal, que si inicialmente lo valorábamos, aproximadamente, en seis millones de euros, hoy, a la vista de todos los datos disponibles y con referencia a los expedientes concesionales que se han

tramitado, podemos, incluso, entender de que la perturbación al erario municipal podría superar los quince millones de euros.

Y, desde luego, nada obstaculiza, a que en su caso, también pudiera llevarse a efecto la declaración de nulidad conforme al artículo 106 de la Ley 39/95, el citado acuerdo de 21 de agosto de 2003, e incoar el trámite procedimental correspondiente a tal efecto. Si efectivamente, el mismo, en la interpretación bien extensiva que hace la Señora Secretaria, contradictoriamente con los informes emitidos por Los Secretarios, xxxx e xxxx, y si así se confirmase efectivamente, también estuviese viciado dicho acuerdo de nulidad radical. Y más aún, como también consta, actos propios municipales posteriores, La junta de Gobierno Local de 28 de marzo y 8 de abril de 2007 y 28 de enero de 2013, rechazaron peticiones de los arrendatarios sin que por ende pudiesen alegar perjuicio alguno. Máxime, teniendo en cuenta, que también se señala en el informe de la Señora Secretaria que la revisión de los actos de pleno derecho no está sometida a plazo temporal alguno, luego además en este caso resulta evidente, si se tiene en cuenta que en el mismo Pleno se revisa por unidad radical un acto administrativo anterior. Pero también se señala en el informe de la Señora Secretaria que aquel habría sido el criterio municipal hasta el 3 de diciembre del 2014, fecha en la que al parecer se autorizó una sesión en la que se indicó a la titular que la licencia de la concesión se mantiene inalterada, finalizando el día 25 de julio de 2033.

Este es el expediente al que hacía referencia el Señor xxxx, que es un Acuerdo de Junta de Gobierno Local, con fecha anterior a que el Pleno aprobara incluso el formulario, donde ya La Junta de Gobierno Local, acuerda una transferencia de la concesión, del titular hacia un tercero y aparece que la fecha de caducidad es en año 2033. Por cierto, que en tal fecha aún no se había producido, como ya he manifestado con anterioridad, el Acuerdo Plenario de 18.05.2015. se trata de un acuerdo de La Junta de Gobierno Local, el cuatro de diciembre de 2014, que solo cabe de calificar como insólito y gravemente lesivo al interés municipal. Que en cualquier caso, incurre en los mismo vicios de nulidad radical que señala la Señora Secretaria informante y que se infieren del Acuerdo Plenario de 18.05.2015, incluso que habría que añadir la causa correspondiente al artículo 47 de la Ley 39/2015, y más aun si se tiene en cuenta que tal Acuerdo se adopta con respecto al mismo local para que La Junta de Gobierno Local el 28.03.2007 y el 07.05.2007, autorizó un traspaso, calificó que era arrendamiento y fijó el plazo de vencimiento para el 01.01.2015. es decir, hay dos Acuerdos de Junta de Gobierno Local, en los cuales con los informes pertinentes, se autoriza a un traspaso y se le dice que la finalización del contrato, y así lo acepta el concesionario, es en el año 2015. Y sobre ese mismo local, antes de que el Pleno apruebe el formulario, se le cambia del 2015 a 2033, de forma absolutamente contradictoria con lo que había sido el criterio de la Administración Municipal con los informes jurídicos pertinentes.

Señalado lo anterior, nada limita tampoco, sino al contrario, deviene absolutamente obligado, ya que no se trata de una potestad discrecional, que haya que acordarse también a revisión de oficio, de dicho Acuerdo de La Junta de Gobierno Local, de tres de diciembre de 2014, como exige la doctrina jurisprudencial respecto a los actos nulos de pleno derecho.

Por tanto, ya sólo fuere a la luz del informe de La Señora Secretaria, entendemos que procede no dejarlo sobre la mesa, sino siendo una obligación de La Corporación, que no es un acto potestativo sino un acto obligatorio, procede incoar el trámite de revisión por nulidad radical del Acuerdo Plenario de 18.05.2015, de La Junta de Gobierno Local de tres de diciembre, y todos los actos derivados.

Y como lo que decimos, no es que se adopte un acuerdo definitivo, sino que se incoe el procedimiento. Y el procedimiento, una vez que se apruebe la incoación, pasa por recabar todos los antecedentes y todos los informes jurídicos necesarios, entendemos que el dejarlo sobre la mesa es una mera actuación de dilación que no compartimos y que entendemos que lo único que pretende es retrasar esto a calendas griegas. Por lo tanto, nosotros vamos a mantener nuestra propuesta de que se inicie el trámite, y una vez que se inicie el trámite, que se incorporen todos informes y todos los antecedentes que sean necesarios para que la Corporación adopte el criterio que entienda más razonable.

Sra. Alcaldesa:

¿Alguna intervención más?. Bueno, yo, ante todas las exposiciones que ha habido aquí por parte de los distintos Portavoces, la dificultad del asunto, como decía el Señor xxx, un asunto complejo, donde hay un encuentro claro de intereses. Nunca ha sido el ánimo de esta Corporación el cumplir ninguna irregularidad y, por tanto, queremos estar completamente seguros cuando adoptemos cualquier tipo de acuerdo de lo que estamos adoptando. Así que la propuesta va a ser, vamos a votar dejarlo sobre la mesa, sin perjuicio de que lo traeremos en cuanto tengamos el expediente con la suficiente claridad y luz, con los diferentes informes jurídicos, lo traeremos a Pleno, porque como he manifestado antes, nada más en contra de nuestra voluntad que cometer cualquier tipo de irregularidad. Como las prisas no son buenas consejeras, nunca lo han sido, mi propuesta también va a ser dejar el expediente, someterlo a votación como es lógico, y una vez que todos tengamos claro este asunto lo volveremos a traer a Pleno.

Los Grupos Municipales Más-Almuñécar-La Herradura, Socialista y Popular, solicitan quede sobre la mesa el presente punto del Orden del Día.

Pasada a votación la propuesta de dejarlo el punto sobre la mesa, se aprueba por trece votos a favor de los Concejales de los Grupos Popular, socialista, Más-Almuñécar-La Herradura y D<sup>o</sup> Eva Gaitán, y cinco votos en contra de los Concejales de los Grupos Andalucista y una abstención de Izquierda Unida.

Con **fecha 13 de septiembre de 2017** consta el siguiente acuerdo en la Junta de Gobierno Local:

**"Urg 1) Provisencia en relación a los Bajos del Paseo del Altillo**

Siendo necesario conforme quedo expuesto en la sesión plenaria de veinticinco de mayo de dos mil diecisiete, punto 11º.- "Moción P.A. sobre arrendamientos de los Bajos del Paseo del Altillo" y visto el artículo 47.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas al referirse a los actos dictados prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido o de las normas que contienen las reglas esenciales para la formación de la voluntad de los órganos colegiados, proceder a iniciar procedimiento para la revisión de oficio del acto "Ampliación locales y sus arrendamientos", aprobado por Acuerdo del Pleno de fecha 21 de agosto de 2003;

Se dispone

Que por la Secretaría se emita informe sobre la Legislación aplicable y el procedimiento a seguir para, en su caso, proceder a la revisión de oficio y declarar la nulidad de pleno derecho del acto administrativo acuerdo plenario de 21 de agosto de 2003, punto 6º.- "Ampliación locales y sus arrendamientos en Bajos del Paseo".

-----  
O-----

**Undécimo:** Con número de registro general de entrada 2017-E-RC-10274 de **20 de septiembre de 2017** se presenta Moción arrendamientos de los bajos del paseo del altillo por el Partido Andalucista.

Dicha moción fue debatida en el pleno de 26 de octubre de 2017, constando el siguiente acuerdo plenario:

**13º.- Moción PA sobre arrendamiento de los Bajos del Paseo del Altillo.- (Durante la exposición, debate y votación del presente asunto, se ausentan de la sesión los Corporativos D<sup>a</sup> xxxx y D<sup>a</sup> xxxx).**

Se da cuenta del Dictamen de la Comisión Informativa de Interior de fecha 23.10.2017 referente a Moción del Grupo Municipal Partido Andalucista, presentada por su portavoz D. xxxx, sobre los "Arrendamientos de los Bajos del Paseo del Altillo", siguiente:

MOCIÓN: ARRENDAMIENTOS DE LOS BAJOS DEL PASEO DEL ALTILLO.

En la sesión plenaria de 25 de mayo de 2017, el punto 11 referido a "Moción P.A. sobre arrendamientos de los Bajos del Paseo del Altillo", se dejó sobre la mesa nuestra propuesta, que iba acompañada de una ampliación de la exposición de motivos entregada en el desarrollo del punto, para su debate y/o aprobación

posterior en pleno, con el objetivo de que se recabasen cuantos informes eran precisos, a efectos de legislación y procedimiento, para proceder a la declaración de lesividad, de los acuerdos plenarios de fecha 21 de agosto de 2003 de "Ampliación locales y sus arrendamientos en Bajos del Paseo", así como del acuerdo plenario o formulario defecha 18 de mayo de 2015 con los distintos arrendatarios de los locales, y cuantos convenios-contratos-acuerdos pudieren haber sido concertados en base a dichos acuerdos. Y que reproducimos

#### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.**

*"Este grupo municipal ha tenido conocimiento de que, por parte del gobierno municipal, se han formulado convenios o acuerdos con arrendatarios de los bajos comerciales del Paseo del Altillo que habrían conllevado la mutación de la relación contractual arrendaticia que les vinculaba con esta Corporación. En concreto, locales que contaban, en algunos casos, con plazos de finalización del contrato ya vencidos desde enero de 2015, y en otros con plazos de vencimiento próximos, para el 31 de diciembre de 2019.*

*En dichos acuerdos, las referidas relaciones contractuales arrendaticias de los bajos del Altillo habrían sido "mutadas" o transformadas, fuera de todo procedimiento y con grave quebranto del interés público y del erario municipal, a concesionales con plazo de vencimiento que llegarían hasta el mes de agosto de 2033.*

*Y todo ello, fundamentándolo en un acuerdo plenario de 18 de mayo de 2015, que de su contenido, en modo alguno podría servir de amparo para tal modificación. En el mismo, se limita a aprobar unformulario o modelo de 'contrato propuesto para la concesión de los bajos del Altillo". Dado que se trataba de un mero formulario sólo cabría entender que serviría para regir las futuras ocupaciones de dichos bajosen régimen de concesión, tras los oportunos trámites de contratación pública en régimen de libre concurrencia (concurso/subasta, etc.) y, en absoluto, la transformación, sin más, de las relaciones arrendaticias preexistentes en concesionales, lo que de haberse llevado a efecto habría sido con flagrante transgresión de las normas de procedimiento, conforme a las normas reguladoras de la contratación pública administrativa.*

*Es más, el acuerdo allí adoptado se circunscribió a la mera aprobación del mencionado modelo genérico de contrato de concesión y NO autorizó, en absoluto, la transformación de las concretas relaciones arrendaticias de dichos locales (algunas hoy incluso vencidas), en contratos concesionales. De haber sido así, dado que un acuerdo de tal naturaleza podría conllevar conculcación de las normas de procedimiento y reguladoras de la contratación pública y afectaría gravemente al erario municipal, tendría que constar acuerdo expreso e inequívoco en tal sentido, lo que no concurre en modo alguno en el acuerdo del Pleno, resultando además que un acuerdo de tal naturaleza, tan lesivo al interés público municipal, jamás habría obtenido el respaldo de este grupo municipal, entonces de Convergencia Andaluza.*

*Y menos aún si se tiene en cuenta que ya concurrían actos municipales firmes que reiteradamente establecían que la relación contractual que vinculaba a los citados bajos del Altillo con la Corporación municipal era arrendaticia y que los plazos de vigencia de dichos contratos se hallaban tasados legalmente conforme las Disposiciones Transitorias de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, en concreto al 1 de enero de 2015 o, excepcionalmente, al 31 de diciembre de 2019.*

*Además, el acuerdo plenario de 21 de agosto de 2003, de arrendamiento de los bajos del paseo del Altillo, establecía, sin margen de error alguno, que la relación contractual que amparaba la ocupación de los citados Bajos del Altillo era de naturaleza arrendaticia y el acuerdo que allí se adoptaba, se limitaba una clausula relativa a ampliación de superficie -de aproximadamente el 50%- de los citados locales "...como consecuencia de las obras que se van a realizar" que se afectaría para el uso y disfrute de los arrendatarios de dichos locales con la exclusiva afectación de no efectuar incremento de renta durante un plazo de treinta años "...POR EL CONCEPTO DE AUMENTO DE SUPERFICIE" de lo que, obviamente, no cabe ni puede colegirse, en modo alguno, que, como consecuencia, quedarán sin efecto las concretas relaciones arrendaticias de dichos inmuebles, ni los demás pactos y condiciones contractuales, ni que se produjere, sin más trámite procedimental, ninguna suerte de radical mutación contractual de arrendamiento a concesión, con ampliación de plazo de cesión.*



Y así, además, lo constatan los propios convenios-acuerdos posteriores suscritos por los arrendatarios con la representación municipal, a principios del año 2006, con ocasión de la entrega a dichos arrendatarios de los citados locales con superficie ampliada, en los que se deja expresa constancia de la subsistencia de las relaciones arrendaticias precedentes, tras la suspensión temporal de actividades como consecuencia de obras ejecutadas, donde también se establecen las condiciones de cesión, subrogación y traspaso a terceros, sin alteración alguna del plazo contractual correspondiente.

Y en ello abundan, de modo claro y rotundo, acuerdos municipales posteriores. Entre ellos:

Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 28 de marzo de 2007 en el que con relación a los locales 7, 8 y 9 de los Bajos del Altillo, la Corporación municipal, al tiempo que acuerda autorizar su división en dos locales A y B y el traspaso del local B a un tercero, se le señala expresamente a su arrendatario, "...QUE LA EXTINCIÓN DE ESTE ARRENDAMIENTO SE DEBE PRODUCIR <POR LEY> EL 1 DE ENERO DE 2015", fijándose expresamente en el punto E del acuerdo que "...ESTE TRASPASO PERMITIRÁ LA CONTINUACIÓN DEL ARRENDAMIENTO HASTA EL 1 DE ENERO DE 2015".

Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 8 de mayo de 2007 en el que expresamente se reitera el acuerdo precedente de 28 de marzo de 2007 y ante pretensión de la arrendataria, instando la ampliación del plazo arrendaticio- que "...EN CUANTO A LOS PLAZOS DE ARRENDAMIENTO SE HA ESTADO EN TODO MOMENTO A LO QUE DISPONE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS...".

Certificación expedida por la Sra. Secretaria del Ayuntamiento de 20 de mayo de 2011 con relación a determinados extremos relativos a los locales 13,14,15,16,17,18,19,20 y 21 de los Bajos del Altillo, en la que se expresa, con la naturaleza de certificación, las circunstancias concretas, todas de naturaleza arrendaticia, que han afectado, históricamente, a dichos concretos locales.

Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 28 de enero de 2013 que, previo Informe del Sr. Secretario Municipal, ante solicitud deducida por una arrendataria de los locales 13 a 21 del Bajo del Altillo, que, entre otras cosas, solicitaba la novación del contrato de arrendamiento con ampliación del plazo de arrendamiento por "18 AÑOS A PARTIR DE LA FIRMA DEL ACUERDO NOVATORIO QUE SE SOLICITA" acuerda/establece en cuanto al plazo de duración del arrendamiento, que la extinción del mismo "...ES DE 20 AÑOS DESDE LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS DE 1994...". Plazo que, con relación a dichos concretos locales debe incrementarse en 5 años dado que tales locales "...habían sido objeto de algún traspaso en los 10 años anteriores a dicha entrada en vigor..." por lo que "...la extinción del arrendamiento del local de negocio actual deberá producirse el 31 de diciembre de 2019". Y, finalmente, estableciendo como conclusión, que "...ESTANDO DELIMITADO EL OBJETO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, LAS PARTES, DURACIÓN Y RENTA DEL MISMO, NO SE APRECIAN MOTIVOS PARA LA NOVACIÓN SOLICITADA".

Dichos actos administrativos son pues inequívocos y, por tanto, nada justifica que lo que por este gobierno municipal, sin base jurídica y con grave quebranto del interés público y del erario municipal, se hayan concertado convenios-acuerdos con los arrendatarios de locales del Altillo (reiteramos, muchos ya con contratos arrendaticios incluso vencidos y extinguidos conforme las previsiones y plazos establecidos en las Disposiciones Transitorias de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994) modificando, sin más, por pura vía de hecho, y con grave transgresión de las normas procedimentales y actos propios municipales, su precedente relación jurídico contractual por la concesional administrativa, por plazo de vencimiento al año 2033.

Unos contratos o acuerdos que, entendemos, son lesivos para el interés general del Ayuntamiento.

En base a todo lo anterior, el grupo municipal Andalucista presenta al Pleno de la Corporación, para su debate y aprobación, las siguientes

PROPUESTAS DE ACUERDO:

Primero.- Iniciar los trámites para declarar la lesividad de los convenios-contratos-acuerdos que pudieren haber sido concertados con posterioridad al acuerdo plenario 18 de mayo de 2015 con los distintos arrendatarios de los

locales sitios en los Bajos del Paseo del Attillo, previos los informes técnicos preceptivos y la realización de los trámites pertinentes.

Segundo.- Solicitar Dictamen Pericial a técnico o empresa de Tasación competente e independiente, para delimitar si ha existido quebranto al erario municipal, por la transformación de relaciones arrendaticias ya vencidas o próximas a su vencimiento, por concesionales con plazo de vencimiento que llegarían hasta agosto de 2033.

ENMIENDA DE ADICIÓN A LA 'EXPOSICIÓN DE MOTIVOS' DE LA MOCIÓN.

Primero.- El acuerdo que se adopta en el Pleno de 18 de mayo de 2015 se limita (basta la mera lectura del mismo para constatarlo) a aprobar un mero modelo formulario, pero en modo alguno la transformación de los contratos de arrendamientos (ya vencidos en la mayor parte de los casos o próximos a su vencimiento) en concesiones con ampliación/renovación de sus plazos de vencimiento.

Unos acuerdos de tal naturaleza (transformación de los arrendamientos en concesiones y renovación/ampliación de plazo) habría de haberse adoptado de modo expreso y con la necesaria certeza de lo que se decidía, máxime teniendo en cuenta la gravísima lesión que un acuerdo de tal naturaleza irrogaría al erario municipal.

Y más aún cuando ya obraban actos administrativos precedentes de la Corporación firmes y ejecutorios (actos propios) que tenían establecido la naturaleza arrendaticia de dichos contratos y sus plazos de vencimiento, a los que no se hace la menor referencia en el Informe del Sr. Secretario, xxxx, de 8 de octubre de 2014.

Por tanto, un acuerdo de tal naturaleza dado que violentaría todas las normas de procedimiento y, además, sería gravemente lesivo al interés público (y por tanto, potencialmente viciado de nulidad de pleno derecho) habría de haberse adoptado de modo expreso y de forma clara y rotunda.

Y, desde luego, no consta que así lo hubiera sido.

Nada de eso obra en dicho acuerdo de 18 de mayo de 2015, que se limita a aprobar un modelo formulario de contrato concesional.

Nada más, ni por supuesto se faculta a la Alcaldía ni a la Junta de Gobierno Local (JGL) para transformar los contratos de arrendamiento de dichos bajos (incluso algunos ya vencidos) en concesionales con plazo hasta el año 2033.

Si la Alcaldesa o la JGL han procedido a concertar convenios con los arrendatarios de dichos bajos, transformando los contratos de arrendamiento en concesionales con plazo hasta el año 2033, habría actuado en pura vía de hecho, ocasionando un gravísimo daño al erario municipal.

Segundo.- En segundo lugar, resulta sumamente significativo que en el Informe de 8 de octubre de 2014 el Secretario, xxx, no haya la menor referencia a los acuerdos municipales adoptados en Juntas de Gobierno Local de 28 de marzo de 2007, 8 de mayo de 2007 y de 28 de enero de 2013 en los que se estableció (con el carácter de actos propios municipales) que los citados contratos eran de arrendamiento con vencimientos conforme a lo previsto en la Ley de Arrendamientos Urbanos, bien al 1 de enero de 2015 o al 31 de diciembre de 2019. Tampoco hay la menor referencia al extenso Informe del Secretario xxxx - que fue aprobado en la citada JGL de 28 de enero de 2013- rechazando entre otras cosas la novación del contrato de arrendamiento con ampliación del plazo de arrendamiento por "18 años a partir de la firma del acuerdo novatorio que se solicita".

Y en lo mismo abundó la Secretaria Municipal Sra. xxxx en Informe-certificación de 20 de mayo de 2011, al que tampoco se hace la menor referencia.

Tercero.- Se falta a la verdad en dicho Informe de 8 de octubre de 2014 cuando se afirma (epígrafe 4º) que en acuerdo plenario de 23 de agosto de 2003 se habría procedido "...a una especie de renovación del arrendamiento por 30 años..." (sic) (Terminología subjetiva carente de rigor jurídico y administrativo).

Pues bien, basta la mera lectura de dicho acuerdo plenario, que es de 21 de agosto de 2003 y no de 23 de agosto como se dice en dicho Informe de 8 de octubre de 2014, para constatar que allí, siempre con referencia a los "arrendatarios desalojados por las obras del aparcamiento subterráneo que se

iban a ejecutar", lo que se establece es: por un lado, que "...los aumentos de superficie de los locales ...como consecuencia de las obras que se van a ejecutar...sean para uso y disfrute de los actuales arrendatarios de los locales..." y, por otro, "...que durante un plazo de 30 años no verán incrementada su renta actual por el concepto de aumento de superficie".

Nada más.

Ni se modifican los contratos de arrendamientos, ni se transforman en concesiones administrativas.

Pero, por si fuere poco lo anterior, así quedó igualmente establecido, de modo claro y meridiano, en el documento suscrito con los citados arrendatarios -una vez terminadas las obras del aparcamiento- con ocasión de la entrega de los locales con el incremento de superficie conforme el acuerdo anterior, pero sin ninguna otra modificación de la relación arrendaticia.

Dicho documento siempre viene referido al "...arrendatario" y a que éste, en su condición de tal arrendatario "...recibe el local a su plena y entera satisfacción, conforme las condiciones pactadas..."

Y, aún más, así lo establecieron igualmente los acuerdos municipales reseñados de 28 de marzo y 8 de mayo de 2007 o de 28 de enero 2013.

Por tanto no cabe la orquestación de confusión alguna.

El citado acuerdo plenario de 21 de agosto de 2003 se limitó a un incremento de superficie de locales, con exención de incremento de renta como consecuencia de dicho aumento, pero ni transformó los arrendamientos en concesiones ni alteró las consecuencias legales derivadas de la Ley de Arrendamientos Urbanos en cuanto al plazo de vencimiento, tal y como además también estableció este Ayuntamiento en acuerdos firmes posteriores.

Consecuentemente, es un puro sofisma sin sentido y sin la menor correspondencia con la realidad, la afirmación que contiene el párrafo 3º del epígrafe 5 de dicho Informe de 8 de octubre de 2014 según la cual dicho acuerdo plenario "...extiende los efectos de la ampliación de la concesión sobre los aumentos de los locales de forma similar a como opera la accesión civil..." (!?), dado que, como ya se ha señalado, dicho acuerdo de 21 de agosto de 2003 no efectuó alteración alguna de las relaciones arrendaticias precedentes (más allá del mero incremento de la superficie de los locales cedidos sin aumento de renta, como ya se ha indicado) tal y como también quedó establecido, sin margen de interpretación alguno y de modo reiterado, en los acuerdos municipales posteriores de 28 de marzo de 2007, 8 de mayo de 2007 y 28 de enero de 2013.

Por tanto, es una pura falacia, a la vista del tenor literal de dichos acuerdos municipales, aducir, como se señala en dicho Informe de 8/10/2014, que unos locales se "...mantengan en arrendamiento frente a la concesión otorgada sobre los otros" (!?).

Cuarto.- El citado Informe jurídico incurre en abierta y flagrante contradicción cuando señala que dado que tales locales (Bajos del Altillo) están calificados como bienes de dominio público "...destinado a la prestación de servicios de bares y restaurantes en la concurrida playa de Puerta del Mar" conforme acuerdo plenario de 13 de mayo de 1999", ello impediría "...la calificación del negocio jurídico como arrendamiento por cuando nos conduce a la consideración de ese acto como nulo de pleno derecho... al dictarse de una parte prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legal" para señalar a continuación que ello "...al fin y a la postre" sería "...un argumento a favor de su calificación como concesión..." para más adelante significar (párrafo 5 del epígrafe 5º) que "...si no puedo efectuar arrendamientos sobre bienes de dominio público, solo puedo efectuar concesiones demaniales... la balanza se inclina hacia la consideración de una concesión demanial sobre los bajos del Altillo cuyo límite temporal se cifra el 25 de julio de 2033". (!?)

Pues bien, si eso efectivamente fuere así (y aun cuando tales apreciaciones conculquen abiertamente los actos propios municipales que ya hemos indicado, JGL de 28 de marzo de 2007, 8 mayo de 2007 y 28 de enero de 2013), ¿cómo se explica que no haya ocurrido lo mismo con los Bajos del Fenicio a los que esta corporación ya ha remitido requerimientos de desalojo por vencimiento de plazo de los contratos de arrendamiento, aun cuando los mismos, al igual que los Bajos del Altillo, también fueron calificados como bienes de dominio público "...destinado a la prestación de servicios de bares y restaurantes..." en el

mismo acuerdo plenario de 13 de mayo de 1999, que refiere el Secretario en su Informe?

Que se nos justifique pues ¿cuál sería la razón de que los contratos de arrendamiento de los Bajos del Altillo pudieran ser tenidos como nulos de pleno derecho -por la citada razón que se expone en dicho Informe- mientras que los del Fenicio no?, o ¿por qué respecto de aquellos la balanza se inclinara hacia la consideración de concesión demanial mientras que para los del Fenicio no operaría tal "inclinación" aun habiendo sido calificados el mismo día que los del Altillo como bienes de dominio público y, contrariamente, sigan siendo tenidos como contratos de arrendamientos con sus plazos propios de vencimiento?

Quinto.- Y si radicalmente injustificable desde todo punto de vista es la contradicción anterior, también así ha de calificarse cuanto se manifiesta en dicho Informe con relación a la revisión de oficio, ex artº 102 Ley 30/1992, de los actos administrativos (hoy Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, artículos 106 y siguientes).

En dicho Informe (epígrafe 5º párrafo 1º), se reconoce que tal transformación de los arrendamientos en concesiones, que supuestamente habría operado conforme el acuerdo plenario de 21/08/2003, estaría viciada de nulidad radical dado que, así se dice, "... es destacable la total ausencia de procedimiento" (aun cuando lo cierto es que eso es, justamente, lo que ahora ha ocurrido con ocasión de formalizar los convenios con los arrendatarios del Altillo con plazo hasta el año 2033).

Sin embargo, el Informante a renglón seguido también se dice (último párrafo del informe de 8/10/2014) que aun concurriendo vicio de nulidad radical (que supuestamente embargaría al citado acuerdo plenario de 21/08/2003 por varios motivos) no sería pertinente "...la utilización de la revisión de oficio según el artº 102 de la ley 30/1992..." en razón "al tiempo transcurrido desde la adopción del acuerdo", cuando resulta que, en el propio Orden del día del Pleno de hoy, 25 de mayo, obra un punto relativo a la revisión de oficio de una licencia de obras otorgada en el año 2000; tres años antes del referido acuerdo plenario de 21 de agosto de 2003.

Que se nos explique ¿por qué en el caso de dicha licencia del año 2000 nada empecería a la citada revisión de oficio aun siendo un acuerdo municipal anterior y sí habría impedimento respecto del acuerdo de 21 de agosto de 2003 aun habiendo transcurrido un tiempo menor?

En cualquier caso, lo significativo es que el citado Informante reconozca, como no podría ser de otro modo, que un acuerdo de transformación de arrendamientos en concesiones con ampliación de plazo de vencimiento estaría viciado de nulidad de pleno derecho por la total ausencia de procedimiento cuando justamente eso es lo que ahora ha ocurrido con los convenios/acuerdos suscritos con los arrendatarios de los Bajos del Altillo, de transformación en concesiones y plazo hasta el año 2033.

Sexto.- También se señala en dicho Informe -como argumento que abonaría la "transformación" a concesión y ampliación de plazo hasta 2033- que los titulares de los citados arrendamientos en otro caso habrían de ser indemnizados por su condición de "...terceros beneficiarios de buena fe que deben ser respetados en su posesión plena y pacífica...".

Se trata de una nueva falacia.

Los referidos acuerdos municipales de 28 de marzo y 8 de mayo de 2007 y 28 de enero de 2013 resuelven sobre concretas peticiones de los arrendatarios de dichos Bajos del Altillo relativas a la relación contractual o ampliación de plazo de vencimiento estableciendo (rechazando lo solicitado por los mismos) que la relación contractual que les vincula con el Ayuntamiento es de tipo arrendaticio y su vencimiento el que corresponde conforme las Disposiciones transitorias de la Ley; esto es, 1 de enero de 2015 o, en algún caso, al 31 de diciembre de 2019.

Y dichos acuerdos no han sido recurridos y son firmes y ejecutorios.

Así pues, difícilmente cabría indemnización alguna a quienes tenían pleno y completo conocimiento de la naturaleza de su relación contractual con el Ayuntamiento y las fechas de terminación de las mismas y, además, consintieron los concretos actos municipales que así lo señalaron.

Séptimo.- Por tanto, conforme lo expuesto y tal y como también se razona en la Moción, resultando que tales "conversiones" de arrendaticias a concesionales se habrían efectuado en pura vía de hecho y de las mismas deriva un gravísimo quebranto y perjuicio para el erario municipal (que, provisionalmente, ya se puede fijar como mínimo en seis millones de euros, ya fuere solo por comparación con el resultado del único expediente tramitado para la adjudicación en pública subasta de la concesión del local número 24 de dichos Bajos del Altillo, que conforme acuerdo plenario de 11 de abril de 2006 lo fue a xxxx, por 331.200 euros y un canon mensual de 1.100 euros) PROCEDE adoptar los acuerdos que se instan en la Moción en orden a anular y dejar sin efecto todos y cada uno de los convenios/contratos/acuerdos que pudieren haber sido concertados con los distintos arrendatarios de los locales de los Bajos del Paseo del Altillo, e iniciar los trámites para declarar la lesividad de los mismos, en tanto que han sido suscritos sin base ni fundamento alguno, con transgresión manifiesta de los acuerdos municipales que se citan anteriormente, que vinculan clara y rotundamente a esta Corporación y en tanto que viciados de nulidad radical por haber sido adoptados fuera de todo procedimiento y con transgresión de las normas reguladoras de la contratación pública, amen de irrogar grave quebranto al erario municipal que se fijará en el oportuno dictamen pericial a solicitar de técnico o empresa de tasación competente e independiente. En cualquier otro caso, incluso para el supuesto de que pudieren entenderse que los convenios suscritos entre la Alcaldía o JGL y los citados arrendatarios de los bajos del Altillo hubieren tenido amparo en el referido acuerdo plenario de 18 de mayo de 2015, lo que se expone a meros efectos dialécticos, ello en nada empecería a la necesaria adopción de los acuerdos que se solicitan en la Moción, en tanto que es evidente que tal acuerdo sería nulo de pleno derecho por las mismas razones que se señalaban en el citado informe de 8/10/2014 respecto del acuerdo plenario de 21 de agosto de 2003, esto es, por la total violación de las normas de procedimiento ("total ausencia de procedimiento como se señala en el párrafo 1º del epígrafe 5º de dicho Informe de 8/10/2014) por lo que concurriendo dicho vicio radical y gravísimo quebranto al erario municipal lo procedente es la adopción de los acuerdos solicitados en la Moción del Grupo Municipal Andalucista."

Han transcurrido cuatro meses desde que se debatió en el Pleno dicho asunto, y consideramos que ha sido tiempo suficiente para recabar cuantos informes sean precisos en cuanto a establecer la legalidad y los procedimientos a seguir para aprobar la lesividad o la revisión de oficio de dichos actos o acuerdos municipales.

Con posterioridad al debate del Pleno, la Junta de Gobierno Local de 13 de septiembre de 2017 ha desestimado las alegaciones presentadas por los concesionarios de los bajos del Fenicio, generando una situación de agravio comparativo con respecto a los concesionarios de los bajos del Paseo del Altillo.

Es por ello que, nuestro grupo municipal presenta la siguiente

**PROPUESTA:**

**Primero.-** Incluir en el orden del día del próximo pleno la "Moción P.A. sobre arrendamientos de los Bajos del Paseo del Altillo", con todos los antecedentes obrantes en el pleno de 25 de mayo de 2017, así como cuantos informes sean precisos, a efectos de legislación vigente y procedimientos a seguir.

**Segundo.-** Iniciar los trámites para proceder a la declaración de lesividad y si procede la revisión de oficio, de los acuerdos plenarios de fecha 21 de agosto de 2003 de "Ampliación locales y sus arrendamientos en Bajos del Paseo", así como del acuerdo plenario o formulario defecha 18 de mayo de 2015 con los distintos arrendatarios de los locales, y cuantos convenios-contratos-acuerdos pudieren haber sido concertados en base a dichos acuerdos.

**Seguidamente se da cuenta de enmienda presentada por los Grupos Municipales Popular y Más-Almuñécar-La Herradura, siguiente:**

**ENMIENDA AL DICTAMEN DE LA COMISIÓN INFORMATIVA DE INTERIOR REFERENTE AL PUNTO N°13 DEL PLENO DE FECHA 26 DE OCTUBRE DE 2017, ARRENDAMIENTO DE LOS BAJOS DEL PASEO DEL ALTILLO**

Por parte del Grupo Municipal Popular y Grupo Municipal Más Almuñécar-La Herradura, se presenta la siguiente ENMIENDA al dictamen de la Comisión Informativa de Interior de fecha 23 de octubre de 2017, referente al punto n° 13 del Pleno de fecha 26 de octubre de 2017:

**ARRENDAMIENTO DE LOS BAJOS DEL PASEO DEL ALTILLO**

El art. 55.1 Ley 39/2015, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones (LPAC) prevé que "con anterioridad al inicio del procedimiento, el órgano competente podrá abrir un período de información o actuaciones previas con el fin de conocer las circunstancias del caso concreto y la conveniencia o no de iniciar el procedimiento".

Este trámite resulta imprescindible cuando el procedimiento que se prevé iniciar presente una especial complejidad. Por ejemplo, porque exista una pluralidad de actos y actuaciones encadenadas a lo largo del tiempo, porque concorra un número elevado de interesados en el procedimiento, porque existan varias modalidades de procedimiento que puedan seguirse, etc.

Muchas de estas circunstancias pueden plantear dudas que, en caso de no haberse resuelto antes de iniciar el procedimiento, darán lugar a que este se ralentice, dificultando o incluso impidiendo que pueda resolverse dentro del plazo marcado por la norma. En el peor de los casos, si el procedimiento no se ha dirigido contra los actos adecuados o si no se ha seguido el procedimiento que correspondía, todo lo actuado podría ser inútil.

En consecuencia, y por simple responsabilidad, la apertura formal del procedimiento de declaración de lesividad y, en su caso, revisión de oficio propuesta por el Grupo Municipal Andalucistas en el Ayuntamiento de Almuñécar, debería ir precedida del trámite previsto en el art. 55.1 LPAC con el fin de aclarar, al menos:

a) Cuáles son los actos contra los que debe dirigirse el procedimiento. Debe tenerse en cuenta que la declaración de invalidez de un acto no conlleva, necesariamente, la de todos los actos que tuvieron a este como base. En consecuencia, podría ser necesario que el procedimiento de revisión se siguiera contra varios actos y actuaciones, entre los que podrían encontrarse, al menos:

- La declaración de demanialidad de los locales (Acuerdo plenario de 13 de mayo de 1999)
- La aprobación de la Cláusula Quinta del Convenio entre el Ayuntamiento de Almuñécar y "xxxx" (Acuerdo plenario de 21 de agosto de 2003)
- Los convenios firmados con los arrendatarios de los locales con posterioridad a esta fecha y sus posibles cesiones a terceros.
- La aprobación del modelo de contrato de concesión administrativa de los "Bajos del Altillo" (Acuerdo plenario de 18 de mayo de 2015)
- Los convenios firmados con los concesionarios de los locales con posterioridad a esta fecha y sus posibles cesiones a terceros

b) Qué tipo de vicios podrían haber afectado, *prima facie*, a los actos objeto de revisión. Esto solo podría hacerse una vez que se hubieran determinado cuáles son los actos contra los que se dirigiría el procedimiento, dado que los vicios que podrían presentar no son necesariamente los mismos. En algunos casos, además, los vicios de algunos de los actos podrían venir constituidos, precisamente, por la nulidad de los actos previos que les hubieran servido de base.

Dependiendo de los tipos de vicios que se considere que podrían estar presentes, cambiarían los procedimientos administrativos que habría que seguir: revisión de oficio o declaración de lesividad.

c) Quiénes son los interesados en el procedimiento. Nuevamente, dependerá de los actos que se determine que son objeto del procedimiento.

d) Posibilidad y conveniencia de acordar la suspensión de los actos objeto de revisión y otras posibles medidas provisionales. Los arts. 56 y 108 LPAC permiten que, una vez iniciado el procedimiento de revisión de oficio, puedan suspenderse los actos objeto de revisión o adoptar las medidas provisionales oportunas para asegurar la eficacia de la resolución que pudiera recaer.

Dado que frente a la eventual revisión de oficio de los actos podría oponerse la consolidación de situaciones basadas en la confianza legítima de los interesados, la adopción de medidas provisionales podría evitar, al menos, que

tales situaciones siguieran consolidándose una vez iniciado el procedimiento de revisión.

e) Posibilidad y conveniencia de convalidar los actos anulables, incluso con efectos retroactivos. En el supuesto de que los actos objeto del procedimiento de revisión no estuviesen viciados de nulidad, sino de simple anulabilidad, el Ayuntamiento de Almuñécar contaría con la opción de convalidarlos, poniendo así fin a su situación de ilegalidad. La convalidación, según los casos, podría tener lugar incluso con efectos retroactivos, en caso de que se reuniesen los requisitos marcados por el art. 52 LPAC.

Esta opción debe valorarse como alternativa a su posible declaración de lesividad.

f) Posibilidad y conveniencia de tramitar, paralelamente al procedimiento de revisión, la determinación de la responsabilidad patrimonial que, en su caso, pudiera reconocerse a los administrados. Esta actuación, prevista expresamente en el art. 106.4 LPAC, permitiría simplificar la actuación del Ayuntamiento y aligerar las cargas administrativas de los interesados.

**Por todo lo expuesto, presentamos esta enmienda al dictamen, para que el acuerdo del Pleno del punto 13 del orden del día, sea:**

**ACUERDO**

**Aprobar la apertura de las actuaciones previstas en el artículo 55 de la Ley 39/2015, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones sobre la conveniencia de iniciar los trámites para proceder a la declaración de lesividad y si procede a la revisión de oficio de los acuerdos plenarios de fecha 21 de agosto de 2003 "Ampliación locales y sus arrendamientos en Bajos del Paseo", así como del acuerdo plenario o formulario de fecha 18 de mayo de 2015 con los distintos arrendatarios del los locales y cuantos convenios-contratos-acuerdos pudieren haber sido concertados en base a dichos acuerdos.**

Señor xxxx, tiene usted la palabra para explicar la enmienda

**Sr. xxxx, Portavoz del PP:**

" Bueno , pues la enmienda conjunta del Grupo Popular y de Más Almuñécar a la moción del Partido Andalucista, de iniciar los trámites para proceder a la declaración de lesividad y la revisión de oficio, si procediera, para el tema de los arrendamientos de los locales del Paseo del Altillo, nosotros hemos preparado un enmienda que, además, me gustaría leerla tal cual la hemos transcrito para que conste en acta y todos los asistentes puedan tener conocimiento"

**ENMIENDA PP Y MÁS ALMUÑÉCAR**

**Sra. xxxx, Alcaldesa:**

"¿Intervenciones?"

**Sr. xxxx, PA:**

"No sé si me corresponde..., Nosotros desde el principio queremos mantener nuestra moción, sin perjuicio de que pudiéramos llegar a un entendimiento con respecto a la enmienda. Con alguna pequeña matización. Nosotros entendemos que las enmiendas, que tienen un contenido jurídico importante, y aquí no estamos los juristas, precisamente, a voz de pronto parece ser que se circunscribe más a una cuestión de forma que de fondo, que también es importante, sobre todo cuando estamos hablando de principios legales y de cuestiones jurídicas

. Lo que sí quisiera dejar constancia de que Los Andalucistas venimos denunciando un asunto que fue llevado a pleno el pasado 25 de mayo, esto con respecto a nuestra moción. Que hace más de cinco meses denunciamos la prórroga irregular de los contratos de los bajos del Altillo por parte del Gobierno Municipal. Que se ha prorrogado hasta el año 2033, unos contratos que en algunos casos están vencidos y en otros a punto de vencer, según lo establecido en La Ley de Arrendamientos.

El perjuicio para la hacienda local, si no se sacaran a concurso o se actualizara la cuantía de los alquileres, podría suponer, como mínimo, se ha estimado, unos seis millones de euros. Es por ello que se pide que se declare la lesividad o la revisión de oficio de los actos administrativos que motivan este perjuicio, especialmente, el Acuerdo Plenario del 21 de agosto del 2003, y el Acuerdo, llamado del formulario, del 18 de mayo de 2015, que también mencionan ustedes en su enmienda. En el que nosotros entendemos que se aprobó un formulario y no se aprobó la renovación., o

sea, simplemente un impreso, un formato, y no implícitamente la renovación de los contratos.

El Grupo Municipal Andalucista denuncia la lesividad de los Acuerdos o Convenios suscritos por el Gobierno con nuestros arrendatarios, a quienes habrían modificado sustancialmente las condiciones de los alquileres, para convertirse en una concesión administrativa con plazo de vencimiento, como ya he dicho, hasta el 2033. Todo ello, se entiende, bajo cuerda, realizando una mutación contractual del arrendamiento en concesión. Es una modificación per sede, en el propio contrato vigente, sin que el pleno se haya pronunciado de manera explícita sobre ello, con un acuerdo que, entendemos, vulnera el interés general, con una fragante transgresión de la normas de procedimiento, sin seguir lo establecido en la legislación para la contratación pública administrativa, especialmente, la libre concurrencia. De hecho no hay un Acuerdo Plenario que de forma expresa acuerde esta modificación sustancial, ya que como he apuntado antes el Acuerdo Plenario del 18 de mayo de 2015, en el que se sustenta el Gobierno, sólo aprobó un formulario- modelo de contrato, que en nada modificaba los plazos establecidos en cuanto a la finalización de los arrendamientos, ni puede servir de coartada o de excusa, para la modificación sustancial que se pretende hacer por la vía de los hechos consumados.

Es más, cuando en 2003, se aprobaron los arrendamientos de los bajos del Paseo del Altillo, La Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, fijaba la finalización de los contratos el 1 de enero de 2015. Y en algunos casos, alguna excepción, el 31 de diciembre de 2019. En la misma línea, constan distintos informes emitidos por la propia Secretaría General del Ayuntamiento, que obraran en los expedientes.

Entre los beneficiarios de estos convenios, llama la atención que haya algún beneficiario que tenga alguna familiaridad con algún miembro del Equipo del Gobierno, aunque simplemente llama la atención. Unos locales que pagan al Ayuntamiento una renta mensual ridícula, en comparación con los precios del mercado, entre cien y dos cientos euros mes, e incluso algunos menos. Es decir, no hay una concordancia entre renovar unos contratos a bajo coste y los traspasos millonarios que se están produciendo en los propios locales, sin que el Ayuntamiento se beneficie legítimamente de lo que legalmente le corresponde por ley.

Fuentes de los Servicios Económicos Municipales, incluso, nos han cifrado en unos seis millones de euros, las pérdidas de ingresos que supondrían estas prorrogas de mantenerse como se han aprobado.

Creemos que estos nuevos convenios son irregulares y lesivos para el interés general del Ayuntamiento. Es la voz de la oposición, denunciar este tipo de situaciones y este es el trabajo que nos corresponde, en un estado de derecho y democrático. Por lo que pedimos que se dejen sin efecto todos los convenios o acuerdos que pudieran haber sido concertados desde el año 2015 con los distintos arrendatarios de los bajos del Altillo, adoptando cuantos acuerdos fueran necesarios a tal efecto. En concreto, pedimos que se proceda a la declaración de lesividad y/o se proceda a la revisión de oficio, lo que corresponda según la asesoría jurídica municipal, y La Secretaría Municipal, estime oportuno de dichos acuerdos.

Así, mismo, pedimos también, que se realice un informe para delimitar si ha existido quebranto al Erario Municipal con la transformación de unas relaciones arrendaticias, ya vencidas o próximas a su vencimiento, por concesionales con plazos de vencimiento que llegan hasta agosto de 2033. Cabe recordar que, además, existe una situación de agravio comparativo, que no se le ha aplicado el mismo criterio a la renovación de los contratos de los bajos del Fenicio. Creo que es importante porque, finalmente, sea cual sea quien tenga la razón jurídica de esta cuestión, no creo que quepa ninguna duda que será de aplicación tanto a unos arrendatarios como a otros.

Y esto es lo que yo quería manifestar y por eso mantenemos nuestra Moción. Y también entendemos que la enmienda del Grupo Popular y de Más Almuñécar, viene a dar respuesta, parcialmente, a lo que nosotros solicitamos. Es verdad que llevamos esperando cinco meses unos informes que no han llegado. También entendemos que la carga del trabajo del Ayuntamiento, a veces hace difícil que en cinco meses se puedan hacer unos



informes para una cuestión como esta. Pero estando de acuerdo en lo fundamental de lo que ustedes proponen en su enmienda, entenderíamos que deberíamos de hacer alguna matización que si quieren la comentamos cuando intervengan los demás Grupos sobre el tema de la propia moción nuestra. Gracias"

**Sra. xxxx, Alcaldesa:**

" ¿ Más intervenciones?"

**Sr. xxxx, PP:**

"Entiendo, Señora Presidenta, que estamos en el primer turno de la moción, de la defensa de la moción"

**Sra. Presidenta:**

"Claro, entonces turno de intervenciones, Señor García Alabarce"

**Sr. xxxxxx, PSOE:**

"¿ Estamos en el primer turno, no?. Creo que esto va a parecer, cuando dos discuten y están de acuerdo, creo que vamos a reproducir una situación como esa, si no, dentro de un rato lo vamos a comprobar. En el mes de mayo hubo un Pleno al que vino este tema, donde se pusieron de manifiesto dudas jurídicas, se puso muy bien de manifiesto un informe magnifico y completo de la Secretaria del Ayuntamiento, donde dejaba meridianamente claro que estamos hablando de acuerdos nulos de pleno derecho, por falta de procedimiento; que por aplicación de la teoría del árbol envenenado, si el tronco eran nulo, todas las ramas del mismo eran nulas. Por lo tanto, todos los acuerdos tomados por este Ayuntamiento, si el primero era nulo, todos los que vinieron después siguen siendo nulos. Y, creo recordar, si mi memoria no me falla, que se quedó encima de la mesa, esta duda jurídica, de si estábamos en el mundo jurídico privado de contrato de arrendamiento, o en el Mundo jurídico público de concesiones administrativas, se nos aclarara con un informe jurídico para poder tomar una determinación sobre este asunto. Bueno pues estamos casi en el mes de noviembre, viene este tema vía moción del Partido Andalucista, donde viene a pedir que se declare lesivo el informe, vuelvo a repetir, de La Secretaría, donde ya pone de manifiesto, no que fuera lesivo sino que era nulo de pleno derecho. Y viene, como decía, a este Pleno, por iniciativa de un grupo de la oposición, no por el mandato que se hizo en el pleno de mayo, de traer informes jurídicos que nos aclarara el tema a los Corporativos para poder tomar una posición. Y, a esa moción del Grupo Andalucista, el Grupo Popular, presenta una enmienda, que formalmente, mejor redactada desde el punto de vista jurídico, viene a decir más o menos lo mismo. Por eso anuncio que vamos a votar a favor de las dos propuestas, porque las dos vienen a discurrir porque se nos aclare desde el punto jurídico, bien vía de los funcionarios, entiendo, o de informes externos, sobre si están en el mundo privado o de arrendamientos de la ley de Arrendamientos Urbanos o en la ley de Contratos del Sector Público.

Como digo, voy a votar a favor, porque en el fondo están diciendo lo mismo. Es verdad que me gustaría, en la que ha hecho el Partido Popular, atarla un poquito más, porque es tan genérica que podemos entrar en el camino de que se muera en el cajón de los justos, porque por ejemplo habla sobre "la conveniencia de iniciar"... A mí me gustaría, creo que puede ser compartido por todos, que se suprimiera lo de la conveniencia, y que el acuerdo fuera iniciar los trámites para proceder a la declaración de lesividad. Y, también, porque el art, 55 habla de que "se podrá", entonces me gustaría que también en esa enmienda se pudiera establecer un plazo, un periodo, donde todas estas cuestiones previas a la toma de decisión de aprobar la declaración de lesividad, pues nos pusiéramos un plazo para que se traiga aquí, qué condiciones, qué actos, qué consecuencias, puede traer en función de qué actos son los anulables y no esperar, lo digo por la experiencia, porque si en mayo ya quedamos en dejarlo sobre la mesa, para pedir un informe, y estamos a finales de octubre y no ha venido ningún informe de ese punto. No viene por iniciativa del Gobierno sino por una propuesta del Grupo de la oposición. Creo que sería razonable y prudente que este acuerdo se ampliara con dos elementos, uno quitar lo de "conveniente" y que sea un mandato, es decir, " iniciar los trámites para proceder a la declaración de lesividad", y dos, ponernos un plazo para que

cumplan ustedes con ese plazo, porque si no pasará el año y medio que queda de legislatura y no vendrá a pleno.

Y luego tengo una duda, que supongo que en esos informes que nos harán, tanto los Servicios Jurídicos del Gobierno como externos, tengo mis dudas, porque si La Secretaria en su informe del mes de mayo hablaba claramente de nulidad de pleno derecho, y ahora estamos hablando de posible lesividad, las consecuencias evidentemente son distintas. Entonces, si me gustaría que se me aclarara, porque si es nulo de pleno derecho, todo lo que estamos hablando aquí de iniciar un procedimiento de lesividad, sobra. Muchas gracias"

**Sra. Alcaldesa:**

"¿ Más intervenciones?, Señor xxxx"

**Sr. xxxx, PA:**

"Muchas gracias. Yo quiero sólo dejar constancia o manifestar que creo, sinceramente, que los primeros interesados en salir de este limbo de la alegalidad en la que pudiera estar incurso por su contratos actuales deben ser ellos, entonces, cuanto más agilidad se le dé a este trámite, cuanto más claridad se le dé a este trámite, antes se resolverá por la vía que corresponda y antes se le otorgará seguridad jurídica a los que están o a los que nosotros entendemos que debe ser, que es abrir un nuevo procedimiento de libre concurrencia, con un nuevo concurso conforme a la ley. Al que también tendrán derecho, por supuesto, a participar los actuales. Esa es una cuestión que creo que debe de estar en el fondo de la cuestión, es decir, cuanto antes se resuelva una cuestión confusa de presunta alegalidad, no digo "i" digo "a", porque resulta que hay discrepancias sobre esto. Nosotros tenemos una posición, otros Grupos pueden tener otra, pero lo juristas son los que tendrán que pronunciarse.

Y nosotros, ya que lo ha apuntado el Portavoz del Partido Socialista, estaríamos también de acuerdo en apoyar la enmienda con esas dos matizaciones. Es decir que, aprobemos la apertura de actuaciones previstas en el artículo 55 de La Ley de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones para iniciar los trámites. O sea, no queremos aprobar sobre la conveniencia o no, porque eso es una subjetividad que queda al libre albedrío de quien pueda luego interpretarlo. No, un acuerdo que sea concreto y claro. No sea estilo "Puigdemont", es decir, ambiguo y confuso. Y si además le ponemos un marco temporal, a pesar de la carga de trabajo que tengan en el Ayuntamiento, creo que esto tiene suficiente importancia como para que le demos prioridad a que los Servicios Jurídicos y La Secretaria puedan emitir los informes lo antes posible. Muchas gracias".

**Sra. Presidenta:**

"Según turno, Señor xxxx"

**Sr. xxxx, Más Almuñécar:**

"Con este tema no vamos a empezar a tirarnos tiritos de quien tiene interés en un lado o en otro. Yo me voy a centrar en la enmienda que traemos, y la enmienda que traemos, de lo que ha expuesto tanto el Señor xxxx como el Señor xxxx, creo que lo único que no se puede modificar es la conveniencia; porque el artículo 55 lo que te dice es que se habrá un periodo de investigación, de información. Ahí es donde tenemos que determinar si iniciamos el procedimiento o no lo iniciamos. Es decir, que lo que vamos a abrir es un periodo para ver si es conveniente iniciar el procedimiento. Eso es lo que dice el artículo 55. Lo que tenemos que aprobar es si es conveniente iniciar ese procedimiento porque está muy bien venir aquí y decir que el erario público va a sufrir en seis millones de euros, pero igual las reclamaciones patrimoniales son superiores a seis millones de euros. Entonces, tenemos que ser conscientes de que este es un tema importante, que se inicia con acuerdos en el año 99, en el año 2003, yo, jurídicamente, necesito más asesoramiento, necesito que se estudie mejor el tema, igual lo interesados y los administrados ponen también su granito de arena y, al final, intentamos aclarar el asunto. Lo que sí es verdad es que la conveniencia es, ver si es conveniente iniciar ese procedimiento que puede ser muy grave para unos y para otros. Gracias"

**Sr. xxxx:**

"Señor xxx, le compro el argumento, siempre que atemos, por lo menos , con un plazo temporal. Porque usted acaba de decir que necesita más tiempo

de estudio. Recuerdo que íbamos en mayo a aprobarlo de soslayo. Así que fíjese usted, íbamos todos como chotas a aprobarlo, y ahora resulta que necesitamos estudiarlo todos más. En mayo, y estamos en octubre, y resulta que aquel acuerdo de dejarlo sobre la mesa no ha avanzado nada. Esa es la realidad. Seguramente están cargados y es complicado, no lo dudo, pero objetivamente no hemos avanzado nada. Y ahora lo que traemos es ver la conveniencia, previo los trámites oportunos, para ver, patatin, patatan,... muy bien. Porque yo creo que es fundamental saber qué es lo que se vota porque estamos hablando de consecuencias jurídicas para los privados y también para los corporativos, para saber qué se está aprobando o no, un Corporativo. Acéptenos por los menos ponernos un plazo. Porque si no aprobamos aquí cosas y pasan los meses...Yo no sé si ponernos dos plenos ordinarios de margen, podía ser un plazo razonable. Esa es mi propuesta, a efectos de que vayamos cerrando temas y no los vayamos dejando abiertos continuamente, que mantengan en una inseguridad jurídica a los propios almuñequeros que están allí y a la propia Institución."

Sra. Alcaldesa-Presidenta:

"¿Más intervenciones?, Señor xxx"

**Sr. xxxx, PA.**

" Bueno, la importancia que le están poniendo en este Pleno, no se ha reflejado en el cumplimiento de unos plazos razonables para hacer los informes desde los cinco meses que han pasado desde mayo hasta ahora, como ya ha quedado reiteradamente dicho, no sólo por nuestro Grupo.

Hay una cuestión que a mí me gustaría poner encima de la mesa, en este Pleno, no una, ni dos, ni veinte veces, en cuestión de revisiones de oficio, nos han escuchado decir a todos los Portavoces de los Grupos, que iniciar el trámite no supone culminarlo, sino que, precisamente, es lo que dice, se inicia y se instruye con todos los informes necesarios, y en función de ese inicio luego se lleva por un camino o por otro, porque se determinará en función, precisamente, de esos informes. Entonces, hoy, sin embargo, hay que ir a un plazo previo a la iniciación del trámite que antes les parecía, y recuerdo alguna licencia de obras que empezamos la revisión de oficio, y que ustedes decían "si es sólo iniciar el trámite, luego tal, luego cual, luego se puede alegar...", pues claro que luego pueden alegar los afectados, lógicamente. Pero ustedes, ahora, le meten un paso previo a iniciar el trámite, que es el hecho de la conveniencia o no de que se inicie ese trámite.

Podíamos votar en el próximo pleno, cuando vengamos, la oportunidad de la conveniencia, y así le metemos otro paso anterior a la conveniencia. Y así nos vamos al infinito, en vez de para adelante, para detrás. Yo, reconozco, y admiro la generosidad del Portavoz del Partido Socialista, dándoles un plazo de dos meses, a sabiendas que dentro de meses estaremos a final de año, estaremos metidos en navidad, que como ha ocurrido en muchas ocasiones, no habrá pleno, supuestamente, o si lo hay, como es navidad, estaremos todos con la zambomba. Entonces, creo que un plazo de dos meses es excesivo, puesto que ya llevamos cinco esperando unos informes. Y dado, las manifestaciones que ha habido en este Pleno, el Señor Aragón lo ha dicho también, de que es un punto importante. Pues si es importante, vamos a intentar hacerlo en un mes y que venga a un pleno extraordinario. Y si eso es así, nosotros estaríamos también en disposición, para mostrar voluntad, de llegar a una solución consensuada de aprobar la propuesta de acuerdo de su enmienda. Muchas gracias"43.40

**Sra. Presidenta:**

"Señor xxxx"

**Sr. xxxx, PP:**

"Muchas gracias Presidenta. En primer lugar, comunicarles que nosotros vamos a mantener la enmienda tal como está, no vamos a hacer ninguna modificación a la enmienda. Si ustedes quieren votar a favor, la votan, o si la quieren votar en contra, la votan, pero no vamos a hacer ningún cambio a la enmienda que presentamos aquí en este Pleno.

Yo, lo que me pregunto, Señores del Partido Socialista y del Partido Andalucista, qué prisa tienen ustedes en iniciar este procedimiento. Usted hablaba de intereses, Señor xxxx, además de una manera poco ética para este Pleno. Y creo que no debemos entrar en estas cosas porque, por ejemplo, una

Concejala suya que estaba sentada al lado se ha ausentado, será porque también tiene algunos intereses en este asunto. ¿No?, entonces se ha ausentado porque no quería escucharle. ..Si no usted no me interrumpe, sigo.

Un tema muy delicado, donde hay muchas familias de este Municipio afectadas, donde podemos generar un perjuicio muy grande para muchos arrendatarios que llevan muchos años en esos locales, muchos años haciendo un esfuerzo intentando sacar sus locales hacia delante. Nosotros, simplemente, lo que le pedimos es que nos dejen previo a iniciar..., nosotros no estamos diciendo aquí que estamos en contra ni a favor de iniciar el expediente, simplemente le estamos diciendo que previo inicio de ese expediente, déjennos obtener todos los informes correspondientes y todos los datos, para poder tener todas las garantías jurídicas necesarias para no crear un perjuicio mayor a los arrendatarios del Paseo del Attillo. Simplemente les pedimos eso, y ustedes siguen teniendo prisa y siguen queriendo hacer las cosas con mucha celeridad y poniéndole muchos interés. Pero viendo hoy que seis Concejales están dos, se ve que tienen ustedes poco interés con seguir con este tema.

Con lo cual, nosotros vamos a seguir manteniendo la enmienda. Creo que es necesario que previo a tomar cualquier tipo de acuerdo, y más en una cuestión tan delicada como esta, que podemos perjudicar a muchos ciudadanos que llevan muchos años sacando su negocio adelante con mucho esfuerzo, simplemente les pedimos que nos dejen tener todas las garantías jurídicas para iniciar un expediente de lesividad. Simplemente eso, que nos dejen tener todas las garantías jurídicas. Y no tengan ustedes prisa en este tema. Han convertido ustedes el tema de los arrendamientos de los bajos del Attillo casi en un problema de estado. No tengan prisa en solventar, no tengan ustedes prisa en iniciar el procedimiento. Nosotros, si después de todos los informes, ese es el camino que tenemos que tomar, lo tomaremos sin ningún problema, pero queremos hacerlo con paso firme y con todas las garantías jurídicas. Muchas gracias"

**Sra. xxxx, Alcaldesa:**

" Yo quería antes de pasar a votación, hacer algunas matizaciones al respecto, y decir que tengan los Corporativos en consideración que son numerosas las dudas y muy complejo este asunto. Un asunto que no debemos resolver, como ha dicho el Portavoz del Partido Popular, deprisa y corriendo, porque está el interés de muchas familias de nuestro Municipio. Creo que como dice el refrán " sin pausa pero sin prisa", es lo que deberíamos aplicar aquí.

Aclarar, Señor xxxx, que el término conveniencia no lo hemos añadido nosotros a la enmienda, viene literalmente en la ley. Y por otra parte, decirle, que dice usted que la revisión de oficio, que ha oído a los Portavoces manifestar.., pero nosotros en vez de oír a Los Portavoces, que como muy bien usted ha dicho que no somos expertos en la materia, sí hacemos caso a la jurisprudencia y, por ejemplo, la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Sección 1ª, consideró que "constituye doctrina reiterada de La Sala que las actuaciones previas son una fase preliminar anterior a la iniciación en sentido estricto. Que en muchas ocasiones resulta indicada e incluso inevitable por la complejidad técnica de los hechos investigados." Por tanto, como usted muy ha dicho, como no somos expertos, pues hagamos caso a la legalidad.

Por otro lado, decir con respecto al plazo que si hacemos una revisión de oficio, ahí sí que tenemos seis meses, y caducamos el expediente si no hemos terminado en seis meses. Nosotros queremos llevar a cabo, si es que hay que llevar, esa revisión de oficio, con todas las garantías legales que nos permite aplicar el artículo 55 de La Ley de Procedimiento. Por tanto, este es nuestro objetivo, llevar todos los asuntos claros y que tengamos en cuenta eso, que seamos vecinos, que seamos amigos. Porque hay muchos asuntos de los que no se tiene prisa en este Ayuntamiento, y resulta que cuando están los intereses de numerosas familias en juego, hay que dárselo en dos plenos, y le ha parecido generoso al Señor xxx. Pues sintiéndolo mucho, como he dicho antes, sin pausa pero sin prisa, vamos a iniciar el procedimiento de revisión. Ustedes voten en conciencia la enmienda presentada y nada más. Pasemos a votación"

**Sr. xxxx. Portavoz PP:**

"Señora Presidenta, discúlpeme, perdone que la interrumpa. entiendo que si esta enmienda se aprueba, queda anexa a la moción del Partido Andalucista. Y votaremos la moción del Partido Andalucista con la enmienda del Partido Popular incorporada, muchas gracias"

**VOTACION ENMIENDA**

**Sra. Alcaldesa:**

"Pasamos a votación la moción con la enmienda incluida.....Claro, porque establece la conveniencia, o no, de los puntos que se solicitan en la moción"

**Sra. Secretaria Accidental:**

" El dictamen queda enmendado. El acuerdo que se votaría sería el de aprobar la apertura de actuaciones previstas ...Claro, se vota el acuerdo "

**Sr. xxxx, PA:**

" ¿Puedo intervenir?, básicamente, estamos de acuerdo, porque a pesar de la acritud que pueda desprenderse de la forma de expresarnos cada uno, si leemos literalmente la propuesta de acuerdo nuestra y la propuesta de acuerdo de la enmienda, vienen a decir lo mismo. Lo único, y además no tengo ningún inconveniente en reconocer que si la ley, el artículo 55 habla de la conveniencia, ya le he dicho que no soy jurista. Es verdad que en la exposición de motivos lo he visto, nos han dado un texto muy grande, y he empezado a leerlo por el final, puede ser que sea una parte del texto legal. Y, por lo tanto, no seré yo el que diga algo contrario a eso. No tengo ningún inconveniente en reconocer esta cuestión. Y la prisa es solamente por otorgar seguridad jurídica. Pero, entiendo, que lo que se va a votar ahora, es con toda nuestra exposición de motivos, con toda nuestra argumentación relacionada en la propia moción, se va a modificar el segundo punto del acuerdo, el primero ya no tiene interés porque era traerlo a pleno y ya se ha traído, y sustituirlo por la enmienda que, realmente, tiene ese matiz, que lo que hace es recoger literalmente lo que el artículo 55 refiere de forma textual. ¿De acuerdo?.

