



INFORME DE SECRETARÍA

De acuerdo con lo ordenado por la Alcaldía-Presidencia, mediante Providencia de fecha 9 de abril de 2020, y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 3.3 a) del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de administración local con habilitación de carácter nacional, emito el siguiente,

INFORME

PRIMERO. Los bienes de las Entidades Locales se clasifican en bienes de dominio público y bienes patrimoniales o de propios. En la utilización de los bienes de dominio público se considerará uso privativo, el constituido por la ocupación de una porción del dominio público, de modo que limite o excluya la utilización por los demás interesados.

Estarán sujetos a concesión administrativa el uso privativo de bienes de dominio público.

De conformidad con el artículo 78.2 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, las concesiones se otorgarán previa licitación y con arreglo a la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.

SEGUNDO. La Legislación aplicable es la siguiente:

— Los artículos 74, 75, 78 a 91 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio.

— Los artículos 93, 96 y 137.4 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

— Los artículos 9, 115 a 155 y las Disposiciones Adicionales Segunda, Tercera y Decimoquinta de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante LCSP).

TERCERO. De conformidad con el artículo 9 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, están **excluidos del ámbito de aplicación de la norma**, los contratos de compraventa, donación, permuta, arrendamiento y demás negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles, valores negociables y propiedades incorpóreas a no ser que recaigan sobre programas de ordenador y deban ser calificados como contratos de suministro o servicios, que **tendrán siempre el carácter de contratos privados y se regirán por la legislación patrimonial**.

La legislación patrimonial a la que debemos remitirnos es a la legislación patrimonial estatal, y, con carácter específico, al Reglamento de Bienes de las Entidades Locales aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio.





Ajuntament de la Nucia Ayuntamiento de la Nucía

De conformidad con el artículo 110.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, 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.

Asimismo, el artículo 78.2 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, las concesiones se otorgarán previa licitación y con arreglo a la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.

En idéntico tenor, el artículo 93.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (de carácter básico de conformidad con lo establecido en su Disposición Final Segunda) indica que el otorgamiento de concesiones sobre bienes de dominio público se efectuará en régimen de concurrencia.

El art. 96 contempla la posibilidad de que el procedimiento para el otorgamiento de las concesiones, en régimen de concurrencia pueda iniciarse de oficio o a solicitud de persona interesada, con lo que coincide en el punto primero con lo dispuesto en el art. 82 del RBEL.

La iniciación a instancia de parte (art. 96.4 Ley 33/2003) se realiza mediante invitación a otros posibles interesados o *“...a través de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», de la Comunidad Autónoma o de la provincia, dependiendo del ámbito competencial de la Administración actuante, y sin perjuicio de la posible utilización de otros medios adicionales de difusión, y se abrirá un plazo de 30 días durante el cual podrán presentarse solicitudes alternativas por otros interesados”*

De acuerdo con la remisión que efectúa la legislación patrimonial serán aplicables a este contrato, las **normas de preparación de los contratos**, artículos 115 a 130 de la LCSP y las **normas generales de adjudicación de los contratos**, artículos 131 a 155 de la LCSP.

Asimismo, **resultarán aplicables las disposiciones relativas al uso de medios electrónicos** contenidas en las Disposiciones adicionales 15, 16 y 17, de modo que **las notificaciones se realizarán mediante dirección electrónica habilitada o mediante comparecencia electrónica y la presentación de ofertas y solicitudes de participación se llevará a cabo utilizando medios electrónicos.**

CUARTO. El otorgamiento de concesiones sobre bienes de dominio público se efectuará en régimen de concurrencia. No obstante, podrá acordarse el otorgamiento directo en los supuestos previstos en el artículo 137.4 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, cuando se den circunstancias excepcionales, debidamente justificadas, o en otros supuestos establecidos en las leyes.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 137.4 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, se podrá acordar la adjudicación directa en los siguientes supuestos:

— Cuando el adquirente sea otra Administración Pública o, en general, cualquier persona jurídica de derecho público o privado perteneciente al sector público. A estos efectos, se entenderá por persona jurídica de derecho privado perteneciente al sector público la





Ajuntament de la Nucia

Ayuntamiento de la Nucía

sociedad mercantil en cuyo capital sea mayoritaria la participación directa o indirecta de una o varias Administraciones públicas o personas jurídicas de Derecho Público.

