



**ASUNTO: CONTRATACIÓN.**

***Mejoras introducidas por adjudicatario en contrato de explotación de bar. Retirada de las mejoras a la finalización del contrato.***

**169/11**

FC

\*\*\*\*\*

I N F O R M E

**I HECHOS.ANTECEDENTES**

Contrato para la explotación de cafetería-churrería en el que el Pliego de Cláusulas establecía que las obras quedarán a beneficio del Ayuntamiento.

La cuestión sometida a informe es si una vez resuelto el contrato, determinados elementos muebles aportados por el adjudicatario quedan en beneficio del inmueble o, por el contrario, puede retirarlos el adjudicatario.

**II. LEGISLACIÓN APLICABLE**

- Ley 30/2007, de Contratos del Sector Público.
- Código Civil

### III. FONDO DEL ASUNTO

La cuestión sometida a informe es básicamente si determinados elementos aportados por el adjudicatario en un contrato de explotación de cafetería-churrería, deben ser considerados como mejoras al contrato y, en su consecuencia, a la finalización de la duración de dicho contrato deben quedar a beneficio del servicio objeto del contrato, teniendo en cuenta que en el Pliego de Cláusulas se establecía "las obras quedarán a beneficio del Ayuntamiento".

Respecto a la posibilidad de introducir mejoras en las ofertas de los licitadores, el artículo 131 de la Ley 30/2007, de Contratos del Sector Público (LCSP), norma vigente en la fecha de tramitación del expediente de referencia, establece:

*"1. Cuando en la adjudicación hayan de tenerse en cuenta criterios distintos del precio, el órgano de contratación podrá tomar en consideración las variantes o mejoras que ofrezcan los licitadores, siempre que el pliego de cláusulas administrativas particulares haya previsto expresamente tal posibilidad.*

*2. La posibilidad de que los licitadores ofrezcan variantes o mejoras se indicará en el anuncio de licitación del contrato precisando sobre qué elementos y en qué condiciones queda autorizada su presentación.*

*3. En los procedimientos de adjudicación de contratos de suministro o de servicios, los órganos de contratación que hayan autorizado la presentación de variantes o mejoras no podrán rechazar una de ellas por el único motivo de que, de ser elegida, daría lugar a un contrato de servicios en vez de a un contrato de suministro o a un contrato de suministro en vez de a un contrato de servicios."*

Como vemos la LCSP, con carácter general, permite, cuando así esté previsto en el Pliego, la posibilidad de que los licitadores oferten mejoras sobre la prestación o prestaciones objeto del contrato, las cuales servirán como un elemento más de valoración de la oferta a los efectos de determinar cuál sea el adjudicatario.

Sin embargo, no contiene la LCSP determinación alguna de cuál sea el destino de tales mejoras al término del plazo de duración del contrato, ya que en estos casos debe ser el propio Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares el que fije y establezca esta estricta cuestión. En el caso concreto sometido a informe el Pliego contiene una cláusula en la que se establece que "las obras quedarán a beneficio del Ayuntamiento". Para lo que deba entenderse por obra deberemos acudir a la propia LCSP, que su artículo 6.2 determina: "Por obra se entenderá el resultado de un conjunto de trabajos de construcción o de ingeniería civil, destinado a cumplir por sí



*mismo una función económica o técnica, que tenga por objeto un bien inmueble."*

Sin embargo de este concepto tan amplio o genérico aportado por la LCSP no siempre es fácil distinguir entre lo que sea estrictamente obra y lo que sean elementos o instalaciones. Es por ello, que acudiendo al artículo 335 del Código Civil nos encontramos con la distinción entre bien mueble e inmueble, y así, nos dice: *"Se reputan bienes muebles los susceptibles de apropiación no comprendidos en el capítulo anterior, y en general todos los que se pueden transportar de un punto a otro sin menoscabo de la cosa inmueble a que estuvieren unidos."*

Por tanto, y como **conclusión**, siendo que en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares sólo se establece que *"las obras quedarán a beneficio del Ayuntamiento"*, no determinando lo mismo sobre los bienes muebles o elementos accesorios que incorpore el adjudicatario para la prestación del servicio, consideramos, a la luz del referenciado artículo 335 del Código Civil, que los elementos que se citan, fregadero, mampara de separación y extractor de humo, no pueden ser considerados como mejoras en el sentido estricto de obras al poderse retirar sin menoscabo del inmueble.

En Badajoz, JULIO de 2011