.....con la enmienda que aporta el Partido Popular, que es la que sustituye al segundo punto de nuestra moción que, básicamente, es el mismo, sólo que con el matiz de la conveniencia. Porque si no la literalidad del texto es exactamente igual. "

**Pasada a votación la enmienda se aprueba por quince votos a favor de los concejales de los Grupos Popular, Socialista, Más-Almuñécar-La Herradura y D<sup>a</sup> xxx, y la abstención del Concejel del Grupo Izquierda Unida.**

**Visto el Dictamen de la Comisión Informativa de Interior de 23.10.2017, y la enmienda aprobada, el Ayuntamiento Pleno, por quince votos a favor de los concejales de los Grupos Popular, Andalucista, Socialista, Más-Almuñécar-La Herradura y D<sup>a</sup> xxxx, y la abstención del Concejel del Grupo Izquierda Unida, acordó:**

**Aprobar la apertura de las actuaciones previstas en el artículo 55 de la Ley 39/2015, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones sobre la conveniencia de iniciar los trámites para proceder a la declaración de lesividad y si procede a la revisión de oficio de los acuerdos plenarios de fecha 21 de agosto de 2003 "Ampliación locales y sus arrendamientos en Bajos del Paseo", así como del acuerdo plenario o formulario de fecha 18 de mayo de 2015 con los distintos arrendatarios de los locales y cuantos convenios-contratos-acuerdos pudieren haber sido concertados en base a dichos acuerdos.**

**Duodécimo:** Con fecha 21 de diciembre de 2017 se procedió a firmar contrato para la elaboración de estudios o dictámenes y actividades de apoyo tecnológico con la Universidad de Córdoba, específicamente con el catedrático de derecho administrativo D. xxxx, para el asesoramiento jurídico en relación con la declaración de lesividad o, en su caso, revisión de oficio de los acuerdos plenarios del Ayuntamiento de Almuñécar relativos a los arrendamientos de los Bajos del Paseo del Altillo.

Mediante registro de entrada 2018-E-RC-4358 de 20 de abril de 2018, se ha recibido Dictamen que emiten los profesores doctores xxx y xxxx sobre la declaración de lesividad o, en su caso, revisión de oficio de los acuerdos

plenarios del Ayuntamiento de Almuñécar relativos a los arrendamientos de los bajos del paseo del attillo.

**Decimotercero:** Con fecha 11 de Febrero de 2018, se emite el siguiente informe por la Secretaria General del Ayuntamiento de Almuñécar, en referencia al inicio de la revisión de oficio de diferentes actuaciones en relación con los locales de los bajos del Attillo

**"INFORME**

La Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LRBRL) en su artículo 53 establece que, sin perjuicio de las específicas previsiones de sus artículos 65, 67 y 110, "las Corporaciones locales podrán revisar sus actos y acuerdos en los términos y con el alcance que, para la Administración del Estado, se establece en la legislación del Estado reguladora del procedimiento administrativo común". Esa misma potestad se recoge en el artículo 218.1 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales (ROF), aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre.

La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común, aplicable a las Entidades que integran la Administración Local (arts. 1 y 2.1.c)), en su Título V regula la revisión de los actos en vía administrativa, siendo el Capítulo I (arts. 106 a 111) el que se refiere a la «Revisión de oficio».

Así, las Administraciones Públicas, en cualquier momento, por iniciativa propia o a solicitud de interesado, y previo dictamen favorable del Consejo de Estado u órgano consultivo equivalente de la Comunidad Autónoma, si lo hubiere, declararán de oficio la nulidad de los actos administrativos que hayan puesto fin a la vía administrativa o que no hayan sido recurridos en plazo, en los supuestos previstos en el artículo 47.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

En los procedimientos iniciados de oficio, el transcurso del plazo de seis meses desde su inicio sin dictarse resolución producirá la caducidad del mismo.

De conformidad con el Dictamen que, a petición del Ayuntamiento de Almuñécar, emiten los Profs. Drs. xxxx y xxxx sobre la declaración de lesividad o, en su caso, revisión de oficio de los acuerdos plenarios del Ayuntamiento de Almuñécar relativos a los arrendamientos de los bajos del paseo del attillo, se emite el siguiente informe:

- I-

**PRIMERO. EL ACUERDO DE 13 DE ENERO DE 1999 POR EL QUE SE DEMANIALIZARON LOS BAJOS DEL PASEO DEL ALTILLO PUDO SER CONTRARIO AL ORDENAMIENTO POR SUPONER UNA DESVIACIÓN DE PODER, PERO EL CARÁCTER DEMANIAL DE ESTOS BIENES PUEDE Y DEBE ACEPTARSE.**

Desde la adopción del Acuerdo plenario de 13 de mayo de 1999, por el que se aprobó definitivamente la alteración propuesta por la Alcaldía, los locales de los Bajos del Paseo del Attillo gozan de naturaleza demanial, al considerarse afectos "a la prestación de servicios de bares y restaurantes en la concurrida playa Puerta del Mar". Este es el dato esencial desde el cual debe abordarse el análisis de la situación jurídica de estos locales.

Con carácter preliminar, sin embargo, debe indicarse que de la lectura del expediente que se nos ha facilitado para la elaboración del presente Dictamen se desprende que, en alguna ocasión, se ha dudado de que dicha transformación en la naturaleza jurídica de estos bienes fuera plenamente conforme a Derecho. En este sentido, en el Informe jurídico emitido por el Secretario General del Ayuntamiento de Almuñécar con fecha de 8 de octubre de 2014, se expresaron dudas sobre si los bienes habían sido afectados a un verdadero "servicio público", al considerar que la actividad de restauración a la que materialmente se afectaron "se asemeja más al ejercicio de actividades económicas del artículo 86 [de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local]". Por su parte, el Sr. Juan Carlos Benavides, Alcalde del Ayuntamiento de Almuñécar

en el momento en que se produjo la demanialización de los bienes, señaló, en su intervención en el punto 17º del Pleno del Ayuntamiento de Almuñécar de 22 de abril de 2015, que

"esos bienes, un pleno los cambió a bienes afectos a servicio público, en un momento en que este Ayuntamiento, en un gobierno municipal tuvo la genial idea de dejar de pagarle a los bancos, y los bancos iniciaron procesos para embargar el patrimonio municipal. Entonces se cambiaron los bienes, al menos lo más golosos que tenía, a servicios públicos para convertirlos en inembargables".

Los hechos expuestos por D. xxxx se corresponderían con el vicio de desviación de poder, por cuanto la decisión adoptada supuso "el ejercicio de potestades administrativas para fines distintos de los fijados por el ordenamiento jurídico" (art. 70.2º Ley 29/1998, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa). La situación deudora del Ayuntamiento descrita sería congruente, además, con el hecho de que durante la tramitación del procedimiento para la afectación de los bienes se presentaran alegaciones por parte de una empresa acreedora, xxxx, cuyo crédito había sido confirmado judicialmente y en relación con el cual fue necesario informe del Interventor municipal certificando que la deuda se encontraba completamente saldada, según se expuso en el Antecedente Primero.

Como consecuencia, y en aplicación de lo previsto en el artículo 48.1 LPACAP (y, antes que él, por el artículo 63.2 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones públicas y del Procedimiento Administrativo Común, LRJPAC, vigente en el momento de producirse los hechos), cabe concluir que el acuerdo de 13 de enero de 1999 se vio muy posiblemente afectado por un vicio determinante de su anulabilidad, dado que "son anulables los actos de la Administración que incurran en cualquier infracción del ordenamiento jurídico, incluso la desviación de poder". Sin embargo, a pesar de la concurrencia del indicado vicio y de lo censurable que ese proceder pudiera parecer, el transcurso más que holgado del plazo de cuatro años establecido en el artículo 107.2 LPACAP impide iniciar el procedimiento de declaración de lesividad del acuerdo de 13 de enero de 1999. Como consecuencia, dicho acuerdo habría devenido en inatacable.

Por otro lado, y frente a las reservas expresadas por el Informe jurídico emitido por el Secretario General del Ayuntamiento de Almuñécar de 8 de octubre de 2014, es preciso aclarar que el carácter demanial de los Bajos del Paseo del Altillo no resulta, per se, contrario al ordenamiento jurídico. En efecto, nada obsta a que, bajo determinadas circunstancias, puedan configurarse como servicio público los servicios de restauración. De hecho, ese ha sido históricamente el contenido de los tradicionales servicios públicos de cantina que pueden encontrarse en hospitales, estaciones, Facultades universitarias u otros establecimientos públicos. En tales casos, las Administraciones pública correspondientes estiman que, para la correcta satisfacción de los intereses generales, debe asegurarse la prestación de estos servicios a los ciudadanos que se encuentran en determinados lugares.

Asimismo, el carácter demanial de estos bienes encuentra su justificación en el hecho de que forman parte y se encuentran enclavados en un bien demanial mucho más grande, el Paseo del Altillo. A este respecto, conviene recordar que el artículo 344 del Código Civil dispone que "son bienes de uso público, en las provincias y los pueblos (...), los paseos y obras públicas de servicio general". Y en sentido similar se expresan el artículo 3.1 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (en adelante, RBEL, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio) y el artículo 3.2 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía (en adelante, RBELA, aprobado por Decreto 18/2006, de 24 de enero): "son bienes de uso público local los caminos, plazas, calles, paseos (...)". Desde esta perspectiva, la naturaleza demanial de los locales situados en los Bajos del Paseo del Altillo se deduciría con la misma naturalidad con la que se afirma la naturaleza demanial que corresponde a los kioscos o puestos de venta fijos que ocupan parte de las calles, plazas o paseos.

Por si ello fuera poco, y a mayor abundamiento, no resulta ocioso señalar que el Paseo del Altillo se encuentra, a su vez, construido sobre el dominio público marítimo-terrestre.

Por todo ello, sin perjuicio de que en su origen pudo haber existido algún tipo de desviación de poder y de la conveniencia mayor o menor de que tales bienes tengan naturaleza demanial o patrimonial, extremo este que corresponde apreciar en cada momento histórico al Ayuntamiento de Almuñécar, lo cierto es que no puede afirmarse que el carácter demanial de los Bajos del Paseo del Altillo resulte contrario a Derecho.

- II -

**SEGUNDO.-LA DEMANIALIZACIÓN DE LOS BAJOS DEL PASEO DEL ALTILLO POR EL ACUERDO DE 13 DE ENERO DE 1999 SUPUSO QUE, A PARTIR DE DICHO MOMENTO, TALES BIENES PASARAN A REGIRSE POR EL DERECHO ADMINISTRATIVO, EXTINGUIENDO OPE LEGIS TODAS LAS RELACIONES DE DERECHO PRIVADO EXISTENTES HASTA ENTONCES.**

Aclarado lo anterior, lo que importa destacar es que la afectación de los Bajos del Paseo del Altillo y su consiguiente transformación en bienes demaniales determinaron unos cambios de importancia radical, operados ope legis, que no se han tenido debidamente en cuenta.

En primer lugar, la demanialización de estos bienes dio lugar a la extinción automática de los contratos de arrendamientos existentes hasta ese momento sobre los Bajos del Paseo del Altillo. Hasta entonces, al tratarse de bienes patrimoniales, el Ayuntamiento de Almuñécar había actuado conforme a Derecho al aplicar las normas de Derecho privado para su explotación y, en concreto, las normas relativas al arrendamiento de locales de negocio contenidas en las Leyes de Arrendamientos Urbanos de 1964 y de 1994.

Sin embargo, al acordar la afectación de estos bienes y, por tanto, su transformación en bienes demaniales, la existencia de arrendamientos regidos por el Derecho privado devino imposible, en tanto que el ordenamiento jurídico español solo admite la existencia de títulos jurídicos de Derecho público para el uso y aprovechamiento de los bienes demaniales. En consecuencia, la afectación de los Bajos del Paseo del Altillo y su consiguiente demanialización, determinó la extinción de los arrendamientos, pues ni cabía bajo la anterior legislación, ni cabe bajo la legislación vigente, la existencia de arrendamientos de bienes demaniales.

La consecuencia, absolutamente inevitable, según se ha indicado, fue la extinción de tales arrendamientos por ministerio de la Ley. Y ello implicó, a su vez, que quienes hasta ese momento habían sido legítimos arrendatarios de los locales quedaron desprovistos de todo título jurídico que amparara el uso y disfrute que estaban haciendo de los locales.





Seguramente, se trató de una consecuencia imprevista y no deseada por el Ayuntamiento de Almuñécar. Así lo demuestra el hecho de que la situación fáctica en relación con la ocupación de los Bajos del Paseo del Altillo no se viera alterada: por un lado, quienes hasta ese momento habían sido sus arrendatarios siguieron ocupando sus respectivos locales, continuaron pagando las mismas cantidades que hasta ese momento pagaban en concepto de rentas y, en algunos casos, realizaron traspasos de los locales que ocupaban como si fueran sus legítimos arrendatarios; por otro lado, el Ayuntamiento de Almuñécar no les inquietó en su posesión de los bienes, siguió percibiendo las cantidades que le pagaban, autorizó los traspasos que le fueron solicitados como si los contratos de arrendamientos siguieran en vigor, previó su indemnización por los perjuicios causados por la demolición y nueva construcción del Paseo del Altillo, les hizo entrega de los nuevos locales a título de arrendatarios, etc.

Sin embargo, aunque la situación fáctica no cambió, lo cierto es que la situación jurídica pasó a ser radicalmente distinta.

En relación con los arrendatarios, la demanialización de los bienes y la consiguiente extinción de los contratos de arrendamiento determinó que:

a) Quienes hasta ese momento habían ocupado los locales a título de arrendatarios, el día 13 de enero de 1999 perdieron de manera automática y por ministerio de la Ley los títulos jurídicos que les habilitaban para dicha ocupación. Como consecuencia, aunque de facto continuaron desplegando sus actividades comerciales en sus respectivos locales como si nada hubiera ocurrido, lo cierto es que a partir de ese día la ocupación de los locales y su uso y aprovechamiento pasaron a producirse a título de mero precario administrativo. Es decir, por mera tolerancia de la Administración, dado que los contratos de arrendamiento se habían extinguido y el Ayuntamiento de Almuñécar no había emitido título jurídico alguno que habilitara la ocupación de los nuevos bienes demaniales.

b) Consecuentemente, los pagos que siguieron realizando los antiguos arrendatarios (ahora precaristas) dejaron de tener la naturaleza de renta. En efecto, con la extinción de los contratos de arrendamiento a partir del día 13 de enero de 1999, se extinguieron correlativamente los derechos y obligaciones de arrendador y arrendatario y, entre ellos, la obligación del arrendatario de pagar al arrendador la renta correspondiente. Eso no significa, sin embargo, que estos pagos dieran lugar a un enriquecimiento injusto de la Administración pues, aunque no se enmarcaban en un contrato de arrendamiento, que formalmente ya no existía, sí tenían una base material en el hecho de que los antiguos arrendatarios y ahora precaristas seguían disfrutando del uso y aprovechamiento de los bienes, obteniendo de ese modo una ventaja patrimonial.

c) Del mismo modo, la desaparición de los contratos de arrendamiento a partir del día 13 de enero de 1999 supuso, por imperativo lógico, que los antiguos arrendatarios no pudieran traspasar tales contratos a otras personas. Nada podían traspasar porque nada había que traspasar. Su situación era la de meros precaristas porque no gozaban de ningún título jurídico concedido por el Ayuntamiento de Almuñécar para ocupar los Bajos del Paseo del Altillo, sino únicamente con la mera tolerancia de este. No había, por lo tanto, ningún título jurídico, ni de Derecho público ni de Derecho privado, que pudiera ser objeto de traspaso, sino una mera situación fáctica tolerada.

Por su parte, en relación con el Ayuntamiento de Almuñécar la demanialización de los Bajos del Paseo del Altillo implicó, desde el punto de vista jurídico, lo siguiente:

a) En primer lugar y ante todo, el Ayuntamiento de Almuñécar



pasó a ser responsable de la defensa de estos bienes y de su adecuada utilización de conformidad con la normativa propia de los bienes demaniales, profundamente distinta a la normativa propia de los bienes patrimoniales que hasta ese momento había venido aplicando. Ello incluía el deber de recuperar la posesión de estos bienes, pues se encontraban ocupados por personas que carecían de todo título jurídico para ello y que, por ello mismo, no eran más que poseedores en precario de bienes de dominio público.

b) La extinción automática de los contratos de arrendamiento a partir de la demanialización de los Bajos del Paseo del Altillo el día 13 de enero de 1999 hacía igualmente imposible que el Ayuntamiento de Almuñécar pudiera autorizar los traspasos que le solicitaron los antiguos arrendatarios. Los traspasos no solo eran jurídicamente imposibles, sino contrarios a las más elementales reglas de la lógica.

c) Nada justificaba que el Ayuntamiento de Almuñécar se comprometiera a entregar los nuevos locales resultantes de las obras en el Paseo del Altillo a los antiguos arrendatarios, directamente y sin ningún procedimiento (Acuerdos de 25 de julio de 2003). Y nada, por supuesto, justificó la entrega efectiva de esos nuevos locales una vez terminadas las obras (Acuerdos de 9 de enero de 2006).

Es muy posible que la extinción automática de los contratos de arrendamiento provocada por la demanialización de los Bajos del Paseo del Altillo pudiera haber generado la responsabilidad patrimonial del Ayuntamiento de Almuñécar. En efecto, esta extinción supuso, necesariamente, una pérdida de derechos para los arrendatarios, cuya naturaleza bien pudo ser expropiatoria: "una muy singular forma de expropiación", por utilizar los términos de la STC 149/1991, F.J. 8.B).a), recaída en relación con la constitucionalidad de la Ley de Costas de 1988, que provocó la demanialización de numerosos bienes y derechos privados. Sin embargo, precisamente porque la situación fáctica (que no jurídica) siguió siendo la misma, y tanto los antiguos arrendatarios como el propio Ayuntamiento de Almuñécar siguieron actuando como si la relación jurídica establecida entre ellos no hubiera cambiado, ninguno de los antiguos arrendatarios se vio compelido a solicitar indemnización alguna.

Por otro lado, aunque en un primer momento los antiguos arrendatarios pasaron a convertirse en meros precaristas, paulatinamente, el Ayuntamiento de Almuñécar fue dictando nuevos actos administrativos que, sin constituir formalmente concesiones demaniales, otorgaron títulos jurídicos habilitantes para la ocupación de los locales. Es decir, la posición de meros precaristas en la que se situó a los ocupantes de los Bajos del Paseo del Altillo con el acuerdo de 13 de enero de 1999 se vio alterada, para algunos de ellos, por la adopción de nuevos acuerdos por parte del Ayuntamiento de Almuñécar.

En efecto, como ya se expresó pormenorizadamente en el Antecedente Segundo de este Dictamen, con posterioridad a la fecha de 13 de enero de 1999 el Ayuntamiento de Almuñécar dictó numerosos acuerdos autorizando el traspaso de los (extintos) contratos de arrendamiento a nuevos contratistas y firmó otros tantos acuerdos reconociendo la ocupación de los Bajos del Paseo del Altillo (acuerdos de 25 de julio de 2003) o incluso autorizándola expresamente (acuerdos de 9 de enero de 2006).

Tales acuerdos, como se explicará más adelante, se encontraban afectados por vicios determinantes de su nulidad de pleno Derecho. Sin embargo, el artículo 57 de la ya derogada LRJPAC obligaba a presumir la validez de tales actos en tanto no fueran expresamente declarados inválidos. Se trata de la misma presunción de validez de los actos administrativos, pieza esencial de todo el sistema jurídico-administrativo español, que se encuentra actualmente recogida en el artículo 39.1 LPACAP, en términos exactamente idénticos.



Como consecuencia, al adoptar estos acuerdos, el Ayuntamiento de Almuñécar concedió verdaderos títulos jurídicos habilitantes a algunos de los ocupantes de los Bajos del Paseo del Altillo: auténticas concesiones demaniales de facto. De este modo, los destinatarios de tales actos pasaron de ser meros precaristas a ostentar un título jurídico que amparaba la ocupación de los bienes. Título que podían esgrimir válidamente contra el Ayuntamiento de Almuñécar y que, sin duda alguna, fortalecía su posición frente a él. Y todo ello con independencia de la concurrencia efectiva de causas de nulidad de pleno Derecho palmarias y evidentes en tales actos administrativos, con las consecuencias que después se dirán.

- III -

**TERCERO. LAS OBRAS ACOMETIDAS ENTRE 2003 Y 2006 NO AFECTARON NI A LOS TÍTULOS JURÍDICOS HABILITANTES QUE PERMITÍAN LA OCUPACIÓN DE LOS BAJOS DEL PASEO DEL ALTILLO NI A SU NATURALEZA JURÍDICA, QUE CONTINUÓ SIENDO DEMANIAL.**

Frente al tan citado acuerdo de demanialización de 13 de enero de 1999, que supuso la ya indicada transformación absoluta del régimen jurídico aplicable a estos bienes, y a pesar de lo que pudiera parecer, las obras acometidas con posterioridad, entre 2003 y 2006, no tuvieron la menor incidencia en dicho régimen jurídico. Y ello, a pesar de que tales obras supusieron la completa destrucción de los Bajos del Paseo del Altillo y, por tanto, la desaparición física de los bienes sobre los que venía produciéndose una situación de ocupación, meramente tolerada por la Administración (precaristas) o incluso ya expresamente autorizada en algunos casos.

En efecto, de conformidad con las normas de nuestro ordenamiento jurídico, la desaparición de un bien inmueble y su sustitución por otro de nueva planta no implica, necesariamente, la desaparición de los derechos de ocupación, uso o aprovechamiento que pudieran tener sobre tal inmueble los terceros distintos a su propietario. Al menos, cuando dicha transformación se haya producido por voluntad de dicho propietario.

Esa es la regla general aplicable en el ámbito del Derecho Civil y las relaciones entre privados. Así, el artículo 28 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, establece que:

"El contrato de arrendamiento se extinguirá, además de por las restantes causas contempladas en el presente Título, por las siguientes:

a) Por la pérdida de la finca arrendada por causa no imputable al arrendador. (...)".

b)

La aplicación de este precepto a contrario sensu implica que, cuando la pérdida de la finca se produzca por causa imputable al arrendador, el contrato de arrendamiento no se extinguirá. De hecho, los arrendatarios podrán exigir la realización de las obras necesarias para volver a utilizar la finca. Según ha indicado la jurisprudencia, este artículo vino a subjetivizar la regla de la pérdida de la cosa, abandonando así la regla objetiva contenida anteriormente en el artículo 118 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, que sí establecía como causa de extinción del contrato de arrendamiento que el importe de las obras necesarias para la conservación de la finca superasen el 50% del valor de la cosa arrendada (en este sentido, STS de 15 de febrero de 1996, Sala Primera, Sección Primera, nº de recurso 2250/92, ponente: xxxx).

La misma solución resulta aplicable en el ámbito del Derecho Administrativo. A este respecto, el punto de partida se encuentra en el artículo 100 Ley 33/2003, del Patrimonio de las Administraciones públicas (en adelante, LPAP), de conformidad con el cual,



"Las concesiones y autorizaciones demaniales se extinguirán por las siguientes causas:

(...)

g) Desaparición del bien o agotamiento del aprovechamiento (...)".

Alguna sentencia parece interpretar ampliamente el concepto de "desaparición", por ejemplo, la STSJ de Galicia de 21 de septiembre de 2017, nº de resolución 384/2017 (ponente: xxxx), estima que la autorización de uso de una vivienda considerada de dominio público se extinguió simplemente por el estado de ruina de la vivienda.

Sin embargo, aunque el concepto de "desaparición" se interprete ampliamente, la jurisprudencia lo ha distinguido del concepto de "supresión", que sería el aplicable, justamente, en el caso de que la destrucción del bien se deba a la propia voluntad de la Administración. En este preciso sentido, la STSJ del País Vasco de 18 de septiembre de 2012, nº de resolución 654/012 (ponente: xxxx), señala, en relación con la concesión demanial de un puesto en un mercado municipal de Bilbao, mercado que fue derruido y sustituido por otro nuevo, que:

"El concepto de desaparición a diferencia del de supresión (hacer cesar o hacer desaparecer) remite a causas inherentes a la propia naturaleza del bien o casos de fuerza mayor (v.g. artículo 214.2 de la Ley 30/2007, de Contratos del sector público) ajenos a la acción de la Administración titular del bien objeto de la concesión.

Así la intervención realizada por el Ayuntamiento de Bilbao en el Mercado de la Ribera no ha supuesto la desaparición del bien sobre el que recaía la concesión de la recurrente, esto es, el puesto ocupado en dicho espacio de dominio público, sino la supresión de ese bien y su transformación en otro nuevo a consecuencia del proceso rehabilitador del edificio en su conjunto.

El concepto de desaparición del bien no puede ser interpretado con la extensión señalada por el apelado sin dejar al albur de la Administración la salvaguarda de los derechos del concesionario y es que las circunstancias sobrevenidas de interés público (artículo 80.10ª del RBEL) o la pura discrecionalidad del concedente (artículo 100.d LPAP) facultan a este para la extinción anticipada o rescate, respectivamente, de la concesión, pero sin menoscabo del derecho del concesionario a la indemnización de los daños causados por tal decisión".

La aplicación de todo lo anterior al supuesto objeto del presente

Dictamen determina, como se ha adelantado, que el completo derribo y la posterior construcción de nueva planta de los Bajos del Paseo del Attillo no perjudicó a la situación jurídica de sus ocupantes:

- de una parte, quienes gozaban de títulos jurídicos habilitantes, resultado de las autorizaciones de traspaso erróneamente concedidas por el Ayuntamiento de Almuñécar, mantuvieron la vigencia de los mismos, sin que se vieran afectados en su validez por la "supresión" (que no "desaparición") de los Bajos del Paseo del Attillo;

- de otra parte, quienes se encontraban en una situación fáctica de meros ocupantes en concepto de precaristas no podían ver afectados ni extinguidos sus títulos jurídicos habilitantes para la ocupación, pues, justamente, carecían de ellos.

En última instancia, todos los ocupantes se vieron mejorados en su posición gracias a los Acuerdos firmados con fecha de 9 de enero de 2006 con el Teniente de Alcalde del Ayuntamiento de Almuñécar y la nueva adjudicataria Protomed 10, SA, por los que se les hizo entrega de los nuevos locales resultantes de las obras. Tales Acuerdos supusieron, para todos los ocupantes, un nuevo título jurídico habilitante que

autorizaba el uso de los nuevos Bajos del Paseo del Attillo, sin que a ello obstase el hecho de que concurrieran causas determinantes de la nulidad de pleno Derecho de tales Acuerdos, según se expondrá más adelante. Con posterioridad a los Acuerdos de 9 de enero de 2006 desaparecen, por lo tanto, los ocupantes que quedaban a título de meros precaristas y todos ellos pasan a ostentar algún título jurídico habilitante.

Del mismo modo, tampoco la naturaleza jurídica de los Bajos del Paseo del Attillo se vio afectada por las obras, de modo que en todo momento mantuvieron su carácter de bienes demaniales. En efecto, la regla general en relación con los bienes demaniales es que estos no pierdan dicho carácter a menos que se produzca su desafectación expresa respecto del uso general o el servicio público al que previamente hubieran sido afectados. Así lo establece el artículo 69.2 LPAP, de conformidad con el cual "salvo en los supuestos previstos en esta ley, la desafectación deberá realizarse siempre de forma expresa". Esta situación no se ve alterada por el hecho de que, durante un cierto periodo de tiempo, los bienes no existan como tales y se encuentren en fase de edificación. Con el fin de garantizar su máxima protección durante dichos periodos, el artículo 66.4 LPAP dispone, precisamente, que "Los inmuebles en construcción se entenderán afectados al departamento con cargo a cuyos créditos presupuestarios se efectúe la edificación".

En la medida en que los Bajos del Paseo del Attillo no han sido objeto de desafectación expresa en ningún momento después de su demanialización por el Acuerdo de 13 de enero de 1999, debe afirmarse que han mantenido inalterada su naturaleza de dominio público hasta la actualidad, sin que a tales efectos tuviera la menor incidencia su completa demolición y nueva construcción mediante las obras ejecutadas entre 2003 y 2006.

- IV -

**CUARTO. EL USO PRIVATIVO DE LOS BAJOS DEL PASEO DEL ATILLO REQUIERE EL OTORGAMIENTO DE UNA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA TRAS LA OPORTUNA TRAMITACIÓN DE UN PROCEDIMIENTO DE CONCURRENCIA COMPETITIVA.**

A partir del acuerdo adoptado el día 13 de enero de 1999, el Ayuntamiento de Almuñécar debía decidir el régimen más adecuado para el uso y aprovechamiento de los nuevos bienes demaniales en que había transformado los Bajos del Paseo del Attillo.

En primer lugar, habría sido perfectamente posible que reservase para sí mismo la utilización de tales bienes, encargándose directamente de la prestación del servicio al que habían quedado afectados por tal acuerdo. Del mismo modo, pudo estimar oportuno otorgar el uso y aprovechamiento de los Bajos del Paseo del Attillo a terceros. Esta segunda opción parece ser que fue la escogida, siquiera implícitamente, por el Ayuntamiento de Almuñécar, según se desprende de su conducta. No obstante, importa destacar que esta cesión a terceros se habría entendido en todo momento por parte del Ayuntamiento de Almuñécar como una mera concesión demanial y no como una concesión de servicio público (cabalmente, del servicio "de bares y restaurantes en la concurrida playa Puerta del Mar" al que se había afectado el bien). Acaso la opción de la concesión de servicio público habría sido la más coherente con los motivos que, al menos formalmente, llevaron a la demanialización de los bienes. No obstante, se trata esta de una cuestión que no ha sido planteada por ninguna de las partes y que, en





realidad, resulta parcialmente intrascendente, por cuanto el carácter demanial de los Bajos del Paseo del Altillo se deduciría también, según se señaló más atrás, del carácter demanial del bien en el que se encuentra enclavado: el propio Paseo del Altillo (artículo 344 Código Civil, artículo 3.1 RBEL, artículo 3.2 RBELA), parte a su vez del dominio público marítimo-terrestre.

Sea como fuere, para poder atribuir la utilización privativa de estos bienes demaniales el Ayuntamiento de Almuñécar debía respetar lo establecido en la normativa aplicable a este tipo de bienes, lo que obligaba a acudir a la figura de la concesión demanial y sin que pudiera valerse, en su lugar, de la figura del contrato de arrendamiento.

Así lo impone el artículo 78.1.a) RBEL, vigente en el momento en que se produjo la demanialización de los Bajos del Paseo del Altillo y de conformidad con el cual "Estarán sujetos a concesión administrativa: a) El uso privativo de bienes de dominio público (...)".

En el mismo sentido, el artículo 30.3 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades locales de Andalucía (el adelante, LBELA), aprobada poco tiempo después de la demanialización de los Bajos del Paseo del Altillo, también establece que la utilización de los bienes de dominio público en su modalidad de uso privativo "requerirá el otorgamiento de concesión administrativa".

El otorgamiento de estas concesiones demaniales debe producirse, además, a través de un procedimiento específico en el que debe garantizarse el respeto a los principios de publicidad y concurrencia. Es decir, con carácter general no cabe el otorgamiento directo de concesiones demaniales.

Así se establecía ya en los artículos 78 y ss. RBEL. En concreto, el artículo 78.2 RBEL dispone que "Las concesiones se otorgarán previa licitación, con arreglo a los artículos siguientes y a la normativa reguladora de la contratación de las Corporaciones locales". Y en sentido parecido se expresan los artículos 58 y ss. RBELA.

A mayor abundamiento, la exigencia de que el otorgamiento de concesiones demaniales se realice mediante un procedimiento de concurrencia competitiva fue impuesto con carácter general para todas las Administraciones públicas, y no solo para las Entidades locales, por el artículo 93.1 LPAP. De conformidad con este precepto, que goza de carácter básico (Disposición Final Segunda LPAP), "el otorgamiento de concesiones sobre bienes de dominio público se efectuará en régimen de concurrencia", con la única excepción de "los supuestos previstos en el artículo 137.4 de esta ley, cuando se den circunstancias excepcionales, debidamente justificadas, o en otros supuestos establecidos en las leyes", ninguno de los cuales concurren en este caso.

La jurisprudencia, por su parte, ha confirmado la exigencia de que se tramite dicho procedimiento de concurrencia competitiva con carácter previo al otorgamiento de la concesión demanial. Así, entre la jurisprudencia más reciente, cabe señalar la STS de 9 de mayo de 2014, recurso nº 5634/2011 (ponente: Peces Morate), en la que "la Sala rechaza la posibilidad de que el Convenio impugnado adjudique de forma directa a la entidad mercantil recurrente la construcción y explotación del aparcamiento en el subsuelo demanial porque tal modo de proceder, eludiendo la concurrencia competitiva, es contrario a lo establecido en los preceptos que cita en el fundamento jurídico quinto de la sentencia recurrida, que hemos transcrito en el antecedente cuarto de esta nuestra \*art. 78 RBEL, art. 93.1 LPAP+".

No obstante, la exigencia de concurrencia competitiva no es el único requisito establecido para el válido otorgamiento de concesiones demaniales. El artículo 93.2 LPAP exige también que "una vez otorgada la concesión deberá procederse a su formalización en documento



administrativo"; el artículo 93.3 LPAP impone que "las concesiones se otorgarán por tiempo determinado. Su plazo máximo de duración, incluidas las prórrogas, no podrá exceder de 75 años (...)" ; el artículo 94 LPAP, por su parte, recoge una cláusula de prohibiciones para ser titular de concesiones demaniales, indicando que "en ningún caso podrán ser titulares de concesiones sobre bienes y derechos demaniales las personas en quienes concurra alguna de las prohibiciones de contratar reguladas en el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas [la referencia debe entenderse hecha ahora a la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público+"; etc.

La aplicación de estos artículos a los Bajos del Paseo del Attillo determina que su uso privativo, una vez producida su demanialización, solo resultaba (y resulta) posible mediante el otorgamiento de una concesión demanial que exigía, entre otras cosas, la tramitación de un procedimiento en concurrencia competitiva, la fijación de un plazo de tiempo determinado de duración, la formalización del otorgamiento en documento administrativo o la previa comprobación de que el beneficiario de la concesión no estuviera incurso en ninguna de las causas que excluyen su contratación por parte de las Administraciones públicas, entre otros requisitos. Nada de lo anterior se hizo, sin embargo.

- V -

**QUINTO. TODOS LOS ACTOS DE DISPOSICIÓN ADOPTADOS POR EL AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR SOBRE LOS LOCALES 1 A 23 DE LOS BAJOS DEL PASEO DEL ATILLO, A PARTIR DE SU TRANSFORMACIÓN EN BIENES DEMANIALES, CONSTITUYEN CONCESIONES DEMANIALES AFECTADAS POR VICIOS DETERMINANTES DE NULIDAD DE PLENO DERECHO.**

Salvo en el caso del local 24 de los Bajos del Paseo del Attillo (actual local 10), al que nos referiremos más adelante, el Ayuntamiento de Almuñécar no ha tramitado ni un solo procedimiento respetuoso con los principios de publicidad y concurrencia para el otorgamiento de concesiones demaniales sobre los Bajos del Paseo del Attillo, ni ha comprobado el respeto al resto de requisitos exigidos por la normativa aplicable.

Los sucesivos actos y acuerdos que fue dictando, y con los que fue ordenando la utilización de los Bajos del Paseo del Attillo, se adoptaron al amparo de la normativa de Derecho civil reguladora de los arrendamientos urbanos y en la ignorancia de que los contratos de arrendamiento que un día existieron se habían extinguido y no podían volver a existir en relación con estos bienes. De esta forma, y sin ser consciente de ello, las autorizaciones de traspaso que otorgaba el Ayuntamiento de Almuñécar no eran actos administrativos por los que se permitía la novación subjetiva de los contratos de arrendamiento, sino auténticas concesiones demaniales, si bien ayunas de todo procedimiento y afectadas de otros vicios determinantes de nulidad de pleno Derecho.

Su carácter de concesiones demaniales no se vio afectado por la denominación de tales actos. Como ha reiterado la jurisprudencia, la afectación del bien determina que su régimen jurídico no se regule por el Derecho privado, sino por el Derecho Administrativo, lo que determina que no pueda hablarse, en ningún caso, de arrendamiento sobre dicho bien. A tales efectos, y como se indica en la STSJ de Cataluña de 8 de abril de 2015, recurso nº 279/2014 (ponente: xxxx), resulta irrelevante que el Ayuntamiento otorgue la denominación de arrendamiento al título habilitante para su uso o que no haya aprobado una Ordenanza municipal reguladora de la cesión de este tipo de bienes demaniales:

"Así, la naturaleza jurídica del vínculo jurídico existente entre las partes es administrativo y determina que el régimen



jurídico aplicable también lo es, determinado por la naturaleza jurídica del bien sobre el que recae la relación un complejo de derechos y obligaciones (...) Nos encontramos ante un bien de dominio público local cuyo aprovechamiento privativo ostenta una empresa (...) La naturaleza es la que es y no un contrato privado de arrendamiento que conllevaría otro tipo de relación jurídica sometida al Derecho privado en cuanto a los derechos y obligaciones de las partes (...). Estas relaciones jurídicas sobre un bien de dominio público se habrían de documentar mediante una concesión administrativa (...), pero ello no ha de modificar ni la naturaleza del bien ni las potestades que la Administración ostenta sobre los mismos (...). No hay, por tanto, una situación de precario (...) ni tampoco una relación de arrendamiento urbano (...). Estamos dentro del ámbito de competencia de la Administración local respecto a los bienes de dominio público de los que es titular para el cumplimiento de sus fines. Cuestión distinta es que el Ayuntamiento no haya hecho regulación adecuada y conforme a la Ley de esta actividad, y la haya dejado, al igual que su conservación, sin un marco jurídico completo y adecuado".

El hecho de que el Ayuntamiento de Almuñécar no fuera consciente de que con los actos que estaba adoptando otorgaba auténticas concesiones demaniales no supondría, por sí mismo, la invalidez de tales actos. Esto es, no se trataría de un problema subjetivo lo que acarrearía tachas sobre la validez del acto. Lo verdaderamente relevante es que tales actos contenían vicios determinantes de nulidad de pleno, de conformidad con lo recogido en el artículo 47.1 LPACAP y, previamente, en el artículo 62.1 LRJPAC.

En particular, se trataría de actos nulos de pleno Derecho por aplicación del artículo 47.1.c) y 47.1.e) LPACAP. Es decir, por tratarse de actos "que tengan un contenido imposible" y por tratarse de actos "dictados prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido".

- Nulidad de los actos por tener un contenido imposible

Desde un punto de vista jurídico, ciertamente resulta imposible arrendar bienes demaniales. Sin embargo, no es esto lo que determina la concurrencia de esta causa de nulidad de pleno Derecho. Como sostiene una jurisprudencia constante, entre cuyas más recientes manifestaciones se encuentra la STS de 2 de febrero de 2017, recurso nº 91/2016 (ponente: xxxx):

"Sobre los requisitos de la imposibilidad, hemos señalado que la imposibilidad a que se refiere la norma de la Ley de procedimiento debe ser, por ello, de carácter material o físico, ya que una imposibilidad de carácter jurídico equivaldría prácticamente a ilegalidad del acto, que suele comportar anulabilidad (art. 48.1 LPA y 83.2 de la LJCA) (...) Actos nulos por tener un contenido imposible son, por tanto, los que resultan inadecuados, en forma total y originaria, a la realidad física sobre la que recaen".

Es decir, la mera imposibilidad jurídica se identifica con la ilegalidad del acto, lo que no es determinante, en principio, de su nulidad de pleno Derecho.

Ahora bien, esta misma jurisprudencia acepta igualmente que "Son también de contenido imposible los actos que encierran una contradicción interna en sus términos (imposibilidad lógica) por oponerse a leyes físicas inexorables o a lo que racionalmente se considera insuperable". Y es esta segunda posibilidad la que permite afirmar que los acuerdos por los que se autorizó el traspaso de los contratos de arrendamientos se vieron afectados de nulidad de pleno derecho por tener un contenido imposible: en la medida en que los





contratos de arrendamientos se extinguieron, ope legis, el 13 de enero de 1999, todos los actos posteriores autorizando su traspaso carecían, lógicamente, de objeto alguno. Es decir, no se trata de que los traspasos fueran o no conformes con nuestro ordenamiento jurídico, sino que no había nada que traspasar, que no existía contrato alguno en vigor, por lo que autorizar dichos traspasos constituía, con todo rigor, una contradicción interna "que racionalmente se considera insuperable".

- Nulidad de los actos por prescindir total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido

De manera aún más palmaria, los distintos actos a través de los cuales el Ayuntamiento de Almuñécar autorizó la ocupación de los Bajos del Paseo del Altillo, otorgando verdaderas concesiones demaniales, incurrirían en la causa de nulidad de pleno Derecho consistente en haber sido dictados prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido. Así se derivaría del hecho, ya indicado, de no haber respetado las exigencias de publicidad y concurrencia establecidas por la normativa de bienes, tanto de ámbito estatal como andaluz.

En este sentido, los Dictámenes del Consejo Consultivo de Andalucía son terminantes:

El Dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía nº 173/2017, de 22 de marzo de 2017 declaró procedente la revisión de oficio por concurrir la causa prevista en el art. 62.1.e) LRJPAC, "falta total y absoluta del procedimiento legalmente establecido", en la medida en que "se ha otorgado un contrato de arrendamiento sobre un bien de dominio público, cuando debiera haberse otorgado mediante una concesión administrativa, prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido para ello, ya que debiera haberse otorgado en régimen de concurrencia (art. 93 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas), siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 96 de la referida Ley". En los hechos, se trataba de la ocupación parcial de las instalaciones de un Palacio Provincial de Ferias y Exposiciones para la colocación/fijación de cuatro dispositivos publicitarios, permitida por acuerdo de 24 de octubre de 2006, es decir, 11 años antes.

El Dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía nº 198/2009, de 24 de marzo de 2009, estimó que "respecto de los bienes demaniales, los artículos 78 y siguientes del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 junio, así como el artículo 58 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía (Decreto 18/2006, de 24 de enero), establecen la posibilidad de uso privativo de los bienes de dominio público, que se llevará a cabo mediante concesión otorgada previa licitación, lo que excluye obviamente la adjudicación directa, como se ha producido en el caso objeto de dictamen (...) En suma, este Consejo Consultivo considera que en el supuesto sometido a examen concurre (...) la causa de nulidad contemplada en el artículo 62.1.e) de la Ley 30/1992

\*falta total y absoluta del procedimiento legalmente establecido+". En los hechos, el Ayuntamiento de Sierra de Yeguas había cedido el patio y el aula de un colegio a una Asociación de Vecinos, gratuitamente, por un plazo de 99 años y, lo que resultaba determinante de la nulidad del acto, sin tramitar previamente un procedimiento de concurrencia competitiva. El acto revisado se adoptó seis años antes, el 14 de enero de 2003.

El Dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía nº 510/2008, de 24 de septiembre de 2008 consideró que "con el acto administrativo que ahora se revisa (...) se ha prescindido total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido, habiéndose autorizado la utilización privativa del dominio público sin el procedimiento que



requiere el otorgamiento de la concesión, sino directamente, a la vista de la petición formulada en su día por el interesado y sin trámite alguno que preserve el principio de oferta pública y libre concurrencia. Por tal motivo, este Consejo estima que el Decreto municipal objeto del expediente de revisión es nulo al incurrir en la causa prevista en el artículo 62.1.e) de la Ley 30/1992". En los hechos, el Ayuntamiento de Marbella había concedido una autorización para la instalación de 17 vallas publicitarias en diferentes lugares del término municipal, todos ellos de dominio público. El acto revisado se había adoptado menos de tres años antes, con fecha de 13 de diciembre de 2005. En términos muy similares, y en relación con un supuesto de hecho sustancialmente idéntico, se pronuncia el Dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía nº 481/2008, de 17 de septiembre de 2008, en relación con un acto adoptado cuatro años antes, el 9 de junio de 2004.

El Dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía nº 383/2017, de 20 de junio de 2017, extiende, finalmente, la nulidad de pleno Derecho a una norma (un Proyecto de Reparcelación), por haber realizado el otorgamiento de uso privativo de bien demanial (equipamiento público deportivo) directamente y sin seguir los trámites previstos en la Ley de Bienes de las Entidades locales de Andalucía (62.2 LRJPAC)

- VI -

**SEXTO. POR EXCEPCIÓN, EL LOCAL 24 DE LOS BAJOS DEL PASEO DEL ALTILLO SÍ HABRÍA SIDO OBJETO DE UNA CONCESIÓN DEMANIAL CORRECTAMENTE OTORGADA.**

La excepción a cuanto se ha dicho viene constituida por el procedimiento que se siguió para el otorgamiento de la concesión demanial sobre el local 24 (actual local 10) de los Bajos del Paseo del Altillo. En relación con este local, y tal y como se expuso en el Antecedente Segundo de este Dictamen, el Ayuntamiento de Almuñécar licitó un concurso público, mediante subasta, en el que las distintas propuestas fueron valoradas por la Mesa de Contratación y que fue resuelto mediante acuerdo del Pleno, de 11 de abril de 2006, por el que se adjudicó la concesión a la mejor oferta, tras lo cual se suscribió contrato de concesión con D. xxxx.

Ninguna tacha de invalidez, en consecuencia, cabe hacer a esta concesión demanial.

- VII -

**SEPTIMO. LA CONCURRENCIA DE LAS CAUSAS DE NULIDAD INDICADAS EN LOS ACTOS DE DISPOSICIÓN ADOPTADOS POR EL AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR SOBRE LOS LOCALES 1 A 23 DE LOS BAJOS DEL PASEO DEL ALTILLO DETERMINARÍA LA INCOACIÓN DE LOS CORRESPONDIENTES PROCEDIMIENTOS DE REVISIÓN DE OFICIO.**

En relación con los actos administrativos, la revisión de oficio se configura como una potestad reglada. Según se ha entendido tradicionalmente, el carácter reglado de la potestad sería una exigencia del principio de legalidad: dado que la actuación administrativa se somete plenamente, por mandato constitucional y sin excepción, a la Ley y al Derecho (artículo 103.1 CE) y dada la imposibilidad de convalidar los actos nulos de pleno derecho (artículo 52.1 LPACAP), si la Administración tiene conocimiento de la existencia de un acto aquejado de alguno de los vicios previstos en el artículo 47 LPACAP, debe declararlo expresamente. O, para ser más exactos, y atendiendo a que pueden concurrir límites a la declaración de nulidad (artículo 110 LPCAP), de los que nos ocuparemos más adelante, tiene la obligación de iniciar el oportuno procedimiento de revisión, en cuyo seno se determinará si procede o no dicha declaración.

El carácter reglado de la potestad y la obligación de reaccionar contra los actos nulos se traducen, por tanto, en un mandato de iniciar y tramitar el procedimiento de revisión de oficio, sin perjuicio de que, en ocasiones, al término del procedimiento se acuerde el mantenimiento del acto.

Resulta procedente, en consecuencia, determinar cuáles serían los actos contra los que el Ayuntamiento de Almuñécar debería incoar procedimiento de revisión de oficio en cumplimiento del mandato contenido en el artículo 106 LPACAP, dichos actos son los detallados en la propuesta finalizadora de este informe.

- VIII -

**OCTAVO. LA FIRMA DE UN NUEVO CONTRATO DE CONCESIÓN, BASADO EN EL MODELO APROBADO POR ACUERDO PLENARIO DE 18 DE MAYO DE 2015, DIRECTAMENTE CON LOS OCUPANTES DE LOS LOCALES 1 A 23 DE LOS BAJOS DEL PASEO DEL ALTILLO Y SIN RESPETAR LOS PRINCIPIOS DE PUBLICIDAD Y CONCURRENCIA, NO CONVALIDARÍA LA SITUACIÓN ANTERIOR E INCURRIRÍA NUEVAMENTE EN CAUSA DE NULIDAD DE PLENO DERECHO.**

Según quedó expuesto en el Antecedente Cuarto de este informe, el Informe jurídico de 8 de octubre de 2014, emitido por el Secretario General del Ayuntamiento, puso de manifiesto la situación irregular en la que se venía desarrollando la ocupación de los Bajos del Paseo del Altillo. A raíz de dicho Informe, empezaron a adoptarse medidas tendentes a "regularizar" la situación de los ocupantes, que culminaron con la aprobación, por acuerdo de 18 de mayo de 2015 del Pleno del Ayuntamiento de Almuñécar, de un "modelo de contrato de concesión" que sería posteriormente utilizado para dar cobertura jurídica a la ocupación de los locales 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 y 21 (actual local 7) por parte de Dña. xxxxx.

La firma de estos nuevos convenios, sin embargo, debido al modo en que se plantea, resulta nuevamente contraria al ordenamiento jurídico.

- **No resulta posible convalidar actos nulos de pleno Derecho.**

En primer lugar, debe subrayarse que los actos administrativos que se pretendían "regularizar" eran actos nulos de pleno Derecho, por lo que no cabe ninguna forma de "regularización" o, por emplear la terminología técnico-jurídica apropiada, de convalidación. En efecto, al regular la convalidación de los actos administrativos, el artículo 52.1 LPACAP (y, anteriormente, el artículo 67.1 LRPAC, en términos idénticos) admite que "la Administración podrá convalidar los actos anulables, subsanando los vicios de que adolezcan". Pero se trata de una posibilidad vedada para los actos nulos.

El ordenamiento jurídico español no admite, bajo ningún concepto, que los actos nulos de pleno Derecho puedan ser objeto de convalidación, pues asume que los vicios de que adolecen son de tal magnitud y gravedad que no pueden ser objeto de subsanación. Como mucho, y a lo sumo, admite que, en ciertos casos, la Administración no pueda declarar la nulidad de estos actos (artículo 110 LPACAP, al que luego nos referiremos). Pero ello nada tiene que ver con la convalidación y, más bien, parte de negar que sea posible en caso de nulidad de pleno Derecho.

Con su pretensión de "regularizar" la situación de los ocupantes de los Bajos del Paseo del Altillo mediante la firma de los nuevos contratos de concesión, el Ayuntamiento de Almuñécar estaría actuando como si los títulos jurídicos habilitantes que ostentaban tales ocupantes fueran meramente anulables o estuvieran aquejados de vicios menores. Pero no es así. Como se ha expuesto en los apartados anteriores, estos actos administrativos adolecen de algunos de los vicios sancionados con la nulidad de pleno Derecho por el artículo 47.1 LPACAP.

- **Los nuevos contratos de concesión suponen el otorgamiento directo de una nueva concesión demanial, con falta total y absoluta del procedimiento legalmente establecido.**

En segundo lugar, y de modo mucho más relevante, la firma de estos nuevos contratos de concesión también incurriría, por sí misma, en la misma causa de nulidad de pleno Derecho en la que han venido incurriendo todos los actos de disposición adoptados por el Ayuntamiento de Almuñécar sobre los locales 1 a 23 de los Bajos del Paseo del Attillo.

No se trata ya, por tanto, de que estos contratos de concesión puedan o no convalidar los actos anteriores del Ayuntamiento de Almuñécar por los que se reconocieron títulos habilitantes para la ocupación de estos bienes. El verdadero problema radica en que constituyen el otorgamiento de una nueva concesión demanial que ha sido adjudicada de manera directa, a los sujetos designados por el Ayuntamiento, a despecho de lo exigido por el artículo 93.1 LPAP ("el otorgamiento de concesiones sobre bienes de dominio público se efectuará en régimen de concurrencia"), por el artículo 78.2 RBEL ("Las concesiones se otorgarán previa licitación, con arreglo a los artículos siguientes y a la normativa reguladora de la contratación de las Corporaciones locales"), por los artículos 58 y ss. RBELA, y por el resto de preceptos enunciados en los apartados anteriores.

Todo ello determinaría, de conformidad con los acertados pronunciamientos del Consejo Consultivo de Andalucía, también recogidos en los apartados anteriores, la consideración de estas decisiones como actos nulos de pleno Derecho, en tanto que habrían sido adoptados con falta total y absoluta del procedimiento legalmente establecido, en el sentido del artículo 47.1.e) LPACAP.

El hecho de que los nuevos contratos de concesión establezcan que su duración llegue hasta el mes de agosto de 2033 no hace sino empeorar las cosas, pues no existe una base real que justifique dicha extensión, según se indicará posteriormente.

En todo caso, importa destacar una última cuestión: la nulidad de estas nuevas adjudicaciones, formalizadas con la firma de un nuevo contrato de concesión, no deriva de la posible invalidez del "modelo de contrato de concesión" aprobado por acuerdo de 18 de mayo de 2015, sino de que constituyen otorgamientos de concesiones dictados con falta total y absoluta del procedimiento legalmente establecido.

Es decir, el procedimiento de revisión de oficio que, en su caso, inicie el Ayuntamiento de Almuñécar contra el contrato firmado con Dña. xxxx, se basaría en que este contrato ha supuesto el otorgamiento de una concesión demanial vulnerando los principios de publicidad y concurrencia exigidos por el artículo 93.1 LPAP y el resto de la normativa aplicable a los bienes de las Entidades locales andaluzas, antes referidos. Es esta vulneración la que permitiría declarar que se trata de un acto dictado "prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido", conforme al artículo 47.1.e) LPACAP. Y ello nada tiene que ver con la posible validez o invalidez del acuerdo de 18 de mayo de 2015 por el que se aprobó el "modelo de contrato de concesión" que le sirvió de base y cuya importancia en todo este asunto resulta relativamente secundaria.

- IX -

**NOVENO. EN CUALQUIER CASO, EL AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR NO ESTABA OBLIGADO A ACEPTAR QUE LA DURACIÓN DE LOS NUEVOS CONTRATOS DE CONCESIÓN CON LOS OCUPANTES DE LOS LOCALES 1 A 23 DE LOS BAJOS DEL PASEO DEL ATILLO DEBIERA LLEGAR HASTA AGOSTO DE 2033.**

Congruentemente con todo lo anterior, la cuestión relativa a la duración que debían tener los nuevos contratos de concesión que



pretendían "regularizar" la situación de los ocupantes de los locales 1 a 23 de los Bajos del Paseo del Altillo resulta, en buena medida, irrelevante.

En efecto, de conformidad con lo ya expuesto, el Ayuntamiento de Almuñécar no puede convalidar los distintos títulos jurídicos habilitantes que permiten el uso y aprovechamiento de los locales 1 al 23 de los Bajos del Paseo del Altillo a sus actuales ocupantes, en la medida en que todos ellos, sin excepción, estarían aquejados de vicios determinantes de nulidad de pleno Derecho.

A pesar de ello, y con el fin de resolver expresamente todas las dudas planteadas por el Ayuntamiento de Almuñécar, **el Dictamen que, a petición del Ayuntamiento de Almuñécar, emiten los Profs. Drs. xxxx y xxxx relativos a los arrendamientos de los bajos del paseo del altillo,** se pronuncian sobre esta cuestión, en los términos siguiente:

A tal efecto, debe recordarse que la cláusula 11 del "modelo de contrato de concesión" elevado al Pleno del Ayuntamiento de Almuñécar, objeto de debate en su sesión de 22 de abril de 2015, establecía lo siguiente:

"Cláusula 11. Duración y prórroga el contrato

La duración del contrato será de treinta años a contar desde el día 3 de agosto de 2003. No obstante, el contrato podrá prorrogarse de forma expresa, por el plazo máximo fijado en el artículo 278 del TRLCSP. Las prórrogas serán graciabls para la administración y deberán ser acordadas expresamente, sin que tengan validez prórrogas tácitas".

La fecha de finalización de los nuevos contratos pasaba a ser, por lo tanto, el 2 de agosto de 2033. Esta fecha, a su vez, traía causa del Informe jurídico de 8 de octubre de 2014 emitido por el Secretario General del Ayuntamiento de Almuñécar. En dicho Informe se afirmó, literalmente, que,

"por acuerdo inicialmente adoptado por el Alcalde y posteriormente ratificado por el Pleno (documento de 25 de julio de 2003 y acuerdo plenario de 23 de agosto de 2003), se procede a una especie de renovación del arrendamiento por 30 años si bien, en el propio documento se comprueba que ese plazo es igual al de concesión del aparcamiento, acompañado de una serie de beneficios relativos a la renta" (cursiva añadida).

Sin embargo, y frente a lo que afirmaba el Informe, ni los acuerdos suscritos por el Alcalde, ni el acuerdo de ratificación del Pleno aumentaron en modo alguno la duración de los contratos. Por el contrario, conviene recordar que el tenor literal de la Cláusula Quinta de los Acuerdos de 25 de julio de 2003, reproducida en el Antecedente Primero, era el siguiente:

"El Ayuntamiento de Almuñécar y la mercantil xxxx, cada uno en función de lo que representa y en derecho confieren, acuerda que los aumentos de superficie de los locales sitos en el subsuelo del Paseo del Altillo, como consecuencia de las obras que se van a realizar y que se cifran en el 50%, sea para uso y disfrute de los actuales arrendatarios de los locales, los cuales durante un plazo de 30 años no verán incrementada su renta actual por el concepto de aumento de superficie, periodo de tiempo igual al de concesión del aparcamiento subterráneo de la entidad Parquigrán S.L."

Como se deduce de su mera lectura, el objeto de la cláusula no era, ni remotamente, el de ampliar 30 años la duración de los arrendamientos. Por el contrario, su finalidad, mucho más modesta, era la de articular la entrega de unos locales que contarían con un 50% más de superficie y congelar, durante los 30 años siguientes, la renta que debía pagarse por la ocupación de ese exceso de superficie.





Con esta redacción, la Cláusula Quinta simplemente asumía que alguno de los arrendatarios (en la fecha, meros precaristas, situación ignorada por todas las partes), podía ostentar algún título jurídico habilitante que le permitiera ocupar los bienes por espacio de treinta años, que era el mismo periodo de tiempo por el que se había concedido el aparcamiento subterráneo a la adjudicataria. Pero ni remotamente estaba creando, por sí misma, dicho título jurídico habilitante.

Así se deduce, con toda claridad, de los debates sostenidos en los Plenos municipales de 21 y 22 de agosto de 2003. Y así lo entendieron y conocían todas las partes, según se deduce, igualmente, del hecho de que el Ayuntamiento de Almuñécar siguió afirmando, en sucesivos actos administrativos, que la finalización de los contratos de arrendamiento (en realidad, extintos desde el 13 de enero de 1999), terminaba en las fechas determinadas por la Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994:

- Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 28 de marzo de 2007, por el que se autorizó la división del local ocupado por xxxx, SL, en dos locales iguales de 109,19 m<sup>2</sup> y se autorizó, asimismo, el traspaso del arrendamiento de uno de estos locales a favor de Dña. xxxx. Como se indicó en el Antecedente Segundo.3 de este Dictamen, esta autorización señaló expresamente en su apartado 3º.a) que la subrogación se producía "en los derechos y obligaciones nacidos del contrato de arrendamiento y en los acuerdos o pactos a que se han llegado con motivo de la remodelación de los locales por las obras del aparcamiento del paseo del Altillo". Asimismo, en su apartado 3º.d) se indicó que debía darse "Cumplimiento de los demás requisitos que establece el artículo 32 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, otorgamiento del traspaso en escritura pública, notificación de este, etc". Finalmente, el apartado 3º.d) fijó como fecha de terminación del arrendamiento el 1 de enero de 2015.

- Acuerdo de 8 de mayo de 2007 de la Junta de Gobierno Local, adoptado por unanimidad de los asistentes, por el que se responde a la consulta elevada por xxxx, SL, en relación con la duración máxima del "arrendamiento" de uno de los Bajos del Paseo del Altillo en los siguientes términos: "en cuanto a los plazos de arrendamiento se ha estado en todo momento a lo que dispone la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, por lo que esta Junta de Gobierno se ratifica en el acuerdo adoptado el 28.03.07 al respecto". Eso determinaba, en relación con la ocupación del solicitante, que esta debía concluir el 1 de enero de 2015.

- Acuerdo de 28 de enero de 2013 de la Junta de Gobierno Local que, previo Informe del Sr. Secretario Municipal, y ante solicitud deducida por la ocupante de los locales 13 a 21 de los Bajos del Paseo del Altillo de ampliar el plazo de arrendamiento (sic) por un periodo de 18 años, establece que la extinción del arrendamiento "es de 20 años desde la entrada en vigor de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994", plazo que, con relación a dichos concretos locales, debía incrementarse en 5 años dado que habían sido objeto de traspaso en los 10 años anteriores a dicha entrada en vigor. Por lo tanto, se estableció que "la extinción del arrendamiento del local de negocio actual deberá producirse el 31 de diciembre de 2019".

En consecuencia, nada obligaba al Ayuntamiento de Almuñécar a establecer, en el "modelo de contrato de concesión" aprobado mediante acuerdo de 18 de mayo de 2015, que la duración de las concesiones demaniales sobre los Bajos del Paseo del Altillo a los que se aplicara debieran durar hasta el 2 de agosto de 2033.

Y una vez aprobado, y tratándose de un mero acto preparatorio que no creó, por sí mismo, ni derechos subjetivos ni intereses legítimos, sino meras expectativas, el Ayuntamiento de Almuñécar podría haber



modificado parcial o íntegramente su redacción o aprobar un nuevo modelo absolutamente diverso para sus nuevos contratos.

Pero todo ello, cabe insistir una vez más, resulta relativamente irrelevante, por cuanto los vicios de nulidad de pleno Derecho que puedan afectar a los contratos de concesión firmados tomando como base este modelo, no derivan de él, sino del hecho de haber sido adjudicados de manera directa, prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido.

- X -

**DÉCIMO. EN RELACIÓN CON ALGUNOS DE LOS TÍTULOS HABILITANTES QUE PERMITEN ACTUALMENTE LA OCUPACIÓN DE LOS BAJOS DEL PASEO DEL ALTILLO PODRÍAN CONCURRIR CAUSAS QUE IMPIDIESEN SU REVISIÓN DE OFICIO. A PESAR DE ELLO, EL AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR PODRÍA ACORDAR, IGUALMENTE, DEJAR SIN EFECTO ESTAS CONCESIONES IRREGULARES.**

El ejercicio de las potestades de revisión atribuidas a la Administración nunca es automático ni obligatorio. Por el contrario, la Administración debe decidir si procede o no la revisión en cada caso concreto atendiendo no solo a los presupuestos de hecho exigidos para el ejercicio de la potestad, sino también a las circunstancias concurrentes. Se pone así freno a las exigencias maximalistas de ciertas concepciones de los poderes de revisión de la Administración, basadas a su vez en interpretaciones igualmente extremas del concepto de nulidad. Con esta intención, el artículo 110 LPACAP dispone que

"las facultades de revisión establecidas en este Capítulo no podrán ser ejercidas cuando por prescripción de acciones, por el tiempo transcurrido o por otras circunstancias, su ejercicio resulte contrario a la equidad, a la buena fe, al derecho de los particulares o a las leyes".

Conviene destacar, además, que a pesar de su tenor literal, el artículo no se limita a establecer una serie de supuestos en los que no se pueden ejercer las potestades de revisión. En realidad, la mayor utilidad del artículo no se encuentra en la prohibición absoluta de ejercer las potestades de revisión, sino en la posibilidad de que, aun permitiendo su ejercicio, se puedan moderar sus efectos.

De conformidad con el precepto transcrito, las principales (aunque no únicas) circunstancias que deben tenerse en cuenta para determinar la improcedencia del ejercicio de las potestades de revisión por parte de la Administración son la prescripción de acciones y el paso del tiempo. Respecto al límite por "prescripción de acciones", no parece que pueda aplicarse a la revisión de oficio de actos y disposiciones nulos de pleno Derecho, toda vez que, de conformidad con el artículo 106 LPACAP, esta revisión puede realizarse "en cualquier momento". Su aplicación, por tanto, parece circunscrita a los supuestos de declaración de lesividad de actos anulables.