— Cuando el adquirente sea una entidad sin ánimo de lucro, declarada de utilidad pública, o una iglesia, confesión o comunidad religiosa legalmente reconocida.

— **Cuando el inmueble resulte necesario para dar cumplimiento a una función de servicio público o a la realización de un fin de interés general por persona distinta de las previstas en los dos párrafos anteriores.**

— Cuando fuera declarada desierta la subasta o concurso promovidas para la enajenación o éstos resultasen fallidos como consecuencia del incumplimiento de sus obligaciones por parte del adjudicatario, siempre que no hubiese transcurrido más de un año desde la celebración de los mismos. En este caso, las condiciones de la enajenación no podrán ser inferiores de las anunciadas previamente o de aquellas en que se hubiese producido la adjudicación.

— Cuando se trate de solares que por su forma o pequeña extensión resulten inedificables y la venta se realice a un propietario colindante.

— Cuando se trate de fincas rústicas que no lleguen a constituir una superficie económicamente explotable o no sean susceptibles de prestar una utilidad acorde con su naturaleza, y la venta se efectúe a un propietario colindante.

— Cuando la titularidad del bien o derecho corresponda a dos o más propietarios y la venta se efectúe a favor de uno o más copropietarios.

— Cuando la venta se efectúe a favor de quien ostente un derecho de adquisición preferente reconocido por disposición legal.

— Cuando por razones excepcionales se considere conveniente efectuar la venta a favor del ocupante del inmueble.

Cualquiera que haya sido el procedimiento seguido para la adjudicación, una vez otorgada la concesión deberá procederse a su formalización en documento administrativo. Este documento será título suficiente para inscribir la concesión en el Registro de la Propiedad.

QUINTO. Las concesiones, según dispone el artículo 93.3 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, en ningún caso podrá otorgarse por tiempo indefinido, el plazo máximo será de setenta y cinco años, a no ser que por la normativa especial señale otro menor.

SEXTO. Las concesiones de uso privativo o aprovechamiento especial del dominio público podrán ser gratuitas, otorgarse con contraprestación o condición o estar sujetas a la tasa por utilización privativa o aprovechamiento especial de bienes del dominio público estatal regulada en el capítulo VIII del título I de la Ley 25/1998, de 13 de julio, de Modificación del Régimen Legal de las Tasas Estatales y Locales y de Reordenación de las Prestaciones Patrimoniales de Carácter Público, o a las tasas previstas en sus normas especiales.

No estarán sujetas a la tasa cuando la utilización privativa o aprovechamiento especial de bienes de dominio público no lleve aparejada una utilidad económica para el concesionario,





Ajuntament de la Nucia

Ayuntamiento de la Nucía

o, aun existiendo dicha utilidad, la utilización o aprovechamiento entrañe condiciones o contraprestaciones para el beneficiario que anulen o hagan irrelevante aquélla.

En los casos previstos en el párrafo anterior, se hará constar tal circunstancia en los pliegos de condiciones o clausulado de la concesión.

Sin perjuicio de los demás extremos que puedan incluir las condiciones generales o particulares que se aprueben, el acuerdo de otorgamiento de la concesión, incluirá al menos las menciones establecidas para las autorizaciones en el apartado 7 del artículo 92 de esta ley, salvo la relativa a la revocación unilateral sin derecho a indemnización.

SÉPTIMO. Sin perjuicio de añadir otras que se juzguen convenientes, las cláusulas con arreglo a las cuales se otorgue la concesión deberán hacer referencia a los siguientes extremos:

- a) Objeto de la concesión y límites a que se extendiere.
- b) Obras e instalaciones que, en su caso, hubiere de realizar el interesado.
- c) Plazo de la utilización, que tendrá carácter improrrogable, sin perjuicio de lo dispuesto en la Normativa especial.
- d) Deberes y facultades del concesionario en su relación con la Corporación y las que esta contrajera.
- e) Si mediante la utilización hubieran de prestarse servicios privados destinados al público, las tarifas que, en su caso, hubieren de regirlos, con descomposición de sus factores constitutivos, como base de futuras revisiones.
- f) Si se otorgase subvención, clase y cuantía de la misma, plazos y forma de su entrega al interesado.
- g) Canon que hubiere de satisfacerse a la Entidad Local, que comportará el deber del concesionario de abonar el importe de los daños y perjuicios que se causaren a los bienes o al uso general o servicio al que estuvieren destinados.
- h) Obligación de mantener en buen estado la porción del dominio utilizado y, en su caso, las obras que construyere.
- i) Reversión o no de las obras e instalaciones al término del plazo.
- j) 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.
- k) Otorgamiento de la concesión, salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero.
- l) Sanciones en caso de infracción leve, grave o muy grave de sus deberes por el interesado.
- m) Obligación del concesionario de abandonar y dejar libres, a disposición de la Entidad Local, dentro del plazo fijado, los bienes objeto de utilización, y el reconocimiento de la potestad de aquella para acordar y ejecutar por sí el lanzamiento.