Sin embargo, el "paso del tiempo", circunstancia mucho más vaga que la anterior, sí que resulta especialmente adecuada respecto a la potestad de revisión de oficio, justamente por la ausencia de plazos de prescripción expresos para su ejercicio. En efecto, el paso del tiempo consolidaría las situaciones y generaría la confianza en su mantenimiento, por lo que podría resultar oponible incluso en a los supuestos de nulidad de pleno Derecho.

Lo que no resulta posible es determinar con precisión cuánto tiempo debe transcurrir para entender que la situación creada es protegible. Por ejemplo, el Tribunal Supremo ha considerado que el transcurso de 10 años desde que se dictó la resolución por la que se puso fin a un procedimiento selectivo de funcionarios públicos no impedía ejercer la acción de nulidad a un administrado que no tuvo posibilidad de conocer los vicios producidos hasta mucho tiempo después (STS de 19 de febrero de 2014, rec. 2770/2011). Sin embargo, ha rechazado la posibilidad de



anular unos deslindes aprobados décadas atrás (STS de 21 de febrero de 2010, rec. 62/2003; STS de 20 de febrero de 2008, rec. 1205/2006) o un acuerdo de colegiación veinte años después de haber sido adoptado (STS 16 de julio de 2003, rec. 6245/1999).

En relación, específicamente, con la revisión de oficio de actos de otorgamiento de concesiones demaniales por parte de Entidades locales andaluzas, el Consejo Consultivo de Andalucía se ha mostrado muy cauto en la aplicación del límite previsto en el artículo 110 LPACAP, otorgando un amplio margen temporal a la Administración para poder ejercer su potestad de revisión. Como resumió en su Dictamen nº 781/2012, de 2 de octubre de 2012, el artículo 110 LPACAP exige

"una interpretación mesurada, pues en caso contrario acabaría convirtiéndose en un portillo de escape a las consecuencias de la nulidad, máxime si se considera que el legislador ha de sancionar con nulidad solo las infracciones de invalidez extremadamente graves y el intérprete ha de aplicarlas, a su vez, prudentemente".

De esta forma, ha declarado procedente la revisión en supuestos de concesiones demaniales nulas en los que habían transcurrido tres, cuatro, seis e incluso once años desde su otorgamiento (Dictámenes del Consejo Consultivo de Andalucía nº 510/2008, de 24 de septiembre de 2008; nº 481/2008, de 17 de septiembre de 2008; nº 198/2009, de 24 de marzo de 2009; y nº 173/2017, de 22 de marzo de 2017, respectivamente). Y, en sentido contrario, solo ha dictaminado en contra de que pudiera acordarse la revisión de oficio de concesiones demaniales otorgadas con falta total y absoluta del procedimiento legalmente establecido en dos supuestos en los que el otorgamiento había tenido lugar veintiocho y veintisiete años atrás (Dictámenes del Consejo Consultivo de Andalucía nº 41/1997, de 20 de marzo de 1997; y nº 2/2014, de 15 de enero de 2014, respectivamente). En tales casos, el Consejo entendió que "no parece razonable que tras ese tiempo (...) se proceda a la declaración de nulidad" y consideró que resultaban "plenamente aplicables al presente caso los límites a la revisión de oficio" del artículo 110 LPACAP.

Lo relevante, en cualquier caso, no es solo el paso del tiempo transcurrido, sino que la revisión de oficio acabe produciendo un resultado contrario "a la equidad, a la buena fe, al derecho de los particulares o a las leyes", lo que obliga a tener en cuenta todos los elementos concurrentes. En efecto, en última instancia, lo que persigue el artículo 110 LPACAP es servir de límite genérico frente a los excesos o inconveniencias, de cualquier tipo, que podría causar un uso demasiado riguroso de las potestades de revisión. Es decir, el legislador asume que, aun siendo posible (o incluso obligatorio, en virtud de una estricta observancia de las exigencias propias del principio de legalidad) eliminar un acto, la Administración, atendiendo a las circunstancias concurrentes en el caso concreto, no deberá hacerlo en algunos casos. Se reconoce, por lo tanto, la inevitable tensión entre "el principio de legalidad, que postula la posibilidad de revocar actos cuando se constata su ilegalidad, y el principio de seguridad jurídica, que trata de garantizar que una determinada situación jurídica que se presenta como consolidada no pueda ser alterada en el futuro" (Dictamen nº 781/2012, de 2 de octubre de 2012, antes citado).

La aplicación de todo lo anterior al supuesto objeto del presente Informe lleva a rechazar, con carácter general, que los límites recogidos en el artículo 110 LPACAP puedan impedir al Ayuntamiento de Almuñécar acordar la revisión de oficio de los actos antes indicados.

Por una parte, los actos contra los que se dirigiría la revisión de oficio fueron adoptados, en su práctica totalidad, en el año 2006 o con posterioridad a dicho año. Es decir, hace doce años o, en la mayor parte de los casos, aún menos tiempo, muy por debajo de los veintisiete y veintiocho años que concurrían en los casos en los que el Consejo





Consultivo de Andalucía dictaminó en contra de las revisiones de oficio iniciadas por Entidades locales en supuestos similares a los aquí analizados.

Por otra parte, tanto antes como después de dicho año, según se ha recogido por extenso en los antecedentes de este Informe, el Ayuntamiento de Almuñécar dictó numerosos actos en los que indicaba expresamente las fechas en que tendría lugar el fin de las ocupaciones de los Bajos del Paseo del Altillo y que oscilaban entre 2015 y 2020. Ello determina que no haya podido generarse en los ocupantes una confianza legítima en la estabilidad de sus situaciones que resulte digna de protección. De hecho, de la documentación facilitada para la elaboración de este Informe parece desprenderse que varias de las ocupaciones deberían haberse declarado ya caducadas.

En todo caso, será en el seno de los procedimientos de revisión de oficio que, en su momento, acuerde iniciar el Ayuntamiento de Almuñécar, cuando deba determinarse, a la luz de las circunstancias de cada caso y de las alegaciones que puedan presentar los interesados, la procedencia o no de declarar la nulidad de los actos. Es decir, el hecho de que no concurren elementos que, prima facie, permitan la aplicación del artículo 110 LPACAP, no obsta a que tales elementos puedan existir realmente y que la Administración deba tenerlos adecuadamente en cuenta una vez tenga conocimiento de ellos.

Ahora bien, incluso en el caso de que tales límites pudieran concurrir en relación con alguno de los actos objeto de revisión de oficio y que, consecuentemente, el Ayuntamiento de Almuñécar no pudiera declarar su nulidad, ello no impediría que, si lo considerara oportuno, este Ayuntamiento pudiera poner fin a las concesiones demaniales indebidamente otorgadas y recuperar, de esta forma, la posesión de los Bajos del Paseo del Altillo.

Se trata de una opción prevista, con carácter general, en la normativa reguladora de los bienes demaniales y que el Ayuntamiento de Almuñécar debe tener presente.

En efecto, el artículo 80.10 RBEL establece que en todas las concesiones sobre bienes de dominio público de las Entidades locales se entenderá incluida

"la Facultad de la Corporación de dejar sin efecto la concesión antes del vencimiento, si lo justificaren circunstancias sobrevenidas de interés público, mediante resarcimiento de los daños que se causaren, o sin él cuando no procediere".

Y, con carácter básico para todas las Administraciones, el artículo 100.d) LPAP reconoce, igualmente, que

"Las concesiones y autorizaciones demaniales se extinguirán por las siguientes causas:

(...)

d) Rescate de la concesión, previa indemnización, o revocación unilateral de la autorización".

O sea, como se indicó expresamente en la STSJ del País Vasco de 18 de septiembre de 2012, nº de resolución 654/012 (ponente: Fernández Fernández), antes citada, en relación con la concesión demanial de un puesto en un mercado municipal de Bilbao, derribado y sustituido por otro nuevo

"las circunstancias sobrevenidas de interés público (artículo 80.10ª del RBEL) o la pura discrecionalidad del concedente (artículo 100 d de la Ley 33/2003) facultan a este para la extinción anticipada o rescate, respectivamente, de la concesión pero sin menoscabo del derecho del concesionario a la indemnización de los daños causados por tal decisión".

Se trata, en ambos casos, de una opción que nada tiene que ver con la legalidad de la concesión demanial. Es decir, la extinción anticipada o



el rescate de las concesiones demaniales son absolutamente independientes de la validez o la invalidez de sus actos de otorgamiento. En ambos casos la Administración realiza un nuevo juicio de oportunidad, no de legalidad, y determina si el mantenimiento de esas concesiones es bueno y conveniente para los intereses generales o si, por el contrario, los intereses generales quedarían mejor satisfechos poniendo fin a la ocupación de los bienes demaniales por parte de terceros. Y ello, aun cuando los actos de otorgamiento fueran perfectamente legales o cuando hubieren devenido inatacables.

Por consiguiente, el Ayuntamiento de Almuñécar conservaría siempre la posibilidad de dejar sin efecto las concesiones demaniales que, aun estando afectadas de vicios de nulidad de pleno Derecho, no hubieran podido ser objeto de revisión de oficio. Estas potestades, por lo tanto, asegurarían que el Ayuntamiento de Almuñécar pudiera depurar la situación jurídica de todos los locales del 1 al 23 de los Bajos del Paseo del Altillo, incluso en el caso hipotético de que no resultara posible declarar la nulidad de alguno de los títulos jurídicos habilitantes que actualmente permiten su ocupación.

- XI -

**DECIMO PRIMERO. EN LA RESOLUCIÓN DE LOS EVENTUALES PROCEDIMIENTOS DE REVISIÓN DE OFICIO DEBERÁN TENERSE EN CUENTA TODAS LAS CONSECUENCIAS DERIVADAS DE LA DECLARACIÓN DE NULIDAD, INCLUYENDO LA POSIBLE DETERMINACIÓN DE RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL O EL EJERCICIO DE LA POTESTAD DE DESAHUCIO ADMINISTRATIVO.**

Los efectos de la revisión de oficio no se circunscriben única ni principalmente a la salvaguarda abstracta del principio de legalidad. Es decir, la declaración de nulidad de un acto administrativo no se produce solo para mantener la coherencia de la actuación administrativa con el ordenamiento jurídico, sino sobre todo, y muy especialmente, para eliminar los efectos que sobre la realidad física y jurídica hubieran producido tales actos. De esta forma, lo habitual será que la revisión de oficio de los actos administrativos tenga consecuencias directas y muy importantes en la esfera de intereses de los administrados; intereses que, frecuentemente, tendrán contenido patrimonial.

La desaparición de los efectos generados por un acto administrativo que se declara nulo de pleno Derecho se ha intentado explicar, tradicionalmente, con el brocardo latino *quod nullum est, nullum effectum producit*. Con él se pretende expresar, de manera tópica, la aspiración del ordenamiento jurídico a intentar hacer desaparecer tanto los efectos futuros como los efectos pasados producidos por un acto administrativo nulo de pleno Derecho mientras ha estado en vigor. Ahora bien, importa destacar que se trata de una simple aspiración y no de un mandato absoluto, pues, frente a lo que algunas explicaciones simplistas han afirmado alguna vez, la desaparición de todos los efectos pasados que haya producido un acto declarado nulo de pleno Derecho ni resulta siempre posible, ni resulta conveniente en todos los casos.

Ello explica que no sea infrecuente el mantenimiento de algunos de los efectos generados por actos que hayan sido objeto de procedimientos de revisión de oficio.

La aplicación de lo anterior al supuesto objeto de este informe significa, por ejemplo, que el Ayuntamiento de Almuñécar no tendría que devolver las cantidades pagadas periódicamente por los ocupantes de los Bajos del Paseo del Altillo, porque, correlativamente, los ocupantes no tienen que (en rigor, no pueden) devolver el uso privativo que han estado haciendo de tales bienes. Si se produjera la devolución de las



cantidades percibidas por el Ayuntamiento de Almuñécar, el resultado sería un enriquecimiento injusto de los ocupantes y un correlativo empobrecimiento de la Administración, situación indeseada por nuestro ordenamiento jurídico. Todo ello, sin embargo, deberá ser expresamente decidido en la resolución que ponga fin a los procedimientos de revisión de oficio que, en su caso, el Ayuntamiento de Almuñécar acuerde iniciar.

Más sencilla resulta, en principio, la eliminación de los efectos de los actos declarados nulos de pleno Derecho para el futuro.

Por un lado, la declaración de nulidad supondrá la desaparición de los títulos jurídicos habilitantes que actualmente permiten, de manera irregular, que los ocupantes de los locales 1 al 23 de los Bajos del Paseo del Altillo disfruten de un uso privativo de estos bienes. Como resultado, los ocupantes deberán abandonar tales bienes, en la medida en que "nadie puede, sin título que lo autorice otorgado por la autoridad competente, ocupar bienes de dominio público" (artículo 84.1 LPAP). Y, correlativamente, el Ayuntamiento de Almuñécar, en tanto que autoridad responsable de la tutela y defensa de estos bienes demaniales, deberá actuar "contra quienes, careciendo de título, ocupen bienes de dominio público (...) a cuyo fin ejercitará las facultades y prerrogativas previstas en el artículo 41 de esta ley". Precisamente, entre las facultades y prerrogativas previstas en el artículo 41 LPAP se encuentra la potestad administrativa de desahucio, que permite a las Administraciones públicas "recuperar en vía administrativa la posesión de sus bienes demaniales cuando decaigan o desaparezcan el título, las condiciones o las circunstancias que legitimaban su ocupación por terceros" (artículo 58 LPAP).

En consecuencia, el Ayuntamiento de Almuñécar, una vez declarada la nulidad de los actos administrativos contra los que se dirija la revisión de oficio y, con ella, la extinción de los títulos que amparan la utilización de los locales 1 al 23 de los Bajos del Paseo del Altillo, deberá requerir a sus actuales ocupantes para que desocupen estos bienes demaniales y, en caso de no atender este requerimiento, deberá proceder al ejercicio de la potestad de desahucio, en los términos establecidos en los artículos 59 LPAP y 68 y ss. LBELA. Todo ello, sin perjuicio de la posible responsabilidad sancionadora en que podrían incurrir tales ocupantes, en la medida en que el artículo 192.2.c) LPAP tipifica como infracción grave "la retención de bienes de dominio público una vez extinguido el título que legitima su ocupación", lo que podría sancionarse con multa de hasta un millón de euros (artículo 193.1.1º LPAP).

Por otro lado, la declaración de nulidad resultante de los procedimientos de revisión de oficio podría generar, en algunos casos, la responsabilidad patrimonial del Ayuntamiento de Almuñécar frente a los actuales ocupantes de los Bajos del Paseo del Altillo. En efecto, la pérdida del derecho a ocupar estos locales supondrá una lesión en sus derechos patrimoniales efectiva, evaluable económicamente e individualizada que, en determinados casos, podrían no tener el deber jurídico de soportar. Es decir, la responsabilidad patrimonial no se generaría para todos los ocupantes y de modo automático, sino únicamente para aquellos en quienes concurrieran las circunstancias previstas en los artículos 32.2 y 34.1 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, lo que deberá determinarse caso por caso.

En consecuencia, las situaciones de cada ocupante deberán ser analizadas individualmente, en la medida en que podrían ser muy distintas entre sí. Por ejemplo, la lesión sería muy superior en el caso de aquellos ocupantes que hubieran desarrollado grandes inversiones aún no amortizadas en sus locales que en aquellos cuyas inversiones o mejoras se hubiera realizado hace ya tiempo. Asimismo, aquellos ocupantes a quienes el Ayuntamiento de Almuñécar hubiera

informado con anterioridad y de forma expresa de que sus títulos jurídicos habilitantes se extinguirían en 2015 (o, en algún caso, en 2021), tendrían especiales dificultades para probar la existencia de una confianza legítima en la estabilidad de sus situaciones digna de protección y, consecuentemente, para rechazar que tengan el deber jurídico de soportar el daño que se les infligirá con su declaración de nulidad.

Todo ello, nuevamente, debería ser expresamente decidido en la resolución que ponga fin a los procedimientos de revisión de oficio que, en su caso, el Ayuntamiento de Almuñécar acuerde iniciar, posibilidad expresamente prevista en el artículo 106.4 LPACAP:

"Las Administraciones Públicas, al declarar la nulidad de una disposición o acto, podrán establecer, en la misma resolución, las indemnizaciones que proceda reconocer a los interesados, si se dan las circunstancias previstas en los artículos 32.2 y 34.1 de la Ley de Régimen Jurídico del Sector Público (...)".

#### **PROPUESTA**

**Primero.-** Acordar el inicio del procedimiento de revisión de oficio por nulidad de pleno derecho de los siguientes actos administrativos municipales:

1. **En relación con los locales 1, 2 y 3 de los Bajos del Paseo del Altillo, actualmente ocupados por D. xxxx (establecimiento "xxx") y Dña. xxx (establecimiento "xxx")**

Tras la conversión de estos locales en bienes demaniales por el acuerdo del Pleno adoptado el 13 de enero de 1999, se extinguió el contrato de arrendamiento existente sobre los mismos. Quien había sido arrendatario hasta ese momento, D. xxxx, siguió ocupando los locales en concepto de mero precarista, al carecer de todo título jurídico que justificase dicha ocupación.

Con fecha de 21 de agosto de 2001, la Comisión de Gobierno adoptó acuerdo autorizando la cesión del contrato (ya extinto) a favor de D. xxxx. Dicho acuerdo estaría viciado de nulidad de pleno Derecho, por cuanto autorizaba la cesión de un contrato que ya no existía y ello determinaba un contenido necesariamente imposible. Se trataría, por tanto, de una imposibilidad lógica, lo que permitiría identificarla con la causa de nulidad de pleno derecho actualmente prevista en el artículo 47.1.c) LPACAP. Asimismo, y sin ser plenamente consciente de ello, con la firma de este Acuerdo el Ayuntamiento de Almuñécar estaba otorgando una concesión demanial ex novo, con falta total y absoluta del procedimiento legalmente establecido, lo que determinaría su nulidad absoluta de conformidad con lo dispuesto en el artículo 47.1.e) LPACAP.

La misma situación se habría repetido, posteriormente, con el Acuerdo de 9 de enero de 2006, firmado entre el Teniente de Alcalde del Ayuntamiento de Almuñécar, la adjudicataria de las obras xxx, y D. xxxx.

Y, de nuevo, con los acuerdos de 2007 por los que se autoriza la división del local en dos locales distintos y la cesión de cada uno de ellos a D. xxxx y a Dña. xxxx, respectivamente.

**Como consecuencia de todo lo anterior, el Ayuntamiento de Almuñécar debería iniciar procedimiento de revisión de oficio contra:**

- Acuerdo de 21 de agosto de 2001 autorizando la cesión del contrato (ya extinto) a favor de xxxxxx.
- Acuerdo de 9 de enero de 2006 por el que se materializó la entrega del local resultante de las obras del nuevo Paseo del Altillo;
- Acuerdos de 2007 por los que se autorizó la división y la cesión del local a favor de D. xxxx y Dña. xxxx.

En la tramitación de dicho procedimiento deberían tener la condición de interesados

D. xxxx, D. xxxx y Dña. xxxx.

**2. En relación con los locales 4, 5 y 6 de los Bajos del Paseo del Attillo, actualmente ocupados por D. xxxx (establecimiento "xxx") y xxxx (establecimiento xxxx)**

Tras la conversión de estos locales en bienes demaniales por el acuerdo del Pleno adoptado el 13 de enero de 1999, se extinguió el contrato de arrendamiento existente sobre los mismos. Quien había sido arrendatario hasta ese momento, D. xxxx, siguió ocupando los locales en concepto de mero precarista, al carecer de todo título jurídico que justificase dicha ocupación.

La ocupación de los locales actualmente existentes y resultantes de las obras de demolición y nueva construcción del Paseo del Attillo descansaría en el Acuerdo de 9 de enero de 2006, firmado entre el Teniente de Alcalde del Ayuntamiento de Almuñécar, la adjudicataria de las obras xxx, y D. xxxx.

Con la firma de este Acuerdo el Ayuntamiento de Almuñécar otorgó una concesión demanial ex novo, con falta total y absoluta del procedimiento legalmente establecido, lo que determina su nulidad absoluta de conformidad con el artículo 47.1.e) LPACAP.

La misma situación se repite, posteriormente, con el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 17 de julio de 2007, por el que se autorizó la segregación de un local de 60,45 m<sup>2</sup> y su cesión a favor de Dña. xxxx.

Y, nuevamente, con el acuerdo de 2008 por el que se autorizó la cesión del local ocupado por D. xxxx a favor de su hijo D. xxxx (que debía extinguirse el 1 de enero de 2015, según se recogía expresamente en la autorización y en el contrato de 18 de diciembre de 2008) y con el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 3 de diciembre de 2014 por el que se autorizó la cesión del local ocupado por Dña. xxx a favor de xxx (cuya fecha de duración se fija hasta 25 de julio de 2033).

**Como consecuencia de todo lo anterior, el Ayuntamiento de Almuñécar debería iniciar procedimiento de revisión de oficio contra:**

- Acuerdo de 9 de enero de 2006 por el que se materializó la entrega del local resultante de las obras del nuevo Paseo del Attillo a favor de D. xxxx;
- Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 17 de julio de 2007 por el que se autorizó la segregación de parte del local y su cesión a favor de Dña. xxxx;
- Acuerdo de 2008 por el que se autorizó la cesión del local ocupado por D. xxx a favor de su hijo D. xxxx;
- Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 3 de diciembre de 2014 por el que se autorizó la cesión del local ocupado por Dña. xxx a favor de xxxxxx.

En la tramitación de dicho procedimiento deberían tener la condición de interesados

D. xxx, D. xxxxx, Dña. xxx y xxxxx.

**3. En relación con los locales 7, 8 y 9 de los Bajos del Paseo del Attillo, actualmente ocupados por xxxx, (establecimiento "xxx") y por xxxx (establecimiento "xxxx")**

Tras la conversión de estos locales en bienes demaniales por el acuerdo del Pleno adoptado el 13 de enero de 1999, se extinguió el contrato de





arrendamiento existente sobre los mismos. Quien parece que había sido arrendatario hasta ese momento, D. xxxx, habría seguido ocupando los locales en concepto de mero precarista, al carecer de todo título jurídico que justificase dicha ocupación.

Con fecha de 13 de marzo de 2001, Comisión de Gobierno adoptó acuerdo autorizando la cesión del contrato (ya extinto) a favor de xxx. Con este acuerdo, el Ayuntamiento de Almuñécar no autorizaba el traspaso de contrato alguno, dado que el anterior contrato de arrendamiento se encontraba ya extinguido. En realidad, otorgó una concesión demanial ex novo que se encontraba doblemente viciada, por tener un contenido imposible (imposibilidad lógica) y por otorgarse con falta total y absoluta del procedimiento legalmente establecido, lo que determinaba su nulidad absoluta de acuerdo con los artículos 47.1.c) y 47.1.e) LPACAP.

La misma situación se repite con el Acuerdo de 9 de enero de 2006, firmado entre el Teniente de Alcalde del Ayuntamiento de Almuñécar, la adjudicataria de las obras xxxx, y, según parece desprenderse de los datos aportados, xxx, por el que se autorizaba la ocupación de los locales actualmente existentes y resultantes de las obras de demolición y nueva construcción del Paseo del Attillo.

Y, nuevamente, con el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 28 de marzo de 2007, por el que se autorizó la división del local en dos locales iguales de 60,45 m<sup>2</sup> y el traspaso de uno de ellos a favor de Dña. xxxx (cuya fecha de terminación se fijó en el 1 de enero de 2015), y el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 3 de diciembre de 2014 por el que se autorizó la cesión del local ocupado por Dña. xxx a favor de xxx, (cuya fecha de duración se fijó ahora en el 25 de julio de 2033).

**Como consecuencia de todo lo anterior, el Ayuntamiento de Almuñécar debería iniciar procedimiento de revisión de oficio contra:**

- Acuerdo de 13 de marzo de 2001 autorizando la cesión del contrato (ya extinto) a favor de xxxxx.
- Acuerdo de 9 de enero de 2006 por el que se materializó la entrega del local resultante de las obras del nuevo Paseo del Attillo a favor de xxx;
- Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 28 de marzo de 2007 por el que se autorizó la división en dos del local y la cesión de uno de los locales resultantes a favor de Dña. xxxx;
- Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 3 de diciembre de 2014 por el que se autorizó la cesión del local ocupado por Dña. xxxx a favor de xxxx.

En la tramitación de dicho procedimiento deberían tener la condición de interesados

xxx, Dña. xxxx y xxxxx.

**4. En relación con los locales 10, 11 y 12 de los Bajos del Paseo del Attillo, actualmente ocupados por xxxx (establecimiento "xxxx")**

Tras la conversión de estos locales en bienes demaniales por el acuerdo del Pleno adoptado el 13 de enero de 1999, se extinguieron los contratos de arrendamiento existente sobre los mismos. Quienes, según parece, habían sido arrendatarios hasta ese momento, D. XXXXX (locales 10 y 12) y Dña. xxxx (local 11), habrían seguido ocupando los locales en concepto de meros precaristas, al carecer de todo título jurídico que justificase dicha ocupación.

La ocupación de los locales actualmente existentes y resultantes de las obras de demolición y nueva construcción del Paseo del Attillo descansa en los Acuerdos de 9 de enero de 2006, firmados entre el Teniente de

Alcalde del Ayuntamiento de Almuñécar, la adjudicataria de las obras xxxx, y según parece desprenderse de los datos aportados, D. XXXXX y Dña. xxxx.

Con la firma de estos Acuerdos, el Ayuntamiento de Almuñécar habría otorgado unas concesiones demaniales ex novo, con falta total y absoluta del procedimiento legalmente establecido, lo que determina su nulidad absoluta, de acuerdo con el artículo 47.1.e) LPACAP.

La misma situación se habría repetido, posteriormente, cuando el mismo 2006 se autoriza el traspaso de los locales 10, 11 y 12 a xxxx (cuya fecha de finalización se fija en febrero de 2021).

**Como consecuencia de todo lo anterior, el Ayuntamiento de Almuñécar debería iniciar procedimiento de revisión de oficio contra:**

1 Acuerdo de 9 de enero de 2006 por el que se materializa la entrega de los locales resultantes de las obras del nuevo Paseo del Altillo a favor de D. XXXXX y Dña. xxxx;

2 Acuerdo de 14 de febrero de 2006 por el que se autoriza el traspaso a favor de

xxxx.

En la tramitación de dicho procedimiento deberían tener la condición de interesados

D. XXXXX, Dña. xxxx y xxxxx.

5. **En relación con los locales 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 y 21 de los Bajos del Paseo del Altillo, actualmente ocupados por xxx, (establecimiento "xxxx")**

Tras la conversión de estos locales en bienes demaniales por el acuerdo del Pleno adoptado el 13 de enero de 1999, se extinguieron los contratos de arrendamiento existente sobre los mismos. Quienes, según parece, habían sido arrendatarios hasta ese momento, Dña. xxxx (locales 13 al 19) y D. xxxx (locales 20 y 21), habrían seguido ocupando los locales en concepto de meros precaristas, al carecer de todo título jurídico que justificase dicha ocupación.

Como en los casos anteriores, el acuerdo de la Comisión de Gobierno de 16 de julio de 2002 autorizando el traspaso de los locales 13 al 19 a favor de xxxx, resultó nulo de pleno derecho. En este caso, no solo por tratarse de un acto de contenido imposible (imposibilidad lógica al no existir ya el contrato cuya cesión se autorizaba), sino porque la Sentencia de la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Granada de 23 de diciembre de 2009 (rollo nº 544/09 - Autos nº 106/05), declaró, por otros motivos, la nulidad de dicha cesión de derechos de arrendamiento.

Dicha sentencia determinó, igualmente, la nulidad de los Acuerdos de 9 de enero de 2006, firmados entre el Teniente de Alcalde del Ayuntamiento de Almuñécar, la adjudicataria de las obras xxxx, y, según parece desprenderse de la documentación facilitada, xxxx.

La ocupación de los locales actualmente existentes y resultantes de las obras de demolición y nueva construcción del Paseo del Altillo descansa en un contrato de concesión firmado por Dña. xxxx y el Ayuntamiento de Almuñécar siguiendo el modelo aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de 18 de mayo de 2015.

Con la firma de este Acuerdo el Ayuntamiento de Almuñécar otorgó una concesión demanial ex novo, con falta total y absoluta del procedimiento legalmente establecido, lo que una vez más determina su nulidad absoluta, de conformidad con el artículo 47.1.e) LPACAP.

La misma situación se repite, posteriormente, cuando el 22 de febrero de 2017 la Junta de Gobierno Local autorizó la cesión del contrato de concesión a favor de xxxx, quien se subrogó en todos los derechos y obligaciones de la cedente.

**Como consecuencia de todo lo anterior, el Ayuntamiento de Almuñécar debería iniciar procedimiento de revisión de oficio contra:**

- Contrato de concesión firmado con Dña. xxxx siguiendo el modelo aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de 18 de mayo de 2015;
  - Acuerdo de 22 de febrero de 2017 de la Junta de Gobierno Local autorizando la cesión del contrato de concesión a favor de xxx.
- En la tramitación de dicho procedimiento deberían tener la condición de interesados Dña. xxx y xxx.

**6. En relación con el local 22 de los Bajos del Paseo del Altillo, actualmente ocupados por XXXXX, (establecimiento "xxxx")**

Tras la conversión de este local en bien demanial por el acuerdo del Pleno adoptado el 13 de enero de 1999, se extinguió el contrato de arrendamiento existente sobre el mismo. Quienes habían sido arrendatarios hasta ese momento, D. xxx y Dña. xxx, siguieron ocupando los locales en concepto de meros precaristas, al carecer de todo título jurídico que justificase dicha ocupación.

En consecuencia, los acuerdos de la Comisión de Gobierno de 5 de diciembre de 2000 y de 10 de abril de 2001 por los que se acordó la extinción de los derechos de arrendamiento no hicieron más que corroborar una situación jurídica que ya se había producido casi dos años antes.

El acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Almuñécar con fecha de 14 de mayo de 2002, por el que se adjudicó un nuevo contrato de arrendamiento a favor de

1. xxxx, otorgó, en realidad una concesión demanial con falta total y absoluta del procedimiento legalmente establecido, lo que determina su nulidad absoluta, de acuerdo con el artículo 47.1.e) LPACAP.

La misma situación se repite cuando el 19 de diciembre de 2005 se autoriza la cesión del contrato a favor de la comunidad de bienes XXXXX, CB, y nuevamente con el Acuerdo de 9 de enero de 2006, que se habría firmado entre el Teniente de Alcalde del Ayuntamiento de Almuñécar, la adjudicataria de las obras xxxx, y XXXXX,.

**Como consecuencia de todo lo anterior, el Ayuntamiento de Almuñécar debería iniciar procedimiento de revisión de oficio contra:**

1. Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Almuñécar de 14 de mayo de 2002, por el que se adjudicó contrato de arrendamiento a favor de D. xxxx;
2. Acuerdo de 19 de diciembre de 2005 por el que se autorizó la cesión del contrato a favor de la comunidad de bienes XXXXX, CB;
3. Acuerdo de 9 de enero de 2006, firmado entre el Teniente de Alcalde del Ayuntamiento de Almuñécar, la adjudicataria de las obras xxxx, y XXXXX, CB

En la tramitación de dicho procedimiento deberían tener la condición de interesados

- D. xxxx y XXXXX,

**7. En relación con el local 23 de los Bajos del Paseo del Altillo, actualmente ocupados por D. xxxx (establecimiento "xxx")**

Tras la conversión de este local en bien demanial por el acuerdo del Pleno adoptado el 13 de enero de 1999, se extinguió el contrato de arrendamiento existente sobre el mismo. Quien había sido arrendatario hasta ese momento, D. xxxx, siguió ocupando el local en concepto de mero precarista, al carecer de todo título jurídico que justificase dicha ocupación.



Una vez más, la ocupación del local actualmente existente y resultante de las obras de demolición y nueva construcción del Paseo del Atillo descansa en el Acuerdo de 9 de enero de 2006, que se habría firmado entre el Teniente de Alcalde del Ayuntamiento de Almuñécar, la adjudicataria de las obras xxxx, y D. xxxx.

Con la firma de este Acuerdo, el Ayuntamiento de Almuñécar otorgó una concesión demanial ex novo, con falta total y absoluta del procedimiento legalmente establecido, lo que determina su nulidad absoluta, conforme al artículo 47.1.e) LPACAP.

**Como consecuencia de todo lo anterior, el Ayuntamiento de Almuñécar debería iniciar procedimiento de revisión de oficio contra:**

- Acuerdo de 9 de enero de 2006, firmado entre el Teniente de Alcalde del Ayuntamiento de Almuñécar, la adjudicataria de las obras xxxx, y D. Xxxx.

En la tramitación de dicho procedimiento debería tener la condición de interesados D. xxxx.

**Segundo.-** Notificar este acuerdo de inicio de procedimiento de revisión de oficio a los interesados, concediéndoles trámite de audiencia por plazo de 15 días, al objeto de que formule las alegaciones que a su derecho convenga.

**Tercero.-** Una vez finalizado el trámite de audiencia y emitido informe propuesta de resolución, solicitar dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía, acompañando dicha solicitud de la documentación anexa prevista en el artículo 64 del Decreto 273/2005, de 13 de diciembre.

**Cuarto.-** Suspender el plazo máximo legal para resolver el procedimiento por el tiempo que medie entre la petición del dictamen al Consejo Consultivo, que se comunicará a los interesados, y la recepción de dicho dictamen, que igualmente les será comunicada.

Es todo cuanto tengo el honor de informar, no obstante el Pleno acordará lo que estime más oportuno.

**Decimocuarto: Con fecha 26/02/2019 el Ayuntamiento Pleno, por unanimidad de los asistentes, acordó:**

**Primero.-** Acordar el inicio del procedimiento de revisión de oficio por nulidad de pleno derecho de los siguientes actos administrativos municipales:

- **En relación con los locales 1, 2 y 3 de los Bajos del Paseo del Atillo, actualmente ocupados por D. xxxx (establecimiento "xxx") y Dña. xxx (establecimiento "xxxx")**

Tras la conversión de estos locales en bienes demaniales por el acuerdo del Pleno adoptado el 13 de enero de 1999, se extinguió el contrato de arrendamiento existente sobre los mismos. Quien había sido arrendatario hasta ese momento, D. xxxx, siguió ocupando los locales en concepto de mero precarista, al carecer de todo título jurídico que justificase dicha ocupación.

Con fecha de 21 de agosto de 2001, la Comisión de Gobierno adoptó acuerdo autorizando la cesión del contrato (ya extinto) a favor de D. xxxx. Dicho acuerdo estaría viciado de nulidad de pleno Derecho, por cuanto autorizaba la cesión de un contrato que ya no existía y ello determinaba un contenido necesariamente imposible. Se trataría, por tanto, de una imposibilidad lógica, lo que permitiría identificarla con la causa de nulidad de pleno derecho actualmente prevista en el artículo 47.1.c) LPACAP. Asimismo, y sin ser plenamente consciente de ello, con la firma de este Acuerdo el Ayuntamiento de Almuñécar estaba otorgando una concesión demanial ex novo, con falta total y absoluta del procedimiento legalmente establecido, lo que determinaría su nulidad absoluta de conformidad con lo dispuesto en el artículo 47.1.e) LPACAP.

La misma situación se habría repetido, posteriormente, con el Acuerdo de 9 de enero de 2006, firmado entre el Teniente de Alcalde del Ayuntamiento de Almuñécar, la adjudicataria de las obras xxx, y D. xxx.



Y, de nuevo, con los acuerdos de 2007 por los que se autoriza la división del local en dos locales distintos y la cesión de cada uno de ellos a D. xxxx y a Dña. xxxx, respectivamente.

**Como consecuencia de todo lo anterior, el Ayuntamiento de Almuñécar debería iniciar procedimiento de revisión de oficio contra:**

- Acuerdo de 21 de agosto de 2001 autorizando la cesión del contrato (ya extinto) a favor de xxxx.
- Acuerdo de 9 de enero de 2006 por el que se materializó la entrega del local resultante de las obras del nuevo Paseo del Attillo;
- Acuerdos de 2007 por los que se autorizó la división y la cesión del local a favor de D. xxxx y Dña. xxxx.

En la tramitación de dicho procedimiento deberían tener la condición de interesados

D. xxxx, D. xxxx y Dña. xxxx.

- **En relación con los locales 4, 5 y 6 de los Bajos del Paseo del Attillo, actualmente ocupados por D. xxxx (establecimiento "xxx") y xxx, (establecimiento xxxx)**

Tras la conversión de estos locales en bienes demaniales por el acuerdo del Pleno adoptado el 13 de enero de 1999, se extinguió el contrato de arrendamiento existente sobre los mismos. Quien había sido arrendatario hasta ese momento, D. xxxx, siguió ocupando los locales en concepto de mero precarista, al carecer de todo título jurídico que justificase dicha ocupación.

La ocupación de los locales actualmente existentes y resultantes de las obras de demolición y nueva construcción del Paseo del Attillo descansaría en el Acuerdo de 9 de enero de 2006, firmado entre el Teniente de Alcalde del Ayuntamiento de Almuñécar, la adjudicataria de las obras xxxx, y D. xxxxx.

Con la firma de este Acuerdo el Ayuntamiento de Almuñécar otorgó una concesión demanial ex novo, con falta total y absoluta del procedimiento legalmente establecido, lo que determina su nulidad absoluta de conformidad con el artículo 47.1.e) LPACAP.

La misma situación se repite, posteriormente, con el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 17 de julio de 2007, por el que se autorizó la segregación de un local de 60,45 m<sup>2</sup> y su cesión a favor de Dña. xxxx.

Y, nuevamente, con el acuerdo de 2008 por el que se autorizó la cesión del local ocupado por D. xxxx a favor de su hijo D. xxx (que debía extinguirse el 1 de enero de 2015, según se recogía expresamente en la autorización y en el contrato de 18 de diciembre de 2008) y con el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 3 de diciembre de 2014 por el que se autorizó la cesión del local ocupado por Dña. xxx a favor de xxxx (cuya fecha de duración se fija hasta 25 de julio de 2033).

**Como consecuencia de todo lo anterior, el Ayuntamiento de Almuñécar debería iniciar procedimiento de revisión de oficio contra:**

- Acuerdo de 9 de enero de 2006 por el que se materializó la entrega del local resultante de las obras del nuevo Paseo del Attillo a favor de D. xxxx;
- Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 17 de julio de 2007 por el que se autorizó la segregación de parte del local y su cesión a favor de Dña. xxxx;
- Acuerdo de 2008 por el que se autorizó la cesión del local ocupado por D. xxx a favor de su hijo D. xxxx;
- Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 3 de diciembre de 2014 por el que se autorizó la cesión del local ocupado por Dña. xxx a favor de xxxx.

En la tramitación de dicho procedimiento deberían tener la condición de interesados

D. xxxx, D. xxxx, Dña. xxx y xxxx.

- **En relación con los locales 7, 8 y 9 de los Bajos del Paseo del Attillo, actualmente ocupados por xxxx, (establecimiento "xxxx") y por xxxx, (establecimiento "xxx")**

Tras la conversión de estos locales en bienes demaniales por el acuerdo del Pleno adoptado el 13 de enero de 1999, se extinguió el contrato de arrendamiento existente sobre los mismos. Quien parece que había sido arrendatario hasta ese momento, D. xxxx, habría seguido ocupando los locales en concepto de mero precarista, al carecer de todo título jurídico que justificase dicha ocupación.

Con fecha de 13 de marzo de 2001, Comisión de Gobierno adoptó acuerdo autorizando la cesión del contrato (ya extinto) a favor de xxx. Con este acuerdo, el Ayuntamiento de Almuñécar no autorizaba el traspaso de contrato alguno, dado que el anterior contrato de arrendamiento se encontraba ya extinguido. En realidad, otorgó una concesión demanial ex novo que se encontraba doblemente viciada, por tener un contenido imposible (imposibilidad lógica) y por otorgarse con falta total y absoluta del procedimiento legalmente establecido, lo que determinaba su nulidad absoluta de acuerdo con los artículos 47.1.c) y 47.1.e) LPACAP.

La misma situación se repite con el Acuerdo de 9 de enero de 2006, firmado entre el Teniente de Alcalde del Ayuntamiento de Almuñécar, la adjudicataria de las obras xxx, y, según parece desprenderse de los datos aportados, xxxx, por el que se autorizaba la ocupación de los locales actualmente existentes y resultantes de las obras de demolición y nueva construcción del Paseo del Attillo.

Y, nuevamente, con el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 28 de marzo de 2007, por el que se autorizó la división del local en dos locales iguales de 60,45 m2 y el traspaso de uno de ellos a favor de Dña. xxxx (cuya fecha de terminación se fijó en el 1 de enero de 2015), y el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 3 de diciembre de 2014 por el que se autorizó la cesión del local ocupado por Dña. xxxx a favor de xxxx, (cuya fecha de duración se fijó ahora en el 25 de julio de 2033).

**Como consecuencia de todo lo anterior, el Ayuntamiento de Almuñécar debería iniciar procedimiento de revisión de oficio contra:**

- Acuerdo de 13 de marzo de 2001 autorizando la cesión del contrato (ya extinto) a favor de xxxx.
- Acuerdo de 9 de enero de 2006 por el que se materializó la entrega del local resultante de las obras del nuevo Paseo del Attillo a favor de xxxx;
- Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 28 de marzo de 2007 por el que se autorizó la división en dos del local y la cesión de uno de los locales resultantes a favor de Dña. xxxx;
- Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 3 de diciembre de 2014 por el que se autorizó la cesión del local ocupado por Dña. xxx a favor de xxxx.

En la tramitación de dicho procedimiento deberían tener la condición de interesados

xxxx, Dña. xxx y xxx.

- **En relación con los locales 10, 11 y 12 de los Bajos del Paseo del Attillo, actualmente ocupados por xxxx (establecimiento "xxxx")**

Tras la conversión de estos locales en bienes demaniales por el acuerdo del Pleno adoptado el 13 de enero de 1999, se extinguieron los contratos de arrendamiento existente sobre los mismos. Quienes, según parece, habían sido arrendatarios hasta ese momento, D. XXXXX (locales 10 y 12) y Dña. xxx (local 11), habrían seguido ocupando los locales en concepto de meros precaristas, al carecer de todo título jurídico que justificase dicha ocupación.

La ocupación de los locales actualmente existentes y resultantes de las obras de demolición y nueva construcción del Paseo del Altillo descansa en los Acuerdos de 9 de enero de 2006, firmados entre el Teniente de Alcalde del Ayuntamiento de Almuñécar, la adjudicataria de las obras xxx, y según parece desprenderse de los datos aportados, D. XXXXX y Dña. xxxx.

Con la firma de estos Acuerdos, el Ayuntamiento de Almuñécar habría otorgado unas concesiones demaniales ex novo, con falta total y absoluta del procedimiento legalmente establecido, lo que determina su nulidad absoluta, de acuerdo con el artículo 47.1.e) LPACAP.

La misma situación se habría repetido, posteriormente, cuando el mismo 2006 se autoriza el traspaso de los locales 10, 11 y 12 a Almuñécar xxxx (cuya fecha de finalización se fija en febrero de 2021).

**Como consecuencia de todo lo anterior, el Ayuntamiento de Almuñécar debería iniciar procedimiento de revisión de oficio contra:**

- Acuerdo de 9 de enero de 2006 por el que se materializa la entrega de los locales resultantes de las obras del nuevo Paseo del Altillo a favor de D. XXXXX y Dña. xxxx;
- Acuerdo de 14 de febrero de 2006 por el que se autoriza el traspaso a favor de xxxxx.

En la tramitación de dicho procedimiento deberían tener la condición de interesados

D. XXXXX, Dña. xxxx y xxxx.

- **En relación con los locales 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 y 21 de los Bajos del Paseo del Altillo, actualmente ocupados por xxxx (establecimiento "xxxxxx")**

Tras la conversión de estos locales en bienes demaniales por el acuerdo del Pleno adoptado el 13 de enero de 1999, se extinguieron los contratos de arrendamiento existente sobre los mismos. Quienes, según parece, habían sido arrendatarios hasta ese momento, Dña. xxxx (locales 13 al 19) y D. xxxx (locales 20 y 21), habrían seguido ocupando los locales en concepto de meros precaristas, al carecer de todo título jurídico que justificase dicha ocupación.

Como en los casos anteriores, el acuerdo de la Comisión de Gobierno de 16 de julio de 2002 autorizando el traspaso de los locales 13 al 19 a favor de xxxx, resultó nulo de pleno derecho. En este caso, no solo por tratarse de un acto de contenido imposible (imposibilidad lógica al no existir ya el contrato cuya cesión se autorizaba), sino porque la Sentencia de la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Granada de 23 de diciembre de 2009 (rollo nº 544/09 - Autos nº 106/05), declaró, por otros motivos, la nulidad de dicha cesión de derechos de arrendamiento.

Dicha sentencia determinó, igualmente, la nulidad de los Acuerdos de 9 de enero de 2006, firmados entre el Teniente de Alcalde del Ayuntamiento de Almuñécar, la adjudicataria de las obras xxx y, según parece desprenderse de la documentación facilitada, xxxx.

La ocupación de los locales actualmente existentes y resultantes de las obras de demolición y nueva construcción del Paseo del Altillo descansa

en un contrato de concesión firmado por Dña. xxxx y el Ayuntamiento de Almuñécar siguiendo el modelo aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de 18 de mayo de 2015.

Con la firma de este Acuerdo el Ayuntamiento de Almuñécar otorgó una concesión demanial ex novo, con falta total y absoluta del procedimiento legalmente establecido, lo que una vez más determina su nulidad absoluta, de conformidad con el artículo 47.1.e) LPACAP.

La misma situación se repite, posteriormente, cuando el 22 de febrero de 2017 la Junta de Gobierno Local autorizó la cesión del contrato de concesión a favor de xxxx, quien se subrogó en todos los derechos y obligaciones de la cedente.

**Como consecuencia de todo lo anterior, el Ayuntamiento de Almuñécar debería iniciar procedimiento de revisión de oficio contra:**

- Contrato de concesión firmado con Dña. xxxx siguiendo el modelo aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de 18 de mayo de 2015;
- Acuerdo de 22 de febrero de 2017 de la Junta de Gobierno Local autorizando la cesión del contrato de concesión a favor de xxxx.

En la tramitación de dicho procedimiento deberían tener la condición de interesados Dña. xxxxx y xxxx.

- **En relación con el local 22 de los Bajos del Paseo del Atillo, actualmente ocupados por XXXXX, (establecimiento "xxxx")**

Tras la conversión de este local en bien demanial por el acuerdo del Pleno adoptado el 13 de enero de 1999, se extinguió el contrato de arrendamiento existente sobre el mismo. Quienes habían sido arrendatarios hasta ese momento, D. xxx y Dña. xxxx, siguieron ocupando los locales en concepto de meros precaristas, al carecer de todo título jurídico que justificase dicha ocupación.

En consecuencia, los acuerdos de la Comisión de Gobierno de 5 de diciembre de 2000 y de 10 de abril de 2001 por los que se acordó la extinción de los derechos de arrendamiento no hicieron más que corroborar una situación jurídica que ya se había producido casi dos años antes.

El acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Almuñécar con fecha de 14 de mayo de 2002, por el que se adjudicó un nuevo contrato de arrendamiento a favor de

- D. xxxx, otorgó, en realidad una concesión demanial con falta total y absoluta del procedimiento legalmente establecido, lo que determina su nulidad absoluta, de acuerdo con el artículo 47.1.e) LPACAP.

La misma situación se repite cuando el 19 de diciembre de 2005 se autoriza la cesión del contrato a favor de la comunidad de bienes XXXXX, y nuevamente con el Acuerdo de 9 de enero de 2006, que se habría firmado entre el Teniente de Alcalde del Ayuntamiento de Almuñécar, la adjudicataria de las obras xxx, y XXXXX,

**Como consecuencia de todo lo anterior, el Ayuntamiento de Almuñécar debería iniciar procedimiento de revisión de oficio contra:**

- o Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Almuñécar de 14 de mayo de 2002, por el que se adjudicó contrato de arrendamiento a favor de D. xxxx;
- o Acuerdo de 19 de diciembre de 2005 por el que se autorizó la cesión del contrato a favor de la comunidad de bienes XXXXX,;
- o Acuerdo de 9 de enero de 2006, firmado entre el Teniente de Alcalde del Ayuntamiento de Almuñécar, la adjudicataria de las obras, y XXXXX,

En la tramitación de dicho procedimiento deberían tener la condición de interesados

D. xxx y XXXXX,.

- **En relación con el local 23 de los Bajos del Paseo del Altillo, actualmente ocupados por D. xxxx (establecimiento "xxxx")**

Tras la conversión de este local en bien demanial por el acuerdo del Pleno adoptado el 13 de enero de 1999, se extinguió el contrato de arrendamiento existente sobre el mismo. Quien había sido arrendatario hasta ese momento, D. xxxx, siguió ocupando el local en concepto de mero precarista, al carecer de todo título jurídico que justificase dicha ocupación.

Una vez más, la ocupación del local actualmente existente y resultante de las obras de demolición y nueva construcción del Paseo del Altillo descansa en el Acuerdo de 9 de enero de 2006, que se habría firmado entre el Teniente de Alcalde del Ayuntamiento de Almuñécar, la adjudicataria de las obras xxxx, y D. xxxxx.

Con la firma de este Acuerdo, el Ayuntamiento de Almuñécar otorgó una concesión demanial ex novo, con falta total y absoluta del procedimiento legalmente establecido, lo que determina su nulidad absoluta, conforme al artículo 47.1.e) LPACAP.

**Como consecuencia de todo lo anterior, el Ayuntamiento de Almuñécar debería iniciar procedimiento de revisión de oficio contra:**

- Acuerdo de 9 de enero de 2006, firmado entre el Teniente de Alcalde del Ayuntamiento de Almuñécar, la adjudicataria de las obras xxxx, y D. Xxxx.

En la tramitación de dicho procedimiento debería tener la condición de interesados D. xxxx.

**Segundo.-** Notificar este acuerdo de inicio de procedimiento de revisión de oficio a los interesados, concediéndoles trámite de audiencia por plazo de 15 días, al objeto de que formule las alegaciones que a su derecho convenga.

**Tercero.-** Una vez finalizado el trámite de audiencia y emitido informe propuesta de resolución, solicitar dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía, acompañando dicha solicitud de la documentación anexa prevista en el artículo 64 del Decreto 273/2005, de 13 de diciembre.

**Cuarto.-** Suspender el plazo máximo legal para resolver el procedimiento por el tiempo que medie entre la petición del dictamen al Consejo Consultivo, que se comunicará a los interesados, y la recepción de dicho dictamen, que igualmente les será comunicada".

**Decimocuarta:** Notificado el acuerdo plenario, a todos los interesados, con fecha la Responsable de la Oficina de Atención al Ciudadano del Ayuntamiento de Almuñécar, en relación con la solicitud del departamento de Secretaría, sobre la entrada de alegaciones o reclamaciones, presentadas durante el plazo de trámite de audiencia (Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 26/02/2019-Ord. 22º) y ampliación del mismo (R.A. 2019-0888), al expediente de Inicio Revisión de Oficio Locales Bajos del Paseo del Altillo, (Expt. 4982/2018), INFORMA:

Que consultado el Registro General de Entrada, se han encontrado las siguientes alegaciones presentadas durante el trámite de audiencia al expediente de Inicio Revisión de Oficio Locales Bajos del Paseo del Altillo.

<u>2019-E-RE-1789</u>	15/04/2019 16:46	xxxx	Aportación de documentos	2.0 SECRETARÍA
<u>2019-E-RE-1689</u>	10/04/2019 22:25	xxxx	Solicitud de Certificado o	2.0 SECRETARÍA



Informe

<a href="#"><u>2019-E-RE-1709</u></a>	11/04/2019 22:56	xxxxx	Aportación de documentos	2.0 SECRETARÍA
<a href="#"><u>2019-E-RE-1707</u></a>	11/04/2019 22:23	xxxxx	Aportación de documentos	2.0 SECRETARÍA
<a href="#"><u>2019-E-RE-1650</u></a>	09/04/2019 20:59	xxxxx	Solicitud de Certificado o Informe	2.0 SECRETARÍA

[2019-E-RE-1785](#) 15/04/2019 16:30 xxxxx Aportación de documentos 2.0 SECRETARÍA

[2019-E-RE-1684](#) 10/04/2019 22:00 xxxxx Solicitud de Certificado o Informe 2.0 SECRETARÍA

[2019-E-RC-3451](#) 10/04/2019 9 09:02 xxxxx ALEGACIONES A ACUERDO DE PLENO DE 26.02.2019 DE LA REVISION DE OFICIO DE LOS LOCALES BAJOS DEL PASEO DEL ALTILLO. 2.0 SECRETARÍA

[2019-E-RC-2782](#) 22/03/2019 9 14:04 xxxxx COPIA DEL EXPEDIENTE DE LA REVISION DE OFICIO DE LOS LOCALES BAJOS DEL PASEO DEL ALTILLO. 2.0 SECRETARÍA

[2019-E-RE-1781](#) 15/04/2019 9 15:34 xxxxx Aportación de documentos 2.0 SECRETARÍA

[2019-E-RE-1682](#) 10/04/2019 9 21:49 xxxxx Solicitud de Certificado o Informe 2.0 SECRETARÍA

[2019-E-RE-1790](#) 15/04/2019 9 17:42 XXXXX Instancia General 2.0 SECRETARÍA

[2019-E-RE-1708](#) 11/04/2019 9 22:29 xxxxx Aportación de documentos 2.0 SECRETARÍA

[2019-E-RE-1686](#) 10/04/2019 9 22:09 xxxxx Solicitud de Certificado o Informe 2.0 SECRETARÍA

[2019-E-RE-1783](#) 15/04/2019 9 15:38 xxxxx Aportación de documentos 2.0 SECRETARÍA

[2019-E-RE-1683](#) 10/04/2019 9 21:55 xxxxx Solicitud de Certificado o Informe 2.0 SECRETARÍA

<u>2019-E-RE-1786</u>	15/04/2019 16:33	xxxx	Aportación de documentos	2.0 SECRETARÍA
<u>2019-E-RE-1685</u>	10/04/2019 22:04	xxxx	Solicitud de Certificado o Informe	2.0 SECRETARÍA
<u>2019-E-RE-1787</u>	15/04/2019 16:37	xxxx	Aportación de documentos	2.0 SECRETARÍA
<u>2019-E-RE-1687</u>	10/04/2019 22:13	xxxx	Solicitud de Certificado o Informe	2.0 SECRETARÍA
<u>2019-E-RE-1788</u>	15/04/2019 16:41	xxxx	Aportación de documentos	2.0 SECRETARÍA
<u>2019-E-RE-1688</u>	10/04/2019 22:17	xxxx	Solicitud de Certificado o Informe	2.0 SECRETARÍA

**Decimoquinta:** Don xxxx que actúa como representante de interesados:

D. xxxx (xxxx.)

D. xxxx

D. xxxx

D<sup>a</sup>. xxx

xxxx.

xxxx.

D. xxxx

xxxx.

D<sup>a</sup>. xxx

Solicitaba copia del expediente 4982/2018, que se le facilitó el 10 de mayo de 2019.

Don xxxx con registro de entrada Recibo-2019-E-RE-2285 volvió a presentar solicitud de la documentación que a continuación se relaciona:

"- Informe jurídico y antecedentes (propuesta) del acuerdo plenario de 1 de mayo de 1999.

- Concesión de costas de los terrenos donde se ubican los locales otorgada por O.M. 30/12/1998 y sus modificaciones, incluida la otorgada el 25/09/2007.

- Expediente de contratación completo del contrato de servicios y autorización del gasto relativo al dictamen emitido por la Universidad de Córdoba que es la motivación del expediente de revisión de oficio."

Con fecha 22/10/2019 se le dio traslado de la información solicitada que a continuación se relaciona, y se notificó nuevo plazo de alegaciones que finalizó el 13/11/2019.

1.- Concesión de costas de los terrenos donde se ubican los locales otorgada por O.M. 30/12/1998 y sus modificaciones:

A).- Resolución de la orden ministerial de 30 de diciembre de 1998.

B).- Resolución de 13/12/2002.

C).- Resolución de 30/04/2003

D).- Resolución de 04/02/2004

E).- Resolución de 24/02/2004



F).- Resolución de 02/11/2005

2.- Contrato de Servicios y autorización del gasto para elaboración de dictamen consultivo.

.-Contrato para elaboración de estudios o dictámenes y actividades de apoyo Tecnológico.

.- Factura Oficina de Transferencia de Resultados de Investigación.

3.- En relación a los informe jurídicos y antecedentes del acuerdo plenario de 13 de mayo de 1999, le facilitamos copia del acta del acuerdo plenario, no constando en el Ayuntamiento antecedentes ni informes jurídico al respecto.

Asimismo se le dio traslado de la misma documentación al resto de interesados siendo notificado el interesado Don XXXXX con fecha 18/10/2019 y notificando nuevo plazo de alegaciones que finalizó el 11/11/2019 y al interesado Don xxxx, representado por Doña xxxx, con fecha 18/10/2019 notificando nuevo plazo de alegaciones que finalizó el 11/11/2019.

Según informe de la Responsable de la Oficina de Atención al Ciudadano del Ayuntamiento de Almuñécar, en relación con la solicitud del departamento de Secretaría, sobre la entrada de alegaciones o reclamaciones, presentadas durante el nuevo plazo otorgado tras la entrega de la documentación solicitada a Don xxxx, representante de: xxxx, Don xxxx, Don xxxx, Doña xxx, xxx, xxx, Don xxx, xxx y Doña xxx; Don XXXXX y a Don xxxx, representado por Doña xxx, notificada con fechas: 22/10/2019, 18/10/2019 y 18/10/2019 respectivamente, del expediente de Inicio Revisión de Oficio Locales Bajos del Paseo del Altillo, (Expt. 4982/2018),

"*INFORMA: Que consultado el Registro General de Entrada, se han encontrado las siguientes alegaciones, presentadas durante el nuevo plazo otorgado tras la entrega de la documentación solicitada, del expediente de Inicio Revisión de Oficio Locales Bajos del Paseo del Altillo: 2019-E-R E-5418 13/11/2019 22:11 xxxx Aportación de documentos 4982/2018 2.0 SECRETARÍA*"

#### INFORME DE SECRETARÍA

#### **ALEGACIONES PRESENTADAS POR LOS INTERESADOS, EN LA REVISION DE OFICIO DE DIFERENTES ACTUACIONES BAJOS PASEO DEL ALTILLO**

##### **INTRODUCCION:**

Visto el gran volumen de documentación del expediente, el informe se ha estructurado de la siguiente manera, para mejor comprensión de los interesados:

**Primero:** Se informa de las alegaciones presentadas por los interesados, así como de la documentación solicitada por los mismos, y a la que se le ha dado acceso.

**Segundo:** Se resuelve la alegación presentada por Don xxxx, en representación de varios interesados.

**Tercero:** Se resuelve la alegación presentada por Don XXXXX

**Cuarto:** Se resuelve la alegación presenta por Doña xxx en representación de Don xxxx.

**Quinta:** Se resuelve la segunda alegación presentada por Don xxx, durante el segundo periodo de alegaciones, abierto tras hacerle entrega a él y a los demás interesados de la documentación solicitada en el primer plazo de información pública.

En la segunda parte del informe, se exponen los Fundamentos Jurídicos de este informe, para finalizar con la necesaria propuesta de resolución.

**INFORME**

**PRIMERO.** Visto el informe de la Responsable de la Oficina de Atención al Ciudadano del Ayuntamiento de Almuñécar, en relación con la solicitud del departamento de Secretaría, sobre la entrada de alegaciones o reclamaciones, presentadas durante el plazo de trámite de audiencia (Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 26/02/2019-Ord. 22º) y ampliación del mismo (R.A. 2019-0888), al expediente de Inicio Revisión de Oficio Locales Bajos del Paseo del Altillo, (Expt. 4982/2018), **INFORMA:**

Que consultado el Registro General de Entrada, se han encontrado las siguientes alegaciones presentadas durante el trámite de audiencia al expediente de Inicio Revisión de Oficio Locales Bajos del Paseo del Altillo.

<u>2019-E-RE-1789</u>	15/04/2019 9 16:46	xxxx	Aportación de documentos	2.0 SECRETARÍA
<u>2019-E-RE-1689</u>	10/04/2019 9 22:25	xxxx	Solicitud de Certificado o Informe	2.0 SECRETARÍA

<u>2019-E-RE-1709</u>	11/04/2019 22:56	xxxx	Aportación de documentos	2.0 SECRETARÍA
<u>2019-E-RE-1707</u>	11/04/2019 22:23	xxxx	Aportación de documentos	2.0 SECRETARÍA
<u>2019-E-RE-1650</u>	09/04/2019 20:59	xxxx	Solicitud de Certificado o Informe	2.0 SECRETARÍA

<u>2019-E-RE-1785</u>	15/04/2019 16:30	xxxx	Aportación de documentos	2.0 SECRETARÍA
<u>2019-E-RE-1684</u>	10/04/2019 22:00	xxxx	Solicitud de Certificado o Informe	2.0 SECRETARÍA

<u>2019-E-RC-3451</u>	10/04/2019 9 09:02	xxxx	ALEGACIONES A ACUERDO DE PLENO DE 26.02.2019 DE LA REVISION DE OFICIO DE LOS LOCALES BAJOS DEL PASEO DEL ALTILLO.	2.0 SECRETARÍA
-----------------------	-----------------------	------	---	-------------------

<u>2019-E-RC-2782</u>	22/03/2019 9 14:04	xxxx	COPIA DEL EXPEDIENTE DE LA REVISION DE OFICIO DE LOS LOCALES BAJOS DEL PASEO DEL ALTILLO.	2.0 SECRETARÍA
-----------------------	-----------------------	------	---	-------------------

<u>2019-E-RE-1781</u>	15/04/2019 9 15:34	xxxx	Aportación de documentos	2.0 SECRETARÍA
<u>2019-E-</u>	10/04/2019	xxxx	Solicitud de	2.0

<a href="#"><u>RE-1682</u></a>	9 21:49		Certificado o Informe	SECRETARÍA
<a href="#"><u>2019-E-RE-1790</u></a>	15/04/2019 17:42	xxxx	Instancia General	2.0 SECRETARÍA
<a href="#"><u>2019-E-RE-1708</u></a>	11/04/2019 22:29	xxxx	Aportación de documentos	2.0 SECRETARÍA
<a href="#"><u>2019-E-RE-1686</u></a>	10/04/2019 22:09	xxxx	Solicitud de Certificado o Informe	2.0 SECRETARÍA
<a href="#"><u>2019-E-RE-1783</u></a>	15/04/2019 15:38	xxxx	Aportación de documentos	2.0 SECRETARÍA
<a href="#"><u>2019-E-RE-1683</u></a>	10/04/2019 21:55	xxxx	Solicitud de Certificado o Informe	2.0 SECRETARÍA
<a href="#"><u>2019-E-RE-1786</u></a>	15/04/2019 16:33	xxxx	Aportación de documentos	2.0 SECRETARÍA
<a href="#"><u>2019-E-RE-1685</u></a>	10/04/2019 22:04	xxxx	Solicitud de Certificado o Informe	2.0 SECRETARÍA
<a href="#"><u>2019-E-RE-1787</u></a>	15/04/2019 16:37	xxxx	Aportación de documentos	2.0 SECRETARÍA
<a href="#"><u>2019-E-RE-1687</u></a>	10/04/2019 22:13	xxxx	Solicitud de Certificado o Informe	2.0 SECRETARÍA
<a href="#"><u>2019-E-RE-1788</u></a>	15/04/2019 16:41	xxxx	Aportación de documentos	2.0 SECRETARÍA
<a href="#"><u>2019-E-RE-1688</u></a>	10/04/2019 22:17	xxxx	Solicitud de Certificado o Informe	2.0 SECRETARÍA

**SEGUNDO:** Contestación a las alegaciones sobre Acuerdo de Inicio del procedimiento de revisión de oficio de diferentes actuaciones municipales en relación con los bajos del Paseo del Altillo.

**Interesados:** D. xxxx en representación de:

D. xxxx (xxxx.)

D. xxxx.

D. xxxx.

D<sup>a</sup>. xxx.

xxxx.

xxxx.

D. xxxx.

xxxx.

D<sup>a</sup>. xxx.

**ANTECEDENTES**



- Mediante Registro de Entrada con número 2019-E-RE-1650 con fecha 09.04.2019 se presenta escrito de alegaciones por D. xxxx en representación de xxxx.
- Mediante Registros de Entrada con números 2019-E-RE-1689, 2019-E-RE-1684, 2019-E-RE-1682, 2019-E-RE-1683, 2019-E-RE-1685, 2019-E-RE-1687 y 2019-E-RE-1688 con fecha 10.04.2019 se presentan escritos de alegaciones por D. xxxx en representación de xxxx, xxxxx, xxxx, xxxx, xxxx, xxxx y xxxx.
- Mediante Registros de Entrada con números 2019-E-RE-1709 y 2019-E-RE-1707 con fecha 11.04.2019 se presentan escritos de alegaciones por D. xxxx en representación de xxxx.
- Mediante Registros de Entrada con números 2019-E-RE-1789, 2019-E-RE-1785, 2019-E-RE-1781, 2019-E-RE-1783, 2019-E-RE-1786, 2019-E-RE-1787 y 2019-E-RE-1788 con fecha 15.04.2019 se presentan escritos de alegaciones por D. xxxx en representación de xxxx, xxx, xxx, xxx, xxxx, xxxx y xxxx.
- Mediante Registros de Entrada con números 2019-E-RE-1686 y 2019-E-RE-1708 con fechas 10.04.2019 y 11.04.2019 se presentan escritos de alegaciones por D. xxxx en representación de D<sup>a</sup>. xxxx.

#### **ALEGACIONES PRESENTADAS POR EL INTERESADO**

Visto que el contenido de las alegaciones presentadas por D. xxx en representación de los interesados es prácticamente idéntico, se van a resolver en un único informe.

#### **ALEGACIONES PREVIAS**

##### **"ALEGACIONES AL EXPEDIENTE 4982/20188:**

**PREVIA.-** *Se ha solicitado suspensión del plazo para efectuar alegaciones toda vez que no consta en el expediente administrativo una serie de datos fundamentales para comprender la revisión de oficio, tanto sobre el carácter demanial de los bienes como del título del Ayuntamiento de Almuñécar, por lo que este escrito será objeto de complemento o adicción, una vez tengamos la documentación.*

##### **INTERESA ASIMISMO:**

- *copia completa del expediente tramitado para el contrato de servicios con los autores del dictamen o la Universidad de Córdoba: Importe, consignación presupuestaria, publicaciones, sistema de concurrencia pública, etc.*
- *importe total, cuantía estimada del contrato y forma de pago.*

##### **A) CONTESTACIÓN A LA ALEGACIÓN PREVIA PRIMERA:**

El artículo 22 de la Ley 39/2015 regula los motivos por los que se podrá suspender un procedimiento, no encontrándose entre los regulados la suspensión para la formulación de alegaciones. En el mismo sentido el artículo 82, regula el trámite de audiencia indicando:

"1. Instruidos los procedimientos, e inmediatamente antes de redactar la propuesta de resolución, se pondrán de manifiesto a los interesados o, en su caso, a sus representantes, para lo que se tendrán en cuenta las limitaciones previstas en su caso en la Ley 19/2013, de 9 de diciembre.

La audiencia a los interesados será anterior a la solicitud del informe del órgano competente para el asesoramiento jurídico o a la solicitud del Dictamen del Consejo de Estado u órgano consultivo equivalente de la Comunidad Autónoma, en el caso que éstos formaran parte del procedimiento.

2. Los interesados, en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, podrán alegar y presentar los documentos y justificaciones que estimen pertinentes.

3. Si antes del vencimiento del plazo los interesados manifiestan su decisión de no efectuar alegaciones ni aportar nuevos documentos o justificaciones, se tendrá por realizado el trámite.

4. Se podrá prescindir del trámite de audiencia cuando no figuren en el procedimiento ni sean tenidos en cuenta en la resolución otros hechos ni otras alegaciones y pruebas que las aducidas por el interesado".

Por ello, se ha cumplido el trámite de forma legal, siendo la petición improcedente y encontrándose el expediente a disposición de los interesados y sus representantes para examinarlo y obtención de copias de los documentos que sean de su interés, habiéndose preparado para mayor facilidad por la Secretaria Municipal copia íntegra del expediente electrónicamente para se ponga a disposición de todos los interesados que lo solicitarán.

**Por todo ello se propone:**

**Desestimar** la alegación ya que no procede conceder la suspensión del trámite de audiencia de los interesados, por haberse cumplido el trámite de forma legal.

#### **B) CONTESTACIÓN A LA ALEGACIÓN PREVIA SEGUNDA:**

**PRIMERO:** Don xxxx que actúa como representante de varios interesados solicitaba copia del expediente 4982/2018, que se le facilitó el 10 de mayo de 2019.

**SEGUNDO:** Don xxx con registro de entrada Recibo-2019-E-RE-2285 volvió a presentar solicitud de la documentación que a continuación se relaciona:  
"- Informe jurídico y antecedentes (propuesta) del acuerdo plenario de 1 de mayo de 1999.

- Concesión de costas de los terrenos donde se ubican los locales otorgada por O.M. 30/12/1998 y sus modificaciones, incluida la otorgada el 25/09/2007.

- Expediente de contratación completo del contrato de servicios y autorización del gasto relativo al dictamen emitido por la Universidad de Córdoba que es la motivación del expediente de revisión de oficio."

**TERCERO:** Con fecha 22/10/2019 se le dio traslado de la información solicitada que a continuación se relaciona, y se notificó nuevo plazo de alegaciones que finalizó el 13/11/2019.

1.- Concesión de costas de los terrenos donde se ubican los locales otorgada por O.M. 30/12/1998 y sus modificaciones, incluida la otorgada el 25/09/2007.

A).- Resolución de la orden ministerial de 30 de diciembre de 1998.

B).- Resolución de 13/12/2002.

C).- Resolución de 30/04/2003

D).- Resolución de 04/02/2004

E).- Resolución de 24/02/2004

F).- Resolución de 02/11/2005

2.- Se da traslado para su conocimiento del "El Contrato para la elaboración de estudios o dictámenes y actividades de apoyo técnico", firmado Don xxxx en representación de la Universidad de Córdoba y de otra parte Doña xxxx en representación del Ayuntamiento de Almuñécar, el 21 de Diciembre de 2017.

Se da traslado para su conocimiento de la factura emitida por la Universidad de Córdoba de fecha 11 de Mayo de 2018, en concepto de "Dictamen jurídico sobre declaración de lesividad o en su caso, revisión de oficio de acuerdos plenarios del Ayuntamiento de Almuñécar relativos

a los arrendamientos de los Bajos del Paseo del Altillo" por una cuantía total de 13.000,00€ (IVA excluido)

Se informa asimismo que la elaboración de estos dictámenes elaborados por catedráticos de reconocido prestigio en representación de la Universidad Pública de Córdoba se realizan mediante la firma del oportuno contrato para la elaboración de estudios o dictámenes y actividades de apoyo tecnológico, considerándose de conformidad con el Real Decreto Legislativo 3/2011 de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público - TRLCSP-, contrato menor por tener un importe inferior a 18.000 euros (IVA excluido), cuando se trate de contratos de servicio, como es el presente caso. Los contratos menores definidos en el [art. 138.3 TRLCSP](#) no pueden tener una duración superior a un año ni ser objeto de prórroga ni de revisión de precios ([arts. 23.3](#) y [89 TRLCSP](#)).

En cuanto al procedimiento de adjudicación, el citado [art. 138.3](#) señala con claridad que podrán adjudicarse directamente a cualquier empresario con capacidad de obrar y que cuente con la habilitación profesional necesaria para realizar la prestación, cumpliendo con las normas establecidas en el [art. 111 TRLCSP](#), las cuales son, a los efectos de la presente alegación, las siguientes:

- La tramitación del expediente exigirá la aprobación del gasto y la incorporación al mismo de la factura correspondiente, que deberá reunir los requisitos que las normas de desarrollo de esta Ley establezcan.

3.- En relación a los informe jurídicos y antecedentes del acuerdo plenario de 13 de mayo de 1999, se le facilito copia del acta del acuerdo plenario, no constando en el Ayuntamiento antecedentes ni informes jurídico al respecto.

**CUARTO:** Asimismo se le dio traslado de la misma documentación al resto de interesados siendo notificado el interesado Don xxxx con fecha 18/10/2019 y notificando nuevo plazo de alegaciones que finalizó el 11/11/2019 y al interesado Don xxxx, representado por Doña xxxx, con fecha 18/10/2019 notificando nuevo plazo de alegaciones que finalizó el 11/11/2019.

**Por todo ello se propone:**

**Desestimar** la alegación propuesta, señalando que la documentación solicitada fue trasladada al solicitante, así como a todos los interesados en el procedimiento, abriendo un nuevo plazo de alegaciones, tal como consta en la documentación obrante en el expediente. Informando asimismo que el contrato para la elaboración del "Dictamen jurídico sobre declaración de lesividad o en su caso, revisión de oficio de acuerdos plenarios del Ayuntamiento de Almuñécar relativos a los arrendamientos de los Bajos del Paseo del Altillo" se tramita conforme a la legislación vigente en su momento.

#### **ALEGACIONES**

**PRIMERA.-** *El expediente no está adecuadamente individualizado en cuanto a cada título concesional. Es decir, se mezclan en el expediente diversas situaciones en cuanto a los títulos previos para la ocupación, acuerdo de renovación y plazo de duración de la misa que son muy diferentes, y que debería generar diferentes situaciones jurídicas. Es decir, debe haber un procedimiento y expediente distinto para cada situación jurídica individualizada diferente toda vez que conforme a la LJCE cada interesado pueda además de ejercitar una pretensión de anulación además la de reconocimiento de una situación jurídica individualizada. No es lo mismo una prórroga tácita de arrendamiento, que un precarista (¿de primer o segundo grado?), que un concesionario originario que intervienen en la sucesión de contrato, que un tercero de buena fe que sucede al concesionario previa autorización municipal. El*

expediente es un totum revolutum, dicho en términos de defensa, que no permite conocer la situación exacta de cada caso, y los actos administrativos exclusivamente afectados por el expediente.

**1) CONTESTACIÓN A LA ALEGACIÓN PRIMERA:**

En el informe de Secretaría de fecha 12 de febrero de 2019, en referencia al inicio de la revisión de oficio de diferentes actuaciones municipales en relación con los locales de los bajos del paseo del altillo, se hace una explicación individualizada de cada una de las situaciones jurídicas, señalándose interesado por interesado, **en referencia a cada local, las diferentes actuaciones que proceden, para que en ningún caso, se pueda inducir a error o confusión ninguna de las actuaciones propuestas.**

**"PROPUESTA**

**Primero.-** Acordar el inicio del procedimiento de revisión de oficio por nulidad de pleno derecho de los siguientes actos administrativos municipales:

- **En relación con los locales 1, 2 y 3 de los Bajos del Paseo del Altillo, actualmente ocupados por D. xxxx (establecimiento "xxx") y Dña. xxx (establecimiento "xxxx")**

Tras la conversión de estos locales en bienes demaniales por el acuerdo del Pleno adoptado el 13 de enero de 1999, se extinguió el contrato de arrendamiento existente sobre los mismos. Quien había sido arrendatario hasta ese momento, D. xxxx, siguió ocupando los locales en concepto de mero precarista, al carecer de todo título jurídico que justificase dicha ocupación.

Con fecha de 21 de agosto de 2001, la Comisión de Gobierno adoptó acuerdo autorizando la cesión del contrato (ya extinto) a favor de D. xxxx. Dicho acuerdo estaría viciado de nulidad de pleno Derecho, por cuanto autorizaba la cesión de un contrato que ya no existía y ello determinaba un contenido necesariamente imposible. Se trataría, por tanto, de una imposibilidad lógica, lo que permitiría identificarla con la causa de nulidad de pleno derecho actualmente prevista en el artículo 47.1.c) LPACAP. Asimismo, y sin ser plenamente consciente de ello, con la firma de este Acuerdo el Ayuntamiento de Almuñécar estaba otorgando una concesión demanial ex novo, con falta total y absoluta del procedimiento legalmente establecido, lo que determinaría su nulidad absoluta de conformidad con lo dispuesto en el artículo 47.1.e) LPACAP.

La misma situación se habría repetido, posteriormente, con el Acuerdo de 9 de enero de 2006, firmado entre el Teniente de Alcalde del Ayuntamiento de Almuñécar, la adjudicataria de las obras xxxx, y D. xxxx.

Y, de nuevo, con los acuerdos de 2007 por los que se autoriza la división del local en dos locales distintos y la cesión de cada uno de ellos a D. xxxx y a Dña. xxxx, respectivamente.

**Como consecuencia de todo lo anterior, el Ayuntamiento de Almuñécar debería iniciar procedimiento de revisión de oficio contra:**

- Acuerdo de 21 de agosto de 2001 autorizando la cesión del contrato (ya extinto) a favor de xxxx.
- Acuerdo de 9 de enero de 2006 por el que se materializó la entrega del local resultante de las obras del nuevo Paseo del Altillo;
- Acuerdos de 2007 por los que se autorizó la división y la cesión del local a favor de D. xxxx y Dña. xxxx.

En la tramitación de dicho procedimiento deberían tener la condición de interesados

D. xxxx, D. xxxx y Dña. xxxx.





- **En relación con los locales 4, 5 y 6 de los Bajos del Paseo del Attillo, actualmente ocupados por D. xxxx (establecimiento "xxx") y xxxx (establecimiento xxxxx)**

Tras la conversión de estos locales en bienes demaniales por el acuerdo del Pleno adoptado el 13 de enero de 1999, se extinguió el contrato de arrendamiento existente sobre los mismos. Quien había sido arrendatario hasta ese momento, D. xxxx, siguió ocupando los locales en concepto de mero precarista, al carecer de todo título jurídico que justificase dicha ocupación.

La ocupación de los locales actualmente existentes y resultantes de las obras de demolición y nueva construcción del Paseo del Attillo descansaría en el Acuerdo de 9 de enero de 2006, firmado entre el Teniente de Alcalde del Ayuntamiento de Almuñécar, la adjudicataria de las obras xxxx, y D. xxxx.

Con la firma de este Acuerdo el Ayuntamiento de Almuñécar otorgó una concesión demanial ex novo, con falta total y absoluta del procedimiento legalmente establecido, lo que determina su nulidad absoluta de conformidad con el artículo 47.1.e) LPACAP.

La misma situación se repite, posteriormente, con el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 17 de julio de 2007, por el que se autorizó la segregación de un local de 60,45 m2 y su cesión a favor de Dña. xxxx.

Y, nuevamente, con el acuerdo de 2008 por el que se autorizó la cesión del local ocupado por D. xxxx a favor de su hijo D. xxx (que debía extinguirse el 1 de enero de 2015, según se recogía expresamente en la autorización y en el contrato de 18 de diciembre de 2008) y con el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 3 de diciembre de 2014 por el que se autorizó la cesión del local ocupado por Dña. xxxx a favor de xxxx (cuya fecha de duración se fija hasta 25 de julio de 2033).

**Como consecuencia de todo lo anterior, el Ayuntamiento de Almuñécar debería iniciar procedimiento de revisión de oficio contra:**

- Acuerdo de 9 de enero de 2006 por el que se materializó la entrega del local resultante de las obras del nuevo Paseo del Attillo a favor de D. xxxx;
- Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 17 de julio de 2007 por el que se autorizó la segregación de parte del local y su cesión a favor de Dña. xxxx;
- Acuerdo de 2008 por el que se autorizó la cesión del local ocupado por D. xxxx a favor de su hijo D. xxxx;
- Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 3 de diciembre de 2014 por el que se autorizó la cesión del local ocupado por Dña. xxxx a favor de xxxx.

En la tramitación de dicho procedimiento deberían tener la condición de interesados

D. xxxx D. xxxx, Dña. xxxx y xxxx.

- **En relación con los locales 7, 8 y 9 de los Bajos del Paseo del Attillo, actualmente ocupados por xxxx (establecimiento "xxxx") y por xxxx (establecimiento "xxxx")**

Tras la conversión de estos locales en bienes demaniales por el acuerdo del Pleno adoptado el 13 de enero de 1999, se extinguió el contrato de arrendamiento existente sobre los mismos. Quien parece que había sido arrendatario hasta ese momento, D. xxxx, habría seguido ocupando los locales en concepto de mero precarista, al carecer de todo título jurídico que justificase dicha ocupación.

Con fecha de 13 de marzo de 2001, Comisión de Gobierno adoptó acuerdo autorizando la cesión del contrato (ya extinto) a favor de xxxx. Con este acuerdo, el Ayuntamiento de Almuñécar no autorizaba el traspaso de





contrato alguno, dado que el anterior contrato de arrendamiento se encontraba ya extinguido. En realidad, otorgó una concesión demanial ex novo que se encontraba doblemente viciada, por tener un contenido imposible (imposibilidad lógica) y por otorgarse con falta total y absoluta del procedimiento legalmente establecido, lo que determinaba su nulidad absoluta de acuerdo con los artículos 47.1.c) y 47.1.e) LPACAP.

La misma situación se repite con el Acuerdo de 9 de enero de 2006, firmado entre el Teniente de Alcalde del Ayuntamiento de Almuñécar, la adjudicataria de las obras xxxx y, según parece desprenderse de los datos aportados, xxxx, por el que se autorizaba la ocupación de los locales actualmente existentes y resultantes de las obras de demolición y nueva construcción del Paseo del Altillo.

Y, nuevamente, con el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 28 de marzo de 2007, por el que se autorizó la división del local en dos locales iguales de 60,45 m<sup>2</sup> y el traspaso de uno de ellos a favor de Dña. xxx (cuya fecha de terminación se fijó en el 1 de enero de 2015), y el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 3 de diciembre de 2014 por el que se autorizó la cesión del local ocupado por Dña. xxxx a favor de xxxx (cuya fecha de duración se fijó ahora en el 25 de julio de 2033).

**Como consecuencia de todo lo anterior, el Ayuntamiento de Almuñécar debería iniciar procedimiento de revisión de oficio contra:**

- Acuerdo de 13 de marzo de 2001 autorizando la cesión del contrato (ya extinto) a favor de xxxx.
- Acuerdo de 9 de enero de 2006 por el que se materializó la entrega del local resultante de las obras del nuevo Paseo del Altillo a favor de xxxxx;
- Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 28 de marzo de 2007 por el que se autorizó la división en dos del local y la cesión de uno de los locales resultantes a favor de Dña. xxxx;
- Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 3 de diciembre de 2014 por el que se autorizó la cesión del local ocupado por Dña. Xxx a favor de xxxx.

En la tramitación de dicho procedimiento deberían tener la condición de interesados

xxxx, Dña. xxxx y xxxx.

- **En relación con los locales 10, 11 y 12 de los Bajos del Paseo del Altillo, actualmente ocupados por xxx (establecimiento "xxxx")**

Tras la conversión de estos locales en bienes demaniales por el acuerdo del Pleno adoptado el 13 de enero de 1999, se extinguieron los contratos de arrendamiento existente sobre los mismos. Quienes, según parece, habían sido arrendatarios hasta ese momento, D. xxxx (locales 10 y 12) y Dña. xxxx (local 11), habrían seguido ocupando los locales en concepto de meros precaristas, al carecer de todo título jurídico que justificase dicha ocupación.

La ocupación de los locales actualmente existentes y resultantes de las obras de demolición y nueva construcción del Paseo del Altillo descansa en los Acuerdos de 9 de enero de 2006, firmados entre el Teniente de Alcalde del Ayuntamiento de Almuñécar, la adjudicataria de las obras xxxx, y según parece desprenderse de los datos aportados, D. xxxx y Dña. xxxxxx.

Con la firma de estos Acuerdos, el Ayuntamiento de Almuñécar habría otorgado unas concesiones demaniales ex novo, con falta total y absoluta del procedimiento legalmente establecido, lo que determina su nulidad absoluta, de acuerdo con el artículo 47.1.e) LPACAP.

La misma situación se habría repetido, posteriormente, cuando el mismo 2006 se autoriza el traspaso de los locales 10, 11 y 12 a xxxx (cuya fecha de finalización se fija en febrero de 2021).

**Como consecuencia de todo lo anterior, el Ayuntamiento de Almuñécar debería iniciar procedimiento de revisión de oficio contra:**

- Acuerdo de 9 de enero de 2006 por el que se materializa la entrega de los locales resultantes de las obras del nuevo Paseo del Altillo a favor de D. xxxx y Dña. xxxx;
- Acuerdo de 14 de febrero de 2006 por el que se autoriza el traspaso a favor de xxxx.

En la tramitación de dicho procedimiento deberían tener la condición de interesados

D. xxxx, Dña. xxxx y xxxx.

- **En relación con los locales 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 y 21 de los Bajos del Paseo del Altillo, actualmente ocupados por xxxx (establecimiento "xxxx")**

Tras la conversión de estos locales en bienes demaniales por el acuerdo del Pleno adoptado el 13 de enero de 1999, se extinguieron los contratos de arrendamiento existente sobre los mismos. Quienes, según parece, habían sido arrendatarios hasta ese momento, Dña. xxxx (locales 13 al 19) y D. xxxx (locales 20 y 21), habrían seguido ocupando los locales en concepto de meros precaristas, al carecer de todo título jurídico que justificase dicha ocupación.

Como en los casos anteriores, el acuerdo de la Comisión de Gobierno de 16 de julio de 2002 autorizando el traspaso de los locales 13 al 19 a favor de xxxx, resultó nulo de pleno derecho. En este caso, no solo por tratarse de un acto de contenido imposible (imposibilidad lógica al no existir ya el contrato cuya cesión se autorizaba), sino porque la Sentencia de la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Granada de 23 de diciembre de 2009 (rollo nº 544/09 - Autos nº 106/05), declaró, por otros motivos, la nulidad de dicha cesión de derechos de arrendamiento.

Dicha sentencia determinó, igualmente, la nulidad de los Acuerdos de 9 de enero de 2006, firmados entre el Teniente de Alcalde del Ayuntamiento de Almuñécar, la adjudicataria de las obras xxx, y, según parece desprenderse de la documentación facilitada, xxxx.

La ocupación de los locales actualmente existentes y resultantes de las obras de demolición y nueva construcción del Paseo del Altillo descansa en un contrato de concesión firmado por Dña. xxxx y el Ayuntamiento de Almuñécar siguiendo el modelo aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de 18 de mayo de 2015.

Con la firma de este Acuerdo el Ayuntamiento de Almuñécar otorgó una concesión demanial ex novo, con falta total y absoluta del procedimiento legalmente establecido, lo que una vez más determina su nulidad absoluta, de conformidad con el artículo 47.1.e) LPACAP.

La misma situación se repite, posteriormente, cuando el 22 de febrero de 2017 la Junta de Gobierno Local autorizó la cesión del contrato de concesión a favor de xxxx, quien se subrogó en todos los derechos y obligaciones de la cedente.

**Como consecuencia de todo lo anterior, el Ayuntamiento de Almuñécar debería iniciar procedimiento de revisión de oficio contra:**

- Contrato de concesión firmado con Dña. xxxx siguiendo el modelo aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de 18 de mayo de 2015;

- Acuerdo de 22 de febrero de 2017 de la Junta de Gobierno Local autorizando la cesión del contrato de concesión a favor de xxxx.  
En la tramitación de dicho procedimiento deberían tener la condición de interesados Dña. xxxx y xxxx.

- **En relación con el local 22 de los Bajos del Paseo del Atillo, actualmente ocupados por XXXXX, CB (establecimiento "xxxx")**

Tras la conversión de este local en bien demanial por el acuerdo del Pleno adoptado el 13 de enero de 1999, se extinguió el contrato de arrendamiento existente sobre el mismo. Quienes habían sido arrendatarios hasta ese momento, D. xxxx y Dña. xxxx, siguieron ocupando los locales en concepto de meros precaristas, al carecer de todo título jurídico que justificase dicha ocupación.

En consecuencia, los acuerdos de la Comisión de Gobierno de 5 de diciembre de 2000 y de 10 de abril de 2001 por los que se acordó la extinción de los derechos de arrendamiento no hicieron más que corroborar una situación jurídica que ya se había producido casi dos años antes.

El acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Almuñécar con fecha de 14 de mayo de 2002, por el que se adjudicó un nuevo contrato de arrendamiento a favor de

- xxxx, otorgó, en realidad una concesión demanial con falta total y absoluta del procedimiento legalmente establecido, lo que determina su nulidad absoluta, de acuerdo con el artículo 47.1.e) LPACAP.

La misma situación se repite cuando el 19 de diciembre de 2005 se autoriza la cesión del contrato a favor de la comunidad de bienes xxxx, y nuevamente con el Acuerdo de 9 de enero de 2006, que se habría firmado entre el Teniente de Alcalde del Ayuntamiento de Almuñécar, la adjudicataria de las obras xxxx, y xxxxx.

**Como consecuencia de todo lo anterior, el Ayuntamiento de Almuñécar debería iniciar procedimiento de revisión de oficio contra:**

- Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Almuñécar de 14 de mayo de 2002, por el que se adjudicó contrato de arrendamiento a favor de D. xxxxxx;
- Acuerdo de 19 de diciembre de 2005 por el que se autorizó la cesión del contrato a favor de la comunidad de bienes XXXXX, CB;
- Acuerdo de 9 de enero de 2006, firmado entre el Teniente de Alcalde del Ayuntamiento de Almuñécar, la adjudicataria de las obras xxxx, y xxxxx.

En la tramitación de dicho procedimiento deberían tener la condición de interesados

D. xxxx y xxxx.

- **En relación con el local 23 de los Bajos del Paseo del Atillo, actualmente ocupados por D. xxxx (establecimiento "xxx")**

Tras la conversión de este local en bien demanial por el acuerdo del Pleno adoptado el 13 de enero de 1999, se extinguió el contrato de arrendamiento existente sobre el mismo. Quien había sido arrendatario hasta ese momento, D. xxxx, siguió ocupando el local en concepto de mero precarista, al carecer de todo título jurídico que justificase dicha ocupación.

Una vez más, la ocupación del local actualmente existente y resultante de las obras de demolición y nueva construcción del Paseo del Atillo descansa en el Acuerdo de 9 de enero de 2006, que se habría firmado entre el Teniente de Alcalde del Ayuntamiento de Almuñécar, la adjudicataria de las obras xxxx, y D. xxxx.



Con la firma de este Acuerdo, el Ayuntamiento de Almuñécar otorgó una concesión demanial ex novo, con falta total y absoluta del procedimiento legalmente establecido, lo que determina su nulidad absoluta, conforme al artículo 47.1.e) LPACAP.

**Como consecuencia de todo lo anterior, el Ayuntamiento de Almuñécar debería iniciar procedimiento de revisión de oficio contra:**

- Acuerdo de 9 de enero de 2006, firmado entre el Teniente de Alcalde del Ayuntamiento de Almuñécar, la adjudicataria de las obras xxxx, y D. Xxxx.

En la tramitación de dicho procedimiento debería tener la condición de interesados D. xxxxx.

**Segundo.-** Notificar este acuerdo de inicio de procedimiento de revisión de oficio a los interesados, concediéndoles trámite de audiencia por plazo de 15 días, al objeto de que formule las alegaciones que a su derecho convenga.

**Tercero.-** Una vez finalizado el trámite de audiencia y emitido informe propuesta de resolución, solicitar dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía, acompañando dicha solicitud de la documentación anexa prevista en el artículo 64 del Decreto 273/2005, de 13 de diciembre.

**Cuarto.-** Suspender el plazo máximo legal para resolver el procedimiento por el tiempo que medie entre la petición del dictamen al Consejo Consultivo, que se comunicará a los interesados, y la recepción de dicho dictamen, que igualmente les será comunicada."

**Por todo ello se propone:**

**Desestimar** la alegación, visto que consta en la propuesta de inicio del expediente de revisión de oficio, relación individualizada, de cada interesado, así como cada acto jurídico objeto de revisión de oficio, por tanto se desestima dicha alegación.

**SEGUNDA.-** En contra de lo exigido por el INFORME JURÍDICO QUE SIRVE DE BASE Y FUNDAMENTO AL INCICIO DE EXPEDIENTE DE REVISIÓN, no se ha determinado en este procedimiento un expediente contradictorio que fije, al menos, las bases de las futuras indemnizaciones. Si del propio expediente se deriva responsabilidad patrimonial no puede revisar el acto hasta tanto fije la indemnización.

Como dice el Consejo Consultivo de Castilla La Mancha en su Dictamen núm. 178/2006, de 18 de octubre;- El artículo 102 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre otorga carácter habilitante al dictamen que emita el órgano consultivo en los procedimientos de declaración de nulidad de los actos administrativos, en los supuestos previstos en el artículo 62.1 de la citada Ley. En virtud de este precepto y atendiendo a los razonamientos expresados en el cuerpo del presente dictamen, este Consejo habilita a la Corporación municipal consultante a revisar el tan mencionado acto de 31 de enero de 1996 en cuanto que la plaza de garaje objeto del mismo fue y sigue siendo un bien de dominio público puesto a disposición de un particular sin seguir el procedimiento reglamentariamente establecido, pero ha de advertir que existe un límite a la potestad revisora de dicho acto si simultáneamente no se procede al reconocimiento de la relación causal entre la revisión del acto y el daño que se ocasiona a la interesada que, "prima facie", puede ser considerado equivalente a la contraprestación a la que aparentemente se obligó el Ayuntamiento, pues conforme también tiene establecido el artículo 106 del citado cuerpo legal, "las facultades de revisión no podrán ser ejecutadas cuando por prescripción de acciones, por el tiempo transcurrido o por otras circunstancias su ejercicio resulte contrario a la equidad, a la buena fe, al derecho de los particulares o a las Leyes". Va de suyo que la buena fe y el derecho de la interesada a seguir utilizando la plaza de garaje quedarían defraudados si la revisión no va acompañada del reconocimiento de la responsabilidad patrimonial del Ayuntamiento.

De todas formas, es una obligación que impone el tener del propio dictamen emitido que es fundamento de la acción de revisión de oficio. Si se tiene en cuenta este dictamen, sin otro informe jurídico de los obligados legalmente a ello, como el del Secretario General o en su caso, de la Asesoría Jurídica municipal, en su condición de funcionarios públicos, habrá de estar también a las obligaciones que impone el mismo en cuanto a la tramitación del expediente.

Es parte, ya adelantada que ha encargado una valoración para apartarla al expediente contradictorio de indemnización que debe tramitarse conjuntamente con el de revisión.

## **2) CONTESTACIÓN A LA ALEGACIÓN SEGUNDA:**

La Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en el [art. 106.4](#), establece que las Administraciones públicas, al declarar la nulidad de una disposición o acto, podrán establecer, en la misma resolución, las indemnizaciones que proceda reconocer a los interesados, si se dan las circunstancias previstas en los [arts. 32 y 34 ambos de la Ley 40/2015](#) de 1 de octubre, del régimen jurídico del sector público, sin perjuicio de que, tratándose de una disposición, subsistan los actos firmes dictados en aplicación de la misma.

Como señala la doctrina, el párrafo fue introducido en la [antigua ley de procedimiento](#), por sugerencia del Consejo de Estado en su [Dictamen 1076/1991](#), de 31 de octubre, para destacar la vinculación y necesario contrapeso entre la posición de la Administración y las garantías de los interesados. Establece la posibilidad de establecer, al declarar la nulidad de una disposición, las indemnizaciones que proceda reconocer a los interesados.

En todo caso, hay que tener en cuenta lo establecido en el [art. 32](#) de dicho texto legal:

*"La anulación en vía administrativa o por el orden jurisdiccional contencioso administrativo de los actos o disposiciones administrativas no presupone, por sí misma, derecho a la indemnización."*

De este precepto resulta que la revisión de oficio de un acto administrativo no supone necesariamente responsabilidad patrimonial del Ayuntamiento. Para que haya responsabilidad patrimonial, el daño alegado habrá de ser efectivo y evaluable económicamente, tal y como señala el art. 32.2 de dicho texto legal.

Las reglas de cuantificación o valoración del perjuicio al interesado resultan del art. 34 de la ley 40/2015 que, en sus [apartados 2, 3 y 4](#), establece:

2. La indemnización se calculará con arreglo a los criterios de valoración establecidos en la legislación fiscal, de expropiación forzosa y demás normas aplicables, ponderándose, en su caso, las valoraciones predominantes en el mercado. En los casos de muerte o lesiones corporales se podrá tomar como referencia la valoración incluida en los baremos de la normativa vigente en materia de Seguros obligatorios y de la Seguridad Social.

3. La cuantía de la indemnización se calculará con referencia al día en que la lesión efectivamente se produjo, sin perjuicio de su actualización a la fecha en que se ponga fin al procedimiento de responsabilidad con arreglo al Índice de Garantía de la Competitividad, fijado por el Instituto Nacional de Estadística, y de los intereses que procedan por demora en el pago de la indemnización fijada, los cuales se exigirán con arreglo a lo establecido en la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, o, en su caso, a las normas presupuestarias de las Comunidades Autónomas.

4. La indemnización procedente podrá sustituirse por una compensación en especie o ser abonada mediante pagos periódicos, cuando resulte más

*adecuado para lograr la reparación debida y convenga al interés público, siempre que exista acuerdo con el interesado."*

Como señala el [Dictamen 73/2005](#), de 5 de octubre, de la Comisión Jurídica Asesora de Euskadi, la administración municipal al instruir el procedimiento puede aportar al expediente cuantos datos sean oportunos para calcular el quantum indemnizatorio de acuerdo con los criterios que establece la ley.

Por otro lado, en dicho procedimiento deberá determinarse si es imputable la total responsabilidad a la Administración que concedió la licencia indebidamente o si concurre en el caso cierto grado de responsabilidad del titular de la licencia ahora anulada, produciéndose concurrencia de culpas lo que daría lugar a la aplicación del principio de compensación de responsabilidades establecido por una reiterada doctrina jurisprudencial.

**Por todo ello se propone:**

**Desestimar la alegación**, ya que visto lo anterior, y dado que la ley lo que señala es la posibilidad de establecer, al declarar la nulidad de una disposición, las indemnizaciones que proceda reconocer a los interesados, no siendo por tanto un procedimiento obligatorio en la tramitación del expediente de revisión de oficio, se entiende más procedente dada la complejidad del mismo, no tramitar dicho expediente conjuntamente, todo ello sin perjuicio de iniciarlo en el momento legalmente oportuno, para la salvaguarda de los intereses y derechos de los afectados.

***TERCERA.-*** *En cuanto a que los arrendatarios, algunos tienen la condición de precarista por contar con contratos vencidos hemos de señalar que a todos los arrendatarios una vez firmados los contratos para la remodelación del parking se amplió el plazo de renta hasta el de la concesión, y específicamente, se le otorgó una concesión a todos los interesados conforme al modelo de propuesta aprobado por el Pleno municipal. Consta en el expediente las notificaciones efectuadas con la advertencia que transcurridos diez días sin realizar alegaciones al modelo de contrato, se eleva a definitivo. Por tanto, la concesión se realizó para todos los que consta en el expediente y con el horizonte de 2.033.*

*Cabe mencionar aquí, que sólo D<sup>a</sup>. xxxx firmó el nuevo modelo de contrato de concesión del Acuerdo Plenario de 18.05.2015, por lo que en el resto no estarían amparados por el mismo.*

*En cualquier caso, se ha pagado las rentas exigidas, y constan numerosos acuerdos municipales autorizando el traspaso, y cobro del mismo, así como renovación y plazo de duración.*

*Como dice el Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo) en su Sentencia de 24 de mayo de 2013 RJ/2013/4487.*

*Las razones que avalan la desestimación del recurso contencioso administrativo se expresan sustancialmente en el fundamento de derecho sexto de la sentencia recurrida, en el que tras una cita de jurisprudencia, y habiendo hecho una relación de hechos relevantes, se declara que <<Se observa en el supuesto objeto del recurso que la estabilidad de la situación de ocupación en precario del demanio por la actora estaba demostrada por el transcurso de un largo tiempo 36 años, que además partía de una situación en la que bajo otro nombre y en otras condiciones y circunstancias, pervivía la idea del Aero club y sus relaciones con la administración. (...) Es aquí, en este extremo concreto, donde debemos distinguir entre un precario de primer grado, con derecho a indemnización, o uno de segundo grado, que no la comporta. En efecto unas de las dos condiciones que se exige para hablar de un precario de primero grado es "el análisis de las condiciones de oportunidad y alteración de la causa originaria de la situación jurídica de uso" (...) Y es así que en efecto ahora, y en concreto el 5 de septiembre de 2.001,*





se aprueba el Plan Director del Aeropuerto de Santiago, publicado en el BOE de 13 de septiembre de 2.001 (por ende con la debida publicidad y conocimiento, sin duda para la actora, y por cierto para las obras de ampliación que se ha llevado a cabo en el año 2.004 y en las que ahora se basa buena parte de su reclamación económica) constituyendo esta aprobación lo que en el acta de 18 de agosto de 1.972 viene a significar el primer paso de un cambio, es decir, la sustitución del uso de ese terreno a favor no de la concurrente, sino de la necesidad pública de ampliar el actual aeropuerto de Santiago de Compostela, con el objeto de garantizar una actividad aeroportuaria acorde a un mayor movimiento tanto de aeronaves como de pasajeros y por razones claramente público en terrenos de dominio público y en beneficio de la propia Comunidad gallega y así en el mismo Plan se prevé las actuaciones necesarias que permitan absorber el crecimiento previsible del tráfico aéreo y atender con altos niveles de calidad una demanda determinada prevista por lo menos hasta el 2.005>>.

Y se concluye que <<En definitiva entendemos que en efecto la situación jurídica en la que se encontraban los terrenos en los que se venían desplegando las actividades deportivas y, en definitiva, de negocio respecto principalmente a la actividad del Golf, es una situación de precario administrativo de primer grado en tanto en cuanto sí ha reunido una circunstancia de interinidad en su uso de modo prolongado, pero que habida cuenta de la literalidad de los términos del documento que permitieron su ocupación y uso durante ese mismo periodo, y de las previsiones que en el mismo se contemplan, las necesidades aeroportuarias que se contemplan en el Plan del año 2.001, no se da el segundo de los requisitos necesarios para generar un derecho a la indemnización por cuanto la Administración, en base a lo expuesto en los razonamientos anteriores, tiene derecho a que lo que en su día se estipuló se cumpla tal y como se estipuló, es decir, que pueda recuperar los terrenos cedidos en precario cuando las necesidades aeroportuarias lo demanden, que lo pueda recuperar total o parcialmente según sea preciso, y que lo pueda hacer sin que por ello genere derecho a indemnización alguna>>.

Ahora bien, respecto de las indemnizaciones que se solicitan debemos señalar que la declaración de desahucio puede determinar, en su caso, la indemnización que resulte procedente, ex artículo 59.2 de la Ley 33/2003. Y la jurisprudencia de esta Sala no ha excluido, con carácter general, la indemnización en los casos en que la ocupación de los bienes se venía haciendo en precario. De manera que la cláusula de precario no elimina, en todo caso, la indemnización.

Ahora bien, esta jurisprudencia ha establecido diferentes grados y condiciones para la procedencia de la indemnización. Es el caso de la STS de 8 de abril de 2.003 (RJ 2003,3681) (recurso de casación nº 8789/1997), y otras Sentencias posteriores de 21 de octubre de 2004 (recurso de casación nº 6673/2999 SIC (RJ 2004,7169) 3 de diciembre 2.010 (RJ 2010,8886) (recurso de casación nº25/2007), en la que se establece que

<<(…) Sin embargo, esta Sala ha declarado también, frente a las pretensiones de la parte recurrente (sentencias de 29 de octubre de 1979 (RJ 1979, 3545), 23 de abril de 1.980 (RJ 1980,2719), 29 de septiembre de 1.980 (RJ 1980,3460), 4 de noviembre de 1.997 /RJ 1997,8680), 18 de diciembre de 1.997 (RJ1998, 624), 13 de marzo de 2.001 ((RJ 2001,1980) [rec. Núm. 1803/1994] y 12 de julio de 2.001 (RJ 2001,5028) [rec. Núm. 6078/1998]), que las cláusulas de precario en las concesiones - que, como se ha visto, no garantizan la absoluta inmunidad de la Administración para eliminar la situación jurídica sobre la que se hace gravitar el precario administrativo-, lleva consigo la necesidad de distinguir entre una precariedad de primer grado que lleva aparejada indemnización y otra de segundo grado que no comporta resarcimiento y que la distinción entre una y otra depende de las circunstancias de



estabilidad o interinidad de uso y de las condiciones de oportunidad y alteración de la causa originaria de esa situación jurídica de uso que acompañan a la acción revocatoria, siempre enjuiciable en conexión con la teoría general del negocio jurídico.

En definitiva, como señala en el mismo sentido la sentencia de 18 de diciembre de 1997 (RJ 1998,624) (Rec. Núm. 1338/1990), la entrada en juego de la cláusula de precario no elimina por sí misma la obligación administrativa de indemnizar. Los rasgos fundamentales del actuar administrativo no permiten la asimilación del precario administrativo con la mera tolerancia del Derecho civil (sentencia de 11 de octubre de 1968), No se produce exención del deber de indemnizar en el caso de que la Administración quiera poner fin a la situación creada al amparo de la cláusula de precario, pues esto sólo se admitiría en una precariedad de segundo grado, pero no en una precariedad de primer grado creada con carácter permanente y duradero, lejos de la provisionalidad y transitoriedad más propia de la precariedad de segundo grado (sentencias de 23 de septiembre de 1971, 8 de marzo de 1972, 22 de abril de 1977 y 14 de noviembre de 1984)>> y añade.

(...) La Administración local actuante no lo entendió así, pues, tras revocar la autorización tácita para la ocupación en precario de los terrenos de dominio público situados en el Parque Fleming, se limitó a dar audiencia a la Compañía interesada, y- a pesar de que ésta solicitó subsidiariamente una indemnización por el desalojo para el caso de que se estimase que la ocupación de los terrenos tenía lugar a título de precario- desestimó sus alegaciones y ordenó seguidamente el desahucio administrativo, sin seguir el trámite previo encaminado a la fijación de la correspondiente>>.

En este caso, a pesar del tiempo transcurrido la situación no era de estabilidad y firmeza, si tenemos en cuenta que el acta de 1.972 ya establecía que su situación era en precario y, en todo caso, pendiente, con un intenso grado de interinidad, de "las necesidades aeroportuarias", que se hacen patentes tras la aprobación del Plan Director. Como fácilmente se deduce de lo expuesto, estamos, como concluye la sentencia, ante una precariedad de segundo grado, por lo que no procede indemnización, pues la causa no es sobrevenida sino que ya estaba expresamente mencionada en el cata citada y, por tanto, se conocía que el incremento de las necesidades aeroportuarias comportaría irremediabilmente la recuperación de los bienes.

En consecuencia, procede la desestimación de los motivos, lo que nos lleva a declarar que no ha lugar al recurso de casación.

### **3) CONTESTACIÓN A LA ALEGACIÓN TERCERA:**

Específicamente en el informe de Secretaría de fecha 12 de febrero de 2019, en el antecedente cuarto se trata la problemática establecida, señalándose lo siguiente "el Informe jurídico de 8 de octubre de 2014, emitido por el Secretario General del Ayuntamiento, puso de manifiesto la situación irregular en la que se venía desarrollando la ocupación de los Bajos del Paseo del Altillo. A raíz de dicho Informe, empezaron a adoptarse medidas tendentes a "regularizar" la situación de los ocupantes, que culminaron con la aprobación, por acuerdo de 18 de mayo de 2015 del Pleno del Ayuntamiento de Almuñécar, de un "modelo de contrato de concesión" que sería posteriormente utilizado para dar cobertura jurídica a la ocupación de los locales 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 y 21 (actual local 7) por parte de Dña. Isabel María Elías Da Costa.

La firma de estos nuevos convenios, sin embargo, debido al modo en que se plantea, resulta nuevamente contraria al ordenamiento jurídico, por los siguientes motivos:

- **No resulta posible convalidar actos nulos de pleno Derecho.**





En primer lugar, debe subrayarse que los actos administrativos que se pretendían "regularizar" eran actos nulos de pleno Derecho, por lo que no cabe ninguna forma de "regularización" o, por emplear la terminología técnico-jurídica apropiada, de convalidación. En efecto, al regular la convalidación de los actos administrativos, el artículo 52.1 LPACAP (y, anteriormente, el artículo 67.1 LRPAC, en términos idénticos) admite que "la Administración podrá convalidar los actos anulables, subsanando los vicios de que adolezcan". Pero se trata de una posibilidad vedada para los actos nulos.

El ordenamiento jurídico español no admite, bajo ningún concepto, que los actos nulos de pleno Derecho puedan ser objeto de convalidación, pues asume que los vicios de que adolecen son de tal magnitud y gravedad que no pueden ser objeto de subsanación. Como mucho, y a lo sumo, admite que, en ciertos casos, la Administración no pueda declarar la nulidad de estos actos (artículo 110 LPACAP, al que luego nos referiremos). Pero ello nada tiene que ver con la convalidación y, más bien, parte de negar que sea posible en caso de nulidad de pleno Derecho.

Con su pretensión de "regularizar" la situación de los ocupantes de los Bajos del Paseo del Attillo mediante la firma de los nuevos contratos de concesión, el Ayuntamiento de Almuñécar estaría actuando como si los títulos jurídicos habilitantes que ostentaban tales ocupantes fueran meramente anulables o estuvieran aquejados de vicios menores. Pero no es así. Como se ha expuesto en los apartados anteriores, estos actos administrativos adolecen de algunos de los vicios sancionados con la nulidad de pleno Derecho por el artículo 47.1 LPACAP.

- **Los nuevos contratos de concesión suponen el otorgamiento directo de una nueva concesión demanial, con falta total y absoluta del procedimiento legalmente establecido. Y sólo se procedió a la firma del contrato hasta 2.033 por un interesado, el del local nº 7.**

En segundo lugar, y de modo mucho más relevante, la firma de estos nuevos contratos de concesión también incurriría, por sí misma, en la misma causa de nulidad de pleno Derecho en la que han venido incurriendo todos los actos de disposición adoptados por el Ayuntamiento de Almuñécar sobre los locales 1 a 23 de los Bajos del Paseo del Attillo.

No se trata ya, por tanto, de que estos contratos de concesión puedan o no convalidar los actos anteriores del Ayuntamiento de Almuñécar por los que se reconocieron títulos habilitantes para la ocupación de estos bienes. El verdadero problema radica en que constituyen el otorgamiento de una nueva concesión demanial que ha sido adjudicada de manera directa, a los sujetos designados por el Ayuntamiento, a despecho de lo exigido por el artículo 93.1 LPAP ("el otorgamiento de concesiones sobre bienes de dominio público se efectuará en régimen de concurrencia"), por el artículo 78.2 RBEL ("Las concesiones se otorgarán previa licitación, con arreglo a los artículos siguientes y a la normativa reguladora de la contratación de las Corporaciones locales"), por los artículos 58 y ss. RBELA, y por el resto de preceptos enunciados en los apartados anteriores.

Todo ello determinaría, de conformidad con los acertados pronunciamientos del Consejo Consultivo de Andalucía, también recogidos en los apartados anteriores, la consideración de estas decisiones como actos nulos de pleno Derecho, en tanto que habrían sido adoptados con falta total y absoluta del procedimiento legalmente establecido, en el sentido del artículo 47.1.e) LPACAP.

El hecho de que los nuevos contratos de concesión establezcan que su duración llegue hasta el mes de agosto de 2033 no hace sino empeorar las cosas, pues no existe una base real que justifique dicha extensión, según se indicará posteriormente.



En todo caso, importa destacar una última cuestión: la nulidad de estas nuevas adjudicaciones, formalizadas con la firma de un nuevo contrato de concesión, sólo en el caso del interesado del local nº 7, no deriva de la posible invalidez del "modelo de contrato de concesión" aprobado por acuerdo de 18 de mayo de 2015, sino de que constituyen otorgamientos de concesiones dictados con falta total y absoluta del procedimiento legalmente establecido.

Es decir, el procedimiento de revisión de oficio que, en su caso, inicie el Ayuntamiento de Almuñécar contra el contrato firmado con Dña. xxxx, se basaría en que este contrato ha supuesto el otorgamiento de una concesión demanial vulnerando los principios de publicidad y concurrencia exigidos por el artículo 93.1 LPAP y el resto de la normativa aplicable a los bienes de las Entidades locales andaluzas, antes referidos. Es esta vulneración la que permitiría declarar que se trata de un acto dictado "prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido", conforme al artículo 47.1.e) LPACAP. Y ello nada tiene que ver con la posible validez o invalidez del acuerdo de 18 de mayo de 2015 por el que se aprobó el "modelo de contrato de concesión" que le sirvió de base y cuya importancia en todo este asunto resulta relativamente secundaria.

Congruentemente con todo lo anterior, la cuestión relativa a la duración que debían tener los nuevos contratos de concesión que pretendían "regularizar" la situación de los ocupantes de los locales 1 a 23 de los Bajos del Paseo del Altillo resulta, en buena medida, irrelevante.

En efecto, de conformidad con lo ya expuesto, el Ayuntamiento de Almuñécar no puede convalidar los distintos títulos jurídicos habilitantes que permiten el uso y aprovechamiento de los locales 1 al 23 de los Bajos del Paseo del Altillo a sus actuales ocupantes, en la medida en que todos ellos, sin excepción, estarían aquejados de vicios determinantes de nulidad de pleno Derecho.

A pesar de ello, y con el fin de resolver expresamente todas las dudas planteadas por el Ayuntamiento de Almuñécar, **el Dictamen que, a petición del Ayuntamiento de Almuñécar, emiten los Profs. Drs. xxxx y xxxx relativos a los arrendamientos de los bajos del paseo del altillo, se pronuncian sobre esta cuestión, en los términos siguiente:**

A tal efecto, debe recordarse que la cláusula 11 del "modelo de contrato de concesión" elevado al Pleno del Ayuntamiento de Almuñécar, objeto de debate en su sesión de 22 de abril de 2015, establecía lo siguiente:

"Cláusula 11. Duración y prórroga el contrato

La duración del contrato será de treinta años a contar desde el día 3 de agosto de 2003. No obstante, el contrato podrá prorrogarse de forma expresa, por el plazo máximo fijado en el artículo 278 del TRLCSP. Las prórrogas serán graciabiles para la administración y deberán ser acordadas expresamente, sin que tengan validez prórrogas tácitas".

La fecha de finalización de los nuevos contratos pasaba a ser, por lo tanto, el 2 de agosto de 2033. Esta fecha, a su vez, traía causa del Informe jurídico de 8 de octubre de 2014 emitido por el Secretario General del Ayuntamiento de Almuñécar. En dicho Informe se afirmó, literalmente, que,

"por acuerdo inicialmente adoptado por el Alcalde y posteriormente ratificado por el Pleno (documento de 25 de julio de 2003 y acuerdo plenario de 23 de agosto de 2003), se procede a una especie de renovación del arrendamiento por 30 años si bien, en el propio documento se comprueba que ese plazo es igual al de concesión del aparcamiento, acompañado de una serie de beneficios relativos a la renta" (cursiva añadida).



Sin embargo, y frente a lo que afirmaba el Informe, ni los acuerdos suscritos por el Alcalde, ni el acuerdo de ratificación del Pleno aumentaron en modo alguno la duración de los contratos. Por el contrario, conviene recordar que el tenor literal de la Cláusula Quinta de los Acuerdos de 25 de julio de 2003, reproducida en el Antecedente Primero, era el siguiente:

"El Ayuntamiento de Almuñécar y la mercantil Parquigrán S.L., cada uno en función de lo que representa y en derecho confieren, acuerda que los aumentos de superficie de los locales sitos en el subsuelo del Paseo del Altillo, como consecuencia de las obras que se van a realizar y que se cifran en el 50%, sea para uso y disfrute de los actuales arrendatarios de los locales, los cuales durante un plazo de 30 años no verán incrementada su renta actual por el concepto de aumento de superficie, periodo de tiempo igual al de concesión del aparcamiento subterráneo de la entidad xxxxxx."

Como se deduce de su mera lectura, el objeto de la cláusula no era, ni remotamente, el de ampliar 30 años la duración de los arrendamientos. Por el contrario, su finalidad, mucho más modesta, era la de articular la entrega de unos locales que contarían con un 50% más de superficie y congelar, durante los 30 años siguientes, la renta que debía pagarse por la ocupación de ese exceso de superficie.

Con esta redacción, la Cláusula Quinta simplemente asumía que alguno de los arrendatarios (en la fecha, meros precaristas, situación ignorada por todas las partes), podía ostentar algún título jurídico habilitante que le permitiera ocupar los bienes por espacio de treinta años, que era el mismo periodo de tiempo por el que se había concedido el aparcamiento subterráneo a la adjudicataria. Pero ni remotamente estaba creando, por sí misma, dicho título jurídico habilitante.

Así se deduce, con toda claridad, de los debates sostenidos en los Plenos municipales de 21 y 22 de agosto de 2003. Y así lo entendieron y conocían todas las partes, según se deduce, igualmente, del hecho de que el Ayuntamiento de Almuñécar siguió afirmando, en sucesivos actos administrativos, que la finalización de los contratos de arrendamiento (en realidad, extintos desde el 13 de enero de 1999), terminaba en las fechas determinadas por la Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994:

- Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 28 de marzo de 2007, por el que se autorizó la división del local ocupado por xxxx, en dos locales iguales de 109,19 m<sup>2</sup> y se autorizó, asimismo, el traspaso del arrendamiento de uno de estos locales a favor de Dña. xxxx. Como se indicó en el Antecedente Segundo.3 de este Dictamen, esta autorización señaló expresamente en su apartado 3º.a) que la subrogación se producía "en los derechos y obligaciones nacidos del contrato de arrendamiento y en los acuerdos o pactos a que se han llegado con motivo de la remodelación de los locales por las obras del aparcamiento del paseo del Altillo". Asimismo, en su apartado 3º.d) se indicó que debía darse "Cumplimiento de los demás requisitos que establece el artículo 32 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, otorgamiento del traspaso en escritura pública, notificación de este, etc". Finalmente, el apartado 3º.d) fijó como fecha de terminación del arrendamiento el 1 de enero de 2015.

- Acuerdo de 8 de mayo de 2007 de la Junta de Gobierno Local, adoptado por unanimidad de los asistentes, por el que se responde a la consulta elevada por xxx, en relación con la duración máxima del "arrendamiento" de uno de los Bajos del Paseo del Altillo en los siguientes términos: "en cuanto a los plazos de arrendamiento se ha estado en todo momento a lo que dispone la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, por lo que esta Junta de Gobierno se ratifica en el acuerdo adoptado el 28.03.07 al respecto". Eso determinaba, en



relación con la ocupación del solicitante, que esta debía concluir el 1 de enero de 2015.

• Acuerdo de 28 de enero de 2013 de la Junta de Gobierno Local que, previo Informe del Sr. Secretario Municipal, y ante solicitud deducida por la ocupante de los locales 13 a 21 de los Bajos del Paseo del Altillo de ampliar el plazo de arrendamiento (sic) por un periodo de 18 años, establece que la extinción del arrendamiento "es de 20 años desde la entrada en vigor de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994", plazo que, con relación a dichos concretos locales, debía incrementarse en 5 años dado que habían sido objeto de traspaso en los 10 años anteriores a dicha entrada en vigor. Por lo tanto, se estableció que "la extinción del arrendamiento del local de negocio actual deberá producirse el 31 de diciembre de 2019".

En consecuencia, nada obligaba al Ayuntamiento de Almuñécar a establecer, en el "modelo de contrato de concesión" aprobado mediante acuerdo de 18 de mayo de 2015, que la duración de las concesiones demaniales sobre los Bajos del Paseo del Altillo a los que se aplicara debieran durar hasta el 2 de agosto de 2033.

Y una vez aprobado, y tratándose de un mero acto preparatorio que no creó, por sí mismo, ni derechos subjetivos ni intereses legítimos, sino meras expectativas, el Ayuntamiento de Almuñécar podría haber modificado parcial o íntegramente su redacción o aprobar un nuevo modelo absolutamente diverso para sus nuevos contratos.

Pero todo ello, cabe insistir una vez más, resulta relativamente irrelevante, por cuanto los vicios de nulidad de pleno Derecho que puedan afectar a los contratos de concesión firmados tomando como base este modelo, no derivan de él, sino del hecho de haber sido adjudicados de manera directa, prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido.

**Por todo ello se propone:**

**Desestimar** la alegación, ya que el Ayuntamiento de Almuñécar no puede convalidar los distintos títulos jurídicos habilitantes que permiten el uso y aprovechamiento de los locales 1 al 23 de los Bajos del Paseo del Altillo a sus actuales ocupantes, en la medida en que todos ellos, sin excepción, estarían aquejados de vicios determinantes de nulidad de pleno Derecho.

**CUARTA.-** No consta, que para el acuerdo de demanialización de los bienes de 1.999 se realizara expediente para el ejercicio de actividades económicas para el servicio de restauración, ni que se trate de una concesión de servicios públicos. Entre otras razones no se establece una tarifa de precios sino que existe una libertad en la fijación de los mismos. Por tanto, también el acuerdo de Pleno de 1 de mayo de 1.999 es nulo de pleno derecho por ausencia total de procedimiento y por las mismas razones expuestas en el dictamen, fraude de ley y desviación de poder. Por tanto, si fuera procedente revisar los actos devenidos nulos por cambio de la alteración jurídica del bien debería también revisarse la adscripción demanial de unos locales al servicio público de restauración de playa sin el correspondiente expediente para el ejercicio de actividades económicas previsto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, la LBRL y el TRRL.

De igual forma, se dice que son concesiones demaniales pues pertenecen al dominio público marítimo-terrestre en cuyo caso la competencia para el otorgamiento de la concesión corresponde a otra Administración, y de conformidad con las disposiciones transitorias de la Ley de Costas es posible la concesión directa sin necesidad de pública concurrencia en el supuesto de ocupaciones anteriores. Sin

embargo, el dictamen dice que son de dominio público por ser demanio costero y se olvida de este rasgo diferenciador del resto de los bienes municipales.

Una vez tengamos la concesión otorgada al ayuntamiento y sus modificaciones que afectan a esta zona de locales podemos realizar alegaciones sobre el dominio público y las facultades del concesionario.

En cualquier caso, consta expediente para resolución de la concesión de estos locales que venía implícita en el expediente de concesión de aparcamiento, sin que conste informe sobre la incidencia de esta modificación en el carácter demanial de los bienes.

Si el Ayuntamiento es mero concesionario de otra Administración, los bienes o elementos no afectados al servicio público, aunque formalmente dominio público puede ser objeto de concesión directa si es un ocupante anterior conforme a la ley de costas. Ninguna referencia se hace a este asunto y es obligatorio para instar el expediente de revisión de oficio.

#### **4) CONTESTACIÓN A LA ALEGACIÓN CUARTA:**

Tanto en el informe de la Secretaria antes mencionado, como en el Dictamen que, a petición del Ayuntamiento de Almuñécar, emiten los Profs. Doctores xxx y xxxx relativos a los arrendamientos de los bajos del paseo del altillo, se pronuncian sobre esta cuestión, en los términos siguiente:

"Desde la adopción del Acuerdo plenario de 13 de mayo de 1999, por el que se aprobó definitivamente la alteración propuesta por la Alcaldía, los locales de los Bajos del Paseo del Altillo gozan de naturaleza demanial, al considerarse afectos "a la prestación de servicios de bares y restaurantes en la concurrida playa Puerta del Mar". Este es el dato esencial desde el cual debe abordarse el análisis de la situación jurídica de estos locales.

Con carácter preliminar, sin embargo, debe indicarse que de la lectura del expediente que se nos ha facilitado para la elaboración del presente Dictamen se desprende que, en alguna ocasión, se ha dudado de que dicha transformación en la naturaleza jurídica de estos bienes fuera plenamente conforme a Derecho. En este sentido, en el Informe jurídico emitido por el Secretario General del Ayuntamiento de Almuñécar con fecha de 8 de octubre de 2014, se expresaron dudas sobre si los bienes habían sido afectados a un verdadero "servicio público", al considerar que la actividad de restauración a la que materialmente se afectaron "se asemeja más al ejercicio de actividades económicas del artículo 86 de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local".

Por otro lado, y frente a las reservas expresadas por el Informe jurídico emitido por el Secretario General del Ayuntamiento de Almuñécar de 8 de octubre de 2014, es preciso aclarar que el carácter demanial de los Bajos del Paseo del Altillo no resulta, per se, contrario al ordenamiento jurídico. En efecto, nada obsta a que, bajo determinadas circunstancias, puedan configurarse como servicio público los servicios de restauración. De hecho, ese ha sido históricamente el contenido de los tradicionales servicios públicos de cantina que pueden encontrarse en hospitales, estaciones, Facultades universitarias u otros establecimientos públicos. En tales casos, las Administraciones pública correspondientes estiman que, para la correcta satisfacción de los intereses generales, debe asegurarse la prestación de estos servicios a los ciudadanos que se encuentran en determinados lugares. Asimismo, el carácter demanial de estos bienes encuentra su justificación en el hecho de que forman parte y se encuentran enclavados en un bien demanial mucho más grande, el Paseo del Altillo.



A este respecto, conviene recordar que el artículo 344 del Código Civil dispone que "son bienes de uso público, en las provincias y los pueblos (...), los paseos y obras públicas de servicio general". Y en sentido similar se expresan el artículo 3.1 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (en adelante, RBEL, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio) y el artículo 3.2 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía (en adelante, RBELA, aprobado por Decreto 18/2006, de 24 de enero): "son bienes de uso público local los caminos, plazas, calles, paseos (...)". Desde esta perspectiva, la naturaleza demanial de los locales situados en los Bajos del Paseo del Altillo se deduciría con la misma naturalidad con la que se afirma la naturaleza demanial que corresponde a los kioscos o puestos de venta fijos que ocupan parte de las calles, plazas o paseos.

Por si ello fuera poco, y a mayor abundamiento, no resulta ocioso señalar que el Paseo del Altillo se encuentra, a su vez, construido sobre el dominio público marítimo-terrestre.

Por todo ello, sin perjuicio de que en su origen pudo haber existido algún tipo de desviación de poder y de la conveniencia mayor o menor de que tales bienes tengan naturaleza demanial o patrimonial, extremo este que corresponde apreciar en cada momento histórico al Ayuntamiento de Almuñécar, lo cierto es que no puede afirmarse que el carácter demanial de los Bajos del Paseo del Altillo resulte contrario a Derecho."

**Por todo ello se propone:**

**Desestimar** la alegación, ya que en ningún caso es objeto de este expediente de revisión de oficio, analizar si en el origen de las actuaciones objeto de este expediente, pudo haber existido algún tipo de desviación de poder y de la conveniencia mayor o menor de que tales bienes tengan naturaleza demanial o patrimonial.

**QUINTA.-** En cualquier caso, no puede aceptarse como fundamento de las causas de nulidad de pleno derecho las previstas en la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas toda vez que no era aplicable por el principio de irretroactividad.

La sentencia del Tribunal Constitucional núm. 108/1986, de 29 de julio (RTC 1986, 108), declara, en relación con el principio de irretroactividad, lo siguiente:

«... según la doctrina de este Tribunal, la invocación del principio de irretroactividad no puede presentarse como una defensa de una inadmisibles petrificación del ordenamiento jurídico (STC 27/1981, de 20 de julio [RTC 1981, 27]; STC 6/1983, de 4 de febrero [RTC 1983, 6], entre otras). De aquí la prudencia que esa doctrina ha mostrado en la aplicación del referido principio, señalando que sólo puede afirmarse que una norma es retroactiva, a los efectos del artículo 9.3 de la Constitución (RCL 1978, 2836), cuando incide sobre "relaciones consagradas" y afecta "a situaciones agotadas" (Sentencia 27/1981 cit.); y una reciente Sentencia (núm. 42/1986, de 10 de abril [RTC 1986, 42], afirma que "lo que se prohíbe en el artículo 9.3 es la retroactividad, entendida como incidencia de la nueva Ley en los efectos jurídicos ya producidos de situaciones anteriores, de suerte que la incidencia en los derechos, en cuanto a su proyección hacia el futuro, no pertenece al campo estricto de la irretroactividad.»