OCTAVO. En consecuencia de lo expuesto con anterioridad, podríamos entender que el procedimiento a seguir, siempre desde la premisa de la máxima seguridad jurídica y con el objeto de garantizar el pleno respeto de los principios de publicidad y concurrencia, sería el siguiente, acorde con lo establecido en la Ley 33/2003:

- a) Tras la solicitud de concesión de la parcela realizada D. Jaime Ferrés Capel, en representación de la mercantil MEDITRADEPOR S.L.U., la primera actuación por parte de la Corporación Municipal debería ser un acuerdo de admisión a trámite de la solicitud





Ajuntament de la Nucia Ayuntamiento de la Nucía

para abrir el correspondiente expediente patrimonial cuyo objeto fuera el otorgamiento o denegación de la concesión demanial.

- b) Seguidamente (art. 96.4 Ley 33/2003) debería publicarse en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante, sin perjuicio de la posible utilización de otros medios adicionales de difusión, la solicitud presentada abriéndose un plazo de 30 días durante el cual podrán presentarse solicitudes alternativas por otros interesados.
- c) En el caso de que no se recibieran solicitudes distintas de la inicial, el procedimiento debería continuar por los trámites previstos en el art. 137.4.c) de la Ley 33/2003 puesto que nos encontraríamos en el caso de un bien inmueble que resultaría necesario para la realización de un fin de interés general por persona distinta de las previstas en los párrafos a) y b) del propio art. 137.4 de la Ley 33/2003, es decir, debería ser la Corporación Municipal la que estableciera las bases o condiciones de la concesión con base en las previsiones del artículo 80 del RBEL que exige la definición, como mínimo, de los aspectos señalados en el apartado séptimo anterior del presente informe.
- d) En el caso de que se recibieran otras solicitudes distintas a la inicial, el procedimiento debería continuar con lo previsto en el art. 137.5 de la Ley 33/2003, atendiendo a las consideraciones que sobre el procedimiento se han realizado.

Precisamente ese apartado 5 del art. 137 dispone que, *“cuando varios interesados se encontraran en un mismo supuesto de adjudicación directa, se resolverá la misma atendiendo al interés general concurrente en el caso concreto”*.

NOVENO. Así, siendo el principio general el de adjudicación de la concesión demanial mediante un procedimiento de concurrencia, si se verifica la existencia efectiva de otras alternativas que se encuentren en una misma situación que permita la adjudicación directa (y en hipótesis todas las presentadas en el trámite de presentación de alternativas en concurrencia lo estarían porque todas ellas se podrían beneficiar de lo dispuesto en el art. 137.4.c de la Ley 33/2003) dado que la posibilidad de plantear el otorgamiento de adjudicación directa viene dado por el propio reconocimiento de la Corporación Municipal sobre el interés general al que responde la implantación una clínica médico-asistencial en la Ciudad Deportiva Camilo Cano, procedería establecer un mecanismo para evaluar el mayor o menor interés general de las propuestas presentadas.

En tal supuesto, lo procedente sin duda sería aprobar un pliego de condiciones y establecer los criterios objetivos de evaluación del interés público de las distintas propuestas antes de su adjudicación.

DÉCIMO. Sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, el órgano competente para la adjudicación del contrato de que se trata será la Junta de Gobierno Local, en virtud de las delegaciones efectuadas en su día por el Alcalde-Presidente y el Pleno de la Corporación, por lo que se obvia el informe de Intervención sobre el porcentaje que supone la contratación en relación con los recursos ordinarios del presupuesto vigente, a los efectos de determinar el **órgano competente** para contratar.

EL SECRETARIO GENERAL





Ajuntament de la Nucia Ayuntamiento de la Nucía

Fdo.: Vicent Ferrer Mas