Por su parte, la sentencia del Tribunal Supremo de 3 de junio de 2000 declara lo siguiente:

«De acuerdo con la doctrina del Tribunal Constitucional que arranca de la Sentencia 6/1986, de 4 de febrero SIC, y se recoge en la jurisprudencia de esta Sala (sentencias del Tribunal Supremo de 14 de junio de 1994, 22 de junio de 1994, 5 de febrero de 1996 y 158 de octubre de 1997), ha de distinguirse entre una retroactividad de grado máximo -como se aplica la nueva norma a la relación o situación básica



creada bajo el imperio de la norma antigua y a todos sus efectos consagrados no-, una retroactividad de grado medio -cuando la nueva norma se aplica a los efectos nacidos con anterioridad pero aún no consumados o agotados- y una retroactividad de grado mínimo -cuando la nueva norma sólo tiene efectos para el futuro aunque la relación o situación básica haya surgido conforme a la anterior-. Esta retroactividad de carácter mínimo es excluida por el Tribunal Constitucional y el Tribunal Supremo de la retroactividad en sentido propio, que la norma afecta a situaciones o relaciones jurídicas actuales no concluidas (sentencias del Tribunal Constitucional 42/1986 [RTC 1986,42], 99/1986, 227/1988, 210/1990 [RTC 1990, 210] y 182/1997, entre otras, y sentencias del Tribunal Supremo de 18 de marzo de 1995 [RJ 1995, 5282], 15 de abril de 1997 [RJ 1997, 3086] y 17 de mayo de 1999 [RJ 1999, 3988], entre otras muchas).»

Pues bien, partiendo de la anterior doctrina mantenida por el Tribunal Constitucional y el Tribunal Supremo, el supuesto que se examina se subsume en la retroactividad de grado mínimo, excluida, por tanto, del campo de la retroactividad en sentido propio, dado que la aplicación del artículo 70, apartado 2, inciso inicial, de la LC (RCL 1988, 1642) que aquí se considera es a partir de la entrada en vigor de este texto legal, es decir, para el tiempo posterior (futuro) a dicha entrada en vigor y no a situaciones agotadas.

Si, por las razones que acaban de indicarse, no puede invocarse el principio de irretroactividad para entender que no es posible la aplicación de la regla de la intransmisibilidad inter vivos de las concesiones tras la entrada en vigor de la LC, tampoco puede invocarse con éxito la configuración de la situación jurídica a que da lugar la concesión como una situación jurídica subjetiva que, como regla general, se rige por la norma jurídica a cuyo amparo se otorgó la concesión tal y como seguidamente expone.

Como este Centro Directivo ha indicado en anteriores ocasiones (dictamen de 11 de diciembre de 2000 [PROV 2007,257944], ref. A.G. Patrimonio 43/2000; dictamen de 27 de marzo de 2006, ref. A.G. Entes Públicos 57/06), a efectos de determinar la incidencia de una modificación legislativa en situaciones jurídicas preexistentes, es tradicional distinguir entre situaciones jurídicas objetivas y situaciones jurídicas subjetivas. Las primeras, en cuanto fijadas directamente por la ley que configura así un determinado «status» jurídico, siguen, salvo previsión expresa en norma de derecho transitorio o intertemporal, las vicisitudes de la propia ley que las determinó, de forma que si dicha ley es modificada por otra posterior, las referidas situaciones objetivas se rigen por esta última norma,, sin que pueda eximirse derecho alguno frente a la modificación normativa (principio de eficacia inmediata de la ley). Las segundas -situaciones jurídicas subjetivas-, determinadas en su contenido y extensión por un acto o negocio jurídico y no directamente por la ley, que se limita a hacer posible ese acto o negocio, se rige, salvo que de la nueva norma resulte lo contrario, por la norma a cuyo amparo se celebró el acto o negocio en cuestión, que no puede ser afectado por la norma posterior (principio de permanencia normativa o regla «ne varietur»).

Pues bien, la situación jurídica derivada del otorgamiento de una concesión demanial es, a tenor de lo dicho, una situación jurídica subjetiva, por lo que, en principio, se rige por la norma bajo cuya vigencia se otorgó la concesión, por lo que sí, con fundamento en esta norma, se previó en el título concesional la transmisibilidad inter vivos de la concesión, habría que entender, en principio, que la concesión sería transmisible inter vivos tras la entrada en vigor de la nueva Ley (LC). Ahora bien, como se ha dicho, la regla o principio de que las situaciones jurídicas subjetivas se rigen por la norma bajo cuyo amparo y vigencia surgieron (lo que permitiría la transmisibilidad inter

vivos de las concesiones demaniales otorgadas con anterioridad a la LC) tiene una excepción, cual es que de la nueva norma jurídica resulta o se deduzca lo contrario. Pues bien, tal es lo que precisamente ocurre con la LC, y ello con fundamento en las dos siguientes consideraciones:

a) El sentido que tienen la disposición transitoria quinta de la LC y la disposición transitoria décimo cuarta, apartados 2, 3 y 4 del RC (RCL 1989,2639 y RCL 1990, 119). Como más adelante se indica, las previsiones de dichas disposiciones transitorias, anteriormente transcritas, tienen por finalidad la revisión de las cláusulas de las concesiones otorgadas con anterioridad a la LC para adaptarlas o adecuarlas a las prescripciones de la propia LC. Siendo ello así, no cabe duda que una de las cláusulas concesionales que ha de ser objeto de revisión es aquella que permita la transmisibilidad inter vivos de la concesión, pues la nueva norma (LC) establece la regla contraria. Se pone así de manifiesto, a través de la técnica de la revisión de las cláusulas de las concesiones otorgadas con anterioridad a la LC al régimen legislador de someter las concesiones otorgadas a la LC al régimen jurídico establecido por este texto legal, lo que como fácilmente se comprende, no es compatible con la regla de que esas concesiones continúen rigiéndose por la normativa anterior.

b) Aunque la LC no contiene una norma que disponga su aplicación retroactiva, es lo cierto que la jurisprudencia del Tribunal Supremo ha venido a reconocer una cierta eficacia retrospectiva a la LC. Así, la sentencia del Alto Tribunal de 17 de febrero de 2009\* (RJ 2009, 2833) declara lo siguiente:

«En consecuencia, debe también desde esta perspectiva rechazarse el motivo alegado, debiendo reiterarse lo que ya hemos dicho -entre otras- en nuestras SSTs de 17 de febrero de 2004 (RJ 2004, 1527) y 25 de mayo de 2005 (RJ 2005, 6754), que, a su vez, se remiten a las anteriores SSTs de 10 de febrero de 2004 (RJ 2004, 1519) (casación 3187/01) y de 12 de febrero de 2004 (RJ 2004, 1921) (casación 3253/01):

“... la finalidad de la Ley de Costas 22/88, de 28/ de julio (RCL 1988, 1642), no fue sólo la de conformar hacia el futuro una regulación eficaz para la protección de dominio público marítimo-terrestre sino la de imponer un remedio activo frente a las situaciones consumadas del pasado, en defensa de unos bienes constitucionalmente protegido (art. 132 CE [RCL 1978, 2836]).

Todo el sistema transitorio de la Ley 22/88 demuestra lo dicho: la Ley impone su regulación también hacia el pasado, pues se sobrepone incluso a anteriores declaraciones de propiedad particular por sentencias firmes (Disposición Transitoria 1ª 1) y también a títulos anteriores amparados por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria (Disposición Transitoria 1ª. 2).

Esta vocación de la Ley 22/88 se observa claramente en su Disposición Transitoria Primera núm. 3, que (aunque aquí no sea aplicable, por referirse a terrenos no deslindados o deslindados sólo parcialmente) dispone que el deslinde habrá de realizarse para todos los terrenos que resulten incluidos en el dominio público “aunque hayan sido ocupados por obras”, caso en que la Disposición Transitoria Tercera, núm. 3, del Reglamento 1471/89 de 1 de diciembre (RCL 1989, 2639 y RCL 1990,119), remite a la Disposición Tercera del Reglamento Cuarta, núm. 1, que articula todo un sistema según se trate de obras previas autorizadas o no autorizadas. Es más, el núm. 4 de esta Disposición Transitoria Tercera del Reglamento es sumamente revelador, puesto que dispone que si las obras o instalaciones no hubieran sido objeto de concesión por emplazarse más allá de la línea de deslinde que debiera haberse fijado con arreglo a la Ley de Costas de 26 de abril de 1969 (RCL 1969, 756) se otorgará dicha concesión conforme a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta del Reglamento. Este precepto demuestra que las nuevas categorías de bienes de dominio público marítimo-terrestre de la Ley 22/88 afectan sin duda a situaciones previamente consolidadas”.»



Pues bien, dado, de una parte, el sentido de las disposiciones transitoria quinta de la LC y decimocuarta, apartados 2, 3 y 4, del RC y teniendo en cuenta, de otra parte, esa eficacia o proyección retrospectiva de la LC, difícilmente puede entenderse que, aun siendo situaciones jurídicas subjetivas las derivadas del otorgamiento de concesiones demaniales, las situaciones jurídicas derivadas de concesiones otorgadas con anterioridad a la LC hayan de seguir rigiéndose en el extremo de que aquí se trata -régimen jurídico sobre su transmisión- por la normativa anterior a la LC.

En suma, y por lo que a esta primera cuestión se refiere, ha de concluirse que la circunstancia de que en el título concesional, otorgado con anterioridad a la entrada en vigor de la LC, se prevea la transmisibilidad inter vivos que sanciona el artículo 70, apartado 2, inciso inicial, de la LC.

2. Necesidad de la tramitación de un expediente de revisión de la cláusula del título concesional (otorgado con anterioridad a la LC [RCL 1988, 1645]) que permita la transmisibilidad de la concesión por actos inter vivos para poder aplicar la regla de la intransmisibilidad por actos inter vivos del artículo 70, apartado 2, inciso inicial, de la LC. En relación con esta segunda cuestión, se debe comenzar indicando que la disposición transitoria quita de la LC y la disposición transitoria decimocuarta, apartados 2, 3 y 4, del RC (RCL 1989, 2636 y RCL 1990, 119) tienen por finalidad que se revisen las cláusulas a las prescripciones de la nueva norma (LC).

Partiendo de la anterior premisa, la funcionalidad de las mencionadas disposiciones transitorias puede entenderse, a los efectos que aquí interesan - aplicación de la regla de la intransmisibilidad de inter vivos de las concesiones demaniales tras la entrada en vigor de la LC a aquellas concesiones otorgadas con anterioridad a la LC en las que se prevé su transmisión inter vivos-, de dos formas distintas.

##### **5) CONTESTACIÓN A LA ALEGACIÓN QUINTA:**

Tal como se expone en el informe emitido por la Secretaria de fecha 12 de febrero de 2019, en el punto quinto del mismo:

*"El hecho de que el Ayuntamiento de Almuñécar no fuera consciente de que con los actos que estaba adoptando otorgaba auténticas concesiones demaniales no supondría, por sí mismo, la invalidez de tales actos. Esto es, no se trataría de un problema subjetivo lo que acarrearía tachas sobre la validez del acto. Lo verdaderamente relevante es que tales actos contenían vicios determinantes de nulidad de pleno, de conformidad con lo recogido en el artículo 47.1 LPACAP y, previamente, en el artículo 62.1 LRJPAC.*

*En particular, se trataría de actos nulos de pleno Derecho por aplicación del artículo 47.1.c) y 47.1.e) LPACAP. Es decir, por tratarse de actos "que tengan un contenido imposible" y por tratarse de actos "dictados prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido".*

- *Nulidad de los actos por tener un contenido imposible*

*Desde un punto de vista jurídico, ciertamente resulta imposible arrendar bienes demaniales. Sin embargo, no es esto lo que determina la concurrencia de esta causa de nulidad de pleno Derecho. Como sostiene una jurisprudencia constante, entre cuyas más recientes manifestaciones se encuentra la STS de 2 de febrero de 2017, recurso n° 91/2016 (ponente: Tolosa Tribiño):*

*"Sobre los requisitos de la imposibilidad, hemos señalado que la imposibilidad a que se refiere la norma de la Ley de procedimiento debe ser, por ello, de carácter material o físico, ya que una imposibilidad de carácter jurídico equivaldría prácticamente a ilegalidad del acto, que suele comportar anulabilidad (art. 48.1 LPA y 83.2 de la LJCA) (...) Actos nulos*



*por tener un contenido imposible son, por tanto, los que resultan inadecuados, en forma total y originaria, a la realidad física sobre la que recaen”.*

*Es decir, la mera imposibilidad jurídica se identifica con la ilegalidad del acto, lo que no es determinante, en principio, de su nulidad de pleno Derecho.*

*Ahora bien, esta misma jurisprudencia acepta igualmente que “Son también de contenido imposible los actos que encierran una contradicción interna en sus términos (imposibilidad lógica) por oponerse a leyes físicas inexorables o a lo que racionalmente se considera insuperable”. Y es esta segunda posibilidad la que permite afirmar que los acuerdos por los que se autorizó el traspaso de los contratos de arrendamientos se vieron afectados de nulidad de pleno derecho por tener un contenido imposible: en la medida en que los contratos de arrendamientos se extinguieron, ope legis, el 13 de enero de 1999, todos los actos posteriores autorizando su traspaso carecían, lógicamente, de objeto alguno. Es decir, no se trata de que los traspasos fueran o no conformes con nuestro ordenamiento jurídico, sino que no había nada que traspasar, que no existía contrato alguno en vigor, por lo que autorizar dichos traspasos constituía, con todo rigor, una contradicción interna “que racionalmente se considera insuperable”.*

- *Nulidad de los actos por prescindir total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido*

*De manera aún más palmaria, los distintos actos a través de los cuales el Ayuntamiento de Almuñécar autorizó la ocupación de los Bajos del Paseo del Altillo, otorgando verdaderas concesiones demaniales, incurrirían en la causa de nulidad de pleno Derecho consistente en haber sido dictados prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido. Así se derivaría del hecho, ya indicado, de no haber respetado las exigencias de publicidad y concurrencia establecidas por la normativa de bienes, tanto de ámbito estatal como andaluz.”*

**Por todo ello se propone:**

**Desestimar** la alegación, ya que el inicio de este procedimiento de revisión de oficio está basado en la conculcación de los artículo 47.1.c) y 47.1.e) de la LPACAP, por tratarse de actos nulos de pleno Derecho, como son aquellos “que tengan un contenido imposible” y por tratarse de actos “dictados prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido”.

**SEXTA.-** Como afirma la STS de 10 de Febrero de 2017 (RJ 2017, 10501) (rec.7/2015): “tal y como hemos realizado en nuestras SSTS de 19 de diciembre de 2001 (RJ 2002, 932), 27 de diciembre de 2006 y, fundamentalmente, en las de 18 de diciembre de 2007 y 8 abril de 2008 (RJ 2008, 2034), debemos poner de manifiesto, e insistir, en el carácter restrictivo con el que debemos afrontar la cuestión que nos ocupa, referida a la revisión de oficio de una determinada actuación administrativa, que, de una u otra forma, ha devenido firme en dicha vía. Así dijimos que “el artículo 102 LRJCA (RCL 1992, 2512, 2775 y RCL 1993, 246) tiene como objeto, precisamente, facilitar la depuración de los vicios de nulidad radical o absoluta de que adolecen los actos administrativos, con el inequívoco propósito de evitar que el transcurso de los breves plazos de impugnación de aquellos derive en su inatacabilidad definitiva. Se persigue, pues, mediante este cauce procedimental ampliar las posibilidades de evitar que una situación afectada por una causa de nulidad de pleno derecho quede perpetuada en el tiempo y produzca efectos jurídicos pese a adolecer de un vicio de tan relevante trascendencia”.

Es, pues, en este expresado marco restrictivo, donde debe analizarse este control de la solicitud de revisión de oficio llevado a cabo por los recurrentes. En síntesis, pues, lo que nos ocupa es, la comprobación de la concurrencia, o no, de alguna de las causas de nulidad de pleno derecho del artículo 62.1 de la citada LRJCA (RCL 1998, 1741), antes citadas (apartado a y e).

No basta, pues con la simple cita de la causa de nulidad, ya que es preciso que se cuente con datos objetivos y fiables que acrediten la mencionada causa de nulidad de pleno derecho".

Asimismo precisa la STS de 12 de Julio de 2012 (RJ 2012, 8483) (rec. 2358/2009): "como se refiere en la sentencia de esta Sala jurisdiccional de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo de 5 de mayo de 2005 (RJ 2005, 7681) (RC 3048, 2002), que el procedimiento de revisión de oficio se configura «con un carácter excepcional», que debe ser utilizado conforme al principio de buena fe, de modo que resulta inadecuado promover dicho procedimiento cuando la resolución administrativa, cuya revisión se pretende, fue impugnada en la jurisdicción contencioso-administrativa y la parte se apartó voluntariamente del procedimiento, deviniendo dicha resolución firme en vía judicial.

Al respecto, conviene no olvidar, según dijimos en la sentencia de esta Sala jurisdiccional de 26 de noviembre de 2010 (RJ 2011, 1019) (RC 5360/2006), que la finalidad que está llamada a cumplir el artículo 102 de la Ley 30/1992 (RCL 1992, 2512, 2775 y RCL 1993, 246) es facilitar la depuración de los vicios de nulidad radical o absoluta de que adolecen los actos administrativos, con el inequívoco propósito de evitar que el transcurso de los breves plazos de impugnación de aquellos derive en su consolación definitiva. Se persigue, pues, mediante este cauce procedimental ampliar las posibilidades impugnatorias, evitando que una situación afectada por una causa de nulidad de pleno derecho quede perpetuada en el tiempo y produzca efectos jurídicos pese a adolecer de un vicio esencial de tan relevante transcendencia. Ahora bien, no pueden enmascararse en nulidades plenas, lo que constituyen meros vicios de anulabilidad."

.../...

En suma, ha de estarse a la doctrina jurisprudencial expuesta en las sentencias de 21 de julio de 2003 (RJ 2003, 6048) ((rec. 7913/2000) y de 24 de febrero de 2009 (RJ 2009, 2090) (rec. 6264/2006) relativa a que la facultad de revisión de oficio está sujeta a límites enunciados en el artículo 106 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre (RCL 1992, 2512, 2775 y RCL 1993, 246), de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, de modo que no podrá ser ejercitada cuando por prescripción de acciones, por el tiempo transcurrido o por otras circunstancias, su ejercicio resulte contrario a la equidad, a la buena fe, al derecho de los particulares o a las leyes. Y así, en el supuesto enjuiciado en esta apelación, consideramos que la promoción de la revisión de oficio se hace una vez ha transcurrido largo tiempo y comprometiendo la buena fe de terceros, por lo que estamos ante otro valladar de fondo que pugna con estimar la pretensión apelante.

Por tanto, son las infracciones sostensibles, claras y debidamente identificadas con causa de nulidad. En este caso, se duda de la validez del acto inicial de adscripción demanial de hace 20 años para después decir que son nulos los actos posteriores a dicha adscripción. Se habla de revisar las concesiones sin distinguir entre las de servicio público y las demaniales y no se identifican las modificaciones del título concesional. ¿Si el Ayuntamiento sólo es ccesionario de estos bienes como los tiene inscritos a su favor? ¿La concesión de parte de bienes concesionados también tiene carácter de ocupación demanial? Cabe una

ocupación privada en una parte del dominio público que no afecte al servicio y sea posible de explotación privada, sujeto a la ley de arrendamientos.

Si el Ayuntamiento no es titular o propietario del demanio costero como puede ser quien otorgue los títulos concesionales.

De igual forma, siguiendo a la Sentencia del **Tribunal Superior de Justicia de Navarra, (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 1ª) Sentencia núm. 251/2008 de junio JUR/2018/325730**

"El art. 102.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre (RC 1992,2512,2775 y RCL 1993,246), establece que "las Administraciones públicas, en cualquier momento, por iniciativa propia o a solicitud del interesado, y previo dictamen favorable del Consejo de Estado u órgano consultivo equivalente de la Comunidad Autónoma, si lo hubiere, declararán de oficio la nulidad de los actos administrativos que hayan puesto fin a la vía administrativa o que no hayan sido recurridos en plazo, en los supuestos previstos en el artículo 62.1".

La jurisprudencia ha destacado "el carácter restrictivo con el que debemos afrontar la cuestión que nos ocupa, referida a la revisión de oficio de una determinada actuación administrativa, que, de una u otra forma, ha devenido firme en dicha vía. Así, dijimos que "el artículo 102 LRJPA tiene como objeto, precisamente, facilitar la depuración de los vicios de nulidad radical o absoluta de que adolecen los actos administrativos, con el inequívoco propósito de evitar que el transcurso de los breves plazos de impugnación de aquellos derive en su inatacabilidad definitiva. Se persigue, pues, mediante este cauce procedimental ampliar las posibilidades de evitar que una situación afectada por una causa de nulidad de pleno derecho quede perpetuada en el tiempo y produzca efectos jurídicos pese a adolecer de un vicio de tan relevante transcendencia" (STS de 26-4-2002 RC 5093/2010 Roj: STS 3010/2012 Ponente: xxxx. Además, la SATS de 10 de febrero de 2017 RC 7/2015 Roj: STS 523/2017 - ECLI: ES:TS:2017:523 Ponente: xxxx añade que: "la acción de nulidad es una acción imprescriptible, ejercitable sin limitación de tiempo; ejercicio que vincula a la Administración autora del acto declarativo de derechos o de la disposición de carácter general a iniciar el procedimiento revisorio, seguirlo por sus trámites y concluirlo mediante la adecuada resolución expresa, que habrá de ser acorde con el sentido del dictamen previo y preceptivo del Consejo de Estado, u órgano afín de la Comunidad Autónoma, sin que pueda considerarse la concurrencia de contradicción alguna entre los dos primeros párrafos del artículo 102 de la LRJPA ---al expresarse en el primero que las Administraciones públicas "declaran de oficio la nulidad de los actos administrativos", y, sin embargo, en el segundo que "podrán declarar la nulidad de las disposiciones administrativas"---, pues, la expresión "podrán" empleada no supone, en relación con las disposiciones, una facultad de la Administración a desarrollar los actos de instrucción adecuados para la revisión solicitada".

En este caso, la declaración de nulidad de pleno derecho de la resolución 901/2013 se incardina en el art. 62.1.e de 30/1992 esto es, "los dictados prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido o de las normas que contienen las reglas esenciales para la formación de la voluntad de los órganos colegiados". Respecto a esta causa de nulidad de pleno derecho, siguiendo la STS de 9 de junio de 2011 (RJ 2011, 5165), (rec. 5481/2008) (ROJ: STS 36789/2011 - ECLI:ES:TS:2011:3789) Recurso: 5481/2008 Ponente: xxx, la jurisprudencia del Tribunal Supremo la aplica a los siguientes supuestos:

"1º) Cuando se prescinde total y absolutamente del procedimiento, habiéndose referido a este supuesto las Sentencias de esta Sala de 10 de octubre de 1979, 21 de marzo de 1988, 12 de diciembre de 1989, 29 de junio de 1990, 31 de enero de 1992, 7 de mayo, 4 de noviembre y 28 de

diciembre de 1993, 22 de marzo y 18 de junio de 1994 y 31 de octubre de 1995, entre muchas otras).

Se trata de un supuesto reservado, como se ha señalado en la Sentencia de 8 de febrero de 1999, "para aquellas vulneraciones de la legalidad con un mayor componente antijurídico", debiendo ser la omisión "clara, manifiesta y ostensible" ( Sentencias de 30 de abril de 1965, 22 de abril de 1967, 19 de octubre de 1971, 15 de octubre de 1997 y 30 de abril de 1998) y no pudiéndose calificar como supuesto de nulidad de pleno derecho en caso de omisión de un mero trámite ( por todas las Sentencias de esta Sección de 24 de febrero de 2004, dictad en el recurso de casación 7791/2008), salvo que el mismo sea esencial.

2º) Cuando se utiliza un procedimiento distinto del establecido en la Ley. Realmente, se asimila a la ausencia del procedimiento y así se reconoce en la Sentencia de esta Sección de 26 de julio de 2005 (recurso de casación 5046/2000), pero también puede ocurrir que en el que se siga se cumplan los trámites esenciales del omitido, no dando lugar a la nulidad de pleno derecho.

3º) Cuando se prescinde de un trámite esencial. Así se ha reconocido en las Sentencias de 21 de mayo de 1997, 31 de marzo de 1999 y 19 de marzo de 2001 STS, Contencioso sección 4 del 19 de marzo de 2001 (ROJ: STS 2175/2001 - ECLI:ES:TS:2175) Recurso: 6553/1995 Ponente: xxx).

Sentado lo anterior, procede analizar si es o no conforme a Derecho la Declaración de nulidad de pleno derecho de la Resolución 901/2013, de 10 de octubre, del Director General de Industria, Energía e Innovación que concedía la prórroga de la concesión de explotación "Alkerdi" solicitada por xxxxx.

La Orden Foral 192/2016, de 12 de septiembre, señala que: "por lo que respecta a la causa de nulidad motivada por no haber sometido el plan de restauración al trámite de información pública, el órgano consultivo entiende que la autorización minera sería incardinable en el apartado 2 del artículo 6 del Real Decreto 975/25009, de 12 de junio (RCL 2009, 1188), sobre gestión de los residuos de las industrias extractivas y de protección y rehabilitación del espacio afectado por actividades mineras y, por tanto, conforme al apartado 3 de dicho artículo, la autorización del plan de restauración debió estar sometida a un periodo de información pública, con independencia de que las modificaciones que pueda conllevar al anterior plan de restauración sean sustanciales o no. Nos encontramos por tanto, ante un nuevo título de concesión que conlleva un nuevo plan de explotación y de restauración y que, en atención al carácter con el que se configura el trámite de participación e información pública en el procedimiento de aprobación de los planes de restauración, la ausencia de dicho trámite, exigido por el artículo 6.3 del Real Decreto 975/2009, comporta la omisión de un trámite esencial que por tanto, es de ese modo una omisión que incurre en el vicio de nulidad previsto en el artículo 62.1.e) de la LRJ-PAC."

La demandante alega que, de acuerdo con el art. 6.4 del Real Decreto 975/2009, en caso de modificación del plan de restauración será necesario el trámite de información pública cuando se produzcan cambios sustanciales que afecten a su contenido, en particular en los casos del art. 5.5. El art. 5.5 establece que será necesario cuando concurren cambios sustanciales que afecten a la caracterización de residuos mineros y a la explotación u operación de las instalaciones de residuos mineros. En relación con esta cuestión, aduce la nulidad de pleno derecho de la Orden Foral 192/2016 porque no argumenta la concurrencia de dichos cambios sustanciales.

En este punto, la STS de 15 de noviembre de 2011, RJ 2012/2207<sup>a</sup> recuerda la doctrina de la Sala sobre el significado y alcance del requisito de motivación de los actos administrativos, según se expresa en la STS de 23 de mayo de 2005 (RJ 2005, 4382) (RC 2414/2002), en la que decía: "El deber de motivación de los actos administrativos que establece el artículo 54 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de



Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Común, que se enmarca en el deber de las Administración de servir con objetividad los intereses generales y de actuar con sometimiento pleno a la Ley y al Derecho que impone el artículo 103 de la Constitución, se traduce en la exigencia de que los actos administrativos contengan una referencia precisa y concreta de los hechos y de los fundamentos de derecho que para el órgano administrativo que dicta la resolución ha sido relevantes, que permita conocer al administrado la razón fáctica y jurídica de la decisión administrativa, posibilitando el control judicial por los tribunales de lo contencioso-administrativo.

El deber de la Administración de motivar sus decisiones es consecuencia de los principios de seguridad jurídica y de interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos, que se garantizan en el artículo 9.3 de la Constitución; y pueden considerarse como una exigencia constitucional que se deriva del artículo 103, al consagrar el principio de legalidad de la actuación administrativa, según se subraya en la sentencia de esta Sala de 30 de noviembre de 2004 (RJ 2005, 1326) (RC 3456/2002).

El deber de motivación de las Administraciones Públicas se engarza en el derecho de los ciudadanos a una buena Administración, que es consustancial a las tradiciones constitucionales comunes de los Estados Miembros de la Unión Europea, que ha logrado su refrendo normativo como derecho fundamental en el artículo 41 de la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea, proclamada por el Consejo de Niza de 8/10 de diciembre de 2000 (LCEur200,3480), al enunciar que este derecho incluye en particular la obligación que incumbe a la Administración de motivar sus decisiones”.

Constituye asimismo criterio jurisprudencial que el requisito controvertido no presupone necesariamente un razonamiento exhaustivo y pormenorizado en todos los aspectos y perspectivas (por todas SSTS 3.5.1995, 22.6.1995 y 31.10.95), teniéndose asimismo aceptado por la Jurisprudencia que la motivación “in aliunde”, actualmente prevista en el artículo 89.5 de la Ley 30/1992, vigente en el momento de la tramitación del expediente sancionador, se refiera a la aceptación de informes o dictámenes que obren en el expediente administrativo procediendo a los acuerdo de que se trate (SSTS 6.6.1980, 4.3.1987, 22.11.1990).

El TC, en la reciente STC 131/2016, de 18/ de julio (RTC 2016,131) (FJ6) insiste en el deber de motivación “cuando los actos administrativos limitan o restringen el ejercicio de derechos fundamentales pues en tal caso la actuación de la Administración “es tan grave que necesita encontrar una especial causalización y el hecho o el conjunto de hechos que lo justifican deben explicarse con el fin de que los destinatarios conozcan las razones por las cuales su derecho se sacrificó y los intereses a los que se sacrificó”.

No ha de olvidarse además que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 63.2 de la Ley 30/1992, la insuficiencia de la motivación, como vicio formal concreto del acto administrativo sólo dará lugar a la invalidez del acto cuando éste carezca de los requisitos formales indispensables para alcanzar su fin o dé lugar a la indefensión de la persona interesada.

La aplicación de tales criterios en este caso determina la desestimación del motivo, habida cuenta que en la resolución impugnada se contienen los argumentos sobre la nulidad de la Resolución 901/2013 y, en todo caso, el recurrente no ha visto mermado su derecho de defensa, puesto que ha articulado los medios de defensa que ha estimado convenientes tanto en vía administrativa como en este orden jurisdiccional, por lo que no cabe hablar de indefensión, y no concurriendo ésta, en virtud de lo dispuesto en el artículo 62.3 de la Ley 30/92, la presunta irregularidad formal denunciada ha de calificarse como no invalidante.

.../...

**Sobre los límites de la revisión de oficio.**

Seguidamente, la recurrente aduce que la anulación excede de los límites de la revisión de oficio establecidos en el art. 106 de la Ley 30/1992 (RCL 1992,2512, 2775 y RCL 1993,246), la declaración de nulidad resulta contraria a la seguridad jurídica, se perjudican los derechos adquiridos porque xxx. por las inversiones realizadas y los gastos de explotación y ha incurrido en desviación de poder declarando la nulidad a instancias de las asociaciones xxx y Fundación xxx por un defecto formal.

Es cierto que, si bien la revisión de oficio se puede realizar en cualquier momento y, por tanto, se trata de una acción imprescriptible, sin límite temporal alguno, hay que tener en cuenta los límites previstos en el art. 106 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, que prevé que: "las facultades de revisión no podrán ser ejercitadas cuando por prescripción de acciones, por el tiempo transcurrido o por otras circunstancias su ejercicio resulta contrario a la equidad, a la buena fe, al derecho de los particulares o a las leyes".

Sobre la vinculación del art. 106 y el art. 102 de la Ley 30/1992, la STS, Contencioso sección 3 del 11 de enero de 2017 (ROJ: STS 57/2017 - ECLI:ES:TS:2017:57) Sentencia: 19/2017 (RJ 2017,1900)/ Recurso: 1934/2014 /Ponente: xxx, señala que : "El principio de legalidad exige que los actos administrativos se ajusten al ordenamiento jurídico, permitiendo que la Administración revise los actos ilegales. Por el contrario, la seguridad jurídica, en cuanto valor esencial de nuestro ordenamiento jurídico, exige que los actos administrativos dictados, y consiguientemente las situaciones por ellos creadas, gocen de estabilidad y no puedan ser revisados fuera de determinados plazos. Ahora bien, cuando la ilegalidad del acto afecta al interés público genera, al tratarse de infracciones especialmente graves, su conservación resulta contraria al propio sistema, como sucede en los supuestos de nulidad de pleno derecho, por lo que la revisión no está sometida a un plazo para su ejercicio (art.102 de la Ley 30/1992).

La declaración de nulidad queda limitada a los supuestos particularmente graves y evidentes, al permitir que el ejercicio de la acción tendente a revisar actos que se ha presumido validos durante un largo periodo de tiempo por sus destinatarios pueda producirse fuera de los plazos ordinarios de impugnación que el ordenamiento establece. Tal y como han señalado las Sentencias del Tribunal Supremo de 19 de diciembre de 2001, 27 de diciembre de 2006 y 18 de diciembre de 2007 "el artículo 102 LRJPA tiene como objeto, precisamente, facilitar la depuración de los vicios de nulidad radical o absoluta de que adolecen los actos administrativos, con el inequívoco propósito de evitar que el transcurso de los breves plazos de impugnación de aquellos derive en su enatacabilidad definitiva. Se persigue, pues, mediante este cauce procedimental ampliar las posibilidades de evitar que una situación afectada por una causa de nulidad de pleno derecho y perpetuada en el tiempo y produzca efectos jurídicos pese a adolecer de un vicio de tan relevante transcendencia".

Partiendo de que la revisión de oficio de un acto nulo de pleno derecho se puede realizar en cualquier momento y, por tanto, se trata de una acción imprescriptible, hay que tener en cuenta que el art. 106 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre establece una cláusula de cierre que limita la posibilidad de revisión en supuestos excepcionales, al disponer que "las facultades de revisión no podrán ser ejercitadas cuando por prescripción de acciones, por el tiempo transcurrido o por otras circunstancias su ejercicio resulta contrario a la equidad, a la buena fe, al derecho de los particulares o a las leyes".

En definitiva, si de un lado en el artículo 102 de la ley se establece la posibilidad de proceder a la revisión de oficio sin

sujeción a plazo (en cualquier momento), en el artículo 106 se establece la posibilidad de que su ejercicio se modere por la concurrencia de las circunstancias excepcionales que en él se prevén, limitándose la posibilidad de expulsar del ordenamiento jurídico un acto que incurre en un vicio de especial gravedad ponderando las circunstancias de todo orden concurrentes y los bienes jurídicos en juego. Esta previsión legal permite que los tribunales puedan controlar las facultades de revisión de oficio que puede ejercer la Administración, confiriéndoles un cierto margen de apreciación sobre la conveniencia de eliminación del acto cuando por el excesivo plazo transcurrido y la confianza creada en el tráfico jurídico y/o en terceros se considera que la eliminación del acto y de sus efectos es contraria a la buena fe o la equidad, entre otros factores.

La correcta aplicación del art. 106 de la Ley 30/1992, como ya dijimos en la STS nº 1404/25016, de 14 de junio de 2016 (RJ 2016, 5109) (re. 849/2014), exige "dos requisitos acumulativos para prohibir la revisión de oficio, por un lado la concurrencia de determinadas circunstancias (prescripción de acciones, tiempo transcurrido u "otras circunstancias"); por otro el que dichas circunstancias hagan que la revisión resulte contraria a la equidad, la buena fe, el derecho de los particulares o las leyes".

Es por ello que la jurisprudencia ha sostenido que "la decisión última sobre la procedencia o no de la aplicación del art. 106 dependerá del caso concreto y de los bienes jurídicos en juego, comprendiendo el precepto tanto la prescripción tributaria, como la de los derechos y obligaciones originados en el seno de las relaciones entre la Administración y el ciudadano y los derechos adquiridos en las relaciones ente particulares" (STS de 17 de enero de 2006). Y también hemos señalado que este límite opera tan solo cuando "el ejercicio de la facultad de revisión que pretende hacer valer la parte actora se presenta contrario a la buena fe y como tal no merece ser acogida la postura de quien consciente y voluntariamente difiere de forma tan exagerada las posibilidades de reacción que siempre tuvo a su disposición, estando prevista la aplicabilidad de dicho artículo 106 precisamente como adecuado complemento para evitar que la ausencia de un plazo para instar la nulidad p0ueda ser torticeramente utilizada en actuación contraria a la buena fe", tal y como señala la STS de 1 de julio de 2008 (RJ 2008,3335) (rec. 2191/2005).

En el mismo sentido, la STS, Contencioso sección 3 del 29 de enero de 2018 (ROJ:STS 171/2018 - ECLI:ES:TC:2018:171) Recurso: 2892/2015 Ponente: María Isabel Perello Domenec, señala que: "las sentencias de esta Sala de 13 de febrero de 2012, 13 de abril de 2012 y otras antes citadas, señalaron que el análisis de la aplicación de dicho precepto por la jurisprudencia no sindicaba que, en los casos analizados, ha existido una pasividad en el ejercicio de la solicitud de revisión de los actos nulos por quienes podían hacerla durante un largo periodo de tiempo, pese a tener conocimiento de los hechos que fundamentaría la causa de nulidad alegada".

Aplicando en este caso la doctrina jurisprudencial expuesta, deben cumplirse conjuntamente los dos requisitos establecidos en el art. 106 antes referido: el tiempo transcurrido desde la concesión de la prórroga de la licencia por resolución 901/2013 y que concurren circunstancias que hagan que la revisión resulte contraria a la equidad, la buena fe, el derecho de los particulares o las leyes."

Debe analizarse también si en el supuesto planteado han de aplicarse los límites que para la revisión de actos establece el artículo 106 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre (RCL 1992, 2512): "Las facultades de revisión no podrán ser ejercitadas cuando por prescripción de acciones, por el tiempo transcurrido o por otras circunstancias, su ejercicio



resulte contrario a la equidad, a la buena fe, al derecho de los particulares o a las leyes”.

La jurisprudencia mantiene un criterio restrictivo tanto en la aplicación de los supuestos de nulidad de pleno derecho del artículo 62.1 de la Ley 30/1992; de 26 de noviembre (RCL 1992, 2512), como en su declaración por la vía del artículo 102 de dicha ley, y señala que se trata de un cauce impugnatorio para el que se recomienda la máxima prudencia, habida cuenta de que la no sujeción a plazo para utilizar dicho cauce, a diferencia de lo previsto para el régimen general de revisión de actos administrativos a través de los recursos, entraña un riesgo evidente para la estabilidad o seguridad jurídica (sentencias de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 24 de abril de 1993 (RJ 1993, 2863) y 16 de diciembre de 1993 (RJ 1993,9747)), y de la Sala de lo Militar del Alto Tribunal de 2 de junio de 2011 (RJ 2011,5624)).

La doctrina y jurisprudencia coinciden en destacar la importancia del antiguo artículo 106 de la Ley como precepto que contiene una serie de principios moduladores de la revisión de actos administrativos y una ratificación del carácter restrictivo con que dicho ejercicio debe contemplarse. Se trata de una modulación de los efectos de la nulidad como consecuencia de la concurrencia de otros principios jurídicos de obligada observancia, como son los de seguridad jurídica, proporcionalidad, equidad, buena fe y protección de la confianza en la apariencia de la actuación administrativa, entre otros.

El Tribunal Supremo, en sentencias de 236 de octubre de 2000 (RJ 2000, 9001), y de 29 de noviembre de 2005 (RJ 2005, 1163), señala que “la acción de nulidad es imprcedente cuando por el tiempo transcurrido su ejercicio resulte contrario a la equidad o al derecho de los particulares”; y añade que: “la seguridad jurídica exige que se mantengan las situaciones que han creado derechos a favor de sujetos determinados, sujetos que confían en la continuidad de las relaciones jurídicas surgidas de actos firmes de la Administración, que no fueron impugnados en tiempo y forma, por lo que había razón para considerarlos definitivos y actuar en consecuencia. Ello no quiere decir que la acción de nulidad no pueda ejercitarse contra los actos firmes de la Administración. Puede promoverse contra actos firmes, pero su ejercicio es improcedente cuando con ello se vulneran las necesidades derivadas de la aplicación del principio de seguridad jurídica, principio que está indisolublemente ligado al respeto a los derechos de los particulares, expresamente mencionado por el artículo 112 de la LPA (RCL 1986, 939) [actualmente artículo 106 de la ley 30/1992 (RCL 1992, 2512)] como límite al ejercicio de la potestad revisora de la Administración establecida en el art. 109 [actualmente el 106 LRJPAC (RCL 1992,2512)”.

En el mismo sentido, en la Sentencia de 17 de enero de 2006 (RJ 2006,2741) el Tribunal Supremos reitera que “la revisión de los actos administrativos firmes se sitúa entre dos exigencias contrapuestas: el principio de legalidad, que postula la posibilidad de revocar actos cuando se constata su ilegalidad, y el principio de seguridad jurídica, que trata de garantizar que una determinada situación jurídica, que se presenta como consolidada, no pueda ser alterada en el futuro. El problema que se presenta en estos supuestos es satisfacer dos intereses que son difícilmente conciliables, y la solución no puede ser otra que entender que dichos fines no tienen un valor absoluto. La única manera de compatibilizar estos derechos es arbitrando un sistema en el que se permita el ejercicio de ambos. De ahí que en la búsqueda del deseable equilibrio el ordenamiento jurídico sólo reconozca la revisión de los actos en concretos supuestos en que la legalidad se ve gravemente afectada y con respeto y observancia de determinadas garantías procedimentales en salvaguardia de la seguridad jurídica, y todo ello

limitando en el tiempo en plazo para ejercer la acción, cuando los actos ha creado derechos a favor de terceros”.

Cabe citar también la Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de octubre de 2012 (RJ 2012, 10211), en la que el Alto Tribunal recoge su doctrina:

“A mayor abundamiento, en cuanto a la posibilidad de revisión y su limitación temporal, (...), el art. 102 de la LRJ-PAC (RCL 1992,2512) la establece que se podrá llevar a cabo en cualquier momento para los actos administrativos firmes en vía administrativa en los supuestos del art. 62.1 (actos nulos de pleno derecho), no pudiendo ser ejercitadas las facultades de revisión cuando por prescripción de acciones, por el tiempo transcurrido o por otras circunstancias, su ejercicio resulte contrario a la equidad, a la buena fe, al derecho de los particulares o a las leyes (art. 106 LRJ-PAC (RCL 1992, 2512)).

»A tal efecto el Tribunal Supremo, Sala 3ª, sec.4ª, en su sentencia de 20-7-2005 (Rec. 5121/2002) señala que: “Sin negar que el procedimiento de revisión de oficio de los actos administrativos, al igual que el sistema legal de recursos ordinarios, constituye un medio idóneo para revisar el contenido de dichos actos, la coexistencia de ambos procedimientos supone necesariamente la existencia de diferencias entre uno y otro. Desde el punto de vista de la temporaneidad, el ejercicio del recurso ordinario -sea ante la Administración, sea ante los Tribunales de lo Contencioso-Administrativo- está sometido a un plazo preclusivo; en cambio cabe instar la revisión de oficio de los actos administrativos incursos en nulidad en cualquier momento, como prevé específicamente el artículo 102.1 de la Ley 30/92 (RCL 1992, 2512), procediendo igualmente formular la oportuna demanda contenciosa contra la decisión que la Administración pueda adoptar respecto a la revisión instada, aunque ello no signifique que se haya abierto un nuevo plazo de impugnación frente al acto cuya revisión se había instado.

»Ahora bien: la posibilidad de solicitar la revisión de un acto nulo por la extraordinaria vía del artículo 102.1, no puede constituir una excusa para abrir ese nuevo período que posibilite el ejercicio de la acción del recurso administrativo o judicial de impugnación del mismo, ya caducada, cuando el administrado ha tenido sobrada oportunidad de intentarlo en el momento oportuno. Y precisamente a esta circunstancia se refiere el artículo 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo (RCL 1958,1258) Común cuando condiciona el ejercicio de la acción de revisión del artículo 102 -aun en los casos de nulidad radical del artículo 62.1- a que no resulte contrario a la equidad, la buena fe, el derecho de los particulares u otras circunstancias similares”, ello lleva al TS en la sentencia antedicha a considerar que quien ha tenido sobradas oportunidades de ejercitar las acciones nulidad o anulabilidad oportunas al amparo de los artículos 62 y 63 de la Ley [30/1992] (RCL 1992,2512), pese a lo cual ha dejado precluir los plazos legales para efectuarlo, no puede ejercitar tardíamente su pretensión de anulación por la vía del recurso de revisión del artículo 102.1, y el intentar hacerlo así contraviene sin duda alguna la buena fe que ha de presidir el desarrollo de las relaciones jurídicas y la finalidad perseguida por el ordenamiento al establecer un sistema de recursos ordinarios sometidos a plazos taxativamente exigibles para postular tal anulación.

»Por otro lado, a tenor de la jurisprudencia, se debe poner de manifiesto “(...) el carácter restrictivo con el que debemos afrontar la cuestión que nos ocupa, referida a la revisión de oficio de una determinada actuación administrativa, que, de una u otra forma, ha devenido firme en dicha vía. Así, dijimos que “el artículo 102 LRJPA tiene como objeto, precisamente, facilitar la depuración de los vicios de nulidad radical o absoluta de que adolecen los actos administrativos, con el inequívoco propósito de evitar que el transcurso de los breves plazos de impugnación de aquellos derive en su inatacabilidad definitiva. Se persigue, pues mediante este cause procedimental ampliar las posibilidades de evitar que una situación afectada por una causa de



nulidad de pleno derecho quede perpetuada en el tiempo y produzca efectos jurídicos pese a adolecer de un vicio de tan relevante trascendencia" (Sentencias del Tribunal Supremo de 19 de diciembre de 2001 (RJ 2002,932), 27 de diciembre de 2006 (RJ 2006,10062) y 18 de diciembre de 2007 (RJ 2008,1874)).

»Pero, si bien, la revisión de oficio se puede realizar en cualquier momento y, por tanto, se trata de una acción imprescriptible, en principio sin límite temporal alguno, hay que tener en cuenta los límites previstos en el art. 106 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre (RC 1992,2512), que prevé que las facultades de revisión no podrán ser ejercitadas cuando por prescripción de acciones, por el tiempo transcurrido o por otras circunstancias su ejercicio resulta contrario a la equidad, a la buena fe, al derecho de los particulares o a las leyes (...)".

De esta forma valorando la prueba practicada se produce una vulneración del artículo 106 porque este procedimiento de revisión llevado a cabo por el Ayuntamiento se produce una ruptura con las bases de la relación atendiendo al carácter bilateral de los Convenios y que el Ayuntamiento por su parte ha recibido lo convenido.

En efecto, como señala el Consejo Consultivo de Andalucía en Dictamen 245/2010:

*"El artículo 106 LPAC no es una interpretativa para restringir la apreciación de las causas de nulidad, sino una norma dirigida a limitar una potestad administrativa conectada con las causas de nulidad; potestad bien singular y exorbitante porque supone la de remoción de actos firmes por la propia Administración revisora (...) los límites a la potestad revisora no ignoran la existencia de los efectos de la nulidad, sino que pretenden atemperarlos. De ahí la referencia a la ponderación de las circunstancias concretas, y a estándares abstractos como la buena fe o la equidad, típicos de un sistema que atempera las consecuencias rigurosas en la aplicación de la Ley, cuando concurren motivos suficientes.*

En tercer lugar, es claro que el artículo 106 de la Ley 30/1992, exige también una interpretación mesurada, pues en caso contrario acabaría convirtiéndose en un portillo de escape a las consecuencias de la nulidad, máxime si se considera que el legislador ha de sancionar con nulidad sólo las infracciones de invalidez extremadamente graves y el intérprete ha de aplicarlas, a su vez, prudentemente.

Ahora bien, no es menos cierto que el legislador ha consagrado en esta materia una solución contraria a la efectividad de la nulidad, y que al conceder esa posibilidad (sin perjuicio de la insanabilidad de la nulidad), y con prescripciones tan generales es claro que ha pretendido dotar al artículo 106 de un espacio de aplicación que debe ser identificado en función de las circunstancias presentes en cada caso.

El significado institucional del precepto en cuestión lo aclara el Tribunal Supremo en su sentencia de 17 de enero de 2006 (entre otras que participan de la misma fundamentación) al subrayar que "la revisión de los actos administrativos firmes se sitúa entre dos exigencias contrapuestas: el principio de legalidad, que postula la posibilidad de revocar actos cuando se constata su ilegalidad, y el principio de seguridad jurídica, que trata de garantizar que una determinada situación jurídica que se presenta como consolidada no pueda ser alterada en el futuro".

Como bien apunta dicha sentencia, "el problema que se presenta en estos supuestos es satisfacer dos intereses que son difícilmente conciliables, y la solución no puede ser otra que entender que dichos fines no tienen un valor absoluto".

La única manera de compatibilizar estos derechos, precisa la referida sentencia, es arbitrando un sistema en el que se permita el ejercicio de ambos" y en este plano, dada su redacción, "parece evidente que la

decisión última sobre la procedencia o no de la aplicación del artículo 106 dependerá del caso concreto y de los bienes jurídicos en juego...".

La Comisión Jurídica Asesora, por su parte, en Dictamen 2/2006, dirá que el artículo 106 LPAC supone "una saludable precaución en relación a ejercicios de la facultad de revisión de oficio que pudieran considerarse abusivos, ya que el teórico ejercicio sin plazo de la acción de revisión puede mostrarse contrario a los principios de buena fe y hasta de correcta eficacia en el funcionamiento de la Administración".

En el supuesto objeto del presente Dictamen, las circunstancias del caso impiden considerar que concurren motivos para la aplicación del artículo 106 LPAC, destacando ante todo los siguientes factores:

1. El transcurso de un importante lapso de tiempo desde que se dictó el acto cuya revisión se pretende puede determinar que su declaración de invalidez afecte seriamente al principio de seguridad jurídica proclamado por el artículo 9.3 CE (RCL 1978, 2836) y puede violar la confianza legítima de los ciudadanos en la Administración. El plazo a considerar para el ejercicio de la revisión sea considerado abusivo (por resultar contrario a la equidad, a la buena fe, al derecho de los particulares o a las leyes) variará en función de las circunstancias concurrentes, sin que sea factible efectuar determinaciones apriorísticas, ni debe realizarse su apreciación por referencia a los plazos de prescripción o caducidad, cuyo vencimiento puede dar lugar a la concurrencia de otros límites de la revisión como la prescripción de acciones a que también se refiere el artículo 106 LPAC.

En la apreciación de esta circunstancia ha de atenderse a diversos extremos, como son la actitud pasiva o activa de quien insta la revisión, así como la pervivencia o no en el tiempo de la eficacia del acto objeto de dicha revisión, factores que han sido considerados por el Consejo de Estado a la hora de ponderar la concurrencia de los límites de la revisión y si debe preponderar el principio de legalidad de la actuación administrativa o el de seguridad jurídica.

a) Así, el dictamen del Consejo de Estado evacuado en el expediente 1118/2014, afirma que "la consideración del tiempo transcurrido, al que se refiere el mencionado artículo 106, puede ser determinante "cuando el interesado, con un completo conocimiento de los hechos determinantes de la nulidad administrativa que pudiera beneficiarle, mantiene una injustificada pasividad durante un dilatado periodo de tiempo" (Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de marzo de 2009). Por otro lado, la apreciación de mala fe en la posición del particular depende de que pueda presumirse la posibilidad de conocimiento de la ilegalidad del acto administrativo durante un largo periodo de tiempo y la actitud pasiva ante dicha causa de invalidez (Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de marzo de 2012)".

b) Desde otra perspectiva, es necesario atender a la naturaleza del acto cuya revisión se pretende, pues el transcurso de un dilatado lapso temporal desde que el acto se dictó ha de valorarse de forma distinta en aquellos supuestos en que los efectos del actos son de tracto único (aquellos que agotan o consuman su eficacia con su ejecución en un único momento), frente a los de tracto sucesivo, cuya eficacia se desarrolla en el tiempo, uno de cuyos ejemplos paradigmáticos es el de los contratos de concesión de obra pública o de servicios, en los que las obligaciones y derechos de las partes se extienden en el tiempo exigiendo la realización de prestaciones y contraprestaciones durante toda la vida de la concesión.

**En suma:**

**No hay ninguna referencia en el expediente a los límites a las facultades revisoras. Realmente hay claramente causas de nulidad y el fundamento público del inicio del expediente de revisión de oficio. ¿Cuáles son las finalidades públicas que se persiguen?. ¿A cuánto**

asciende las indemnizaciones que se declaran procedentes en el propio informe que sirve de base a la revisión de oficio?

Por tanto, se solicita:

- Entrega de la documentación solicitada.
- Anulación del expediente por las causas citadas."

#### 6) CONTESTACIÓN DE ALEGACION SEXTA

**Alegación sexta primera: No hay ninguna referencia en el expediente a los límites a las facultades revisoras.**

Respecto a la alegación del interesado de que no se acredita la causa de nulidad de pleno derecho. Sin embargo, como ha quedado recogido, coexisten dos causas de nulidad de pleno derecho, por tener un contenido imposible y por prescindir del procedimiento legalmente establecido, habiéndose pormenorizado cada actuación administrativa sobre la que concurre cada causa de nulidad.

Asimismo, indica el interesado, que el Ayuntamiento no es titular del demanio costero y como es que otorga los títulos concesionales.

A este respecto, debe informársele de que el Ayuntamiento si es titular de los locales que conforman el conjunto de los conocidos como bajos del Paseo del Altillo, así consta en el Inventario de los Bienes, de dominio público y patrimoniales, derechos y acciones perteneciente a este municipio, aprobado por el Pleno de la Corporación en sesión del día diecinueve de febrero de mil novecientos noventa y uno, y posteriores rectificaciones, figura en el Epígrafe 1ºB.- INMUEBLES USO PÚBLICO, el siguiente:

#### 7.- LOCALES BAJOS DEL PASEO.

resultantes tras la ampliación del mismo y posterior excavación en su parte norte, tiene una superficie construida de 1.183 m<sup>2</sup>, y linda, al norte con subsuelo de Paseo del Altillo, al sur con terraza pública sobre los aparcamientos de Puerta del Mar, al este con calle Bajamar y al oeste con rampa de acceso a los aparcamientos de Puerta del Mar. Tiene la denominación especial de "Bajos del Paseo", están libres de cargas y gravámenes y su naturaleza es la de "patrimoniales o de propios", destinado a locales de negocio y tiene un valor de 1.424.399 €; la adquisición del solar es inmemorial y la construcción de 1963.

Título: Escritura de declaración de obra nueva otorgada ante el Notario Sr. Sánchez al núm. 1.600, con fecha 13-11-90; inscrita en el Registro de la Propiedad al tomo 495, libro 112, folio 37, finca 10.180, inscripción 2ª; refª. Catastral 8655701.

Rectificación 99: Se altera su calificación de patrimonial, afectándole a "servicio público", acuerdo A.P. 13.5.99, inscripción 3ª en el Registro de la Propiedad.

Constando igualmente en el epígrafe 8º revertibles, cada uno de los locales individualizados.

Por otra parte, respecto a la falta de motivación en que pudiera incurrir este expediente, tal y como lo indica en su alegación, hay que resaltar que conforme a la Ley 39/2015, la resolución de un procedimiento de revisión de oficio, debe ser motivada, con sucinta referencia de hechos y fundamentos de derecho. En este expediente, queda claramente recogido los hechos que son objeto de revisión de oficio y los fundamentos de derechos sobre los que se basa esta revisión.

Así, tal y como se recoge en el fundamento décimo del Informe emitido por la Secretaria General de este Ayuntamiento de fecha 11-02-

2019, la aplicación de lo expuesto en dicho fundamento, al aplicarlo al supuesto objeto del Informe lleva a rechazar, con carácter general, que los límites recogidos en el artículo 110 LPACAP puedan impedir al Ayuntamiento de Almuñécar acordar la revisión de oficio de los actos antes indicados.

Por una parte, los actos contra los que se dirigiría la revisión de oficio fueron adoptados, en su práctica totalidad, en el año 2006 o con posterioridad a dicho año. Es decir, hace doce años o, en la mayor parte de los casos, aún menos tiempo, muy por debajo de los veintisiete y veintiocho años que concurrían en los casos en los que el Consejo Consultivo de Andalucía dictaminó en contra de las revisiones de oficio iniciadas por Entidades locales en supuestos similares a los aquí analizados.

Por otra parte, tanto antes como después de dicho año, según se ha recogido por extenso en los antecedentes del expediente, el Ayuntamiento de Almuñécar dictó numerosos actos en los que indicaba expresamente las fechas en que tendría lugar el fin de las ocupaciones de los Bajos del Paseo del Altillo y que oscilaban entre 2015 y 2020. Ello determina que no haya podido generarse en los ocupantes una confianza legítima en la estabilidad de sus situaciones que resulte digna de protección.

**Por todo ello se propone:**

**Desestimar** la alegación propuesta, ya que si se hace referencia en el expediente a los límites a las facultades revisoras, señalándose que los actos contra los que se dirige esta revisión de oficio fueron adoptados, en su práctica totalidad, en el año 2006 o con posterioridad a dicho año. Es decir, hace doce años o, en la mayor parte de los casos, aún menos tiempo, muy por debajo de los veintisiete y veintiocho años que concurrían en los casos en los que el Consejo Consultivo de Andalucía dictaminó en contra de las revisiones de oficio iniciadas por Entidades locales en supuestos similares a los analizados en el expediente.

**Alegación sexta segunda: Realmente hay claramente causas de nulidad y el fundamento público del inicio del expediente de revisión de oficio. ¿Cuáles son las finalidades públicas que se persiguen?.**

Respecto a la pregunta que plantea el alegante sobre el fundamento público del inicio del expediente y cuales son las finalidades públicas que se persiguen, hay que recordar que:

Mediante registro general de entrada 2017-E-RC-4697 de 28/04/2017 por el grupo municipal andalucista se presentó moción sobre "arrendamiento de los bajos del paseo del altillo", en la que se solicitaba al pleno iniciar los trámites para declarar la lesividad de los convenios-contratos-acuerdos que pudieran haber sido concertados con posterioridad al acuerdo plenario de 18 de mayo de 2015 con los distintos arrendatarios de ellos locales sitios en los bajos del Paseo del Altillo, previos los informes técnicos preceptivos y la realización de los trámites pertinentes, así como solicitar dictamen pericial para delimitar si ha existido quebranto al erario municipal, por la transformación de relaciones arrendaticias ya vencidas o próximas a su vencimiento, por concesionales con plazo de vencimiento que llegarían hasta agosto de 2033.

Dicha moción fue debatida en el pleno de 25 de mayo de 2017, quedando finalmente sobre la mesa.



Mediante registro general de entrada 2017-E-RC-10274 de 20/09/2017, por el grupo municipal andalucista se presentó moción "arrendamiento de los bajos del paseo del attillo", en la que se solicitaba:

Primero: Incluir en el orden del día del próximo pleno la "Moción P.A. sobre arrendamientos de los Bajos del Paseo del Attillo", con todos los antecedentes obrante en el pleno de 25 de mayo de 2017, así como cuantos informes sean precisos, a efectos de legislación vigente y procedimiento a seguir.

Segundo: Iniciar los trámites para proceder a la declaración de lesividad y si procede la revisión de oficio, de los acuerdos plenarios de fecha 21 de agosto de 2003 de "Ampliación locales y sus arrendamientos en Bajos del Paseo", así como del acuerdo plenario o formulario de fecha 18 de mayo de 2015 con los distintos arrendatarios de los locales, y cuantos convenios contratos-acuerdos pudieran haber sido concertados en base a dichos acuerdos.

De dicha moción conoció el pleno el 26.10.2017 aprobándose "la apertura de las actuaciones previstas en el artículo 55".

#### Acuerdo plenario ordinal 13, de 26 de octubre de 2017

**"13º.- Moción PA sobre arrendamiento de los Bajos del Paseo del Attillo.- (Durante la exposición, debate y votación del presente asunto, se ausentan de la sesión los Corporativos Dª xxxx y Dª xxx).**

*Se da cuenta del Dictamen de la Comisión Informativa de Interior de fecha 23.10.2017 referente a Moción del Grupo Municipal Partido Andalucista, presentada por su portavoz D. xxxx, sobre los "Arrendamientos de los Bajos del Paseo del Attillo", siguiente:*

**MOCIÓN: ARRENDAMIENTOS DE LOS BAJOS DEL PASEO DEL ALTILLO.**

*En la sesión plenaria de 25 de mayo de 2017, el punto 11 referido a "Moción P.A. sobre arrendamientos de los Bajos del Paseo del Attillo", se dejó sobre la mesa nuestra propuesta, que iba acompañada de una ampliación de la exposición de motivos entregada en el desarrollo del punto, para su debate y/o aprobación posterior en pleno, con el objetivo de que se recabasen cuantos informes eran precisos, a efectos de legislación y procedimiento, para proceder a la declaración de lesividad, de los acuerdos plenarios de fecha 21 de agosto de 2003 de "Ampliación locales y sus arrendamientos en Bajos del Paseo", así como del acuerdo plenario o formulario de fecha 18 de mayo de 2015 con los distintos arrendatarios de los locales, y cuantos convenios-contratos-acuerdos pudieran haber sido concertados en base a dichos acuerdos. Y que reproducimos:*

#### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.**

*"Este grupo municipal ha tenido conocimiento de que, por parte del gobierno municipal, se han formulado convenios o acuerdos con arrendatarios de los bajos comerciales del Paseo del Attillo que habrían conllevado la mutación de la relación contractual arrendaticia que les vinculaba con esta Corporación. En concreto, locales que contaban, en algunos casos, con plazos de finalización del contrato ya vencidos desde enero de 2015, y en otros con plazos de vencimiento próximos, para el 31 de diciembre de 2019.*



En dichos acuerdos, las referidas relaciones contractuales arrendaticias de los bajos del Altillo habrían sido "mutadas" o transformadas, fuera de todo procedimiento y con grave quebranto del interés público y del erario municipal, a concesionales con plazo de vencimiento que llegarían hasta el mes de agosto de 2033. Y todo ello, fundamentándolo en un acuerdo plenario de 18 de mayo de 2015, que de su contenido, en modo alguno podría servir de amparo para tal modificación. En el mismo, se limita a aprobar un formulario o modelo de "contrato propuesto para la concesión de los bajos del Altillo". Dado que se trataba de un mero formulario sólo cabría entender que serviría para regir las futuras ocupaciones de dichos bajos en régimen de concesión, tras los oportunos trámites de contratación pública en régimen de libre concurrencia (concurso/subasta, etc.) y, en absoluto, la transformación, sin más, de las relaciones arrendaticias preexistentes en concesionales, lo que de haberse llevado a efecto habría sido con flagrante transgresión de las normas de procedimiento, conforme a las normas reguladoras de la contratación pública administrativa.

Es más, el acuerdo allí adoptado se circunscribió a la mera aprobación del mencionado modelo genérico de contrato de concesión y NO autorizó, en absoluto, la transformación de las concretas relaciones arrendaticias de dichos locales (algunas hoy incluso vencidas), en contratos concesionales. De haber sido así, dado que un acuerdo de tal naturaleza podría conllevar conculcación de las normas de procedimiento y reguladoras de la contratación pública y afectaría gravemente al erario municipal, tendría que constar acuerdo expreso e inequívoco en tal sentido, lo que no concurre en modo alguno en el acuerdo del Pleno, resultando además que un acuerdo de tal naturaleza, tan lesivo al interés público municipal, jamás habría obtenido el respaldo de este grupo municipal, entonces de Convergencia Andaluza.

Y menos aún si se tiene en cuenta que ya concurrían actos municipales firmes que reiteradamente establecían que la relación contractual que vinculaba a los citados bajos del Altillo con la Corporación municipal era arrendaticia y que los plazos de vigencia de dichos contratos se hallaban tasados legalmente conforme las Disposiciones Transitorias de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, en concreto al 1 de enero de 2015 o, excepcionalmente, al 31 de diciembre de 2019.

Además, el acuerdo plenario de 21 de agosto de 2003, de arrendamiento de los bajos del paseo del Altillo, establecía, sin margen de error alguno, que la relación contractual que amparaba la ocupación de los citados Bajos del Altillo era de naturaleza arrendaticia y el acuerdo que allí se adoptaba, se limitaba a una cláusula relativa a ampliación de superficie -de aproximadamente el 50%- de los citados locales "...como consecuencia de las obras que se van a realizar" que se afectaría para el uso y disfrute de los arrendatarios de dichos locales con la exclusiva afectación de no efectuar incremento de renta durante un plazo de treinta años "...POR EL CONCEPTO DE AUMENTO DE SUPERFICIE" de lo que, obviamente, no cabe ni puede colegirse, en modo alguno, que, como consecuencia, quedaran sin efecto las concretas relaciones arrendaticias de dichos inmuebles, ni los demás pactos y condiciones contractuales, ni que se produjere, sin más trámite procedimental, ninguna suerte de radical mutación contractual de arrendamiento a concesión, con ampliación de plazo de cesión.

Y así, además, lo constatan los propios convenios-acuerdos posteriores suscritos por los arrendatarios con la representación municipal, a principios del año 2006, con ocasión de la entrega a dichos arrendatarios de los citados locales con superficie





ampliada, en los que se deja expresa constancia de la subsistencia de las relaciones arrendaticias precedentes, tras la suspensión temporal de actividades como consecuencia de obras ejecutadas, donde también se establecen las condiciones de cesión, subrogación y traspaso a terceros, sin alteración alguna del plazo contractual correspondiente.

Y en ello abundan, de modo claro y rotundo, acuerdos municipales posteriores. Entre ellos:

Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 28 de marzo de 2007 en el que con relación a los locales 7, 8 y 9 de los Bajos del Altillo, la Corporación municipal, al tiempo que acuerda autorizar su división en dos locales A y B y el traspaso del local B a un tercero, se le señala expresamente a su arrendatario, "...QUE LA EXTINCIÓN DE ESTE ARRENDAMIENTO SE DEBE PRODUCIR <POR LEY> EL 1 DE ENERO DE 2015", fijándose expresamente en el punto E del acuerdo que "...ESTE TRASPASO PERMITIRÁ LA CONTINUACIÓN DEL ARRENDAMIENTO HASTA EL 1 DE ENERO DE 2015".

Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 8 de mayo de 2007 en el que expresamente se reitera el acuerdo precedente de 28 de marzo de 2007 y ante pretensión de la arrendataria, instando la ampliación del plazo arrendaticio- que "...EN CUANTO A LOS PLAZOS DE ARRENDAMIENTO SE HA ESTADO EN TODO MOMENTO A LO QUE DISPONE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS...".

Certificación expedida por la Sra. Secretaria del Ayuntamiento de 20 de mayo de 2011 con relación a determinados extremos relativos a los locales 13,14,15,16,17,18,19,20 y 21 de los Bajos del Altillo, en la que se expresa, con la naturaleza de certificación, las circunstancias concretas, todas de naturaleza arrendaticia, que han afectado, históricamente, a dichos concretos locales.

Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 28 de enero de 2013 que, previo Informe del Sr. Secretario Municipal, ante solicitud deducida por una arrendataria de los locales 13 a 21 del Bajo del Altillo, que, entre otras cosas, solicitaba la novación del contrato de arrendamiento con ampliación del plazo de arrendamiento por "18 AÑOS A PARTIR DE LA FIRMA DEL ACUERDO NOVATORIO QUE SE SOLICITA" acuerda/establece en cuanto al plazo de duración del arrendamiento, que la extinción del mismo "...ES DE 20 AÑOS DESDE LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS DE 1994...". Plazo que, con relación a dichos concretos locales debe incrementarse en 5 años dado que tales locales "...habían sido objeto de algún traspaso en los 10 años anteriores a dicha entrada en vigor..." por lo que "...la extinción del arrendamiento del local de negocio actual deberá producirse el 31 de diciembre de 2019". Y, finalmente, estableciendo como conclusión, que "...ESTANDO DELIMITADO EL OBJETO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, LAS PARTES, DURACIÓN Y RENTA DEL MISMO, NO SE APRECIAN MOTIVOS PARA LA NOVACIÓN SOLICITADA".

Dichos actos administrativos son pues inequívocos y, por tanto, nada justifica que lo que por este gobierno municipal, sin base jurídica y con grave quebranto del interés público y del erario municipal, se hayan concertado convenios-acuerdos con los arrendatarios de locales del Altillo (reiteramos, muchos ya con contratos arrendaticios incluso vencidos y extinguidos conforme las previsiones y plazos establecidos en las Disposiciones Transitorias de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994) modificando, sin más, por pura vía de hecho, y con grave transgresión de las normas procedimentales y actos propios



municipales, su precedente relación jurídico contractual por la concesional administrativa, por plazo de vencimiento al año 2033. Unos contratos o acuerdos que, entendemos, son lesivos para el interés general del Ayuntamiento.

En base a todo lo anterior, el grupo municipal Andalucista presenta al Pleno de la Corporación, para su debate y aprobación, las siguientes

**PROPUESTAS DE ACUERDO:**

Primero.- Iniciar los trámites para declarar la lesividad de los convenios-contratos-acuerdos que pudieren haber sido concertados con posterioridad al acuerdo plenario 18 de mayo de 2015 con los distintos arrendatarios de los locales sitios en los Bajos del Paseo del Altillo, previos los informes técnicos preceptivos y la realización de los trámites pertinentes.

Segundo.- Solicitar Dictamen Pericial a técnico o empresa de Tasación competente e independiente, para delimitar si ha existido quebranto al erario municipal, por la transformación de relaciones arrendaticias ya vencidas o próximas a su vencimiento, por concesionales con plazo de vencimiento que llegarían hasta agosto de 2033.

**ENMIENDA DE ADICIÓN A LA 'EXPOSICIÓN DE MOTIVOS' DE LA MOCIÓN.**

Primero.- El acuerdo que se adopta en el Pleno de 18 de mayo de 2015 se limita (basta la mera lectura del mismo para constatarlo) a aprobar un mero modelo formulario, pero en modo alguno la transformación de los contratos de arrendamientos (ya vencidos en la mayor parte de los casos o próximos a su vencimiento) en concesiones con ampliación/renovación de sus plazos de vencimiento.

Unos acuerdos de tal naturaleza (transformación de los arrendamientos en concesiones y renovación/ampliación de plazo) habría de haberse adoptado de modo expreso y con la necesaria certeza de lo que se decidía, máxime teniendo en cuenta la gravísima lesión que un acuerdo de tal naturaleza irrogaría al erario municipal.

Y más aún cuando ya obraban actos administrativos precedentes de la Corporación firmes y ejecutorios (actos propios) que tenían establecido la naturaleza arrendaticia de dichos contratos y sus plazos de vencimiento, a los que no se hace la menor referencia en el Informe del Sr. Secretario, xxxx, de 8 de octubre de 2014.

Por tanto, un acuerdo de tal naturaleza dado que violentaría todas las normas de procedimiento y, además, sería gravemente lesivo al interés público (y por tanto, potencialmente viciado de nulidad de pleno derecho) habría de haberse adoptado de modo expreso y de forma clara y rotunda.

Y, desde luego, no consta que así lo hubiera sido.

Nada de eso obra en dicho acuerdo de 18 de mayo de 2015, que se limita a aprobar un modelo formulario de contrato concesional.

Nada más, ni por supuesto se faculta a la Alcaldía ni a la Junta de Gobierno Local (JGL) para transformar los contratos de arrendamiento de dichos bajos (incluso algunos ya vencidos) en concesionales con plazo hasta el año 2033.

Si la Alcaldesa o la JGL han procedido a concertar convenios con los arrendatarios de dichos bajos, transformando los contratos de arrendamiento en concesionales con plazo hasta el año 2033, habría actuado en pura vía de hecho, ocasionando un gravísimo daño al erario municipal.



Segundo.- En segundo lugar, resulta sumamente significativo que en el Informe de 8 de octubre de 2014 el Secretario, xxxx, no haya la menor referencia a los acuerdos municipales adoptados en Juntas de Gobierno Local de 28 de marzo de 2007, 8 de mayo de 2007 y de 28 de enero de 2013 en los que se estableció (con el carácter de actos propios municipales) que los citados contratos eran de arrendamiento con vencimientos conforme a lo previsto en la Ley de Arrendamientos Urbanos, bien al 1 de enero de 2015 o al 31 de diciembre de 2019.

Tampoco hay la menor referencia al extenso Informe del Secretario xxxx - que fue aprobado en la citada JGL de 28 de enero de 2013- rechazando entre otras cosas la novación del contrato de arrendamiento con ampliación del plazo de arrendamiento por "18 años a partir de la firma del acuerdo novatorio que se solicita". Y en lo mismo abundó la Secretaria Municipal Sra. xxxx en Informe-certificación de 20 de mayo de 2011, al que tampoco se hace la menor referencia.

Tercero.- Se falta a la verdad en dicho Informe de 8 de octubre de 2014 cuando se afirma (epígrafe 4º) que en acuerdo plenario de 23 de agosto de 2003 se habría procedido "...a una especie de renovación del arrendamiento por 30 años..." (sic) (Terminología subjetiva carente de rigor jurídico y administrativo).

Pues bien, basta la mera lectura de dicho acuerdo plenario, que es de 21 de agosto de 2003 y no de 23 de agosto como se dice en dicho Informe de 8 de octubre de 2014, para constatar que allí, siempre con referencia a los "arrendatarios desalojados por las obras del aparcamiento subterráneo que se iban a ejecutar", lo que se establece es: por un lado, que "...los aumentos de superficie de los locales ...como consecuencia de las obras que se van a ejecutar...sean para uso y disfrute de los actuales arrendatarios de los locales..." y, por otro, "...que durante un plazo de 30 años no verán incrementada su renta actual por el concepto de aumento de superficie".

Nada más.

Ni se modifican los contratos de arrendamientos, ni se transforman en concesiones administrativas.

Pero, por si fuere poco lo anterior, así quedó igualmente establecido, de modo claro y meridiano, en el documento suscrito con los citados arrendatarios -una vez terminadas las obras del aparcamiento- con ocasión de la entrega de los locales con el incremento de superficie conforme el acuerdo anterior, pero sin ninguna otra modificación de la relación arrendaticia.

Dicho documento siempre viene referido al "...arrendatario" y a que éste, en su condición de tal arrendatario "...recibe el local a su plena y entera satisfacción, conforme las condiciones pactadas..."

Y, aún más, así lo establecieron igualmente los acuerdos municipales reseñados de 28 de marzo y 8 de mayo de 2007 o de 28 de enero 2013.

Por tanto no cabe la orquestación de confusión alguna.

El citado acuerdo plenario de 21 de agosto de 2003 se limitó a un incremento de superficie de locales, con exención de incremento de renta como consecuencia de dicho aumento, pero ni transformó los arrendamientos en concesiones ni alteró las consecuencias legales derivadas de la Ley de Arrendamientos Urbanos en cuanto al plazo de vencimiento, tal y como además también estableció este Ayuntamiento en acuerdos firmes posteriores.

Consecuentemente, es un puro sofisma sin sentido y sin la menor correspondencia con la realidad, la afirmación que contiene el



párrafo 3º del epígrafe 5 de dicho Informe de 8 de octubre de 2014 según la cual dicho acuerdo plenario "...extiende los efectos de la ampliación de la concesión sobre los aumentos de los locales de forma similar a como opera la accesión civil..." (!?), dado que, como ya se ha señalado, dicho acuerdo de 21 de agosto de 2003 no efectuó alteración alguna de las relaciones arrendaticias precedentes (más allá del mero incremento de la superficie de los locales cedidos sin aumento de renta, como ya se ha indicado) tal y como también quedó establecido, sin margen de interpretación alguno y de modo reiterado, en los acuerdos municipales posteriores de 28 de marzo de 2007, 8 de mayo de 2007 y 28 de enero de 2013.

Por tanto, es una pura falacia, a la vista del tenor literal de dichos acuerdos municipales, aducir, como se señala en dicho Informe de 8/10/2014, que unos locales se "...mantengan en arrendamiento frente a la concesión otorgada sobre los otros" (!?).

Cuarto.- El citado Informe jurídico incurre en abierta y flagrante contradicción cuando señala que dado que tales locales (Bajos del Altillo) están calificados como bienes de dominio público "...destinado a la prestación de servicios de bares y restaurantes en la concurrida playa de Puerta del Mar" conforme acuerdo plenario de 13 de mayo de 1999", ello impediría "...la calificación del negocio jurídico como arrendamiento por cuando nos conduce a la consideración de ese acto como nulo de pleno derecho... al dictarse de una parte prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legal" para señalar a continuación que ello "...al fin y a la postre" sería "...un argumento a favor de su calificación como concesión..." para más adelante significar (párrafo 5 del epígrafe 5º) que "...si no puedo efectuar arrendamientos sobre bienes de dominio público, solo puedo efectuar concesiones demaniales... la balanza se inclina hacia la consideración de una concesión demanial sobre los bajos del Altillo cuyo límite temporal se cifra el 25 de julio de 2033". (!?)

Pues bien, si eso efectivamente fuere así (y aun cuando tales apreciaciones conculquen abiertamente los actos propios municipales que ya hemos indicado, JGL de 28 de marzo de 2007, 8 mayo de 2007 y 28 de enero de 2013), ¿cómo se explica que no haya ocurrido lo mismo con los Bajos del Fenicio a los que esta corporación ya ha remitido requerimientos de desalojo por vencimiento de plazo de los contratos de arrendamiento, aun cuando los mismos, al igual que los Bajos del Altillo, también fueron calificados como bienes de dominio público "...destinado a la prestación de servicios de bares y restaurantes..." en el mismo acuerdo plenario de 13 de mayo de 1999, que refiere el Secretario en su Informe?

Que se nos justifique pues ¿cuál sería la razón de que los contratos de arrendamiento de los Bajos del Altillo pudieren ser tenidos como nulos de pleno derecho -por la citada razón que se expone en dicho Informe- mientras que los del Fenicio no?, o ¿por qué respecto de aquellos la balanza se inclinaría hacia la consideración de concesión demanial mientras que para los del Fenicio no operaría tal "inclinación" aun habiendo sido calificados el mismo día que los del Altillo como bienes de dominio público y, contrariamente, sigan siendo tenidos como contratos de arrendamientos con sus plazos propios de vencimiento?

Quinto.- Y si radicalmente injustificable desde todo punto de vista es la contradicción anterior, también así ha de calificarse



cuanto se manifiesta en dicho Informe con relación a la revisión de oficio, ex artº 102 Ley 30/1992, de los actos administrativos (hoy Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, artículos 106 y siguientes).

En dicho Informe (epígrafe 5º párrafo 1º), se reconoce que tal transformación de los arrendamientos en concesiones, que supuestamente habría operado conforme el acuerdo plenario de 21/08/2003, estaría viciada de nulidad radical dado que, así se dice, "... es destacable la total ausencia de procedimiento" (aun cuando lo cierto es que eso es, justamente, lo que ahora ha ocurrido con ocasión de formalizar los convenios con los arrendatarios del Altillo con plazo hasta el año 2033).

Sin embargo, el Informante a renglón seguido también se dice (último párrafo del informe de 8/10/2014) que aun concurriendo vicio de nulidad radical (que supuestamente embargaría al citado acuerdo plenario de 21/08/2003 por varios motivos) no sería pertinente "...la utilización de la revisión de oficio según el artº 102 de la ley 30/1992..." en razón "al tiempo transcurrido desde la adopción del acuerdo", cuando resulta que, en el propio Orden del día del Pleno de hoy, 25 de mayo, obra un punto relativo a la revisión de oficio de una licencia de obras otorgada en el año 2000; tres años antes del referido acuerdo plenario de 21 de agosto de 2003.

Que se nos explique ¿por qué en el caso de dicha licencia del año 2000 nada empecería a la citada revisión de oficio aun siendo un acuerdo municipal anterior y sí habría impedimento respecto del acuerdo de 21 de agosto de 2003 aun habiendo transcurrido un tiempo menor?

En cualquier caso, lo significativo es que el citado Informante reconozca, como no podría ser de otro modo, que un acuerdo de transformación de arrendamientos en concesiones con ampliación de plazo de vencimiento estaría viciado de nulidad de pleno derecho por la total ausencia de procedimiento cuando justamente eso es lo que ahora ha ocurrido con los convenios/acuerdos suscritos con los arrendatarios de los Bajos del Altillo, de transformación en concesiones y plazo hasta el año 2033.

Sexto.- También se señala en dicho Informe -como argumento que abonaría la "transformación" a concesión y ampliación de plazo hasta 2033- que los titulares de los citados arrendamientos en otro caso habrían de ser indemnizados por su condición de "...terceros beneficiarios de buena fe que deben ser respetados en su posesión plena y pacífica...".

Se trata de una nueva falacia.

Los referidos acuerdos municipales de 28 de marzo y 8 de mayo de 2007 y 28 de enero de 2013 resuelven sobre concretas peticiones de los arrendatarios de dichos Bajos del Altillo relativas a la relación contractual o ampliación de plazo de vencimiento estableciendo (rechazando lo solicitado por los mismos) que la relación contractual que les vincula con el Ayuntamiento es de tipo arrendaticio y su vencimiento el que corresponde conforme las Disposiciones transitorias de la Ley; esto es, 1 de enero de 2015 o, en algún caso, al 31 de diciembre de 2019.

Y dichos acuerdos no han sido recurridos y son firmes y ejecutorios.

Así pues, difícilmente cabría indemnización alguna a quienes tenían pleno y completo conocimiento de la naturaleza de su relación contractual con el Ayuntamiento y las fechas de terminación de las mismas y, además, consintieron los concretos actos municipales que así lo señalaron.





Séptimo.- Por tanto, conforme lo expuesto y tal y como también se razona en la Moción, resultando que tales "conversiones" de arrendaticias a concesionales se habrían efectuado en pura vía de hecho y de las mismas deriva un gravísimo quebranto y perjuicio para el erario municipal (que, provisionalmente, ya se puede fijar como mínimo en seis millones de euros, ya fuere solo por comparación con el resultado del único expediente tramitado para la adjudicación en pública subasta de la concesión del local número 24 de dichos Bajos del Altillo, que conforme acuerdo plenario de 11 de abril de 2006 lo fue a xxxx, por 331.200 euros y un canon mensual de 1.100 euros) PROCEDE adoptar los acuerdos que se instan en la Moción en orden a anular y dejar sin efecto todos y cada uno de los convenios/contratos/acuerdos que pudieren haber sido concertados con los distintos arrendatarios de los locales de los Bajos del Paseo del Altillo, e iniciar los trámites para declarar la lesividad de los mismos, en tanto que han sido suscritos sin base ni fundamento alguno, con transgresión manifiesta de los acuerdos municipales que se citan anteriormente, que vinculan clara y rotundamente a esta Corporación y en tanto que viciados de nulidad radical por haber sido adoptados fuera de todo procedimiento y con transgresión de las normas reguladoras de la contratación pública, amen de irrogar grave quebranto al erario municipal que se fijará en el oportuno dictamen pericial a solicitar de técnico o empresa de tasación competente e independiente.

En cualquier otro caso, incluso para el supuesto de que pudieren entenderse que los convenios suscritos entre la Alcaldía o JGL y los citados arrendatarios de los bajos del Altillo hubieren tenido amparo en el referido acuerdo plenario de 18 de mayo de 2015, lo que se expone a meros efectos dialécticos, ello en nada empecería a la necesaria adopción de los acuerdos que se solicitan en la Moción, en tanto que es evidente que tal acuerdo sería nulo de pleno derecho por las mismas razones que se señalaban en el citado informe de 8/10/2014 respecto del acuerdo plenario de 21 de agosto de 2003, esto es, por la total violación de las normas de procedimiento ("total ausencia de procedimiento como se señala en el párrafo 1º del epígrafe 5º de dicho Informe de 8/10/2014) por lo que concurriendo dicho vicio radical y gravísimo quebranto al erario municipal lo procedente es la adopción de los acuerdos solicitados en la Moción del Grupo Municipal Andalucista."

Han transcurrido cuatro meses desde que se debatió en el Pleno dicho asunto, y consideramos que ha sido tiempo suficiente para recabar cuantos informes sean precisos en cuanto a establecer la legalidad y los procedimientos a seguir para aprobar la lesividad o la revisión de oficio de dichos actos o acuerdos municipales.

Con posterioridad al debate del Pleno, la Junta de Gobierno Local de 13 de septiembre de 2017 ha desestimado las alegaciones presentadas por los concesionarios de los bajos del Fenicio, generando una situación de agravio comparativo con respecto a los concesionarios de los bajos del Paseo del Altillo.

Es por ello que, nuestro grupo municipal presenta la siguiente

**PROPUESTA:**

Primero.- Incluir en el orden del día del próximo pleno la "Moción P.A. sobre arrendamientos de los Bajos del Paseo del Altillo", con todos los antecedentes obrantes en el pleno de 25 de mayo de 2017, así como cuantos informes sean precisos, a efectos de legislación vigente y procedimientos a seguir.



**Segundo.-** Iniciar los trámites para proceder a la declaración de lesividad y si procede la revisión de oficio, de los acuerdos plenarios de fecha 21 de agosto de 2003 de "Ampliación locales y sus arrendamientos en Bajos del Paseo", así como del acuerdo plenario o formulario de fecha 18 de mayo de 2015 con los distintos arrendatarios de los locales, y cuantos convenios-contratos-acuerdos pudieren haber sido concertados en base a dichos acuerdos.

**Seguidamente se da cuenta de enmienda presentada por los Grupos Municipales Popular y Más-Almuñécar-La Herradura, siguiente:**

**ENMIENDA AL DICTAMEN DE LA COMISIÓN INFORMATIVA DE INTERIOR REFERENTE AL PUNTO Nº 13 DEL PLENO DE FECHA 26 DE OCTUBRE DE 2017, ARRENDAMIENTO DE LOS BAJOS DEL PASEO DEL ALTILLO**

Por parte del Grupo Municipal Popular y Grupo Municipal Más Almuñécar-La Herradura, se presenta la siguiente **ENMIENDA al dictamen de la Comisión Informativa de Interior** de fecha 23 de octubre de 2017, referente al punto nº 13 del Pleno de fecha 26 de octubre de 2017:

**ARRENDAMIENTO DE LOS BAJOS DEL PASEO DEL ALTILLO**

El art. 55.1 Ley 39/2015, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones (LPAC) prevé que "con anterioridad al inicio del procedimiento, el órgano competente podrá abrir un período de información o actuaciones previas con el fin de conocer las circunstancias del caso concreto y la conveniencia o no de iniciar el procedimiento".

Este trámite resulta imprescindible cuando el procedimiento que se prevé iniciar presente una especial complejidad. Por ejemplo, porque exista una pluralidad de actos y actuaciones encadenadas a lo largo del tiempo, porque concurra un número elevado de interesados en el procedimiento, porque existan varias modalidades de procedimiento que puedan seguirse, etc.

Muchas de estas circunstancias pueden plantear dudas que, en caso de no haberse resuelto antes de iniciar el procedimiento, darán lugar a que este se ralentice, dificultando o incluso impidiendo que pueda resolverse dentro del plazo marcado por la norma. En el peor de los casos, si el procedimiento no se ha dirigido contra los actos adecuados o si no se ha seguido el procedimiento que correspondía, todo lo actuado podría ser inútil.

En consecuencia, y por simple responsabilidad, la apertura formal del procedimiento de declaración de lesividad y, en su caso, revisión de oficio propuesta por el Grupo Municipal Andalucistas en el Ayuntamiento de Almuñécar, debería ir precedida del trámite previsto en el art. 55.1 LPAC con el fin de aclarar, al menos:

a) Cuáles son los actos contra los que debe dirigirse el procedimiento. Debe tenerse en cuenta que la declaración de invalidez de un acto no conlleva, necesariamente, la de todos los actos que tuvieron a este como base. En consecuencia, podría ser necesario que el procedimiento de revisión se siguiera contra varios actos y actuaciones, entre los que podrían encontrarse, al menos:



- La declaración de demanialidad de los locales (Acuerdo plenario de 13 de mayo de 1999)

- La aprobación de la Cláusula Quinta del Convenio entre el Ayuntamiento de Almuñécar y "xxxx" (Acuerdo plenario de 21 de agosto de 2003)

- Los convenios firmados con los arrendatarios de los locales con posterioridad a esta fecha y sus posibles cesiones a terceros.

- La aprobación del modelo de contrato de concesión administrativa de los "Bajos del Altillo" (Acuerdo plenario de 18 de mayo de 2015)

- Los convenios firmados con los concesionarios de los locales con posterioridad a esta fecha y sus posibles cesiones a terceros

b) Qué tipo de vicios podrían haber afectado, prima facie, a los actos objeto de revisión. Esto solo podría hacerse una vez que se hubieran determinado cuáles son los actos contra los que se dirigiría el procedimiento, dado que los vicios que podrían presentar no son necesariamente los mismos. En algunos casos, además, los vicios de algunos de los actos podrían venir constituidos, precisamente, por la nulidad de los actos previos que les hubieran servido de base.

Dependiendo de los tipos de vicios que se considere que podrían estar presentes, cambiarían los procedimientos administrativos que habría que seguir: revisión de oficio o declaración de lesividad.

c) Quiénes son los interesados en el procedimiento. Nuevamente, dependerá de los actos que se determine que son objeto del procedimiento.

d) Posibilidad y conveniencia de acordar la suspensión de los actos objeto de revisión y otras posibles medidas provisionales. Los arts. 56 y 108 LPAC permiten que, una vez iniciado el procedimiento de revisión de oficio, puedan suspenderse los actos objeto de revisión o adoptar las medidas provisionales oportunas para asegurar la eficacia de la resolución que pudiera recaer.

Dado que frente a la eventual revisión de oficio de los actos podría oponerse la consolidación de situaciones basadas en la confianza legítima de los interesados, la adopción de medidas provisionales podría evitar, al menos, que tales situaciones siguieran consolidándose una vez iniciado el procedimiento de revisión.

e) Posibilidad y conveniencia de convalidar los actos anulables, incluso con efectos retroactivos. En el supuesto de que los actos objeto del procedimiento de revisión no estuviesen viciados de nulidad, sino de simple anulabilidad, el Ayuntamiento de Almuñécar contaría con la opción de convalidarlos, poniendo así fin a su situación de ilegalidad. La convalidación, según los casos, podría tener lugar incluso con efectos retroactivos, en caso de que se reuniesen los requisitos marcados por el art. 52 LPAC.

Esta opción debe valorarse como alternativa a su posible declaración de lesividad.





f) Posibilidad y conveniencia de tramitar, paralelamente al procedimiento de revisión, la determinación de la responsabilidad patrimonial que, en su caso, pudiera reconocerse a los administrados. Esta actuación, prevista expresamente en el art. 106.4 LPAC, permitiría simplificar la actuación del Ayuntamiento y aligerar las cargas administrativas de los interesados.

Por todo lo expuesto, presentamos esta enmienda al dictamen, para que el acuerdo del Pleno del punto 13 del orden del día, sea:

ACUERDO

Aprobar la apertura de las actuaciones previstas en el artículo 55 de la Ley 39/2015, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones sobre la conveniencia de iniciar los trámites para proceder a la declaración de lesividad y si procede a la revisión de oficio de los acuerdos plenarios de fecha 21 de agosto de 2003 "Ampliación locales y sus arrendamientos en Bajos del Paseo", así como del acuerdo plenario o formulario de fecha 18 de mayo de 2015 con los distintos arrendatarios del los locales y cuantos convenios-contratos-acuerdos pudieren haber sido concertados en base a dichos acuerdos.

.....  
.....

Pasada a votación la enmienda se aprueba por quince votos a favor de los concejales de los Grupos Popular, Socialista, Más-Almuñécar-La Herradura y D<sup>a</sup> xxx, y la abstención del Concejales del Grupo Izquierda Unida.

.....  
.....

Visto el Dictamen de la Comisión Informativa de Interior de 23.10.2017, y la enmienda aprobada, el Ayuntamiento Pleno, por quince votos a favor de los concejales de los Grupos Popular, Andalucista, Socialista, Más-Almuñécar-La Herradura y D<sup>a</sup> xxx, y la abstención del Concejales del Grupo Izquierda Unida, acordó:

Aprobar la apertura de las actuaciones previstas en el artículo 55 de la Ley 39/2015, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones sobre la conveniencia de iniciar los trámites para proceder a la declaración de lesividad y si procede a la revisión de oficio de los acuerdos plenarios de fecha 21 de agosto de 2003 "Ampliación locales y sus arrendamientos en Bajos del Paseo", así como del acuerdo plenario o formulario de fecha 18 de mayo de 2015 con los distintos arrendatarios del los locales y cuantos convenios-contratos-acuerdos pudieren haber sido concertados en base a dichos acuerdos."

La revisión de oficio constituye un **procedimiento excepcional** en virtud del cual la Administración, ejerciendo potestades privilegiadas de autotutela, puede en función de los supuestos: declarar la nulidad de sus propios actos sin necesidad de obtener una declaración jurisdiccional.

La facultad de revisión de oficio **no es una potestad discrecional** de la Administración. El principio de sujeción al ordenamiento jurídico obliga a la Administración a dispensar el mismo trato a quienes, habiendo admitido el acto administrativo que se presume legítimo, se encuentren en la misma situación que quienes hayan recurrido otro acto idéntico

Por ello, no basta cualquier vicio jurídico para apreciar la procedencia de la revisión de oficio, sino que es preciso acreditar el concurso de una causa de nulidad de pleno derecho de las previstas con carácter

tasado en la legislación aplicable, causas que, por otro lado, son de **interpretación estricta** por razón del carácter excepcional que la nulidad de los actos tiene, frente a su anulabilidad, en el ordenamiento.

La consecución del **fin** perseguido con este mecanismo que es el sometimiento de la Administración al principio de legalidad, no puede hacerse con desconocimiento de las reglas previstas en la Ley no pudiendo quedar a la subjetiva apreciación de cada Administración, sino que ha de estar condicionado a la efectiva concurrencia objetiva de los presupuestos habilitantes.

**Por todo ello se propone:**

**Desestimar** la alegación presentada, ya que el fundamento publico de esta actuación de la administración está amparado en el respeto al principio de legalidad, previsto en la Constitución Española, sentado la base de que la facultad de revisión de oficio no es una potestad discrecional de la Administración.

**Alegación sexta Tercera: ¿A cuánto asciende las indemnizaciones que se declaran procedentes en el propio informe que sirve de base a la revisión de oficio?**

Tal y como se ha informado por la Secretaria en su informe, la declaración de nulidad resultante de los procedimientos de revisión de oficio podría generar, en algunos casos, la responsabilidad patrimonial del Ayuntamiento de Almuñécar frente a los actuales ocupantes de los Bajos del Paseo del Altillo. En efecto, la pérdida del derecho a ocupar estos locales supondrá una lesión en sus derechos patrimoniales efectiva, evaluable económicamente e individualizada que, en determinados casos, podrían no tener el deber jurídico de soportar. Es decir, la responsabilidad patrimonial no se generaría para todos los ocupantes y de modo automático, sino únicamente para aquellos en quienes concurrieran las circunstancias previstas en los artículos 32.2 y 34.1 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, lo que deberá determinarse caso por caso.

En consecuencia, las situaciones de cada ocupante deberán ser analizadas individualmente, en la medida en que podrían ser muy distintas entre sí. Y tal como ya se ha expuesto en la contestación a la alegación segunda de este mismo informe, "la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en el [art. 106.4](#), establece que las Administraciones públicas, al declarar la nulidad de una disposición o acto, podrán establecer, en la misma resolución, las indemnizaciones que proceda reconocer a los interesados, si se dan las circunstancias previstas en los [arts. 32 y 34 ambos de la Ley 40/2015](#) de 1 de octubre, del régimen jurídico del sector público, sin perjuicio de que, tratándose de una disposición, subsistan los actos firmes dictados en aplicación de la misma.

Como señala la doctrina, el párrafo fue introducido en la [antigua ley de procedimiento](#), por sugerencia del Consejo de Estado en su [Dictamen 1076/1991](#), de 31 de octubre, para destacar la vinculación y necesario contrapeso entre la posición de la Administración y las garantías de los interesados. Establece la posibilidad de establecer, al declarar la nulidad de una disposición, las indemnizaciones que proceda reconocer a los interesados.

En todo caso, hay que tener en cuenta lo establecido en el [art. 32](#) de dicho texto legal:

"La anulación en vía administrativa o por el orden jurisdiccional contencioso administrativo de los actos o disposiciones administrativas no presupone, por sí misma, derecho a la indemnización."

De este precepto resulta que la revisión de oficio de un acto administrativo no supone necesariamente responsabilidad patrimonial del



Ayuntamiento. Para que haya responsabilidad patrimonial, el daño alegado habrá de ser efectivo y evaluable económicamente, tal y como señala el art. 32.2 de dicho texto legal.

Las reglas de cuantificación o valoración del perjuicio al interesado resultan del art. 34 de la ley 40/2015 que, en sus apartados 2, 3 y 4, establece:

"2. La indemnización se calculará con arreglo a los criterios de valoración establecidos en la legislación fiscal, de expropiación forzosa y demás normas aplicables, ponderándose, en su caso, las valoraciones predominantes en el mercado. En los casos de muerte o lesiones corporales se podrá tomar como referencia la valoración incluida en los baremos de la normativa vigente en materia de Seguros obligatorios y de la Seguridad Social.

3. La cuantía de la indemnización se calculará con referencia al día en que la lesión efectivamente se produjo, sin perjuicio de su actualización a la fecha en que se ponga fin al procedimiento de responsabilidad con arreglo al Índice de Garantía de la Competitividad, fijado por el Instituto Nacional de Estadística, y de los intereses que procedan por demora en el pago de la indemnización fijada, los cuales se exigirán con arreglo a lo establecido en la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, o, en su caso, a las normas presupuestarias de las Comunidades Autónomas.

4. La indemnización procedente podrá sustituirse por una compensación en especie o ser abonada mediante pagos periódicos, cuando resulte más adecuado para lograr la reparación debida y convenga al interés público, siempre que exista acuerdo con el interesado."

Como señala el Dictamen 73/2005, de 5 de octubre, de la Comisión Jurídica Asesora de Euskadi, la administración municipal al instruir el procedimiento puede aportar al expediente cuantos datos sean oportunos para calcular el quantum indemnizatorio de acuerdo con los criterios que establece la ley.

Por otro lado, en dicho procedimiento deberá determinarse si es imputable la total responsabilidad a la Administración que concedió la licencia indebidamente o si concurre en el caso cierto grado de responsabilidad del titular de la licencia ahora anulada, produciéndose concurrencia de culpas lo que daría lugar a la aplicación del principio de compensación de responsabilidades establecido por una reiterada doctrina jurisprudencial".

**Por todo ello se propone:**

**Desestimar** la petición de aclaración de la cuantía indemnizatoria, visto que lo que la ley señala es la posibilidad de establecer, al declarar la nulidad de una disposición, las indemnizaciones que proceda reconocer a los interesados, no siendo por tanto un procedimiento obligatorio en la tramitación del expediente de revisión de oficio, entendiéndose en este caso concreto más procedente dada la complejidad del mismo, no tramitar dicho expediente conjuntamente, todo ello sin perjuicio de iniciarlo en el momento legalmente oportuno, para la salvaguarda de los intereses y derechos de los afectados.

**TERCERO:** Alegación presentada por el interesado "XXXXX, mayor de edad, con DNI nº xxxx, y domicilio en Granada en Calle xxx, piso 4º letra A, ante el Excmo. Ayuntamiento de Almuñécar, comparezco en el procedimiento de revisión de oficio por nulidad de pleno derecho de actos administrativos relacionados con los locales 10, 11 y 12 de los bajos del Paseo del Altillo y como mejor proceda en derecho, digo:

Que en fecha 14 de marzo de 2019 se ha notificado ACUERDO DE INICIO de procedimiento de revisión de oficio por nulidad de pleno

derecho de actos administrativos relacionados con los locales 10, 11 y 12 de los bajos del Paseo del Altillo y dentro de plazo legal conferido al efecto mediante el presente vengo a realizar las siguientes

#### **ALEGACIONES**

**Primera:** "Tal y como consta en los antecedentes del procedimiento, el compareciente ha sido arrendatario de los locales nº 10, 11 y 12 de los bajos del Paseo del Altillo de Almuñécar en virtud de diferentes contratos de arrendamiento suscritos con ese Ayuntamiento".

**Segunda:** "El compareciente ha cumplido en todo momento con las obligaciones contraídas como arrendatario, habiendo en contraprestación, podido ejercer una actividad económica en los citados locales".

**Tercera:** "De conformidad con lo anteriormente indicado en fecha 14 de febrero de 2006 la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los asistentes, autorizó el traspaso de los locales número 10,11 y 12 con las siguientes condiciones:

- a) Pago del diez por ciento del valor del traspaso, que asciende a la cantidad de 48.081 €.
- b) Elevación de la renta que quedará fijada en la cantidad de 149,22 €/mes.
- c) Subrogación en los derechos y obligaciones nacidos del contrato o contratos de arrendamiento y en los acuerdos o pactos a que se han llegado con motivo de la remodelación de los locales por las obras del aparcamiento del paseo del Altillo y constitución de fianza por importe de 298,44 €.
- d) Cumplimiento de los demás requisitos que establece el artículo 32 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964.
- e) Fijar que este traspaso permitirá la continuación del arrendamiento en quince años, dado que ha quedado constituido en un solo local y el traspaso de los tres huecos iniciales se produjo dentro de los diez años anteriores a la entrada en vigor de la ley del 94, por lo que fija como fecha de finalización del arrendamiento el mes de febrero de 2021.
- f) Los arrendatarios deberán comunicar cualquier modificación del accionariado, de la sociedad, en un plazo no superior a 30 días de haberse producido, debiendo cotizar como un traspaso efectuado, siendo su no cumplimiento causa de resolución del presente contrato, ya que si no, al ser una sociedad, se produciría una defraudación en los traspasos efectuados mediante la venta de acciones, cambiando a los titulares.

De lo anterior tuvo cumplida comunicación ese Ayuntamiento habiéndose informado favorablemente en Junta de Gobierno de fecha 09 de enero de 2007".

**Cuarta:** "Conforme a lo anterior es evidente que el compareciente ha cumplido en todo momento con los requerimientos de ese Ayuntamiento, por lo que de prosperar la revisión de actos administrativos que se plantea se deberá de proceder a devolver al compareciente el importe 48.081 euros que en concepto de valor de traspaso abono a ese Ayuntamiento en fecha de 24 de febrero de 2006, así como todas las cantidades que han sido abonadas en concepto de renta por los locales que se han tenido cedidos en arrendamiento, todo ello incrementando con los intereses legales devengados desde la fecha de su abono".

#### **CONTESTACIÓN DE ALEGACIONES**

**Alegación Única:** "...de prosperar la revisión de actos administrativos que se plantea se deberá de proceder a devolver al compareciente el importe de 48.081 euros que en concepto de valor de traspaso abonó a este Ayuntamiento en fecha de 24 de febrero de 2006, así como todas las cantidades que han sido abonadas en concepto de renta por los locales que se han tenido cedidos en arrendamiento, todo ello incrementando con los intereses legales devengados desde la fecha de su abono".

Tal y como se refleja en la propuesta primera del Informe de la Secretaria General de este Ayuntamiento de fecha 11-02-2019, tras la conversión de estos locales en bienes demaniales por el acuerdo del Pleno adoptado el 13 de enero de 1999, se extinguieron los contratos de arrendamiento existente sobre los mismos. Quienes, según parece, habían sido arrendatarios hasta ese momento, D. XXXXX (locales 10 y 12) y Dña. xxxx (local xx), habrían seguido ocupando los locales en concepto de meros precaristas, al carecer de todo título jurídico que justificase dicha ocupación.

La ocupación de los locales actualmente existentes y resultantes de las obras de demolición y nueva construcción del Paseo del Altillo descansa en los Acuerdos de 9 de enero de 2006, firmados entre el Teniente de Alcalde del Ayuntamiento de Almuñécar, la adjudicataria de las obras xxxx, y según parece desprenderse de los datos aportados, D. XXXXX y Dña. xxxxx.

Con la firma de estos Acuerdos, el Ayuntamiento de Almuñécar habría otorgado unas concesiones demaniales *ex novo*, con falta total y absoluta del procedimiento legalmente establecido, lo que determina su nulidad absoluta, de acuerdo con el artículo 47.1.e) LPACAP.

La misma situación se habría repetido, posteriormente, cuando el mismo 2006 se autoriza el traspaso de los locales 10, 11 y 12 a *Almuñécar Burger, SA* (cuya fecha de finalización se fija en febrero de 2021).

Por otro lado, en virtud de lo expuesto en el fundamento decimoprimer del Informe de la Secretaria, la desaparición de los efectos generados por un acto administrativo que se declara nulo de pleno Derecho se ha intentado explicar, tradicionalmente, con el brocardo latino "*quod nullum est, nullum effectum producit*". Con él se pretende expresar, de manera tópica, la aspiración del ordenamiento jurídico a intentar hacer desaparecer tanto los efectos futuros como los efectos pasados producidos por un acto administrativo nulo de pleno Derecho mientras ha estado en vigor. Ahora bien, importa destacar que se trata de una simple aspiración y no de un mandato absoluto, pues, frente a lo que algunas explicaciones simplistas han afirmado alguna vez, la desaparición de todos los efectos pasados que haya producido un acto declarado nulo de pleno Derecho ni resulta siempre posible, ni resulta conveniente en todos los casos.

Ello explica que no sea infrecuente el mantenimiento de algunos de los efectos generados por actos que hayan sido objeto de procedimientos de revisión de oficio.

La aplicación de lo anterior al supuesto objeto de esta alegación única, significa, que el Ayuntamiento de Almuñécar no tendría que devolver las cantidades pagadas periódicamente por los ocupantes de los Bajos del Paseo del Altillo, porque, correlativamente, los ocupantes no tienen que (en rigor, no pueden) devolver el uso privativo que han estado haciendo de tales bienes. **Si se produjera la devolución de las cantidades percibidas por el Ayuntamiento de Almuñécar, el resultado sería un enriquecimiento injusto de los ocupantes y un correlativo empobrecimiento de la Administración.**

Más sencilla resulta, en principio, la eliminación de los efectos de los actos declarados nulos de pleno Derecho para el futuro.

No obstante, tal y como también se expresa, por otro lado, la declaración de nulidad resultante de los procedimientos de revisión de

oficio podría generar, en algunos casos, la responsabilidad patrimonial del Ayuntamiento de Almuñécar frente a los actuales ocupantes de los Bajos del Paseo del Altillo. En efecto, la pérdida del derecho a ocupar estos locales supondrá una lesión en sus derechos patrimoniales efectiva, evaluable económicamente e individualizada que, en determinados casos, podrían no tener el deber jurídico de soportar. Es decir, la responsabilidad patrimonial no se generaría para todos los ocupantes y de modo automático, sino únicamente para aquellos en quienes concurrieran las circunstancias previstas en los artículos 32.2 y 34.1 de la Ley 40/2015 de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, lo que deberá determinarse caso por caso.

En consecuencia, las situaciones de cada ocupante deberán ser analizadas individualmente, en la medida en que podrían ser muy distintas entre sí. Por ejemplo, la lesión sería muy superior en el caso de aquellos ocupantes que hubieran desarrollado grandes inversiones aún no amortizadas en sus locales que en aquellos cuyas inversiones o mejoras se hubiera realizado hace ya tiempo. Asimismo, aquellos ocupantes a quienes el Ayuntamiento de Almuñécar hubiera informado con anterioridad y de forma expresa de que sus títulos jurídicos habilitantes se extinguirían en 2015 (o, en algún caso, en 2021), tendrían especiales dificultades para probar la existencia de una confianza legítima en la estabilidad de sus situaciones digna de protección y, consecuentemente, para rechazar que tengan el deber jurídico de soportar el daño que se les infligirá con su declaración de nulidad.

Por tanto, todo ello debería ser expresamente decidido en la resolución que ponga fin a los procedimientos de revisión de oficio que, en su caso, el Ayuntamiento de Almuñécar acuerde iniciar.

**Por todo ello se propone:**

**Desestimar** la alegación única presentada por D. XXXXX, en base a la premisa de que el Ayuntamiento de Almuñécar no tiene que devolver las cantidades pagadas periódicamente por los ocupantes de los Bajos del Paseo del Altillo, porque, correlativamente, los ocupantes no tienen que (en rigor, no pueden) devolver el uso privativo que han estado haciendo de tales bienes. Si se produjera la devolución de las cantidades percibidas por el Ayuntamiento de Almuñécar, el resultado sería un enriquecimiento injusto de los ocupantes y un correlativo empobrecimiento de la Administración. Todo ello, sin embargo, sin perjuicio de que en su caso, una vez finalizado este expediente, y a la luz de lo acordado por el Pleno, se solicitara responsabilidad patrimonial al Ayuntamiento, cuyo tramitación sería objeto de un procedimiento diferente, al actualmente en trámite.

**CUARTO:** Alegaciones presentadas por la interesada "D<sup>a</sup>. Julia Guerrero Fajardo, con DNI 23785754M y domicilio a efecto de notificaciones en Cuesta de los Pinos 29 18690 Almuñécar, en representación de D. xxxx con DNI xxx, en virtud del poder otorgado ante la Notario D<sup>a</sup> xxxx, número de protocolo 284 de fecha 15/04/2014. Documento que consta en los archivos de esa Administración.

Habiendo sido notificado del acuerdo de Pleno de fecha 26 de febrero de 2019 de revisión de oficio de diferentes actuaciones municipales en relación con los locales de los bajos del Paseo, presento las siguientes ALEGACIONES, en base a

**ANTECEDENTES:**

**Primero:** tal como consta en el expediente de referencia, desde 1.963 D. xxx ha sido adjudicatario del arrendamiento de los locales 1, 2 y 3 de los Bajos del Paseo durante un periodo de 15 años prorrogables.

**Segundo:** en 2015, por motivos de jubilación se cedió el arrendamiento a su hijo D. xxx, en base a lo dispuesto en la D.T 3<sup>a</sup> de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que excepto un periodo



intermedio por motivos de enfermedad ha estado en posesión del uso y explotación de dichos locales hasta el día de la fecha.

De todos estos actos y trámites administrativos constan los acuerdos pertinentes adoptados por los órganos competentes del Ayuntamiento de Almuñécar y que no se reproducen por constar en el expediente de referencia.

**Tercero:** En 2007 se autoriza por el Ayuntamiento la nueva distribución de los tres locales que quedan en dos, uno que se cede a favor de su hijo D. xxxx y otro a favor de D<sup>a</sup> xxxx.

**Cuarto:** Mediante acuerdo plenario de fecha 13 de mayo de 1999 los locales de los Bajos del Paseo, que eran bienes privativos o de propios del Ayuntamiento, se afectaron a bienes de dominio público, servicio público. Esta alteración conlleva que los bienes bajos del Paseo hasta ese momento bienes de propios pasaran a ser bienes de dominio público afectos a un servicio cambiando su naturaleza jurídica y los procedimientos para su uso y disfrute.

**Quinto:** En 2003 adjudicadas la concesión de obra del aparcamiento subterráneo que linda con los locales de bajos del Paseo, conlleva que los inquilinos de los mismos tienen que desalojarlos. Se firman acuerdos por los que se han de desalojar los citados locales y su entrega, una vez concluida las obras a los arrendatarios desalojados para que reinicien su actividad, cediéndoles el uso y disfrute del aumento de la superficie, obtenida tras la obras, por el mismo periodo al de concesión del aparcamiento subterráneo a la entidad xxxx, por un plazo de treinta años de forma gratuita.

Asimismo, se acuerdan otros puntos que afectan directamente a los arrendatarios de los locales, acuerdos que fueron ratificados por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de fecha 21/08/2003.

#### **ALEGACIONES**

**Primera:** "Desde 1.963 D. xxx ha sido arrendatario de los locales nº 1, 2 y 3 de los Bajos del paseo, por acuerdo de adjudicación del Pleno de la Corporación, todo ello en base a la normativa de aplicación sobre el uso y disfrute de los bienes de propios de las entidades locales, pliegos que rigieron el arrendamiento y las leyes de arrendamiento".

**Segunda:** "Desde esa fecha ha trabajado y explotado dichos locales como Bar cafetería La Sirena, y desde 2.015 su hijo D. xxxx hasta el día de la fecha, de forma pacífica y de buena fe y conforme al destino de los mismos, cumpliendo las obligaciones establecidas en el Pliego de Cláusulas que sirvieron de base a la citada adjudicación y los posteriores acuerdos adoptados por los órganos de la Entidad".

**Tercera:** "Que por acuerdo de Pleno de fecha 13/05/1999 el Ayuntamiento de Almuñécar alteró la naturaleza jurídica del bien Bajos del Paseo, objeto del arrendamiento, sin tener en cuenta a los arrendatarios de dichos locales y por los motivos expuestos y reconocidos, en diferentes acuerdos, de evitar el embargo de los mismos por deudas con proveedores.

Fue, por tanto, algo forzado, sin atender a la verdadera naturaleza de los bienes, afectando directamente a los arrendatarios, terceros de buena fe, que no fueron tenidos en cuenta en el citado expediente ni informado de las consecuencias del citado acuerdo de alteración.

Tanto es así que el propio Ayuntamiento siguió, hasta el día de la fecha, calificando de arrendatario el uso de los locales por los inquilinos, así se ha venido haciendo en los diferentes y numerosos acuerdos de transmisiones, alteraciones, cesiones, licencias de apertura, liquidaciones de rentas por arrendamientos, acuerdos de Pleno, Pliegos de concesión de explotación de parking, convenios de xxxx, Ayuntamiento e inquilinos, expropiaciones de facto, etc.

*Ahora, los inquilinos que llevan desarrollando su actividad en dichos locales, como medio de vida y de su familia, de forma pacífica y de buena fe, nos encontramos totalmente desamparados y otra vez se vuelven a adoptar acuerdos que no tienen en cuenta una realidad jurídica consentida y acordada por los órganos de gobierno del Ayuntamiento de Almuñécar y que nos afecta de forma directa, que nos genera una situación de desasosiego, incertidumbre y desamparo provocada por la Entidad que nos representa, sin que se mencione en ningún momento en este nuevo expediente a los directamente perjudicados con las numerosas, diferentes y desafortunadas actuaciones que desde 1999 el Ayuntamiento de Almuñécar ha ido adoptando y que puede dar como resultado que familias se queden sin su medio de vida, en las que se han llevado a cabo inversiones teniendo en cuenta el plazo del 2.033 por el Plano de la Corrupción.”.*

### **CONSTESTACIÓN DE ALEGACIONES**

#### **Alegación Única:**

Tal y como se refleja en la propuesta primera del Informe de la Secretaria General de este Ayuntamiento de fecha 11-02-2019, tras la conversión de estos locales en bienes demaniales por el acuerdo del Pleno adoptado el 13 de enero de 1999, se extinguió el contrato de arrendamiento existente sobre los mismos. Quien había sido arrendatario hasta ese momento, D. xxxx, siguió ocupando los locales en concepto de mero precarista, al carecer de todo título jurídico que justificase dicha ocupación.

Con fecha de 21 de agosto de 2001, la Comisión de Gobierno adoptó acuerdo autorizando la cesión del contrato (ya extinto) a favor de D. xxxx. Dicho acuerdo estaría viciado de nulidad de pleno Derecho, por cuanto autorizaba la cesión de un contrato que ya no existía y ello determinaba un contenido necesariamente imposible. Se trataría, por tanto, de una imposibilidad lógica, lo que permitiría identificarla con la causa de nulidad de pleno derecho actualmente prevista en el artículo 47.1.c) LPACAP. Asimismo, y sin ser plenamente consciente de ello, con la firma de este Acuerdo el Ayuntamiento de Almuñécar estaba otorgando una concesión demanial ex novo, con falta total y absoluta del procedimiento legalmente establecido, lo que determinaría su nulidad absoluta de conformidad con lo dispuesto en el artículo 47.1.e) LPACAP.

La misma situación se habría repetido, posteriormente, con el Acuerdo de 9 de enero de 2006, firmado entre el Teniente de Alcalde del Ayuntamiento de Almuñécar, la adjudicataria de las obras xxx, y D. xxx.

Y, de nuevo, con los acuerdos de 2007 por los que se autoriza la división del local en dos locales distintos y la cesión de cada uno de ellos a D. xxxx y a Dña. xxxx, respectivamente.

Por otra parte, la firma de un nuevo contrato de concesión, basado en el modelo aprobado por acuerdo plenario de 18 de mayo de 2015, no convalidaría la situación anterior e incurriría nuevamente en causa de nulidad de pleno derecho, pues según quedó expuesto en el Antecedente Cuarto del informe de la Secretaria, el Informe jurídico de 8 de octubre de 2014, emitido por el Secretario General del Ayuntamiento, puso de manifiesto la situación irregular en la que se venía desarrollando la ocupación de los Bajos del Paseo del Altillo. A raíz de dicho Informe, empezaron a adoptarse medidas tendentes a “regularizar” la situación de los ocupantes, que culminaron con la aprobación, por acuerdo de 18 de mayo de 2015 del Pleno del Ayuntamiento de Almuñécar, de un “modelo de contrato de concesión” que sería posteriormente utilizado para dar cobertura jurídica a la



ocupación de los locales 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 y 21 (actual local 7) por parte de Dña. xxxx.

Pero respecto a la firma de estos nuevos convenios, sólo D<sup>a</sup>. xxx firmó un nuevo contrato de concesión, por lo que en el caso de que procediera la exigencia de responsabilidad patrimonial, se valoraría que ella es la única interesada que firmo esos nuevos convenios, los demás interesados solo tuvieron una expectativa de firma, que no fue culminada en ningún momento posterior, ya que dentro de los conceptos que más habitualmente ha considerado la jurisprudencia como indemnizables, no se han comprendiendo nunca las meras expectativas de beneficios esperados por la actuación frustrada.

Por otro lado, en virtud de lo expuesto en el fundamento decimoprimer del Informe de la Secretaria, la desaparición de los efectos generados por un acto administrativo que se declara nulo de pleno Derecho se ha intentado explicar, tradicionalmente, con el brocardo latino *quod nullum est, nullum effectum producit*. Con él se pretende expresar, de manera tópica, la aspiración del ordenamiento jurídico a intentar hacer desaparecer tanto los efectos futuros como los efectos pasados producidos por un acto administrativo nulo de pleno Derecho mientras ha estado en vigor. Ahora bien, importa destacar que se trata de una simple aspiración y no de un mandato absoluto, pues, frente a lo que algunas explicaciones simplistas han afirmado alguna vez, la desaparición de todos los efectos pasados que haya producido un acto declarado nulo de pleno Derecho ni resulta siempre posible, ni resulta conveniente en todos los casos.

Ello explica que no sea infrecuente el mantenimiento de algunos de los efectos generados por actos que hayan sido objeto de procedimientos de revisión de oficio.

La aplicación de lo anterior al supuesto objeto de este informe significa, por ejemplo, que el Ayuntamiento de Almuñécar no tendría que devolver las cantidades pagadas periódicamente por los ocupantes de los Bajos del Paseo del Altillo, porque, correlativamente, los ocupantes no tienen que (en rigor, no pueden) devolver el uso privativo que han estado haciendo de tales bienes. Si se produjera la devolución de las cantidades percibidas por el Ayuntamiento de Almuñécar, el resultado sería un enriquecimiento injusto de los ocupantes y un correlativo empobrecimiento de la Administración.

Más sencilla resulta, en principio, la eliminación de los efectos de los actos declarados nulos de pleno Derecho para el futuro.

No obstante, tal y como también se expresa, por otro lado, la declaración de nulidad resultante de los procedimientos de revisión de oficio podría generar, en algunos casos, la responsabilidad patrimonial del Ayuntamiento de Almuñécar frente a los actuales ocupantes de los Bajos del Paseo del Altillo. En efecto, la pérdida del derecho a ocupar estos locales supondrá una lesión en sus derechos patrimoniales efectiva, evaluable económicamente e individualizada que, en determinados casos, podrían no tener el deber jurídico de soportar. Es decir, la responsabilidad patrimonial no se generaría para todos los ocupantes y de modo automático, sino únicamente para aquellos en quienes concurrieran las circunstancias previstas en los artículos 32.2 y 34.1 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, lo que deberá determinarse caso por caso.

En consecuencia, las situaciones de cada ocupante deberán ser analizadas individualmente, en la medida en que podrían ser muy distintas entre sí. Por ejemplo, la lesión sería muy superior en el caso de aquellos ocupantes que hubieran desarrollado grandes inversiones aún no amortizadas en sus locales que en aquellos cuyas inversiones o mejoras se hubiera realizado hace ya tiempo. Asimismo, aquellos ocupantes a quienes el Ayuntamiento de Almuñécar hubiera informado con anterioridad y de forma expresa de que sus títulos jurídicos habilitantes se extinguirían en 2015 (o, en algún caso, en

2021), tendrían especiales dificultades para probar la existencia de una confianza legítima en la estabilidad de sus situaciones digna de protección y, consecuentemente, para rechazar que tengan el deber jurídico de soportar el daño que se les infligirá con su declaración de nulidad.

**Por todo ello se propone:**

**Desestimar** la alegación única presentada por D. Julia Guerrero Fajardo en representación de D. xxxx, en base a la premisa de que el Ayuntamiento de Almuñécar no tiene que devolver las cantidades pagadas periódicamente por los ocupantes de los Bajos del Paseo del Altillo, porque, correlativamente, los ocupantes no tienen que (en rigor, no pueden) devolver el uso privativo que han estado haciendo de tales bienes. Si se produjera la devolución de las cantidades percibidas por el Ayuntamiento de Almuñécar, el resultado sería un enriquecimiento injusto de los ocupantes y un correlativo empobrecimiento de la Administración. Pues tanto el acuerdo firmado en julio de 2003 entre el Alcalde, los ocupantes de los locales y Parquisan SL, así como el posterior acuerdo plenario de 21.08.2003, se adoptaron prescindiendo del procedimiento legalmente establecido.

Todo ello, sin embargo, sin perjuicio de que en su caso, una vez finalizado este expediente, y a la luz de lo acordado por el Pleno, se solicitará responsabilidad patrimonial al Ayuntamiento, cuya tramitación sería objeto de un procedimiento diferente, al actualmente en trámite, señalando no obstante que las medidas tendentes a "regularizar" la situación de los ocupantes, que culminaron con la aprobación, por acuerdo de 18 de mayo de 2015 del Pleno del Ayuntamiento de Almuñécar, de un "modelo de contrato de concesión" que sería posteriormente utilizado para dar cobertura jurídica a la ocupación de los locales 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 y 21 (actual local 7) por parte de Dña. xxxx. Por tanto solo le sería valorado a D<sup>a</sup>. xxxx, que ella es la única interesada que firmo esos nuevos convenios, los demás interesados solo tuvieron una expectativa de firma, que no fue culminada en ningún momento posterior, ya que dentro de los conceptos que más habitualmente ha considerado la jurisprudencia como indemnizables, no se han comprendiendo nunca las meras expectativas de beneficios esperados por la actuación frustrada.

**QUINTA:** Se resuelve la segunda alegación presentada por Don xxxx, durante el segundo periodo de alegaciones, abierto tras hacerle entrega a él y a los demás interesados de la documentación solicitada en el primer plazo de información pública.

Alegaciones:

*"En la representación que tengo debidamente acreditada en el expediente 4982/2018, una vez comunicada la documentación solicitada, esto es, la concesiones demaniales del Estado al Ayuntamiento, debemos, reiterar las alegaciones previamente presentadas.*

*De acuerdo con la documentación presentada, lo que demuestra es que el acuerdo nulo de pleno derecho, es precisamente, el dictado en fraude de ley, el que no tiene informe jurídico, y que convierte en concesiones de servicio público los arrendamientos, el ACUERDO PLENARIO DE 13 DE MAYO DE 1.999.*

*Así, el expediente no está adecuadamente individualizado en cuanto a cada título concesional. Es decir, se mezclan en el expediente diversas situaciones en cuanto a los títulos previos para la ocupación, acuerdo de renovación y plazo de duración de la misa que son muy diferentes, y que deberían generar diferentes situaciones jurídicas.*



Es decir, debe haber un procedimiento y expediente distinto para cada situación jurídica individualizada diferente toda vez que conforme a la LJCA cada interesado pueda además de ejercitar una pretensión de anulación además la de reconocimiento de una situación jurídica individualizada. No es lo mismo una prórroga tácita de arrendamiento, que un precarista (¿de primer o de segundo grado?), que un concesionario originario que interviene en la sucesión de contrato, que un tercero de buena fe que sucede al concesionario previa autorización municipal. El expediente es un totum revolutum, dicho en términos de defensa, que no permite conocer la situación exacta de cada caso, y los actos administrativos exclusivamente afectados por el expediente.

De igual forma, el acuerdo de inicio, y la tramitación del mismo no ha seguido lo exigido en el propio informe que sustenta el acuerdo, es decir, no se ha determinado en este procedimiento un expediente contradictorio que fije, al menos, las bases de las futuras indemnizaciones. Si del propio expediente se deriva responsabilidad patrimonial no puede revisar el acto hasta tanto fije la indemnización, o al menos sus bases, como dice el Consejo Consultivo de Castilla La Mancha En su Dictamen núm. 178/2006, de 18 de octubre.; -El artículo 102 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre otorga carácter habilitante al dictamen que emita el órgano consultivo en los procedimientos de declaración de nulidad de los actos administrativos, en los supuestos previstos en el artículo 62.1 de la citada Ley. En virtud de este precepto y atendiendo a los razonamientos expresados en el cuerpo del presente dictamen, este Consejo habilita a la Corporación municipal consultante a revisar el tan mencionado acto de 31 de enero de 1996 en cuanto que la plaza de garaje objeto del mismo fue y sigue siendo un bien de dominio público puesto a disposición de un particular sin seguir el procedimiento reglamentariamente establecido, pero ha de advertir que existe un límite a la potestad revisora de dicho acto si simultáneamente no se procede al reconocimiento de la relación causal entre la revisión del acto y el daño que se ocasiona a la interesada que, «prima facie», puede ser considerado equivalente a la contraprestación a la que aparentemente se obligó el Ayuntamiento, pues conforme también tiene establecido el artículo 106 del citado cuerpo legal, «las facultades de revisión no podrán ser ejecutadas cuando por prescripción de acciones, por el tiempo transcurrido o por otras circunstancias su ejercicio resulte contrario a la equidad, a la buena fe, al derecho de los particulares o a las Leyes». Va de suyo que la buena fe y el derecho de la interesada a seguir utilizando una plaza de garaje quedarían defraudados si la revisión no va acompañada del reconocimiento de la responsabilidad patrimonial del Ayuntamiento.

De todas formas, es una obligación que impone el tener del propio dictamen emitido que es fundamento de la acción de revisión de oficio. Si se tiene en cuenta este dictamen, sin otro informe jurídico de los obligados legalmente a ello, como el del Secretario General o en su caso, de la Asesoría Jurídica Municipal, en su condición de funcionarios públicos, habrá que estar también a las obligaciones que impone el mismo en cuanto a la tramitación del expediente.

En cualquier caso, se ha pagado las rentas exigidas, y constan numerosos acuerdos municipales autorizando el traspaso, y cobro del mismo, así como renovación y plazo de duración.

No consta, que para el acuerdo de demanialización de los bienes de 1999 se realizara expediente para el ejercicio de actividades económicas para el servicio de restauración, ni que se trate de una concesión de servicios públicos. Entre otras razones no se establece una tarifa de precios sino que existe una libertad en la fijación de los mismos. Por tanto, también el acuerdo pleno de 1 de mayo de 1999 es nulo de pleno

derecho por ausencia total de procedimiento y por las mismas razones expuestas en el dictamen, fraude de ley y desviación de poder. Por tanto, si fuera procedente revisar los actos devenidos nulos por cambio de la alteración jurídica del bien debería también revisarse la adscripción demanial de unos locales al servicio público de restauración de playa sin el correspondiente expediente para el ejercicio de actividades económicas previsto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, la LBRL y el TRRL.

Se confunden en el presente caso, como también apunta el dictamen jurídico evacuado, la concesión de servicio público con la concesión demanial. En este caso, el concesionario es el Ayuntamiento, y los locales tienen una concesión derivada del concesionario, no del titular que es la Administración con competencias en materia de costas. No puede revisarse una concesión demanial sino por el titular de la misma, esto es, la Administración del Estado.

Si el ayuntamiento es mero concesionario de otra administración, los bienes o elementos no afectados al servicio público, aunque formalmente dominio público puede ser objeto de concesión directa si es un ocupante anterior conforme a la ley de costas. Ninguna referencia se hace a este asunto y es obligatorio para instar el expediente de revisión de oficio. Estamos ante ocupantes de la concesión amparadas en la transitorias de la Ley de Costas, de las que el Ayuntamiento no tiene competencia alguna para su derogación o anulación.

La causa de nulidad de pleno derecho se ha realizado sin tener en cuenta que el Ayuntamiento no es titular del demanio, sino mero concesionario, por lo que, como afirma la STS de 10 de Febrero de 2017 (RJ 2017, 1050) (rec.7/2015 ): " Tal y como hemos realizado en nuestras SSTs de 19 de diciembre de 2001 (RJ 2002, 932) , 27 de diciembre de 2006 y, fundamentalmente, en las de 18 de diciembre de 2007 y 8 de abril de 2008 (RJ 2008, 2034) , debemos poner de manifiesto, e insistir, en el carácter restrictivo con el que debemos afrontar la cuestión que nos ocupa, referida a la revisión de oficio de una determinada actuación administrativa, que, de una u otra forma, ha devenido firme en dicha vía. Así, dijimos que "el artículo 102 LRJCA (RCL 1992, 2512, 2775 y RCL 1993, 246) tiene como objeto, precisamente, facilitar la depuración de los vicios de nulidad radical o absoluta de que adolecen los actos administrativos, con el inequívoco propósito de evitar que el transcurso de los breves plazos de impugnación de aquellos derive en su inatacabilidad definitiva. Se persigue, pues, mediante este cauce procedimental ampliar las posibilidades de evitar que una situación afectada por una causa de nulidad de pleno derecho quede perpetuada en el tiempo y produzca efectos jurídicos pese a adolecer de un vicio de tan relevante trascendencia".

Es, pues, en este expresado marco restrictivo, donde debe analizarse este control de la solicitud de revisión de oficio llevado a cabo por los recurrentes. En síntesis, pues, lo que nos ocupa es, la comprobación de la concurrencia, o no, de alguna de las causas de nulidad de pleno derecho del artículo 62.1 de la citada LRJCA (RCL 1998, 1741) , antes citadas (apartados a y e).

No basta, pues, con la simple cita de la causa de nulidad, ya que es preciso que se cuente con datos objetivos y fiables que acrediten la mencionada causa de nulidad de pleno derecho."

Asimismo precisa la STS de 12 de Julio de 2012 (RJ 2012, 8483) (rec.2358/2009 ) : "como se refiere en la sentencia de esta Sala jurisdiccional de lo ContenciosoAdministrativo del Tribunal Supremo de 5 de mayo de 2005 (RJ 2005, 7681) (RC 3048/2002 ) , que el procedimiento de revisión de oficio se configura «con un carácter excepcional», que debe ser utilizado conforme al principio de buena fe, de modo que resulta



inadecuado promover dicho procedimiento cuando la resolución administrativa, cuya revisión se pretende, fue impugnada en la jurisdicción contencioso-administrativa y la parte se apartó voluntariamente del procedimiento, deviniendo dicha resolución firme en vía judicial.

Al respecto, conviene no olvidar, según dijimos en la sentencia de esta Sala jurisdiccional de 26 de noviembre de 2010 (RJ 2011, 1019) (RC 5360/2006), que la finalidad que está llamada a cumplir el artículo 102 de la Ley 30/1992 (RCL 1992, 2512, 2775 y RCL 1993, 246) es facilitar la depuración de los vicios de nulidad radical o absoluta de que adolecen los actos administrativos, con el inequívoco propósito de evitar que el transcurso de los breves plazos de impugnación de aquellos derive en su consolidación definitiva. Se persigue, pues, mediante este cauce procedimental ampliar las posibilidades impugnatorias, evitando que una situación afectada por una causa de nulidad de pleno derecho quede perpetuada en el tiempo y produzca efectos jurídicos pese a adolecer de un vicio esencial de tan relevante trascendencia. Ahora bien, no pueden enmascarse como nulidades plenas, lo que constituyen meros vicios de anulabilidad."

.../...

En suma, ha de estarse a la doctrina jurisprudencial expuesta en las sentencias de 21 de julio de 2003 (RJ 2003, 6048) (rec. 7913/2000) y de 24 de febrero de 2009 (RJ 2009, 2090) (rec. 6264/2006) relativa a que la facultad de revisión de oficio está sujeta a límites enunciados en el artículo 106 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre (RCL 1992, 2512, 2775 y RCL 1993, 246), de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, de modo que no podrá ser ejercitada cuando por prescripción de acciones, por el tiempo transcurrido o por otras circunstancias, su ejercicio resulte contrario a la equidad, a la buena fe, al derecho de los particulares o a las leyes. Y así, en el supuesto enjuiciado en esta apelación, consideramos que la promoción de la revisión de oficio se hace una vez ha transcurrido largo tiempo y comprometiendo la buena fe de terceros, por lo que estamos ante otro valladar de fondo que pugna con estimar la pretensión del apelante.

Por tanto, son las infracciones ostensibles, claras y debidamente identificadas son causa de nulidad. En este caso, se duda de la validez del acto inicial de adscripción demanial de hace 20 años para después decir que son nulos los actos posteriores a dicha adscripción. Se habla de revisar las concesiones sin distinguir entre las de servicio público y las demaniales y no se identifican las modificaciones del título concesional. ¿Si el Ayuntamiento sólo es concesionario de estos bienes como los tiene inscritos a su favor.? ¿La concesión de parte de bienes concesionados también tiene carácter de ocupación demanial? Cabe una ocupación privada en una parte del dominio público que no afecte al servicio y sea posible de explotación privada, sujeto a la ley de arrendamientos.

Si el Ayuntamiento no es titular o propietario del demanio costero como puede ser quien otorgue los títulos concesionales. De igual forma, siguiendo a la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Navarra, (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 1ª) Sentencia núm. 251/2018 de 28 junio JUR\2018\325730 "El art. 102.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre (RCL 1992, 2512, 2775 y RCL 1993, 246), establece que "las Administraciones públicas, en cualquier momento, por iniciativa propia o a solicitud de interesado, y previo dictamen favorable del Consejo de Estado u órgano consultivo equivalente de la Comunidad Autónoma, si lo hubiere, declararán de oficio la nulidad de los actos administrativos que hayan puesto fin a la vía administrativa o que no



hayan sido recurridos en plazo, en los supuestos previstos en el artículo 62.1".

La jurisprudencia ha destacado "el carácter restrictivo con el que debemos afrontar la cuestión que nos ocupa, referida a la revisión de oficio de una determinada actuación administrativa, que, de una u otra forma, ha devenido firme en dicha vía. Así, dijimos que "el artículo 102 LRJPA tiene como objeto, precisamente, facilitar la depuración de los vicios de nulidad radical o absoluta de que adolecen los actos administrativos, con el inequívoco propósito de evitar que el transcurso de los breves plazos de impugnación de aquellos derive en su inatacabilidad definitiva. Se persigue, pues, mediante este cauce procedimental ampliar las posibilidades de evitar que una situación afectada por una causa de nulidad de pleno derecho quede perpetuada en el tiempo y produzca efectos jurídicos pese a adolecer de un vicio de tan relevante trascendencia" ( STS de 26-4-2002 RC 5093/2010 Roj: STS 3010/2012 Ponente: Vicente Conde Martín De Hijas. Además, la SATS de 10 de febrero de 2017 RC 7/2015 Roj: STS 523/2017 - ECLI: ES:TS:2017:523 Ponente: xxxxx añade que: "la acción de nulidad es una acción imprescriptible, ejercitable sin limitación de tiempo; ejercicio que vincula a la Administración autora del acto declarativo de derechos o de la disposición de carácter general a iniciar el procedimiento revisorio, seguirlo por sus trámites y concluirlo mediante la adecuada resolución expresa, que habrá de ser acorde con el sentido del dictamen previo y preceptivo del Consejo de Estado, u órgano afín de la Comunidad Autónoma, sin que pueda considerarse la concurrencia de contradicción alguna entre los dos primeros párrafos del artículo 102 de la LRJPA --- al expresarse en el primero que las Administraciones públicas "declararán de oficio la nulidad de los actos administrativos", y, sin embargo, en el segundo que "podrán declarar la nulidad de las disposiciones administrativas"---, pues, la expresión "podrán" empleada no supone, en relación con las disposiciones, una facultad de la Administración, sino un deber y una obligación de la Administración a desarrollar los actos de instrucción adecuados para la revisión solicitada".

En cualquier caso, volvemos a recordar que ha transcurrido el plazo para instar la revisión de oficio, y que va contra buena fe y la equidad, toda vez que, ni siquiera plantea la correlativa indemnización que se deriva del propio inicio del expediente.

De igual forma, no se han ofrecido la causa de interés público que fundamenta la facultad de revisión y la adecuada proporcionalidad de la medida a los fines de interés público que fundamentan la actividad administrativa.

De otra parte, se alega la improcedencia de la ampliación del plazo para resolver pues contradice lo dispuesto en la Ley 39/2015, que dice los supuestos previstos para ello y no justifica las medidas previas necesarias para su aplicación.

**En su virtud, procede y SOLICITA:** Que se tengan por reiteradas las previas alegaciones, y admitido el presente escrito, y a su tenor, se acuerde el archivo del expediente, al no haber causa de nulidad de pleno derecho que permita la revisión de oficio a que se contrae el expediente".

**Contestación a la alegación única:**

Visto que el escrito presentado por Don xxxx que actúa como representante los interesados arriba reseñados, dentro del trámite "apertura segundo plazo de alegaciones después de dar traslado de documentación solicitada" y visto que no se hace ninguna alegación nueva, con referencia a las ya presentadas en su escrito de alegaciones con registro de entrada en el Ayuntamiento de fecha 15/04/2019, se procede a desestimar la misma de conformidad con lo dispuesto en el informe de contestación a las alegaciones emitido por la Secretaria, en fecha 20/11/2019.

#### **FUNDAMENTOS JURIDICOS:**

**PRIMERO. EL ACUERDO DE 13 DE ENERO DE 1999 POR EL QUE SE DEMANIALIZARON LOS BAJOS DEL PASEO DEL ALTILO PUDO SER CONTRARIO AL ORDENAMIENTO POR SUPONER UNA DESVIACIÓN DE PODER, PERO EL CARÁCTER DEMANIAL DE ESTOS BIENES PUEDE Y DEBE ACEPTARSE.**

Desde la adopción del Acuerdo plenario de 13 de mayo de 1999, por el que se aprobó definitivamente la alteración propuesta por la Alcaldía, los locales de los Bajos del Paseo del Altillo gozan de naturaleza demanial, al considerarse afectos "a la prestación de servicios de bares y restaurantes en la concurrida playa Puerta del Mar". Este es el dato esencial desde el cual debe abordarse el análisis de la situación jurídica de estos locales.

Con carácter preliminar, sin embargo, debe indicarse que de la lectura del expediente que se nos ha facilitado para la elaboración del presente Dictamen se desprende que, en alguna ocasión, se ha dudado de que dicha transformación en la naturaleza jurídica de estos bienes fuera plenamente conforme a Derecho. En este sentido, en el Informe jurídico emitido por el Secretario General del Ayuntamiento de Almuñécar con fecha de 8 de octubre de 2014, se expresaron dudas sobre si los bienes habían sido afectados a un verdadero "servicio público", al considerar que la actividad de restauración a la que materialmente se afectaron "se asemeja más al ejercicio de actividades económicas del artículo 86 [de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local]". Por su parte, el Sr. xxxx, Alcalde del Ayuntamiento de Almuñécar en el momento en que se produjo la demanialización de los bienes, señaló, en su intervención en el punto 17º del Pleno del Ayuntamiento de Almuñécar de 22 de abril de 2015, que

"esos bienes, un pleno los cambió a bienes afectos a servicio público, en un momento en que este Ayuntamiento, en un gobierno municipal tuvo la genial idea de dejar de pagarle a los bancos, y los bancos iniciaron procesos para embargar el patrimonio municipal. Entonces se cambiaron los bienes, al menos lo más golosos que tenía, a servicios públicos para convertirlos en inembargables".

Los hechos expuestos por D. xxxx se corresponderían con el vicio de desviación de poder, por cuanto la decisión adoptada supuso "el ejercicio de potestades administrativas para fines distintos de los fijados por el ordenamiento jurídico" (art. 70.2º Ley 29/1998, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa). La situación deudora del Ayuntamiento descrita sería congruente, además, con el hecho de que durante la tramitación del procedimiento para la afectación de los bienes se presentaran alegaciones por parte de una empresa acreedora, xxxx, cuyo crédito había sido confirmado judicialmente y en relación con el cual fue necesario informe del Interventor municipal certificando que la deuda se encontraba completamente saldada, según se expuso en el Antecedente Primero.

Como consecuencia, y en aplicación de lo previsto en el artículo 48.1 LPACAP (y, antes que él, por el artículo 63.2 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones públicas y del Procedimiento Administrativo Común, LRJPAC, vigente en el momento de producirse los

hechos), cabe concluir que el acuerdo de 13 de enero de 1999 se vio muy posiblemente afectado por un vicio determinante de su anulabilidad, dado que "son anulables los actos de la Administración que incurran en cualquier infracción del ordenamiento jurídico, incluso la desviación de poder". Sin embargo, a pesar de la concurrencia del indicado vicio y de lo censurable que ese proceder pudiera parecer, el transcurso más que holgado del plazo de cuatro años establecido en el artículo 107.2 LPACAP impide iniciar el procedimiento de declaración de lesividad del acuerdo de 13 de enero de 1999. Como consecuencia, dicho acuerdo habría devenido en inatacable.

Por otro lado, y frente a las reservas expresadas por el Informe jurídico emitido por el Secretario General del Ayuntamiento de Almuñécar de 8 de octubre de 2014, es preciso aclarar que el carácter demanial de los Bajos del Paseo del Altillo no resulta, per se, contrario al ordenamiento jurídico. En efecto, nada obsta a que, bajo determinadas circunstancias, puedan configurarse como servicio público los servicios de restauración. De hecho, ese ha sido históricamente el contenido de los tradicionales servicios públicos de cantina que pueden encontrarse en hospitales, estaciones, Facultades universitarias u otros establecimientos públicos. En tales casos, las Administraciones pública correspondientes estiman que, para la correcta satisfacción de los intereses generales, debe asegurarse la prestación de estos servicios a los ciudadanos que se encuentran en determinados lugares.

Asimismo, el carácter demanial de estos bienes encuentra su justificación en el hecho de que forman parte y se encuentran enclavados en un bien demanial mucho más grande, el Paseo del Altillo. A este respecto, conviene recordar que el artículo 344 del Código Civil dispone que "son bienes de uso público, en las provincias y los pueblos (...), los paseos y obras públicas de servicio general". Y en sentido similar se expresan el artículo 3.1 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (en adelante, RBEL, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio) y el artículo 3.2 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía (en adelante, RBELA, aprobado por Decreto 18/2006, de 24 de enero): "son bienes de uso público local los caminos, plazas, calles, paseos (...)". Desde esta perspectiva, la naturaleza demanial de los locales situados en los Bajos del Paseo del Altillo se deduciría con la misma naturalidad con la que se afirma la naturaleza demanial que corresponde a los kioscos o puestos de venta fijos que ocupan parte de las calles, plazas o paseos.

Por si ello fuera poco, y a mayor abundamiento, no resulta ocioso señalar que el Paseo del Altillo se encuentra, a su vez, construido sobre el dominio público marítimo-terrestre.

Por todo ello, sin perjuicio de que en su origen pudo haber existido algún tipo de desviación de poder y de la conveniencia mayor o menor de que tales bienes tengan naturaleza demanial o patrimonial, extremo este que corresponde apreciar en cada momento histórico al Ayuntamiento de Almuñécar, lo cierto es que no puede afirmarse que el carácter demanial de los Bajos del Paseo del Altillo resulte contrario a Derecho.

- II -

**SEGUNDO.-LA DEMANIALIZACIÓN DE LOS BAJOS DEL PASEO DEL ALTILLO POR EL ACUERDO DE 13 DE ENERO DE 1999 SUPUSO QUE, A PARTIR DE DICHO MOMENTO, TALES BIENES PASARAN A REGIRSE POR EL DERECHO ADMINISTRATIVO, EXTINGUIENDO OPE LEGIS TODAS LAS RELACIONES DE DERECHO PRIVADO EXISTENTES HASTA ENTONCES.**

Aclarado lo anterior, lo que importa destacar es que la afectación de los Bajos del Paseo del Altillo y su consiguiente transformación en bienes demaniales determinaron unos cambios de importancia radical, operados ope legis, que no se han tenido debidamente en cuenta.



*En primer lugar, la demanialización de estos bienes dio lugar a la extinción automática de los contratos de arrendamientos existentes hasta ese momento sobre los Bajos del Paseo del Altillo. Hasta entonces, al tratarse de bienes patrimoniales, el Ayuntamiento de Almuñécar había actuado conforme a Derecho al aplicar las normas de Derecho privado para su explotación y, en concreto, las normas relativas al arrendamiento de locales de negocio contenidas en las Leyes de Arrendamientos Urbanos de 1964 y de 1994.*

*Sin embargo, al acordar la afectación de estos bienes y, por tanto, su transformación en bienes demaniales, la existencia de arrendamientos regidos por el Derecho privado devino imposible, en tanto que el ordenamiento jurídico español solo admite la existencia de títulos jurídicos de Derecho público para el uso y aprovechamiento de los bienes demaniales. En consecuencia, la afectación de los Bajos del Paseo del Altillo y su consiguiente demanialización, determinó la extinción de los arrendamientos, pues ni cabía bajo la anterior legislación, ni cabe bajo la legislación vigente, la existencia de arrendamientos de bienes demaniales.*

*La consecuencia, absolutamente inevitable, según se ha indicado, fue la extinción de tales arrendamientos por ministerio de la Ley. Y ello implicó, a su vez, que quienes hasta ese momento habían sido legítimos arrendatarios de los locales quedaron desprovistos de todo título jurídico que amparara el uso y disfrute que estaban haciendo de los locales.*

Seguramente, se trató de una consecuencia imprevista y no deseada por el Ayuntamiento de Almuñécar. Así lo demuestra el hecho de que la situación fáctica en relación con la ocupación de los Bajos del Paseo del Attillo no se viera alterada: por un lado, quienes hasta ese momento habían sido sus arrendatarios siguieron ocupando sus respectivos locales, continuaron pagando las mismas cantidades que hasta ese momento pagaban en concepto de rentas y, en algunos casos, realizaron traspasos de los locales que ocupaban como si fueran sus legítimos arrendatarios; por otro lado, el Ayuntamiento de Almuñécar no les inquietó en su posesión de los bienes, siguió percibiendo las cantidades que le pagaban, autorizó los traspasos que le fueron solicitados como si los contratos de arrendamientos siguieran en vigor, previó su indemnización por los perjuicios causados por la demolición y nueva construcción del Paseo del Attillo, les hizo entrega de los nuevos locales a título de arrendatarios, etc. Sin embargo, aunque la situación fáctica no cambió, lo cierto es que la situación jurídica pasó a ser radicalmente distinta. En relación con los arrendatarios, la demanialización de los bienes y la consiguiente extinción de los contratos de arrendamiento determinó que:

d) Quienes hasta ese momento habían ocupado los locales a título de arrendatarios, el día 13 de enero de 1999 perdieron de manera automática y por ministerio de la Ley los títulos jurídicos que les habilitaban para dicha ocupación. Como consecuencia, aunque de facto continuaron desplegando sus actividades comerciales en sus respectivos locales como si nada hubiera ocurrido, lo cierto es que a partir de ese día la ocupación de los locales y su uso y aprovechamiento pasaron a producirse a título de mero precario administrativo. Es decir, por mera tolerancia de la Administración, dado que los contratos de arrendamiento se habían extinguido y el Ayuntamiento de Almuñécar no había emitido título jurídico alguno que habilitara la ocupación de los nuevos bienes demaniales.

e) Consecuentemente, los pagos que siguieron realizando los antiguos arrendatarios (ahora precaristas) dejaron de tener la naturaleza de renta. En efecto, con la extinción de los contratos de arrendamiento a partir del día 13 de enero de 1999, se extinguieron correlativamente los derechos y obligaciones de arrendador y arrendatario y, entre ellos, la obligación del arrendatario de pagar al arrendador la renta correspondiente. Eso no significa, sin embargo, que estos pagos dieran lugar a un enriquecimiento injusto de la Administración pues, aunque no se enmarcaban en un contrato de arrendamiento, que formalmente ya no existía, sí tenían una base material en el hecho de que los antiguos arrendatarios y ahora precaristas seguían disfrutando del uso y aprovechamiento de los bienes, obteniendo de ese modo una ventaja patrimonial.

f) Del mismo modo, la desaparición de los contratos de arrendamiento a partir del día 13 de enero de 1999 supuso, por imperativo lógico, que los antiguos arrendatarios no pudieran traspasar tales contratos a otras personas. Nada podían traspasar porque nada había que traspasar. Su situación era la de meros precaristas porque no gozaban de ningún título jurídico concedido por el Ayuntamiento de Almuñécar para ocupar los Bajos del Paseo del Attillo, sino únicamente con la mera tolerancia de este. No había, por lo tanto, ningún título jurídico, ni de Derecho público ni de Derecho privado, que pudiera ser objeto de traspaso, sino una mera situación fáctica tolerada.

Por su parte, en relación con el Ayuntamiento de Almuñécar la demanialización de los Bajos del Paseo del Attillo implicó, desde el punto de vista jurídico, lo siguiente:

d) En primer lugar y ante todo, el Ayuntamiento de Almuñécar pasó a ser responsable de la defensa de estos bienes y de su adecuada utilización de conformidad con la normativa propia de los bienes demaniales, profundamente distinta a la normativa propia de los bienes patrimoniales que hasta ese momento había venido

aplicando. Ello incluía el deber de recuperar la posesión de estos bienes, pues se encontraban ocupados por personas que carecían de todo título jurídico para ello y que, por ello mismo, no eran más que poseedores en precario de bienes de dominio público.

e) La extinción automática de los contratos de arrendamiento a partir de la demanialización de los Bajos del Paseo del Attillo el día 13 de enero de 1999 hacía igualmente imposible que el Ayuntamiento de Almuñécar pudiera autorizar los traspasos que le solicitaron los antiguos arrendatarios. Los traspasos no solo eran jurídicamente imposibles, sino contrarios a las más elementales reglas de la lógica.

f) Nada justificaba que el Ayuntamiento de Almuñécar se comprometiera a entregar los nuevos locales resultantes de las obras en el Paseo del Attillo a los antiguos arrendatarios, directamente y sin ningún procedimiento (Acuerdos de 25 de julio de 2003). Y nada, por supuesto, justificó la entrega efectiva de esos nuevos locales una vez terminadas las obras (Acuerdos de 9 de enero de 2006).

Es muy posible que la extinción automática de los contratos de arrendamiento provocada por la demanialización de los Bajos del Paseo del Attillo pudiera haber generado la responsabilidad patrimonial del Ayuntamiento de Almuñécar. En efecto, esta extinción supuso, necesariamente, una pérdida de derechos para los arrendatarios, cuya naturaleza bien pudo ser expropiatoria: "una muy singular forma de expropiación", por utilizar los términos de la STC 149/1991, F.J. 8.B).a), recaída en relación con la constitucionalidad de la Ley de Costas de 1988, que provocó la demanialización de numerosos bienes y derechos privados. Sin embargo, precisamente porque la situación fáctica (que no jurídica) siguió siendo la misma, y tanto los antiguos arrendatarios como el propio Ayuntamiento de Almuñécar siguieron actuando como si la relación jurídica establecida entre ellos no hubiera cambiado, ninguno de los antiguos arrendatarios se vio compelido a solicitar indemnización alguna.

Por otro lado, aunque en un primer momento los antiguos arrendatarios pasaron a convertirse en meros precaristas, paulatinamente, el Ayuntamiento de Almuñécar fue dictando nuevos actos administrativos que, sin constituir formalmente concesiones demaniales, otorgaron títulos jurídicos habilitantes para la ocupación de los locales. Es decir, la posición de meros precaristas en la que se situó a los ocupantes de los Bajos del Paseo del Attillo con el acuerdo de 13 de enero de 1999 se vio alterada, para algunos de ellos, por la adopción de nuevos acuerdos por parte del Ayuntamiento de Almuñécar.

En efecto, como ya se expresó pormenorizadamente en el Antecedente Segundo de este Dictamen, con posterioridad a la fecha de 13 de enero de 1999 el Ayuntamiento de Almuñécar dictó numerosos acuerdos autorizando el traspaso de los (extintos) contratos de arrendamiento a nuevos contratistas y firmó otros tantos acuerdos reconociendo la ocupación de los Bajos del Paseo del Attillo (acuerdos de 25 de julio de 2003) o incluso autorizándola expresamente (acuerdos de 9 de enero de 2006).

Tales acuerdos, como se explicará más adelante, se encontraban afectados por vicios determinantes de su nulidad de pleno Derecho. Sin embargo, el artículo 57 de la ya derogada LRJPAC obligaba a presumir la validez de tales actos en tanto no fueran expresamente declarados inválidos. Se trata de la misma presunción de validez de los actos administrativos, pieza esencial de todo el sistema jurídico-administrativo español, que se encuentra actualmente recogida en el artículo 39.1 LPACAP, en términos exactamente idénticos.

Como consecuencia, al adoptar estos acuerdos, el Ayuntamiento de Almuñécar concedió verdaderos títulos jurídicos habilitantes a algunos de los ocupantes de los Bajos del Paseo del Attillo: auténticas concesiones demaniales de facto. De este modo, los destinatarios de tales actos pasaron de ser meros precaristas a

ostentar un título jurídico que amparaba la ocupación de los bienes. Título que podían esgrimir válidamente contra el Ayuntamiento de Almuñécar y que, sin duda alguna, fortalecía su posición frente a él. Y todo ello con independencia de la concurrencia efectiva de causas de nulidad de pleno Derecho palmarias y evidentes en tales actos administrativos, con las consecuencias que después se dirán.

- III -

**TERCERO. LAS OBRAS ACOMETIDAS ENTRE 2003 Y 2006 NO AFECTARON NI A LOS TÍTULOS JURÍDICOS HABILITANTES QUE PERMITÍAN LA OCUPACIÓN DE LOS BAJOS DEL PASEO DEL ALTILLO NI A SU NATURALEZA JURÍDICA, QUE CONTINUÓ SIENDO DEMANIAL.**

Frente al tan citado acuerdo de demanialización de 13 de enero de 1999, que supuso la ya indicada transformación absoluta del régimen jurídico aplicable a estos bienes, y a pesar de lo que pudiera parecer, las obras acometidas con posterioridad, entre 2003 y 2006, no tuvieron la menor incidencia en dicho régimen jurídico. Y ello, a pesar de que tales obras supusieron la completa destrucción de los Bajos del Paseo del Altillo y, por tanto, la desaparición física de los bienes sobre los que venía produciéndose una situación de ocupación, meramente tolerada por la Administración (precaristas) o incluso ya expresamente autorizada en algunos casos.

En efecto, de conformidad con las normas de nuestro ordenamiento jurídico, la desaparición de un bien inmueble y su sustitución por otro de nueva planta no implica, necesariamente, la desaparición de los derechos de ocupación, uso o aprovechamiento que pudieran tener sobre tal inmueble los terceros distintos a su propietario. Al menos, cuando dicha transformación se haya producido por voluntad de dicho propietario.

Esa es la regla general aplicable en el ámbito del Derecho Civil y las relaciones entre privados. Así, el artículo 28 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, establece que:

"El contrato de arrendamiento se extinguirá, además de por las restantes causas contempladas en el presente Título, por las siguientes:

c) Por la pérdida de la finca arrendada por causa no imputable al arrendador. (...)".

d)

La aplicación de este precepto a contrario sensu implica que, cuando la pérdida de la finca se produzca por causa imputable al arrendador, el contrato de arrendamiento no se extinguirá. De hecho, los arrendatarios podrán exigir la realización de las obras necesarias para volver a utilizar la finca. Según ha indicado la jurisprudencia, este artículo vino a subjetivizar la regla de la pérdida de la cosa, abandonando así la regla objetiva contenida anteriormente en el artículo 118 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, que sí establecía como causa de extinción del contrato de arrendamiento que el importe de las obras necesarias para la conservación de la finca superasen el 50% del valor de la cosa arrendada (en este sentido, STS de 15 de febrero de 1996, Sala Primera, Sección Primera, nº de recurso 2250/92, ponente: xxxx).

La misma solución resulta aplicable en el ámbito del Derecho Administrativo. A este respecto, el punto de partida se encuentra en el artículo 100 Ley 33/2003, del Patrimonio de las Administraciones públicas (en adelante, LPAP), de conformidad con el cual,

"Las concesiones y autorizaciones demaniales se extinguirán por las siguientes causas:

(...)

g) Desaparición del bien o agotamiento del aprovechamiento (...)".

Alguna sentencia parece interpretar ampliamente el concepto de "desaparición", por ejemplo, la STSJ de Galicia de 21 de septiembre

de 2017, nº de resolución 384/2017 (ponente: xxx), estima que la autorización de uso de una vivienda considerada de dominio público se extinguió simplemente por el estado de ruina de la vivienda.

Sin embargo, aunque el concepto de "desaparición" se interprete ampliamente, la jurisprudencia lo ha distinguido del concepto de "supresión", que sería el aplicable, justamente, en el caso de que la destrucción del bien se deba a la propia voluntad de la Administración. En este preciso sentido, la STSJ del País Vasco de 18 de septiembre de 2012, nº de resolución 654/012 (ponente: Fernández Fernández), señala, en relación con la concesión demanial de un puesto en un mercado municipal de Bilbao, mercado que fue derruido y sustituido por otro nuevo, que:

"El concepto de desaparición a diferencia del de supresión (hacer cesar o hacer desaparecer) remite a causas inherentes a la propia naturaleza del bien o casos de fuerza mayor (v.g. artículo 214.2 de la Ley 30/2007, de Contratos del sector público) ajenos a la acción de la Administración titular del bien objeto de la concesión.

Así la intervención realizada por el Ayuntamiento de Bilbao en el Mercado de la Ribera no ha supuesto la desaparición del bien sobre el que recaía la concesión de la recurrente, esto es, el puesto ocupado en dicho espacio de dominio público, sino la supresión de ese bien y su transformación en otro nuevo a consecuencia del proceso rehabilitador del edificio en su conjunto.

El concepto de desaparición del bien no puede ser interpretado con la extensión señalada por el apelado sin dejar al albur de la Administración la salvaguarda de los derechos del concesionario y es que las circunstancias sobrevenidas de interés público (artículo 80.10ª del RBEL) o la pura discrecionalidad del concedente (artículo 100.d LPAP) facultan a este para la extinción anticipada o rescate, respectivamente, de la concesión, pero sin menoscabo del derecho del concesionario a la indemnización de los daños causados por tal decisión".

La aplicación de todo lo anterior al supuesto objeto del presente Dictamen determina, como se ha adelantado, que el completo derribo y la posterior construcción de nueva planta de los Bajos del Paseo del Altillo no perjudicó a la situación jurídica de sus ocupantes:

- de una parte, quienes gozaban de títulos jurídicos habilitantes, resultado de las autorizaciones de traspaso erróneamente concedidas por el Ayuntamiento de Almuñécar, mantuvieron la vigencia de los mismos, sin que se vieran afectados en su validez por la "supresión" (que no "desaparición") de los Bajos del Paseo del Altillo;

- de otra parte, quienes se encontraban en una situación fáctica de meros ocupantes en concepto de precaristas no podían ver afectados ni extinguidos sus títulos jurídicos habilitantes para la ocupación, pues, justamente, carecían de ellos.

En última instancia, todos los ocupantes se vieron mejorados en su posición gracias a los Acuerdos firmados con fecha de 9 de enero de 2006 con el Teniente de Alcalde del Ayuntamiento de Almuñécar y la nueva adjudicataria xxx, por los que se les hizo entrega de los nuevos locales resultantes de las obras. Tales Acuerdos supusieron, para todos los ocupantes, un nuevo título jurídico habilitante que autorizaba el uso de los nuevos Bajos del Paseo del Altillo, sin que a ello obstase el hecho de que concurrieran causas determinantes de la nulidad de pleno Derecho de tales Acuerdos, según se expondrá más adelante. Con posterioridad a los Acuerdos de 9 de enero de 2006 desaparecen, por lo tanto, los ocupantes que quedaban a título de meros precaristas y todos ellos pasan a ostentar algún título jurídico habilitante.

Del mismo modo, tampoco la naturaleza jurídica de los Bajos del Paseo del Attillo se vio afectada por las obras, de modo que en todo momento mantuvieron su carácter de bienes demaniales. En efecto, la regla general en relación con los bienes demaniales es que estos no pierdan dicho carácter a menos que se produzca su desafectación expresa respecto del uso general o el servicio público al que previamente hubieran sido afectados. Así lo establece el artículo 69.2 LPAP, de conformidad con el cual "salvo en los supuestos previstos en esta ley, la desafectación deberá realizarse siempre de forma expresa". Esta situación no se ve alterada por el hecho de que, durante un cierto periodo de tiempo, los bienes no existan como tales y se encuentren en fase de edificación. Con el fin de garantizar su máxima protección durante dichos periodos, el artículo 66.4 LPAP dispone, precisamente, que "Los inmuebles en construcción se entenderán afectados al departamento con cargo a cuyos créditos presupuestarios se efectúe la edificación". En la medida en que los Bajos del Paseo del Attillo no han sido objeto de desafectación expresa en ningún momento después de su demanialización por el Acuerdo de 13 de enero de 1999, debe afirmarse que han mantenido inalterada su naturaleza de dominio público hasta la actualidad, sin que a tales efectos tuviera la menor incidencia su completa demolición y nueva construcción mediante las obras ejecutadas entre 2003 y 2006.

- IV -

**CUARTO. EL USO PRIVATIVO DE LOS BAJOS DEL PASEO DEL ATILLO REQUIERE EL OTORGAMIENTO DE UNA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA TRAS LA OPORTUNA TRAMITACIÓN DE UN PROCEDIMIENTO DE CONCURRENCIA COMPETITIVA.**

A partir del acuerdo adoptado el día 13 de enero de 1999, el Ayuntamiento de Almuñécar debía decidir el régimen más adecuado para el uso y aprovechamiento de los nuevos bienes demaniales en que había transformado los Bajos del Paseo del Attillo.

En primer lugar, habría sido perfectamente posible que reservase para sí mismo la utilización de tales bienes, encargándose directamente de la prestación del servicio al que habían quedado afectados por tal acuerdo. Del mismo modo, pudo estimar oportuno otorgar el uso y aprovechamiento de los Bajos del Paseo del Attillo a terceros. Esta segunda opción parece ser que fue la escogida, siquiera implícitamente, por el Ayuntamiento de Almuñécar, según se desprende de su conducta. No obstante, importa destacar que esta cesión a terceros se habría entendido en todo momento por parte del Ayuntamiento de Almuñécar como una mera concesión demanial y no como una concesión de servicio público (cabalmente, del servicio "de bares y restaurantes en la concurrida playa Puerta del Mar" al que se había afectado el bien). Acaso la opción de la concesión de servicio público habría sido la más coherente con los motivos que, al menos formalmente, llevaron a la demanialización de los bienes. No obstante, se trata esta de una cuestión que no ha sido planteada por ninguna de las partes y que, en realidad, resulta parcialmente intrascendente, por cuanto el carácter demanial de los Bajos del Paseo del Attillo se deduciría también, según se señaló más atrás, del carácter demanial del bien en el que se encuentra enclavado: el propio Paseo del Attillo (artículo 344 Código Civil, artículo 3.1 RBEL, artículo 3.2 RBELA), parte a su vez del dominio público marítimo-terrestre.

Sea como fuere, para poder atribuir la utilización privativa de estos bienes demaniales el Ayuntamiento de Almuñécar debía respetar lo establecido en la normativa aplicable a este tipo de bienes, lo que

obligaba a acudir a la figura de la concesión demanial y sin que pudiera valerse, en su lugar, de la figura del contrato de arrendamiento.

Así lo impone el artículo 78.1.a) RBEL, vigente en el momento en que se produjo la demanialización de los Bajos del Paseo del Altillo y de conformidad con el cual "Estarán sujetos a concesión administrativa: a) El uso privativo de bienes de dominio público (...)".

En el mismo sentido, el artículo 30.3 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades locales de Andalucía (el adelante, LBELA), aprobada poco tiempo después de la demanialización de los Bajos del Paseo del Altillo, también establece que la utilización de los bienes de dominio público en su modalidad de uso privativo "requerirá el otorgamiento de concesión administrativa".

El otorgamiento de estas concesiones demaniales debe producirse, además, a través de un procedimiento específico en el que debe garantizarse el respeto a los principios de publicidad y concurrencia. Es decir, con carácter general no cabe el otorgamiento directo de concesiones demaniales.

Así se establecía ya en los artículos 78 y ss. RBEL. En concreto, el artículo 78.2 RBEL dispone que "Las concesiones se otorgarán previa licitación, con arreglo a los artículos siguientes y a la normativa reguladora de la contratación de las Corporaciones locales". Y en sentido parecido se expresan los artículos 58 y ss. LBELA.

A mayor abundamiento, la exigencia de que el otorgamiento de concesiones demaniales se realice mediante un procedimiento de concurrencia competitiva fue impuesto con carácter general para todas las Administraciones públicas, y no solo para las Entidades locales, por el artículo 93.1 LPAP. De conformidad con este precepto, que goza de carácter básico (Disposición Final Segunda LPAP), "el otorgamiento de concesiones sobre bienes de dominio público se efectuará en régimen de concurrencia", con la única excepción de "los supuestos previstos en el artículo 137.4 de esta ley, cuando se den circunstancias excepcionales, debidamente justificadas, o en otros supuestos establecidos en las leyes", ninguno de los cuales concurren en este caso.

La jurisprudencia, por su parte, ha confirmado la exigencia de que se tramite dicho procedimiento de concurrencia competitiva con carácter previo al otorgamiento de la concesión demanial. Así, entre la jurisprudencia más reciente, cabe señalar la STS de 9 de mayo de 2014, recurso nº 5634/2011 (ponente: xxxx), en la que "la Sala rechaza la posibilidad de que el Convenio impugnado adjudique de forma directa a la entidad mercantil recurrente la construcción y explotación del aparcamiento en el subsuelo demanial porque tal modo de proceder, eludiendo la concurrencia competitiva, es contrario a lo establecido en los preceptos que cita en el fundamento jurídico quinto de la sentencia recurrida, que hemos transcrito en el antecedente cuarto de esta nuestra \*art. 78 RBEL, art. 93.1 LPAP+".

No obstante, la exigencia de concurrencia competitiva no es el único requisito establecido para el válido otorgamiento de concesiones demaniales. El artículo 93.2 LPAP exige también que "una vez otorgada la concesión deberá procederse a su formalización en documento administrativo"; el artículo 93.3 LPAP impone que "las concesiones se otorgarán por tiempo determinado. Su plazo máximo de duración, incluidas las prórrogas, no podrá exceder de 75 años (...)"; el artículo 94 LPAP, por su parte, recoge una cláusula de prohibiciones para ser titular de concesiones demaniales, indicando que "en ningún caso podrán ser titulares de concesiones sobre bienes y derechos demaniales las personas en quienes concurra alguna de las prohibiciones de contratar reguladas en el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas [la referencia debe entenderse hecha ahora a la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público+"; etc.

La aplicación de estos artículos a los Bajos del Paseo del Attillo determina que su uso privativo, una vez producida su demanialización, solo resultaba (y resulta) posible mediante el otorgamiento de una concesión demanial que exigía, entre otras cosas, la tramitación de un procedimiento en concurrencia competitiva, la fijación de un plazo de tiempo determinado de duración, la formalización del otorgamiento en documento administrativo o la previa comprobación de que el beneficiario de la concesión no estuviera incurso en ninguna de las causas que excluyen su contratación por parte de las Administraciones públicas, entre otros requisitos. Nada de lo anterior se hizo, sin embargo.

- V -

**QUINTO. TODOS LOS ACTOS DE DISPOSICIÓN ADOPTADOS POR EL AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR SOBRE LOS LOCALES 1 A 23 DE LOS BAJOS DEL PASEO DEL ATILLO, A PARTIR DE SU TRANSFORMACIÓN EN BIENES DEMANIALES, CONSTITUYEN CONCESIONES DEMANIALES AFECTADAS POR VICIOS DETERMINANTES DE NULIDAD DE PLENO DERECHO.**

Salvo en el caso del local 24 de los Bajos del Paseo del Attillo (actual local 10), al que nos referiremos más adelante, el Ayuntamiento de Almuñécar no ha tramitado ni un solo procedimiento respetuoso con los principios de publicidad y concurrencia para el otorgamiento de concesiones demaniales sobre los Bajos del Paseo del Attillo, ni ha comprobado el respeto al resto de requisitos exigidos por la normativa aplicable.

Los sucesivos actos y acuerdos que fue dictando, y con los que fue ordenando la utilización de los Bajos del Paseo del Attillo, se adoptaron al amparo de la normativa de Derecho civil reguladora de los arrendamientos urbanos y en la ignorancia de que los contratos de arrendamiento que un día existieron se habían extinguido y no podían volver a existir en relación con estos bienes. De esta forma, y sin ser consciente de ello, las autorizaciones de traspaso que otorgaba el Ayuntamiento de Almuñécar no eran actos administrativos por los que se permitía la novación subjetiva de los contratos de arrendamiento, sino auténticas concesiones demaniales, si bien ayunas de todo procedimiento y afectadas de otros vicios determinantes de nulidad de pleno Derecho.

Su carácter de concesiones demaniales no se vio afectado por la denominación de tales actos. Como ha reiterado la jurisprudencia, la afectación del bien determina que su régimen jurídico no se regule por el Derecho privado, sino por el Derecho Administrativo, lo que determina que no pueda hablarse, en ningún caso, de arrendamiento sobre dicho bien. A tales efectos, y como se indica en la STSJ de Cataluña de 8 de abril de 2015, recurso nº 279/2014 (ponente: Abelleira Rodríguez), resulta irrelevante que el Ayuntamiento otorgue la denominación de arrendamiento al título habilitante para su uso o que no haya aprobado una Ordenanza municipal reguladora de la cesión de este tipo de bienes demaniales:

"Así, la naturaleza jurídica del vínculo jurídico existente entre las partes es administrativo y determina que el régimen jurídico aplicable también lo es, determinado por la naturaleza jurídica del bien sobre el que recae la relación un complejo de derechos y obligaciones (...) Nos encontramos ante un bien de dominio público local cuyo aprovechamiento privativo ostenta una empresa (...) La naturaleza es la que es y no un contrato privado de arrendamiento que conllevaría otro tipo de relación jurídica sometida al Derecho privado en cuanto a los derechos y obligaciones de las partes (...). Estas relaciones jurídicas sobre un bien de dominio público se habrían de documentar mediante una concesión administrativa (...), pero ello no ha de modificar ni la naturaleza del bien ni las potestades que la Administración ostenta sobre los mismos (...). No hay, por tanto, una situación de precario (...) ni tampoco una relación de arrendamiento urbano (...). Estamos dentro del ámbito de



competencia de la Administración local respecto a los bienes de dominio público de los que es titular para el cumplimiento de sus fines. Cuestión distinta es que el Ayuntamiento no haya hecho regulación adecuada y conforme a la Ley de esta actividad, y la haya dejado, al igual que su conservación, sin un marco jurídico completo y adecuado”.

El hecho de que el Ayuntamiento de Almuñécar no fuera consciente de que con los actos que estaba adoptando otorgaba auténticas concesiones demaniales no supondría, por sí mismo, la invalidez de tales actos. Esto es, no se trataría de un problema subjetivo lo que acarrearía tachas sobre la validez del acto. Lo verdaderamente relevante es que tales actos contenían vicios determinantes de nulidad de pleno, de conformidad con lo recogido en el artículo 47.1 LPACAP y, previamente, en el artículo 62.1 LRJPAC.

En particular, se trataría de actos nulos de pleno Derecho por aplicación del artículo 47.1.c) y 47.1.e) LPACAP. Es decir, por tratarse de actos “que tengan un contenido imposible” y por tratarse de actos “dictados prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido”.

- Nulidad de los actos por tener un contenido imposible

Desde un punto de vista jurídico, ciertamente resulta imposible arrendar bienes demaniales. Sin embargo, no es esto lo que determina la concurrencia de esta causa de nulidad de pleno Derecho. Como sostiene una jurisprudencia constante, entre cuyas más recientes manifestaciones se encuentra la STS de 2 de febrero de 2017, recurso nº 91/2016 (ponente: Tolosa Tribiño):

“Sobre los requisitos de la imposibilidad, hemos señalado que la imposibilidad a que se refiere la norma de la Ley de procedimiento debe ser, por ello, de carácter material o físico, ya que una imposibilidad de carácter jurídico equivaldría prácticamente a ilegalidad del acto, que suele comportar anulabilidad (art. 48.1 LPA y 83.2 de la LJCA) (...) Actos nulos por tener un contenido imposible son, por tanto, los que resultan inadecuados, en forma total y originaria, a la realidad física sobre la que recaen”.

Es decir, la mera imposibilidad jurídica se identifica con la ilegalidad del acto, lo que no es determinante, en principio, de su nulidad de pleno Derecho.

Ahora bien, esta misma jurisprudencia acepta igualmente que “Son también de contenido imposible los actos que encierran una contradicción interna en sus términos (imposibilidad lógica) por oponerse a leyes físicas inexorables o a lo que racionalmente se considera insuperable”. Y es esta segunda posibilidad la que permite afirmar que los acuerdos por los que se autorizó el traspaso de los contratos de arrendamientos se vieron afectados de nulidad de pleno derecho por tener un contenido imposible: en la medida en que los contratos de arrendamientos se extinguieron, ope legis, el 13 de enero de 1999, todos los actos posteriores autorizando su traspaso carecían, lógicamente, de objeto alguno. Es decir, no se trata de que los traspasos fueran o no conformes con nuestro ordenamiento jurídico, sino que no había nada que traspasar, que no existía contrato alguno en vigor, por lo que autorizar dichos traspasos constituía, con todo rigor, una contradicción interna “que racionalmente se considera insuperable”.

- Nulidad de los actos por prescindir total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido

De manera aún más palmaria, los distintos actos a través de los cuales el Ayuntamiento de Almuñécar autorizó la ocupación de los Bajos del Paseo del Altillo, otorgando verdaderas concesiones demaniales, incurrirían en la causa de nulidad de pleno Derecho consistente en haber sido dictados prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido. Así se derivaría del hecho, ya indicado, de no haber respetado las

exigencias de publicidad y concurrencia establecidas por la normativa de bienes, tanto de ámbito estatal como andaluz. En este sentido, los Dictámenes del Consejo Consultivo de Andalucía son terminantes:

El Dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía nº 173/2017, de 22 de marzo de 2017 declaró procedente la revisión de oficio por concurrir la causa prevista en el art. 62.1.e) LRJPAC, "falta total y absoluta del procedimiento legalmente establecido", en la medida en que "se ha otorgado un contrato de arrendamiento sobre un bien de dominio público, cuando debiera haberse otorgado mediante una concesión administrativa, prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido para ello, ya que debiera haberse otorgado en régimen de concurrencia (art. 93 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas), siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 96 de la referida Ley". En los hechos, se trataba de la ocupación parcial de las instalaciones de un Palacio Provincial de Ferias y Exposiciones para la colocación/fijación de cuatro dispositivos publicitarios, permitida por acuerdo de 24 de octubre de 2006, es decir, 11 años antes.

El Dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía nº 198/2009, de 24 de marzo de 2009, estimó que "respecto de los bienes demaniales, los artículos 78 y siguientes del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 junio, así como el artículo 58 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía (Decreto 18/2006, de 24 de enero), establecen la posibilidad de uso privativo de los bienes de dominio público, que se llevará a cabo mediante concesión otorgada previa licitación, lo que excluye obviamente la adjudicación directa, como se ha producido en el caso objeto de dictamen (...) En suma, este Consejo Consultivo considera que en el supuesto sometido a examen concurre (...) la causa de nulidad contemplada en el artículo 62.1.e) de la Ley 30/1992

\*falta total y absoluta del procedimiento legalmente establecido". En los hechos, el Ayuntamiento de Sierra de Yeguas había cedido el patio y el aula de un colegio a una Asociación de Vecinos, gratuitamente, por un plazo de 99 años y, lo que resultaba determinante de la nulidad del acto, sin tramitar previamente un procedimiento de concurrencia competitiva. El acto revisado se adoptó seis años antes, el 14 de enero de 2003.

El Dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía nº 510/2008, de 24 de septiembre de 2008 consideró que "con el acto administrativo que ahora se revisa (...) se ha prescindido total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido, habiéndose autorizado la utilización privativa del dominio público sin el procedimiento que requiere el otorgamiento de la concesión, sino directamente, a la vista de la petición formulada en su día por el interesado y sin trámite alguno que preserve el principio de oferta pública y libre concurrencia. Por tal motivo, este Consejo estima que el Decreto municipal objeto del expediente de revisión es nulo al incurrir en la causa prevista en el artículo 62.1.e) de la Ley 30/1992". En los hechos, el Ayuntamiento de Marbella había concedido una autorización para la instalación de 17 vallas publicitarias en diferentes lugares del término municipal, todos ellos de dominio público. El acto revisado se había adoptado menos de tres años antes, con fecha de 13 de diciembre de 2005. En términos muy similares, y en relación con un supuesto de hecho sustancialmente idéntico, se pronuncia el Dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía nº 481/2008, de 17 de septiembre de 2008, en relación con un acto adoptado cuatro años antes, el 9 de junio de 2004.

El Dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía nº 383/2017, de 20 de junio de 2017, extiende, finalmente, la nulidad de pleno Derecho a una norma (un Proyecto de Reparcelación), por haber realizado el otorgamiento de uso privativo de bien demanial

(equipamiento público deportivo) directamente y sin seguir los trámites previstos en la Ley de Bienes de las Entidades locales de Andalucía (62.2 LRJPAC)

- VI -

**SEXTO. POR EXCEPCIÓN, EL LOCAL 24 DE LOS BAJOS DEL PASEO DEL ALTILLO SÍ HABRÍA SIDO OBJETO DE UNA CONCESIÓN DEMANIAL CORRECTAMENTE OTORGADA.**

La excepción a cuanto se ha dicho viene constituida por el procedimiento que se siguió para el otorgamiento de la concesión demanial sobre el local 24 (actual local 10) de los Bajos del Paseo del Altillo. En relación con este local, y tal y como se expuso en el Antecedente Segundo de este Dictamen, el Ayuntamiento de Almuñécar licitó un concurso público, mediante subasta, en el que las distintas propuestas fueron valoradas por la Mesa de Contratación y que fue resuelto mediante acuerdo del Pleno, de 11 de abril de 2006, por el que se adjudicó la concesión a la mejor oferta, tras lo cual se suscribió contrato de concesión con D. xxxx.

Ninguna tacha de invalidez, en consecuencia, cabe hacer a esta concesión demanial.

- VII -

**SEPTIMO. LA CONCURRENCIA DE LAS CAUSAS DE NULIDAD INDICADAS EN LOS ACTOS DE DISPOSICIÓN ADOPTADOS POR EL AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR SOBRE LOS LOCALES 1 A 23 DE LOS BAJOS DEL PASEO DEL ALTILLO DETERMINARÍA LA INCOACIÓN DE LOS CORRESPONDIENTES PROCEDIMIENTOS DE REVISIÓN DE OFICIO.**

En relación con los actos administrativos, la revisión de oficio se configura como una potestad reglada. Según se ha entendido tradicionalmente, el carácter reglado de la potestad sería una exigencia del principio de legalidad: dado que la actuación administrativa se somete plenamente, por mandato constitucional y sin excepción, a la Ley y al Derecho (artículo 103.1 CE) y dada la imposibilidad de convalidar los actos nulos de pleno derecho (artículo 52.1 LPACAP), si la Administración tiene conocimiento de la existencia de un acto aquejado de alguno de los vicios previstos en el artículo 47 LPACAP, debe declararlo expresamente. O, para ser más exactos, y atendiendo a que pueden concurrir límites a la declaración de nulidad (artículo 110 LPCAP), de los que nos ocuparemos más adelante, tiene la obligación de iniciar el oportuno procedimiento de revisión, en cuyo seno se determinará si procede o no dicha declaración.

El carácter reglado de la potestad y la obligación de reaccionar contra los actos nulos se traducen, por tanto, en un mandato de iniciar y tramitar el procedimiento de revisión de oficio, sin perjuicio de que, en ocasiones, al término del procedimiento se acuerde el mantenimiento del acto.

Resulta procedente, en consecuencia, determinar cuáles serían los actos contra los que el Ayuntamiento de Almuñécar debería incoar procedimiento de revisión de oficio en cumplimiento del mandato contenido en el artículo 106 LPACAP, dichos actos son los detallados en la propuesta finalizadora de este informe.

- VIII -

**OCTAVO. LA FIRMA DE UN NUEVO CONTRATO DE CONCESIÓN, BASADO EN EL MODELO APROBADO POR ACUERDO PLENARIO DE 18 DE MAYO DE 2015, DIRECTAMENTE CON LOS OCUPANTES DE LOS LOCALES 1 A 23 DE LOS BAJOS DEL PASEO DEL ALTILLO Y SIN RESPETAR LOS PRINCIPIOS DE PUBLICIDAD Y CONCURRENCIA, NO CONVALIDARÍA LA SITUACIÓN ANTERIOR E INCURRIRÍA NUEVAMENTE EN CAUSA DE NULIDAD DE PLENO DERECHO.**

Según quedó expuesto en el Antecedente Cuarto de este informe, el Informe jurídico de 8 de octubre de 2014, emitido por el Secretario General del Ayuntamiento, puso de manifiesto la situación irregular en la que se venía desarrollando la ocupación de los Bajos del Paseo del Attillo. A raíz de dicho Informe, empezaron a adoptarse medidas tendentes a "regularizar" la situación de los ocupantes, que culminaron con la aprobación, por acuerdo de 18 de mayo de 2015 del Pleno del Ayuntamiento de Almuñécar, de un "modelo de contrato de concesión" que sería posteriormente utilizado para dar cobertura jurídica a la ocupación de los locales 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 y 21 (actual local 7) por parte de Dña. xxxxx.

La firma de estos nuevos convenios, sin embargo, debido al modo en que se plantea, resulta nuevamente contraria al ordenamiento jurídico.

- **No resulta posible convalidar actos nulos de pleno Derecho.**

En primer lugar, debe subrayarse que los actos administrativos que se pretendían "regularizar" eran actos nulos de pleno Derecho, por lo que no cabe ninguna forma de "regularización" o, por emplear la terminología técnico-jurídica apropiada, de convalidación. En efecto, al regular la convalidación de los actos administrativos, el artículo 52.1 LPACAP (y, anteriormente, el artículo 67.1 LRPAC, en términos idénticos) admite que "la Administración podrá convalidar los actos anulables, subsanando los vicios de que adolezcan". Pero se trata de una posibilidad vedada para los actos nulos.

El ordenamiento jurídico español no admite, bajo ningún concepto, que los actos nulos de pleno Derecho puedan ser objeto de convalidación, pues asume que los vicios de que adolecen son de tal magnitud y gravedad que no pueden ser objeto de subsanación. Como mucho, y a lo sumo, admite que, en ciertos casos, la Administración no pueda declarar la nulidad de estos actos (artículo 110 LPACAP, al que luego nos referiremos). Pero ello nada tiene que ver con la convalidación y, más bien, parte de negar que sea posible en caso de nulidad de pleno Derecho.

Con su pretensión de "regularizar" la situación de los ocupantes de los Bajos del Paseo del Attillo mediante la firma de los nuevos contratos de concesión, el Ayuntamiento de Almuñécar estaría actuando como si los títulos jurídicos habilitantes que ostentaban tales ocupantes fueran meramente anulables o estuvieran aquejados de vicios menores. Pero no es así. Como se ha expuesto en los apartados anteriores, estos actos administrativos adolecen de algunos de los vicios sancionados con la nulidad de pleno Derecho por el artículo 47.1 LPACAP.

- **Los nuevos contratos de concesión suponen el otorgamiento directo de una nueva concesión demanial, con falta total y absoluta del procedimiento legalmente establecido.**

En segundo lugar, y de modo mucho más relevante, la firma de estos nuevos contratos de concesión también incurriría, por sí misma, en la misma causa de nulidad de pleno Derecho en la que han venido incurriendo todos los actos de disposición adoptados por el Ayuntamiento de Almuñécar sobre los locales 1 a 23 de los Bajos del Paseo del Attillo.

No se trata ya, por tanto, de que estos contratos de concesión puedan o no convalidar los actos anteriores del Ayuntamiento de Almuñécar por los que se reconocieron títulos habilitantes para la ocupación de estos bienes. El verdadero problema radica en que constituyen el otorgamiento de una nueva concesión demanial que ha sido adjudicada de manera directa, a los sujetos designados por el Ayuntamiento, a despecho de lo exigido por el artículo 93.1 LPAP ("el otorgamiento de concesiones sobre bienes de dominio público se efectuará en régimen de concurrencia"), por el artículo 78.2 RBEL ("Las concesiones se otorgarán previa licitación, con arreglo a los artículos siguientes y

a la normativa reguladora de la contratación de las Corporaciones locales"), por los artículos 58 y ss. xxx, y por el resto de preceptos enunciados en los apartados anteriores.

Todo ello determinaría, de conformidad con los acertados pronunciamientos del Consejo Consultivo de Andalucía, también recogidos en los apartados anteriores, la consideración de estas decisiones como actos nulos de pleno Derecho, en tanto que habrían sido adoptados con falta total y absoluta del procedimiento legalmente establecido, en el sentido del artículo 47.1.e) LPACAP.

El hecho de que los nuevos contratos de concesión establezcan que su duración llegue hasta el mes de agosto de 2033 no hace sino empeorar las cosas, pues no existe una base real que justifique dicha extensión, según se indicará posteriormente.

En todo caso, importa destacar una última cuestión: la nulidad de estas nuevas adjudicaciones, formalizadas con la firma de un nuevo contrato de concesión, no deriva de la posible invalidez del "modelo de contrato de concesión" aprobado por acuerdo de 18 de mayo de 2015, sino de que constituyen otorgamientos de concesiones dictados con falta total y absoluta del procedimiento legalmente establecido.

Es decir, el procedimiento de revisión de oficio que, en su caso, inicie el Ayuntamiento de Almuñécar contra el contrato firmado con Dña. xxxx, se basaría en que este contrato ha supuesto el otorgamiento de una concesión demanial vulnerando los principios de publicidad y concurrencia exigidos por el artículo 93.1 LPAP y el resto de la normativa aplicable a los bienes de las Entidades locales andaluzas, antes referidos. Es esta vulneración la que permitiría declarar que se trata de un acto dictado "prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido", conforme al artículo 47.1.e) LPACAP. Y ello nada tiene que ver con la posible validez o invalidez del acuerdo de 18 de mayo de 2015 por el que se aprobó el "modelo de contrato de concesión" que le sirvió de base y cuya importancia en todo este asunto resulta relativamente secundaria.

- IX -

**NOVENO. EN CUALQUIER CASO, EL AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR NO ESTABA OBLIGADO A ACEPTAR QUE LA DURACIÓN DE LOS NUEVOS CONTRATOS DE CONCESIÓN CON LOS OCUPANTES DE LOS LOCALES 1 A 23 DE LOS BAJOS DEL PASEO DEL ALTILLO DEBIERA LLEGAR HASTA AGOSTO DE 2033.**

Congruentemente con todo lo anterior, la cuestión relativa a la duración que debían tener los nuevos contratos de concesión que pretendían "regularizar" la situación de los ocupantes de los locales 1 a 23 de los Bajos del Paseo del Altillo resulta, en buena medida, irrelevante.

En efecto, de conformidad con lo ya expuesto, el Ayuntamiento de Almuñécar no puede convalidar los distintos títulos jurídicos habilitantes que permiten el uso y aprovechamiento de los locales 1 al 23 de los Bajos del Paseo del Altillo a sus actuales ocupantes, en la medida en que todos ellos, sin excepción, estarían aquejados de vicios determinantes de nulidad de pleno Derecho.

A pesar de ello, y con el fin de resolver expresamente todas las dudas planteadas por el Ayuntamiento de Almuñécar, **el Dictamen que, a petición del Ayuntamiento de Almuñécar, emiten los Profs. Drs. Manuel Rebollo Puig y Antonio Bueno Armijo relativos a los arrendamientos de los bajos del paseo del altillo,** se pronuncian sobre esta cuestión, en los términos siguiente:

A tal efecto, debe recordarse que la cláusula 11 del "modelo de contrato de concesión" elevado al Pleno del Ayuntamiento de Almuñécar, objeto de debate en su sesión de 22 de abril de 2015, establecía lo siguiente:

"Cláusula 11. Duración y prórroga el contrato

La duración del contrato será de treinta años a contar desde el día 3 de agosto de 2003. No obstante, el contrato podrá prorrogarse de forma expresa, por el plazo máximo fijado en el artículo 278 del TRLCSP. Las prórrogas serán graciabiles para la administración y deberán ser acordadas expresamente, sin que tengan validez prórrogas tácitas”.

La fecha de finalización de los nuevos contratos pasaba a ser, por lo tanto, el 2 de agosto de 2033. Esta fecha, a su vez, traía causa del Informe jurídico de 8 de octubre de 2014 emitido por el Secretario General del Ayuntamiento de Almuñécar. En dicho Informe se afirmó, literalmente, que,

“por acuerdo inicialmente adoptado por el Alcalde y posteriormente ratificado por el Pleno (documento de 25 de julio de 2003 y acuerdo plenario de 23 de agosto de 2003), se procede a una especie de renovación del arrendamiento por 30 años si bien, en el propio documento se comprueba que ese plazo es igual al de concesión del aparcamiento, acompañado de una serie de beneficios relativos a la renta” (cursiva añadida).

Sin embargo, y frente a lo que afirmaba el Informe, ni los acuerdos suscritos por el Alcalde, ni el acuerdo de ratificación del Pleno aumentaron en modo alguno la duración de los contratos. Por el contrario, conviene recordar que el tenor literal de la Cláusula Quinta de los Acuerdos de 25 de julio de 2003, reproducida en el Antecedente Primero, era el siguiente:

“El Ayuntamiento de Almuñécar y la mercantil xxxx, cada uno en función de lo que representa y en derecho confieren, acuerda que los aumentos de superficie de los locales sitos en el subsuelo del Paseo del Atillo, como consecuencia de las obras que se van a realizar y que se cifran en el 50%, sea para uso y disfrute de los actuales arrendatarios de los locales, los cuales durante un plazo de 30 años no verán incrementada su renta actual por el concepto de aumento de superficie, periodo de tiempo igual al de concesión del aparcamiento subterráneo de la entidad xxxx”

Como se deduce de su mera lectura, el objeto de la cláusula no era, ni remotamente, el de ampliar 30 años la duración de los arrendamientos. Por el contrario, su finalidad, mucho más modesta, era la de articular la entrega de unos locales que contarían con un 50% más de superficie y congelar, durante los 30 años siguientes, la renta que debía pagarse por la ocupación de ese exceso de superficie. Con esta redacción, la Cláusula Quinta simplemente asumía que alguno de los arrendatarios (en la fecha, meros precaristas, situación ignorada por todas las partes), podía ostentar algún título jurídico habilitante que le permitiera ocupar los bienes por espacio de treinta años, que era el mismo periodo de tiempo por el que se había concedido el aparcamiento subterráneo a la adjudicataria. Pero ni remotamente estaba creando, por sí misma, dicho título jurídico habilitante.

Así se deduce, con toda claridad, de los debates sostenidos en los Plenos municipales de 21 y 22 de agosto de 2003. Y así lo entendieron y conocían todas las partes, según se deduce, igualmente, del hecho de que el Ayuntamiento de Almuñécar siguió afirmando, en sucesivos actos administrativos, que la finalización de los contratos de arrendamiento (en realidad, extintos desde el 13 de enero de 1999), terminaba en las fechas determinadas por la Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994:

- Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 28 de marzo de 2007, por el que se autorizó la división del local ocupado por xxx, en dos locales iguales de 109,19 m<sup>2</sup> y se autorizó, asimismo, el traspaso del arrendamiento de uno de estos locales a favor de Dña. xxxx. Como se indicó en el Antecedente Segundo.3 de este Dictamen, esta autorización señaló expresamente en su apartado 3º.a) que la subrogación se producía “en los derechos y obligaciones nacidos del contrato de arrendamiento y en los acuerdos o pactos a que se han

llegado con motivo de la remodelación de los locales por las obras del aparcamiento del paseo del Altillo". Asimismo, en su apartado 3º.d) se indicó que debía darse "Cumplimiento de los demás requisitos que establece el artículo 32 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, otorgamiento del traspaso en escritura pública, notificación de este, etc". Finalmente, el apartado 3º.d) fijó como fecha de terminación del arrendamiento el 1 de enero de 2015.

- Acuerdo de 8 de mayo de 2007 de la Junta de Gobierno Local, adoptado por unanimidad de los asistentes, por el que se responde a la consulta elevada por xxxx, en relación con la duración máxima del "arrendamiento" de uno de los Bajos del Paseo del Altillo en los siguientes términos: "en cuanto a los plazos de arrendamiento se ha estado en todo momento a lo que dispone la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, por lo que esta Junta de Gobierno se ratifica en el acuerdo adoptado el 28.03.07 al respecto". Eso determinaba, en relación con la ocupación del solicitante, que esta debía concluir el 1 de enero de 2015.

- Acuerdo de 28 de enero de 2013 de la Junta de Gobierno Local que, previo Informe del Sr. Secretario Municipal, y ante solicitud deducida por la ocupante de los locales 13 a 21 de los Bajos del Paseo del Altillo de ampliar el plazo de arrendamiento (sic) por un periodo de 18 años, establece que la extinción del arrendamiento "es de 20 años desde la entrada en vigor de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994", plazo que, con relación a dichos concretos locales, debía incrementarse en 5 años dado que habían sido objeto de traspaso en los 10 años anteriores a dicha entrada en vigor. Por lo tanto, se estableció que "la extinción del arrendamiento del local de negocio actual deberá producirse el 31 de diciembre de 2019".

En consecuencia, nada obligaba al Ayuntamiento de Almuñécar a establecer, en el "modelo de contrato de concesión" aprobado mediante acuerdo de 18 de mayo de 2015, que la duración de las concesiones demaniales sobre los Bajos del Paseo del Altillo a los que se aplicara debieran durar hasta el 2 de agosto de 2033.

Y una vez aprobado, y tratándose de un mero acto preparatorio que no creó, por sí mismo, ni derechos subjetivos ni intereses legítimos, sino meras expectativas, el Ayuntamiento de Almuñécar podría haber modificado parcial o íntegramente su redacción o aprobar un nuevo modelo absolutamente diverso para sus nuevos contratos.

Pero todo ello, cabe insistir una vez más, resulta relativamente irrelevante, por cuanto los vicios de nulidad de pleno Derecho que puedan afectar a los contratos de concesión firmados tomando como base este modelo, no derivan de él, sino del hecho de haber sido adjudicados de manera directa, prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido.

- X -

**DÉCIMO. EN RELACIÓN CON ALGUNOS DE LOS TÍTULOS HABILITANTES QUE PERMITEN ACTUALMENTE LA OCUPACIÓN DE LOS BAJOS DEL PASEO DEL ALTILLO PODRÍAN CONCURRIR CAUSAS QUE IMPIDIESEN SU REVISIÓN DE OFICIO. A PESAR DE ELLO, EL AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR PODRÍA ACORDAR, IGUALMENTE, DEJAR SIN EFECTO ESTAS CONCESIONES IRREGULARES.**

El ejercicio de las potestades de revisión atribuidas a la Administración nunca es automático ni obligatorio. Por el contrario, la Administración debe decidir si procede o no la revisión en cada caso concreto atendiendo no solo a los presupuestos de hecho exigidos para el ejercicio de la potestad, sino también a las circunstancias concurrentes. Se pone así freno a las exigencias maximalistas de ciertas concepciones de los poderes de revisión de la Administración, basadas a su vez en interpretaciones igualmente extremas del concepto de nulidad. Con esta intención, el artículo 110 LPACAP dispone que

*"las facultades de revisión establecidas en este Capítulo no podrán ser ejercidas cuando por prescripción de acciones, por el tiempo transcurrido o por otras circunstancias, su ejercicio resulte contrario a la equidad, a la buena fe, al derecho de los particulares o a las leyes".*

*Conviene destacar, además, que a pesar de su tenor literal, el artículo no se limita a establecer una serie de supuestos en los que no se pueden ejercer las potestades de revisión. En realidad, la mayor utilidad del artículo no se encuentra en la prohibición absoluta de ejercer las potestades de revisión, sino en la posibilidad de que, aun permitiendo su ejercicio, se puedan moderar sus efectos.*

*De conformidad con el precepto transcrito, las principales (aunque no únicas) circunstancias que deben tenerse en cuenta para determinar la improcedencia del ejercicio de las potestades de revisión por parte de la Administración son la prescripción de acciones y el paso del tiempo. Respecto al límite por "prescripción de acciones", no parece que pueda aplicarse a la revisión de oficio de actos y disposiciones nulos de pleno Derecho, toda vez que, de conformidad con el artículo 106 LPACAP, esta revisión puede realizarse "en cualquier momento". Su aplicación, por tanto, parece circunscrita a los supuestos de declaración de lesividad de actos anulables.*

*Sin embargo, el "paso del tiempo", circunstancia mucho más vaga que la anterior, sí que resulta especialmente adecuada respecto a la potestad de revisión de oficio, justamente por la ausencia de plazos de prescripción expresos para su ejercicio. En efecto, el paso del tiempo consolidaría las situaciones y generaría la confianza en su mantenimiento, por lo que podría resultar oponible incluso en a los supuestos de nulidad de pleno Derecho.*

*Lo que no resulta posible es determinar con precisión cuánto tiempo debe transcurrir para entender que la situación creada es protegible. Por ejemplo, el Tribunal Supremo ha considerado que el transcurso de 10 años desde que se dictó la resolución por la que se puso fin a un procedimiento selectivo de funcionarios públicos no impedía ejercer la acción de nulidad a un administrado que no tuvo posibilidad de conocer los vicios producidos hasta mucho tiempo después (STS de 19 de febrero de 2014, rec. 2770/2011). Sin embargo, ha rechazado la posibilidad de anular unos deslindes aprobados décadas atrás (STS de 21 de febrero de 2010, rec. 62/2003; STS de 20 de febrero de 2008, rec. 1205/2006) o un acuerdo de colegiación veinte años después de haber sido adoptado (STS 16 de julio de 2003, rec. 6245/1999).*

*En relación, específicamente, con la revisión de oficio de actos de otorgamiento de concesiones demaniales por parte de Entidades locales andaluzas, el Consejo Consultivo de Andalucía se ha mostrado muy cauto en la aplicación del límite previsto en el artículo 110 LPACAP, otorgando un amplio margen temporal a la Administración para poder ejercer su potestad de revisión. Como resumió en su Dictamen n° 781/2012, de 2 de octubre de 2012, el artículo 110 LPACAP exige*

*"una interpretación mesurada, pues en caso contrario acabaría convirtiéndose en un portillo de escape a las consecuencias de la nulidad, máxime si se considera que el legislador ha de sancionar con nulidad solo las infracciones de invalidez extremadamente graves y el intérprete ha de aplicarlas, a su vez, prudentemente".*

*De esta forma, ha declarado procedente la revisión en supuestos de concesiones demaniales nulas en los que habían transcurrido tres, cuatro, seis e incluso once años desde su otorgamiento (Dictámenes del Consejo Consultivo de Andalucía n° 510/2008, de 24 de septiembre de 2008; n° 481/2008, de 17 de septiembre de 2008; n° 198/2009, de 24 de marzo de 2009; y n° 173/2017, de 22 de marzo de 2017, respectivamente).*

*Y, en sentido contrario, solo ha dictaminado en contra de que pudiera acordarse la revisión de oficio de concesiones demaniales otorgadas*



con falta total y absoluta del procedimiento legalmente establecido en dos supuestos en los que el otorgamiento había tenido lugar veintiocho y veintisiete años atrás (Dictámenes del Consejo Consultivo de Andalucía nº 41/1997, de 20 de marzo de 1997; y nº 2/2014, de 15 de enero de 2014, respectivamente). En tales casos, el Consejo entendió que "no parece razonable que tras ese tiempo (...) se proceda a la declaración de nulidad" y consideró que resultaban "plenamente aplicables al presente caso los límites a la revisión de oficio" del artículo 110 LPACAP.

Lo relevante, en cualquier caso, no es solo el paso del tiempo transcurrido, sino que la revisión de oficio acabe produciendo un resultado contrario "a la equidad, a la buena fe, al derecho de los particulares o a las leyes", lo que obliga a tener en cuenta todos los elementos concurrentes. En efecto, en última instancia, lo que persigue el artículo 110 LPACAP es servir de límite genérico frente a los excesos o inconveniencias, de cualquier tipo, que podría causar un uso demasiado riguroso de las potestades de revisión. Es decir, el legislador asume que, aun siendo posible (o incluso obligatorio, en virtud de una estricta observancia de las exigencias propias del principio de legalidad) eliminar un acto, la Administración, atendiendo a las circunstancias concurrentes en el caso concreto, no deberá hacerlo en algunos casos. Se reconoce, por lo tanto, la inevitable tensión entre "el principio de legalidad, que postula la posibilidad de revocar actos cuando se constata su ilegalidad, y el principio de seguridad jurídica, que trata de garantizar que una determinada situación jurídica que se presenta como consolidada no pueda ser alterada en el futuro" (Dictamen nº 781/2012, de 2 de octubre de 2012, antes citado).

La aplicación de todo lo anterior al supuesto objeto del presente Informe lleva a rechazar, con carácter general, que los límites recogidos en el artículo 110 LPACAP puedan impedir al Ayuntamiento de Almuñécar acordar la revisión de oficio de los actos antes indicados. Por una parte, los actos contra los que se dirigiría la revisión de oficio fueron adoptados, en su práctica totalidad, en el año 2006 o con posterioridad a dicho año. Es decir, hace doce años o, en la mayor parte de los casos, aún menos tiempo, muy por debajo de los veintisiete y veintiocho años que concurrían en los casos en los que el Consejo Consultivo de Andalucía dictaminó en contra de las revisiones de oficio iniciadas por Entidades locales en supuestos similares a los aquí analizados.

Por otra parte, tanto antes como después de dicho año, según se ha recogido por extenso en los antecedentes de este Informe, el Ayuntamiento de Almuñécar dictó numerosos actos en los que indicaba expresamente las fechas en que tendría lugar el fin de las ocupaciones de los Bajos del Paseo del Altillo y que oscilaban entre 2015 y 2020. Ello determina que no haya podido generarse en los ocupantes una confianza legítima en la estabilidad de sus situaciones que resulte digna de protección. De hecho, de la documentación facilitada para la elaboración de este Informe parece desprenderse que varias de las ocupaciones deberían haberse declarado ya caducadas.

En todo caso, será en el seno de los procedimientos de revisión de oficio que, en su momento, acuerde iniciar el Ayuntamiento de Almuñécar, cuando deba determinarse, a la luz de las circunstancias de cada caso y de las alegaciones que puedan presentar los interesados, la procedencia o no de declarar la nulidad de los actos. Es decir, el hecho de que no concurren elementos que, prima facie, permitan la aplicación del artículo 110 LPACAP, no obsta a que tales elementos puedan existir realmente y que la Administración deba tenerlos adecuadamente en cuenta una vez tenga conocimiento de ellos. Ahora bien, incluso en el caso de que tales límites pudieran concurrir en relación con alguno de los actos objeto de revisión de oficio y que, consecuentemente, el Ayuntamiento de Almuñécar no pudiera declarar su nulidad, ello no impediría que, si lo

considerara oportuno, este Ayuntamiento pudiera poner fin a las concesiones demaniales indebidamente otorgadas y recuperar, de esta forma, la posesión de los Bajos del Paseo del Attillo.

Se trata de una opción prevista, con carácter general, en la normativa reguladora de los bienes demaniales y que el Ayuntamiento de Almuñécar debe tener presente.

En efecto, el artículo 80.10 RBEL establece que en todas las concesiones sobre bienes de dominio público de las Entidades locales se entenderá incluida

“la Facultad de la Corporación de dejar sin efecto la concesión antes del vencimiento, si lo justificaren circunstancias sobrevenidas de interés público, mediante resarcimiento de los daños que se causaren, o sin él cuando no procediere”.

Y, con carácter básico para todas las Administraciones, el artículo 100.d) LPAP reconoce, igualmente, que

“Las concesiones y autorizaciones demaniales se extinguirán por las siguientes causas:

(...)

d) Rescate de la concesión, previa indemnización, o revocación unilateral de la autorización”.

O sea, como se indicó expresamente en la STSJ del País Vasco de 18 de septiembre de 2012, nº de resolución 654/012 (ponente: xxxx), antes citada, en relación con la concesión demanial de un puesto en un mercado municipal de Bilbao, derribado y sustituido por otro nuevo

“las circunstancias sobrevenidas de interés público (artículo 80.10ª del RBEL) o la pura discrecionalidad del concedente (artículo 100 d de la Ley 33/2003) facultan a este para la extinción anticipada o rescate, respectivamente, de la concesión pero sin menoscabo del derecho del concesionario a la indemnización de los daños causados por tal decisión”.

Se trata, en ambos casos, de una opción que nada tiene que ver con la legalidad de la concesión demanial. Es decir, la extinción anticipada o el rescate de las concesiones demaniales son absolutamente independientes de la validez o la invalidez de sus actos de otorgamiento. En ambos casos la Administración realiza un nuevo juicio de oportunidad, no de legalidad, y determina si el mantenimiento de esas concesiones es bueno y conveniente para los intereses generales o si, por el contrario, los intereses generales quedarían mejor satisfechos poniendo fin a la ocupación de los bienes demaniales por parte de terceros. Y ello, aun cuando los actos de otorgamiento fueran perfectamente legales o cuando hubieren devenido inatacables.

Por consiguiente, el Ayuntamiento de Almuñécar conservaría siempre la posibilidad de dejar sin efecto las concesiones demaniales que, aun estando afectadas de vicios de nulidad de pleno Derecho, no hubieran podido ser objeto de revisión de oficio. Estas potestades, por lo tanto, asegurarían que el Ayuntamiento de Almuñécar pudiera depurar la situación jurídica de todos los locales del 1 al 23 de los Bajos del Paseo del Attillo, incluso en el caso hipotético de que no resultara posible declarar la nulidad de alguno de los títulos jurídicos habilitantes que actualmente permiten su ocupación.

- XI -

**DECIMO PRIMERO. EN LA RESOLUCIÓN DE LOS EVENTUALES PROCEDIMIENTOS DE REVISIÓN DE OFICIO DEBERÁN TENERSE EN CUENTA TODAS LAS CONSECUENCIAS DERIVADAS DE LA DECLARACIÓN DE NULIDAD, INCLUYENDO LA POSIBLE DETERMINACIÓN DE RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL O EL EJERCICIO DE LA POTESTAD DE DESAHUCIO ADMINISTRATIVO.**

Los efectos de la revisión de oficio no se circunscriben única ni principalmente a la salvaguarda abstracta del principio de legalidad.

Es decir, la declaración de nulidad de un acto administrativo no se produce solo para mantener la coherencia de la actuación administrativa con el ordenamiento jurídico, sino sobre todo, y muy especialmente, para eliminar los efectos que sobre la realidad física y jurídica hubieran producido tales actos. De esta forma, lo habitual será que la revisión de oficio de los actos administrativos tenga consecuencias directas y muy importantes en la esfera de intereses de los administrados; intereses que, frecuentemente, tendrán contenido patrimonial.

La desaparición de los efectos generados por un acto administrativo que se declara nulo de pleno Derecho se ha intentado explicar, tradicionalmente, con el brocardo latino *quod nullum est, nullum effectum producit*. Con él se pretende expresar, de manera tópica, la aspiración del ordenamiento jurídico a intentar hacer desaparecer tanto los efectos futuros como los efectos pasados producidos por un acto administrativo nulo de pleno Derecho mientras ha estado en vigor. Ahora bien, importa destacar que se trata de una simple aspiración y no de un mandato absoluto, pues, frente a lo que algunas explicaciones simplistas han afirmado alguna vez, la desaparición de todos los efectos pasados que haya producido un acto declarado nulo de pleno Derecho ni resulta siempre posible, ni resulta conveniente en todos los casos.

Ello explica que no sea infrecuente el mantenimiento de algunos de los efectos generados por actos que hayan sido objeto de procedimientos de revisión de oficio.

La aplicación de lo anterior al supuesto objeto de este informe significa, por ejemplo, que el Ayuntamiento de Almuñécar no tendría que devolver las cantidades pagadas periódicamente por los ocupantes de los Bajos del Paseo del Altillo, porque, correlativamente, los ocupantes no tienen que (en rigor, no pueden) devolver el uso privativo que han estado haciendo de tales bienes. Si se produjera la devolución de las cantidades percibidas por el Ayuntamiento de Almuñécar, el resultado sería un enriquecimiento injusto de los ocupantes y un correlativo empobrecimiento de la Administración, situación indeseada por nuestro ordenamiento jurídico. Todo ello, sin embargo, deberá ser expresamente decidido en la resolución que ponga fin a los procedimientos de revisión de oficio que, en su caso, el Ayuntamiento de Almuñécar acuerde iniciar.

Más sencilla resulta, en principio, la eliminación de los efectos de los actos declarados nulos de pleno Derecho para el futuro.

Por un lado, la declaración de nulidad supondrá la desaparición de los títulos jurídicos habilitantes que actualmente permiten, de manera irregular, que los ocupantes de los locales 1 al 23 de los Bajos del Paseo del Altillo disfruten de un uso privativo de estos bienes. Como resultado, los ocupantes deberán abandonar tales bienes, en la medida en que "nadie puede, sin título que lo autorice otorgado por la autoridad competente, ocupar bienes de dominio público" (artículo 84.1 LPAP). Y, correlativamente, el Ayuntamiento de Almuñécar, en tanto que autoridad responsable de la tutela y defensa de estos bienes demaniales, deberá actuar "contra quienes, careciendo de título, ocupen bienes de dominio público (...) a cuyo fin ejercitará las facultades y prerrogativas previstas en el artículo 41 de esta ley". Precisamente, entre las facultades y prerrogativas previstas en el artículo 41 LPAP se encuentra la potestad administrativa de desahucio, que permite a las Administraciones públicas "recuperar en vía administrativa la posesión de sus bienes demaniales cuando decaigan o desaparezcan el título, las condiciones o las circunstancias que legitimaban su ocupación por terceros" (artículo 58 LPAP).

En consecuencia, el Ayuntamiento de Almuñécar, una vez declarada la nulidad de los actos administrativos contra los que se dirija la revisión de oficio y, con ella, la extinción de los títulos que amparan la utilización de los locales 1 al 23 de los Bajos del Paseo

del Altillo, deberá requerir a sus actuales ocupantes para que desocupen estos bienes demaniales y, en caso de no atender este requerimiento, deberá proceder al ejercicio de la potestad de desahucio, en los términos establecidos en los artículos 59 LPAP y 68 y ss. LBELA. Todo ello, sin perjuicio de la posible responsabilidad sancionadora en que podrían incurrir tales ocupantes, en la medida en que el artículo 192.2.c) LPAP tipifica como infracción grave "la retención de bienes de dominio público una vez extinguido el título que legitima su ocupación", lo que podría sancionarse con multa de hasta un millón de euros (artículo 193.1.1º LPAP).

Por otro lado, la declaración de nulidad resultante de los procedimientos de revisión de oficio podría generar, en algunos casos, la responsabilidad patrimonial del Ayuntamiento de Almuñécar frente a los actuales ocupantes de los Bajos del Paseo del Altillo. En efecto, la pérdida del derecho a ocupar estos locales supondrá una lesión en sus derechos patrimoniales efectiva, evaluable económicamente e individualizada que, en determinados casos, podrían no tener el deber jurídico de soportar. Es decir, la responsabilidad patrimonial no se generaría para todos los ocupantes y de modo automático, sino únicamente para aquellos en quienes concurrieran las circunstancias previstas en los artículos 32.2 y 34.1 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, lo que deberá determinarse caso por caso.

En consecuencia, las situaciones de cada ocupante deberán ser analizadas individualmente, en la medida en que podrían ser muy distintas entre sí. Por ejemplo, la lesión sería muy superior en el caso de aquellos ocupantes que hubieran desarrollado grandes inversiones o mejoras en sus locales que en aquellos cuyas inversiones o mejoras se hubiera realizado hace ya tiempo. Asimismo, aquellos ocupantes a quienes el Ayuntamiento de Almuñécar hubiera informado con anterioridad y de forma expresa de que sus títulos jurídicos habilitantes se extinguirían en 2015 (o, en algún caso, en 2021), tendrían especiales dificultades para probar la existencia de una confianza legítima en la estabilidad de sus situaciones digna de protección y, consecuentemente, para rechazar que tengan el deber jurídico de soportar el daño que se les infligirá con su declaración de nulidad.

Todo ello, nuevamente, debería ser expresamente decidido en la resolución que ponga fin a los procedimientos de revisión de oficio que, en su caso, el Ayuntamiento de Almuñécar acuerde iniciar, posibilidad expresamente prevista en el artículo 106.4 LPACAP:

"Las Administraciones Públicas, al declarar la nulidad de una disposición o acto, podrán establecer, en la misma resolución, las indemnizaciones que proceda reconocer a los interesados, si se dan las circunstancias previstas en los artículos 32.2 y 34.1 de la Ley de Régimen Jurídico del Sector Público (...)".

#### **PROPUESTA DE RESOLUCION**

**Como consecuencia de todo lo anterior, el Ayuntamiento Pleno de Almuñécar podrá adoptar el siguiente acuerdo:**

**Primero.-** Desestimar en base al informe sobre contestación a las alegaciones emitido por la Secretaria de Ayuntamiento, las alegaciones planteadas por:

8. D. xxxxxx.
9. D<sup>a</sup>. xxxx en representación de D. xxxx.
10. Don xxx como representante de Almuñécar xxx, Don xxx, Don xxx, Doña xxx, xxxx,xxxx,Don xxxx, xxx y Doña xxxx.

**Segundo.-** Acordar la revisión de oficio por nulidad de pleno derecho de los siguientes actos administrativos municipales:

11. **En relación con los locales 1, 2 y 3 de los Bajos del Paseo del Altillo, actualmente ocupados por D. xxxx (establecimiento**

**"xxx") y Dña. xxxx (establecimiento "xxx")**

**Como consecuencia de todo lo anterior, el Ayuntamiento de Almuñécar revisa de oficio:**

- Acuerdo de 21 de agosto de 2001 autorizando la cesión del contrato (ya extinto) a favor de xxxxx.

- Acuerdo de 9 de enero de 2006 por el que se materializó la entrega del local resultante de las obras del nuevo Paseo del Altillo;

- Acuerdos de 2007 por los que se autorizó la división y la cesión del local a favor de D. xxx y Dña. xxxx.

En la tramitación de dicho procedimiento deberían tener la condición de interesados

D. xxx, D. xxxx y Dña. xxxx.

**12. En relación con los locales 4, 5 y 6 de los Bajos del Paseo del Altillo, actualmente ocupados por D. xxx (establecimiento "xxx") y xxx, (establecimiento xxxx)**

**Como consecuencia de todo lo anterior, el Ayuntamiento de Almuñécar revisa de oficio:**

• Acuerdo de 9 de enero de 2006 por el que se materializó la entrega del local resultante de las obras del nuevo Paseo del Altillo a favor de D. xxxxx;

• Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 17 de julio de 2007 por el que se autorizó la segregación de parte del local y su cesión a favor de Dña. xxxx;

• Acuerdo de 2008 por el que se autorizó la cesión del local ocupado por D. xxxx a favor de su hijo D. xxxx;

• Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 3 de diciembre de 2014 por el que se autorizó la cesión del local ocupado por Dña. xxxx a favor de xxxx.

En la tramitación de dicho procedimiento deberían tener la condición de interesados

D. xxx, D. xxxx, Dña. xxx y xxxx.

**13. En relación con los locales 7, 8 y 9 de los Bajos del Paseo del Altillo, actualmente ocupados por xxxx (establecimiento "xxx") y por xxxx (establecimiento "xxxx")**

**Como consecuencia de todo lo anterior, el Ayuntamiento de Almuñécar revisa de oficio:**

Acuerdo de 13 de marzo de 2001 autorizando la cesión del contrato (ya extinto) a favor de xxxx.

- Acuerdo de 9 de enero de 2006 por el que se materializó la entrega del local resultante de las obras del nuevo Paseo del Altillo a favor de xxxx;

- Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 28 de marzo de 2007 por el que se autorizó la división en dos del local y la cesión de uno de los locales resultantes a favor de Dña. xxxx;

- Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 3 de diciembre de 2014 por el que se autorizó la cesión del local ocupado por Dña. xxx a favor de xxxx.

En la tramitación de dicho procedimiento deberían tener la condición de interesados

xxxx, Dña. xxxx y xxxx.

**14. En relación con los locales 10, 11 y 12 de los Bajos del Paseo del Altillo, actualmente ocupados por xxxx (establecimiento "xxxx")**

**Como consecuencia de todo lo anterior, el Ayuntamiento de Almuñécar revisa de oficio:**

3 Acuerdo de 9 de enero de 2006 por el que se materializa la entrega de los locales resultantes de las obras del nuevo Paseo del Attillo a favor de D. xxxx y Dña. xxxx;

4 Acuerdo de 14 de febrero de 2006 por el que se autoriza el traspaso a favor de xxxx.

En la tramitación de dicho procedimiento deberían tener la condición de interesados

D. xxxx, Dña. xxxx y xxxx.

**15. En relación con los locales 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 y 21 de los Bajos del Paseo del Attillo, actualmente ocupados por xxxx (establecimiento "xxxx")**

**Como consecuencia de todo lo anterior, el Ayuntamiento de Almuñécar revisa de oficio:**

- Contrato de concesión firmado con Dña. xxxx siguiendo el modelo aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de 18 de mayo de 2015;

- Acuerdo de 22 de febrero de 2017 de la Junta de Gobierno Local autorizando la cesión del contrato de concesión a favor de xxx. En la tramitación de dicho procedimiento deberían tener la condición de interesados Dña. xxxx y xxxx.

**16. En relación con el local 22 de los Bajos del Paseo del Attillo, actualmente ocupados por xxxx (establecimiento "xxxx")**

**Como consecuencia de todo lo anterior, el Ayuntamiento de Almuñécar revisa de oficio:**

-Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Almuñécar de 14 de mayo de 2002, por el que se adjudicó contrato de arrendamiento a favor de D. xxxx;

4. Acuerdo de 19 de diciembre de 2005 por el que se autorizó la cesión del contrato a favor de la comunidad de bienes xxxx;

5. Acuerdo de 9 de enero de 2006, firmado entre el Teniente de Alcalde del Ayuntamiento de Almuñécar, la adjudicataria de las obras xxxx, y xxxxx.

En la tramitación de dicho procedimiento deberían tener la condición de interesados

D. xxx y xxxx.

**17. En relación con el local 23 de los Bajos del Paseo del Attillo, actualmente ocupados por D. xxx (xxxxxx)**

**Como consecuencia de todo lo anterior, el Ayuntamiento de Almuñécar revisa de oficio:**

- Acuerdo de 9 de enero de 2006, firmado entre el Teniente de Alcalde del Ayuntamiento de Almuñécar, la adjudicataria de las obras xxxxx, y D. xxxx

En la tramitación de dicho procedimiento debería tener la condición de interesados D. xxxxx.

**Tercero.-** Dar traslado al Consejo Consultivo de Andalucía.

**Cuarto.-** Suspender el plazo máximo legal para resolver el procedimiento por el tiempo que medie entre la petición del dictamen al Consejo Consultivo, que se comunicará a los interesados, y la recepción de dicho dictamen, que igualmente les será comunicada.

Y visto el Dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía número 80/2020 con objeto expediente sobre revisión de oficio de diferentes

actuaciones relativas a los locales de los bajos del Paseo del Altillo, indicando:

"[...] como consecuencia de la demanialización acordada el 13 de enero de 1999, los acuerdos dispositivos enumerados en la propuesta de resolución objeto de dictamen pueden calificarse como actos nulos de pleno derecho. Se trata de actos por los que se autorizaron traspasos y cesiones (en algunos casos previa división o segregación de los locales) y se materializó la entrega de los locales resultantes de las obras del nuevo Paseo del Altillo (los primitivos fueron completamente demolidos durante la ejecución de dichas obras y los nuevos locales incrementaron su superficie de 1.183 m<sup>2</sup> a 1.835 m<sup>2</sup> y fueron entregados con exención de pago de renta por la superficie incrementada durante treinta años). Dicha nulidad opera no sólo por la radical contradicción de tales actos con el carácter demanial de los bienes a los que se refieren, sino también porque los mismos fueron dictados prescindiendo del procedimiento legalmente establecido para el otorgamiento de la concesión demanial (arts. 30.3 de la LBELA, 78 RBEL y 93 LPAP). En el supuesto del "contrato de concesión firmado con doña Ixxxx (conforme al modelo aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de 18 de mayo de 2015), concurre la segunda de las causas de nulidad antes expresadas.

1. En efecto, en lo que se refiere al primero de los vicios aducidos (contenido imposible de los actos), hemos de recordar que el Consejo Consultivo viene señalando que la causa de nulidad prevista en el artículo 62.1.c) de la Ley 30/1992 (actual art. 47.1c) de la Ley 39/2015) exige una imposibilidad material o física, pues la jurídica devendría en anulabilidad. No obstante, también hemos expuesto, conforme a la doctrina y a la jurisprudencia que también tienen cabida en esta causa de nulidad los casos de imposibilidad ideal o lógica (dictámenes de este Consejo 120/2000, 63/2004, 288/2006, 372/2013, y 314/2017, entre otros).

En este supuesto, aun partiendo de la medida que debe presidir la interpretación y aplicación de las causas de nulidad con carácter general, y de la especial prudencia con la que puede apreciarse la concurrencia de una imposibilidad ideal o lógica, puede afirmarse que los actos en cuestión incurren en dicho vicio de nulidad al partir de una premisa inexistente cual es la de la continuidad de la relación arrendaticia propia de los bienes patrimoniales, absolutamente incompatible con el régimen jurídico de los bienes demaniales que es la calificación que corresponde a dichos locales a partir del acuerdo de afectación de 13 de enero de 1999. Los actos dispositivos que son objeto de revisión incurren en una imposibilidad ideal o lógica en el sentido antes expuesto. Como se indica en el expediente ni había ni cabe el arrendamiento de bienes demaniales y la subsistencia de la relación arrendaticia y la concatenación de actos dictados bajo este presupuesto reduciría a la nada la demanialización producida en 1999.

Lo anterior no supone que la extinción del arrendamiento como título habilitante de la ocupación pueda suponer una ablación del derecho de los arrendatarios, sin consideración a los plazos de finalización del contrato y privándoles de toda compensación. En este sentido, recordamos que el artículo 133.1 del RBEL dispone que las Corporaciones locales podrán expropiar los derechos de arrendamiento y cualesquiera otros personales relativos a la ocupación de bienes patrimoniales, para destinarlos a fines relacionados con obras o servicios públicos.

2. Junto a la causa de nulidad antes analizada, concurre la de haberse omitido total y absolutamente el procedimiento, pues los actos dispositivos objeto de revisión operan sobre bienes demaniales y no se otorgaron conforme al procedimiento legalmente establecido para el otorgamiento de la concesión demanial (arts. 30.3 de la LBELA, 78 RBEL y 93 LPAP, antes citados).

El otorgamiento de la concesión ha de seguir el procedimiento exigido en los artículos 78 y siguientes del RBEL, de modo tal que se concede previa licitación con arreglo a los artículos antes

mencionados y a la normativa de contratación, para lo no dispuesto en ellos (lo que también resulta de los artículos 58 a 60 del reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía). Damos por reproducidos los preceptos del RBEL antes referidos, que entre otras exigencias, se refieren a la fijación de las cláusulas de la concesión (art. 80), memoria explicativa de la utilización y de sus fines y justificativa de la normalidad de aquellos respecto del destino del dominio (art. 80), proyecto redactado por la Corporación o por particulares y licitación para adjudicarlo (arts. 83 a 88).

El propio RBEL dispone en su artículo 81 que serán nulas las concesiones que se otorgaren sin las formalidades que se establecen en dichos preceptos. En este caso los actos dispositivos objeto de revisión incurren en el referido vicio de nulidad al prescindir total y absolutamente del procedimiento, tal y como ha expresado este Consejo Consultivo en los dictámenes que se citan en el expediente (383/2017 y 198/2009); formalidades que no sólo preservan los principios de publicidad y concurrencia.

3. En cualquier caso, aun en la hipótesis descartada de que los actos en cuestión operaran sobre bienes patrimoniales y se vincularan a la subsistencia de la relación arrendaticia, conviene recordar - a mayor abundamiento- que el arrendamiento de los bienes patrimoniales no puede realizarse sin procedimiento alguno, como resulta de los artículos 92 y siguientes del reglamento de Bienes de las Entidades Locales, que se remite al efecto a la normativa de contratación (asimismo, el capítulo II del título IV de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y los arts. 36 a 41 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, y 76 y siguientes del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía aprobado por Decreto 18/2006, de 24 de enero).

Ciertamente los locales fueron inicialmente arrendados en los años 1963 y 1965, estando vigentes el texto articulado de la Ley de Régimen Local, aprobado por Decreto de 16 de diciembre de 1950, y el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Decreto de 27 de mayo de 1955. Pero también esa normativa imponía la tramitación de un previo procedimiento que venía a suponer el respeto de los principios de publicidad y concurrencia. Y es que el artículo 75 de ese Reglamento de 1955 exigía que el arrendamiento se realizase por subasta "cuando el precio estipulado excediese de la cifra señalada en el apartado f) del artículo 311 de la Ley, o cuando, sin alcanzar dicha cuantía la duración de la cesión fuere superior a cinco años", y consta en el expediente que la duración pactada de los contratos fue superior a cinco años, por lo que con arreglo a esa normativa debió utilizarse la subasta.

En consecuencia, las disposiciones normativas expuestas, tanto las vigentes en el momento inicial del arrendamiento como las posteriores, suponen que aunque los locales estuviesen calificados como bienes patrimoniales, la cesión de su uso o la celebración de un arrendamiento, exigen la previa tramitación de un procedimiento para así garantizar, entre otros, los principios de publicidad y concurrencia.

No consta en el expediente que ello haya sido así por lo que se refiere al otorgamiento de los títulos iniciales de uso, aun cuando se alude a un "pliego de condiciones". La impresión que resulta del expediente es que se omitió el procedimiento. Lo anterior significa que si no se siguió procedimiento alguno basado en los principios de publicidad y concurrencia, los títulos habilitantes en cuestión son nulos de pleno derecho, y si eso es así los actos subsiguientes relativos a las relaciones jurídicas creadas por tales títulos también serán nulos de pleno derecho.

La normativa sobre el patrimonio de las Administraciones Públicas no contempla la cesión o traspaso de los arrendamientos y, con carácter general, el artículo 110.1 de la Ley 33/2003, citada, dispone que "los contratos, convenios y demás negocios jurídicos sobre



bienes y derechos patrimoniales se registrarán, en cuanto a su preparación y adjudicación, por esta ley y sus disposiciones de desarrollo y, en lo no previsto en estas normas, por la legislación de contratos de las Administraciones públicas. Sus efectos y extinción se registrarán por esta ley y las normas de derecho privado". La cesión o traspaso supondría atribuir el uso a persona distinta, y si se permite expresamente por la legislación de patrimonio, debe someterse a las mismas exigencias que el arrendamiento.

Expresado de otra forma, los títulos iniciales, si no se siguió el procedimiento previsto al efecto (subasta), son nulos de pleno derecho, y en todo caso lo son todos los subsiguientes que supusieron la utilización por personas distintas de los adjudicatarios iniciales, sin seguir procedimiento alguno basado en los principios de publicidad y concurrencia, pues no hay previsión alguna que autorice la "cesión" o el "traspaso" de tales bienes patrimoniales al margen de un procedimiento basado en tales principios.

A la misma conclusión se llega en relación con los "contratos-concesión" que se hayan podido celebrar a partir del acuerdo del Pleno de 18 de mayo de 2015, pues según resulta del expediente no se siguió procedimiento alguno para su otorgamiento, aunque ya en ese momento se afirmaba que la pretensión era "regularizar" la situación.

Por lo demás, y en relación con algunas alegaciones realizadas por los interesados que han sido correctamente analizadas en el procedimiento, es evidente que la nulidad no implica la devolución de las cantidades que los interesados hayan abonado por el uso y aprovechamiento de los locales.

Por todo lo expuesto, el Consejo Consultivo considera que concurren en los términos que se enumeran en la misma para los distintos locales situados en el Paseo del Altillo a los que afecta la revisión de oficio sometida a dictamen.

#### CONCLUSIÓN

Se dictamina favorablemente la propuesta de resolución del expediente tramitado por el Ayuntamiento de Almuñécar (Granada) para la revisión de oficio de una serie de actos relativos a los locales existentes en los bajos sitios en el Paseo del Altillo, de acuerdo con lo que se expone en los dos últimos fundamentos jurídicos de este dictamen."

**Seguidamente se da cuenta de enmienda presentada por Convergencia Andaluza, siguiente:**

#### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:**

**Primero.-** Tanto el Consejo Consultivo de Andalucía como el informe de la Secretaría municipal advierten de la nulidad del modelo de contrato de concesión aprobado por el pleno de Almuñécar en 18 mayo de 2015 referido a los bajos del Paseo del Altillo.

El **dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía 80/2020** de 10 de febrero de 2020, referido a la revisión de oficio de diferentes actuaciones relativas a los locales de los bajos del Paseo del Altillo, dictamina claramente acerca de nulidad del modelo de contrato aprobado por el pleno. En la página 4, afirma que "La firma de un nuevo contrato de concesión, basado en el modelo aprobado por acuerdo plenario de 18 de mayo de 2015, directamente con los ocupantes de los locales 1 a 23 de los Bajos del Paseo del Altillo y sin respetar los principios de publicidad y concurrencia, no convalidaría la situación anterior e incurriría nuevamente en causa de nulidad de pleno Derecho".

Una conclusión que coincide con lo expresado en el **informe de la Secretaría municipal de fecha 20 de noviembre de 2019**, página 141: "La firma de un nuevo contrato de concesión, basado en el modelo aprobado por acuerdo plenario de 18 de mayo de 2015, directamente con los ocupantes de los locales 1 a 23 de los bajos del Paseo del Altillo y sin respetar los principios de publicidad y concurrencia, no

convalidaría la situación anterior e incurriría nuevamente en causa de nulidad de pleno derecho”.

**Segundo.-** Tanto en el dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía, páginas 3 y 4, como el informe de la Secretaria municipal de fecha 20 de noviembre de 2019, páginas 141, 143 y 144, hacen referencia, de forma reiterada, a la firma “de los nuevos contratos de concesión con los ocupantes de los locales 1 a 23 de los bajos del Paseo del Attillo”.

Sin embargo, en el dictamen de la comisión informativa de Interior, en las propuestas de Acuerdos que se someten al Pleno, punto Primero, se propone “dictar resolución que pone fin al expediente tramitado para la revisión de oficio, acordando la declaración de nulidad” de un total de 19 actos administrativos municipales. No consta entre los Acuerdos a adoptar en ese punto, y que consideramos imprescindible, **declarar nulo el acuerdo del modelo de contrato de fecha 18 de mayo de 2015 y los contratos de prórroga suscritos con los ocupantes de los locales 1 a 23 de los bajos del Paseo del Attillo.**

En base a esta consideración, presentamos al Pleno **ENMIENDA DE ADICIÓN** al dictamen, punto primero, para añadir las siguientes

**PROPUESTAS DE ACUERDO:**

1º.- Declarar nulo el acuerdo del modelo de contrato de concesión de fecha 18 de mayo de 2015 y los contratos de prórroga suscritos con los ocupantes de los locales 1 a 23 de los bajos del Paseo del Attillo.

2º.- Dicho Acuerdo (de adición), se incorporaría en los siguientes puntos:

Primero. 1. Referido a los locales 1, 2 y 3, un nuevo guión, tras “- Acuerdos de 2007 por los que se autorizó la división y la cesión...”

Primero. 2. Referido a los locales 4, 5 y 6, un nuevo guión, tras “- Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 3 de diciembre de 2014 por el que...”

Primero. 3. Referido a los locales 7, 8 y 9, un nuevo guión, tras “- Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 3 de diciembre de 2014 por el que...”

Primero. 4. Referido a los locales 10, 11 y 12, un nuevo guión, tras “- Acuerdo de 14 de febrero de 2006 por el que se autoriza...”

Primero. 5. Referido a los locales 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 y 21 un nuevo guión inicial, antes de “- Contrato de concesión firmado con Dña. xxxxx...”

Primero. 6. Referido al local 22, un nuevo guión, tras “- Acuerdo de 9 de enero de 2006, firmado entre el Teniente de Alcalde...”

Primero. 7. Referido al local 23, un nuevo guión, tras “- Acuerdo de 9 de enero de 2006, firmado entre el Teniente de Alcalde...”

Pasada a votación la enmienda, se rechaza por siete votos a favor de dicha enmienda de los Concejales de los Grupos Convergencia Andaluza y Socialistas, diez votos en contra de los Concejales de los Grupos Popular, Más Costa Tropical y Ciudadanos, y una abstención del Concejel del Grupo ADELANTE-IU.

.....

**Vista la propuesta de acuerdo contenida en el Dictamen de la Comisión Informativa de Interior de 24.02.2020, el Ayuntamiento Pleno, por diez votos a favor de los Concejales de los Grupos Popular, Más Costa Tropical y Ciudadanos, y ocho abstenciones de los Concejales de los Grupos Convergencia Andaluza, Socialista y ADELANTE-IU, acordó:**

**Primero:** De acuerdo con el Dictamen número 80/2020 del Consejo Consultivo de Andalucía, dictar resolución que pone fin al expediente

tramitado para la revisión de oficio, acordando la declaración de nulidad de los siguientes actos administrativos municipales:

**En relación con los locales 1, 2 y 3 de los Bajos del Paseo del Alttillo, actualmente ocupados por D. xxxx (establecimiento "xxx") y Dña. xxxx (establecimiento "xxxx")**

- Acuerdo de 21 de agosto de 2001 autorizando la cesión del contrato (ya extinto) a favor de xxxx;
- Acuerdo de 9 de enero de 2006 por el que se materializó la entrega del local resultante de las obras del nuevo Paseo del Alttillo;
- Acuerdos de 2007 por los que se autorizó la división y la cesión del local a favor de D. xxx y Dña. xxxx.

Interesados: D. xxxx, D. xxxx y Dña. xxxx.

**En relación con los locales 4, 5 y 6 de los Bajos del Paseo del Alttillo, actualmente ocupados por D. xxxx (establecimiento "xx") y xxxx, (establecimiento xxxx)**

- Acuerdo de 9 de enero de 2006 por el que se materializó la entrega del local resultante de las obras del nuevo Paseo del Alttillo a favor de D. xxxxx;
- Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 17 de julio de 2007 por el que se autorizó la segregación de parte del local y su cesión a favor de Dña. xxxx;
- Acuerdo de 2008 por el que se autorizó la cesión del local ocupado por D. xxxx a favor de su hijo D. xxxx;
- Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 3 de diciembre de 2014 por el que se autorizó la cesión del local ocupado por Dña. xxx a favor de xxxx.

Interesados: D. xxxx, D. xxx, Dña. xxx y xxxx.

**En relación con los locales 7, 8 y 9 de los Bajos del Paseo del Alttillo, actualmente ocupados por xxxx (establecimiento "xxx") y por xxxx, (establecimiento "xxxx")**

- Acuerdo de 13 de marzo de 2001 autorizando la cesión del contrato (ya extinto) a favor de xxxxx;
- Acuerdo de 9 de enero de 2006 por el que se materializó la entrega del local resultante de las obras del nuevo Paseo del Alttillo a favor de xxxxx;
- Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 28 de marzo de 2007 por el que se autorizó la división en dos del local y la cesión de uno de los locales resultantes a favor de Dña. xxxxx;
- Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 3 de diciembre de 2014 por el que se autorizó la cesión del local ocupado por Dña. xxxx a favor de xxxx.

Interesados: xxxx, Dña. xxxx y xxxxx.

**En relación con los locales 10, 11 y 12 de los Bajos del Paseo del Alttillo, actualmente ocupados por xxxx (establecimiento "xxxxx")**

- Acuerdo de 9 de enero de 2006 por el que se materializa la entrega de los locales resultantes de las obras del nuevo Paseo del Alttillo a favor de D. xxx y Dña. xxxx;
- Acuerdo de 14 de febrero de 2006 por el que se autoriza el traspaso a favor de xxxxx.

Interesados: D. xxxx, Dña. xxx y xxxx.

**En relación con los locales 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 y 21 de**

**los Bajos del Paseo del Attillo, actualmente ocupados por xxxx (establecimiento "xxxxx")**

- Contrato de concesión firmado con Dña. xxxx siguiendo el modelo aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de 18 de mayo de 2015;
- Acuerdo de 22 de febrero de 2017 de la Junta de Gobierno Local autorizando la cesión del contrato de concesión a favor de xxxx.

Interesados: Dña. xxxx y xxxx.

**En relación con el local 22 de los Bajos del Paseo del Attillo, actualmente ocupados por xxxx (establecimiento "xxx")**

- Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Almuñécar de 14 de mayo de 2002, por el que se adjudicó contrato de arrendamiento a favor de D. xxxxxx;
- Acuerdo de 19 de diciembre de 2005 por el que se autorizó la cesión del contrato a favor de la comunidad de bienes xxxxxx;
- Acuerdo de 9 de enero de 2006, firmado entre el Teniente de Alcalde del Ayuntamiento de Almuñécar, la adjudicataria de las obras xxxx, y xxxxxx.

Interesados: D. xxxx y xxxx.

**En relación con el local 23 de los Bajos del Paseo del Attillo, actualmente ocupados por D. xxxx (establecimiento "xxxx")**

- Acuerdo de 9 de enero de 2006, firmado entre el Teniente de Alcalde del Ayuntamiento de Almuñécar, la adjudicataria de las obras xxxx, y D. xxxxxx

Interesado: D. xxxxxx.

**Segundo:** Dar traslado a todos los interesados en el expediente y al Consejo Consultivo de Andalucía.

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

**16°.- Resoluciones de la Alcaldía.** Se da cuenta de Resoluciones dictadas por la Alcaldía en el ejercicio de sus competencias, núm. 226 de 22.01.2020 a la núm. 764 de 24.02.2020, de lo que se da por enterado el Ayuntamiento Pleno.

**17°.- Moción Partido Popular; Más Costa Tropical y Ciudadanos,** referida a las inversiones urgentes para el arreglo y la protección del litoral granadino; se da cuenta de MOCIÓN DE LOS GRUPOS MUNICIPALES PARTIDO POPULAR, MAS COSTA TROPICAL Y CIUDADANOS REFERIDA A LAS INVERSIONES URGENTES PARA EL ARREGLO Y LA PROTECCIÓN DEL LITORAL SEXITANO, siguiente:

Que tras el informe realizado por los servicios técnicos del Ayuntamiento, a solicitud de la Concejalía de Playas y Turismo, en el cuál se valoran las actuaciones necesarias para evitar los daños que de forma reiterada causan los temporales en el litoral sexitano y su traslado al gobierno de España (PSOE) no se han atendido las demandas realizadas por los daños sufridos por el temporal marítimo ni se ha obtenido respuesta alguna.

Que las playas de Almuñécar y la Herradura son pilares de la actividad turística y económica del municipio, de la cual dependen muchos puestos de trabajo.

Que los daños considerables y urgentes de corregir son: Escollera de defensa del parque Acuático, pérdida de arena en la Playa de Velilla, espigón de protección de las Góndolas, espigón de protección de Puerta del Mar, espigón de Cotobro, pérdida de arena en la Playa Marina del Este, espigón de Peña Parda. Todo ello valorado en 1.350.000€ según informe del Ingeniero municipal adjunto.

.....  
**El Ayuntamiento Pleno, por dieciocho votos a favor de los Concejales de los Grupos Popular, Convergencia Andaluza, Socialista, Más Costa Tropical y Ciudadanos, y una abstención del Concejal del Grupo ADELANTE-IU, acordó:**

Reclamar a las administraciones competentes, Ministerio de Transición Ecológica y Reto Demográfico, Dirección General de Costas en Granada y Subdelegación del Gobierno en Granada que tomen las medidas urgentes que restituyan la seguridad y la calidad de las playas del municipio, también afectado.

**18º.- Moción del PSOE en defensa de la agricultura andaluza; Se da cuenta de Moción del Grupo Municipal Socialista presentada por su portavoz, Dº xxxx, en Defensa de la Agricultura Andaluza, siguiente:**

#### **EXPOSICION DE MOTIVOS**

No cabe ninguna duda de que Europa necesita seguir contando con alimentos de calidad, a precios razonables, como son los andaluces. Esto Europa lo sabe, porque hoy disfruta de alimentos de calidad, seguros, a buen precio, y precisa de agricultores y ganaderos que los sigan produciendo. Por ello es más que necesario que la colaboración, el estudio y el análisis permanente con los representantes del sector, sirvan de base para definir las cuestiones de especial importancia para Andalucía.

La situación que vive hoy nuestra agricultura se ve afectada por varias situaciones determinantes. Los precios de lo que producimos; la afección que sobre estos tiene la debilidad de los productores en la cadena alimentaria, las políticas destinadas a garantizar las rentas de los agricultores provenientes de la Política Agraria Común; la política de EEUU que impone aranceles lesivos a distintos productos de la agricultura andaluza; o la regulación normativa que deben realizar más y mejores controles sobre la competencia.

Ante la situación por la que están pasando los agricultores y ganaderos andaluces a causa de la volatilidad de los precios y de los bajos márgenes comerciales en la agricultura y ganadería, urge actuar y a tomar medidas que palien sus efectos. Actuar desde el análisis profundo y sereno de los factores que los determinan y en colaboración con todos los agentes implicados.

Las actuales reivindicaciones de los agricultores andaluces tienen como eje principal los precios de lo que producen, y que hacen que no se cubran los costes de producción que llevan aparejados.

El Gobierno de España ha anunciado ya un paquete de medidas entre las que destacan, entre otras, importantes modificaciones en la Ley de la Cadena Alimentaria, y que deben reforzar la posición de los productores.

Medidas destinadas a erradicar prácticas desleales, prohibir la venta a pérdidas de productos como el aceite o la leche (que algunas grandes superficies utilizan como reclamo), dotar de información a los consumidores sobre la formación de los precios que incluya el coste de producción de los alimentos y publicitar las sanciones en los supuestos de incumplimiento de la norma.

Medidas que pueden ser complementadas desde todas las Administraciones Públicas de nuestra Comunidad porque no podemos permitir la pérdida de valor económico y social del campo andaluz.

Toda esta problemática tiene incidencia directa en nuestro mundo rural, y sin duda, si no actuamos, se pueden producir unos efectos demoleedores en el despoblamiento en muchos de nuestros municipios.

Las distintas fuerzas políticas debemos superar nuestras diferencias y no alentar la conflictividad e intentar capitalizar las demandas del sector agrícola y ganadero de forma inútil e irresponsable.

Es el momento de afrontar con seriedad y rigor los problemas de los agricultores y ganaderos andaluces y buscarle soluciones, y hacerlo cada administración en el ámbito de sus competencias, desde el diálogo y el consenso con todas las partes.

Es el momento de defender el campo andaluz. A sus agricultores y a sus ganaderos.

Por todo lo expuesto, el Grupo Socialista del Ayuntamiento de Almuñécar propone la siguiente **MOCIÓN** a este Pleno, para que se pronuncie, apruebe y adopte los siguientes:

#### **ACUERDOS**

**PRIMERO.** El Pleno de este Ayuntamiento, ante la necesidad de garantizar las rentas de los agricultores y ganaderos andaluces y la rentabilidad de sus explotaciones, insta al Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía a poner en marcha cuantas actuaciones sean necesarias para el control de la trazabilidad de los productos agroalimentarios, control de etiquetado, control de calidad, entre otros; para así garantizar que las producciones de terceros países no obtengan ventajas competitivas en detrimento de la calidad, con respecto a nuestras producciones y que pudieran repercutir negativamente en los consumidores.

**SEGUNDO.** Instar al Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía a trabajar conjuntamente con el Gobierno de España apoyando a nuestros agricultores y poniendo en marcha cuantas medidas sean necesarias para evitar la volatilidad de los precios, para ello apoyará a las cooperativas para que ganen dimensión, organicen mejor la oferta y tengan mayor poder negociador para obtener mejores precios. Siempre teniendo en cuenta que en este aspecto las cooperativas juegan un papel fundamental, así como las interprofesionales y las organizaciones profesionales.

**TERCERO.** Instar al Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía a mejorar la situación de los productores con la incorporación de la directiva comunitaria sobre prácticas comerciales desleales, en correspondencia con la modificación de la ley de la cadena alimentaria que está realizando el Gobierno de España, para reforzar la posición del eslabón más débil, que son los productores.

**CUARTO.** Instar al Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía a que, en el ámbito de sus competencias y en colaboración con el Gobierno de España, se reitere ante la Comisión Europea la retirada de los aranceles establecidos por Estados Unidos a los productos españoles, por considerarla una medida injusta que nada tiene que ver con nuestro sector agroalimentario y que perjudica tanto a los productores como a los consumidores.

**QUINTO.** El Pleno de este Ayuntamiento insta al Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía y al Gobierno de España para que ambos, en el ámbito de sus competencias, impulsen los cambios administrativos y normativos necesarios para fortalecer la transparencia en las relaciones comerciales y doten así al mercado de una mayor eficiencia.

**SEXTO.** Ante la necesidad de garantizar las rentas de los agricultores y ganaderos andaluces y la rentabilidad de sus explotaciones, el Pleno del Ayuntamiento insta al Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía y al Gobierno de España para que ambos, en el ámbito de sus competencias, demanden ante la Unión Europea una PAC que asuma como prioridad transversal la consecución de una real y efectiva igualdad de género en la actividad agroalimentaria, adoptando cuantas actuaciones sean necesarias para promover la visibilización de las necesidades de las mujeres en la actividad agroalimentaria y en los territorios rurales; la participación de las mujeres en la toma de decisiones; el acceso de las mujeres, sin obstáculos, a las ayudas de la PAC, y el establecimiento de métodos de medida y evaluación para analizar los avances en igualdad.

**SÉPTIMO.** Ante la necesidad de garantizar las rentas de los agricultores y ganaderos andaluces y la rentabilidad de sus explotaciones, instar al Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía y al Gobierno de España para que ambos, en el ámbito de sus competencias, exija ante las instituciones comunitarias que los futuros pagos directos se destinen a quienes realizan la actividad agraria y cumplen con los objetivos de la PAC, tanto quienes viven únicamente de la agricultura como las explotaciones familiares y de pequeños agricultores con multiactividad, que tienen en estas ayudas una parte de su renta, permitiendo el mantenimiento del tejido productivo y de un medio rural vivo.

**OCTAVO.** El Pleno de este Ayuntamiento insta al Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía y al Gobierno de España para que ambos, en el ámbito de sus competencias, exijan ante las instituciones comunitarias que en los futuros pagos directos, los importes resultantes de los instrumentos que se habiliten para la modulación de las ayudas, tales como la limitación obligatoria de los pagos directos, los pagos decrecientes y los pagos redistributivos dirigidos a explotaciones pequeñas y medianas, repercutan sobre la misma comunidad autónoma en la que se generen, destinándolos a las primeras hectáreas de superficie y a apoyos adicionales para jóvenes y mujeres.

**NOVENO.** Ante la necesidad de garantizar las rentas de los agricultores y ganaderos andaluces y la rentabilidad de sus explotaciones, instar al Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía y al Gobierno de España para que ambos, en el ámbito de sus competencias, garanticen que la ganadería extensiva andaluza, así como los sectores agrarios más vulnerables y de importancia social, económica y medioambiental, serán objeto de pagos asociados que permitan el mantenimiento de la actividad.

**DÉCIMO.** Es necesario garantizar las rentas de los agricultores y ganaderos andaluces y la rentabilidad de sus explotaciones, por esta razón instamos al Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía y al Gobierno de España para que ambos, en el ámbito de sus competencias, demanden una PAC capaz de aumentar el peso de los productores en la cadena de valor, facilitando normas que mejoren la organización colectiva de los agricultores, y establezca un marco jurídico sobre competencia y cadena alimentaria, con reglas del juego claras y uniformes a escala comunitaria.

**UNDÉCIMO.** El Pleno de este Ayuntamiento, ante la necesidad de garantizar las rentas de los agricultores y ganaderos andaluces y la rentabilidad de sus explotaciones, insta al Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía y al Gobierno de España para que ambos, en el ámbito de sus competencias, reclamen a las instituciones europeas que los instrumentos de gestión de crisis sean objeto de la necesaria reformulación, con financiación adicional a los pagos directos y dotación plurianual, con mecanismos de funcionamiento sencillos y ágiles.

**DECIMOSEGUNDO.** El Pleno de este Ayuntamiento, ante la necesidad de garantizar las rentas de los agricultores y ganaderos andaluces y la rentabilidad de sus explotaciones, insta al Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía y al Gobierno de España para que ambos, en el ámbito de sus competencias, exijan la corrección de los efectos de la desregulación de los mercados, dando mayor peso a las organizaciones de productores y a las interprofesionales, mejorando la regulación contractual y aumentando la transparencia.

**DECIMOTERCERO.** Ante la necesidad de garantizar las rentas de los agricultores y ganaderos andaluces y la rentabilidad de sus explotaciones, instar al Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía y al Gobierno de España para que ambos, en el ámbito de sus competencias, exijan una PAC que destine un presupuesto adecuado al relevo generacional, que debe ser un objetivo principal entre sus planteamientos.

**DECIMOCUARTO.** El Pleno de este Ayuntamiento, ante la necesidad de garantizar las rentas de los agricultores y ganaderos andaluces y la

rentabilidad de sus explotaciones, insta al Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía y al Gobierno de España para que ambos, en el ámbito de sus competencias, demanden una PAC que defienda con firmeza el fortalecimiento del tejido productivo y el desarrollo territorial favoreciendo la bioeconomía y la economía circular, encuadradas en el segundo pilar de la PAC, haciendo especial hincapié en la reducción de pérdidas y desperdicio alimentario.

**DECIMOQUINTO.** El Pleno de este Ayuntamiento, ante la necesidad de garantizar las rentas de los agricultores y ganaderos andaluces y la rentabilidad de sus explotaciones, insta al Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía y al Gobierno de España para que ambos, en el ámbito de sus competencias, demanden una PAC que defienda con firmeza el fortalecimiento del tejido productivo y el desarrollo territorial profundizando en los mecanismos que permitan la transición a un nuevo modelo de producción agropecuaria acorde con los objetivos de lucha contra el cambio climático, fortaleciendo estos mecanismos y priorizando los sistemas, modelos, prácticas y producciones sostenibles, según el planteamiento de la Comisión de una mejor orientación a resultados.

**DECIMOSEXTO.** El Pleno de este Ayuntamiento, ante la necesidad de garantizar las rentas de los agricultores y ganaderos andaluces y la rentabilidad de sus explotaciones, insta al Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía y al Gobierno de España para que ambos, en el ámbito de sus competencias, demanden una PAC que defienda con firmeza el fortalecimiento del tejido productivo y el desarrollo territorial impulsando el regadío, como motor de una agricultura competitiva, generadora de empleo, siempre en cumplimiento de la Directiva Marco del Agua y garantizando la sostenibilidad de los ecosistemas acuáticos, así como adoptando medidas para su necesaria adaptación al cambio climático y la mayor escasez de agua, tales como la promoción de inversiones para modernizar y seguir mejorando la eficiencia en el uso de recursos y el aprovechamiento de recursos no convencionales (aguas desaladas y regeneradas).

**DECIMOSÉPTIMO.** Ante la necesidad de garantizar las rentas de los agricultores y ganaderos andaluces y la rentabilidad de sus explotaciones, instar al Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía y al Gobierno de España para que ambos, en el ámbito de sus competencias, demanden una PAC que defienda con firmeza el fortalecimiento del tejido productivo y el desarrollo territorial promoviendo el enfoque Leader, a través de los Grupos de Desarrollo Rural, modelo imprescindible para adaptar la política de desarrollo rural a las necesidades de los territorios.

**DECIMOCTAVO.** Ante la necesidad de garantizar las rentas de los agricultores y ganaderos andaluces y la rentabilidad de sus explotaciones, instar al Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía y al Gobierno de España para que ambos, en el ámbito de sus competencias, demanden una PAC que defienda con firmeza el fortalecimiento del tejido productivo y el desarrollo territorial favoreciendo la sinergia de todos los fondos de financiación de la Unión Europea (FEDER, FSE, y FC) con impacto en el medio rural, para dotar al territorio de unas infraestructuras de comunicación adecuadas, así como de servicios públicos básicos.

**DECIMONOVENO.** El Pleno de este Ayuntamiento, ante la necesidad de garantizar las rentas de los agricultores y ganaderos andaluces y la rentabilidad de sus explotaciones, insta al Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía y al Gobierno de España, para que ambos, en el ámbito de sus competencias, demanden una PAC que defienda con firmeza el fortalecimiento del tejido productivo y el desarrollo territorial contemplando los derechos sociales y laborales de los trabajadores y trabajadoras agrícolas por cuenta ajena como condición indispensable para la percepción de las ayudas.

**VIGÉSIMO.** El Pleno del Ayuntamiento de Almuñécar, quiere una vez más, reivindicar, urgir e instar al Gobierno de España y a la Junta de Andalucía a colaborar y comenzar con la redacción y la ejecución del



Proyecto de Canalizaciones del Sistema Béznar-Rules, vital para el desarrollo agrícola de Almuñécar, de La Herradura y de toda la comarca de la Costa Tropical. Es necesario que, de una vez, se acometa la construcción de esa obra declarada de interés general del Estado. Nuestro campo no puede esperar mucho más.

.....

**El Ayuntamiento Pleno, por unanimidad de los asistentes, adoptó los acuerdos propuestos en la Moción de referencia, dando traslado a la Junta de Andalucía y Gobierno de España.**

19°.- Ruegos y preguntas.

.....

No habiendo más asuntos de que tratar, la Sr<sup>a</sup> Presidenta levantó la sesión siendo las dieciocho horas cincuenta y cinco minutos, de lo que yo, la Secretaria General, Certifico.

La Alcaldesa,

La Secretaria,