



FC

ASUNTO: Contratación/Procedimiento Administrativo**Enajenación de inmuebles de propiedad municipal mediante subasta.****Declaración de nulidad de acto administrativo**

Octubre 2007/30

I. ANTECEDENTES APORTADOS:

1º.-Informe de tasación de los terrenos emitidos por el Arquitecto Municipal con fecha 27 de febrero de 2007.

2.-Acuerdo de la Junta Vecinal de la ELM de 29 de marzo de 2007, aprobación Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (PCAP)

3º.- Publicación del PCAP EN EL boletín Oficial de la Provincia (BOP) del día 30 de abril de 2007.

4º.-Anuncio de BOP de 11 de mayo de 2007 de rectificación errores publicación del PCAP

5º.-Notificación de 7 de junio de 2007 convocatoria Mesa de Contratación para 11 de 11 de 2007.

6º.-Acta de Apertura de la documentación y Ofertas por la Mesa de Contratación. No consta la fecha de celebración.

7º.-Solicitud del Alcalde de fecha 4 de septiembre para que por Oficialía Mayor se emita informe sobre el expediente de contratación instruido

II. NORMATIVA APLICABLE

- Constitución española (CE)
- Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local. (LRBRL).
- Texto Refundido de Régimen Local, aprobado por R.D. Legislativo 781/1986, de 18 de abril (TRRL)
- Real Decreto 1372/1986, por el que se aprobó el Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales (RB)
- Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Común (LRJ-PAC).
- 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. (TRLCA)



- Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (RGLCAP).
- Ley 21/200, de 14 de diciembre, del Consejo Consultivo de Extremadura (LCCEX).

III. FONDO DEL ASUNTO

PUNTO PRIMERO. ANÁLISIS DEL EXPEDIENTE. DEFICIENCIAS DETECTADAS.-
Realizado el análisis de la documentación aportada, observamos una serie de posibles deficiencias, cuya trascendencia analizaremos más adelante:

- El acuerdo de enajenación adoptado por la Junta Vecinal de la ELM no ha sido ratificado por el Ayuntamiento de XXXX.
- El precio fijado en la cláusula II del PCP es sensiblemente inferior al precio de tasación indicado en el informe del aparejador municipal.
- En la cláusula III del PCAP se exige para poder licitar estar empadronado con una antigüedad de al menos dos años.

PUNTO SEGUNDO. ALCANCE Y TRASCENDENCIA DE LAS DEFICIENCIAS OBSERVADAS:

1º. El acuerdo de enajenación adoptado por la ELM no ha sido ratificado por el Ayuntamiento de XXXX.-Los artículos 45.2 c) de la LRBRL y y 41.2 del TRRL exigen que los acuerdos adoptados por las entidades territoriales de ámbito inferior al municipio sobre disposición de bienes han de ser ratificados por el Ayuntamiento respectivo.

No consta en el expediente que el acuerdo de la Junta Vecinal de la ELM por el que se aprobó el PCAP que había de regir la subasta de los bienes, el cual lleva implícito de manera indubitada la voluntad de enajenar los bienes en cuestión, haya sido ratificado por el Ayuntamiento de XXXX. Este defecto actúa de manera inhabilitante en todo el proceso de enajenación, por cuanto sin él no queda acreditada la voluntad de enajenar de quien tiene la potestad para ello.

Tal defecto entra en nuestra opinión dentro de las causas que tildan a los actos administrativos de nulos de pleno derecho. Recordemos que el artículo 38 de la LRBRL limita la competencia a las entidades territoriales de ámbito inferior al Municipio en lo relativo a lo bienes, su mera administración y conservación; en la que en ningún caso puede considerarse incluida la enajenación de los mismos, precisando, como hemos dicho, la preceptiva autorización del Ayuntamiento, en este caso, de XXXX.

Consecuentemente con todo lo anterior, este acuerdo adoptado por la Junta Vecinal sin la referida autorización ha de ser considerado nulo de pleno derecho al amparo de lo prevenido en el artículo 62 de la LRJ-PAC.

2º. El precio fijado en el PCAP es sensiblemente inferior al precio de tasación.-Como queda acreditado en los antecedente de hecho, por el arquitecto municipal se emitió el preceptivo informe de tasación de los bienes que exige el



artículo 118 del R.B.. En referido informe quedaron tasados los bienes objeto de enajenación a un precio a efectos de venta de 38,45 Euros el metro cuadrado. Por el contrario, en el PCAP este precio quedó fijado en 19,30 euros el metro cuadrado, es decir, el 50 % inferior al precio de tasación.

Consideramos que esta rebaja considerable no puede ser justificada desde la perspectiva del interés social, por cuanto aún de manera improcedente el destino que daría la ELC al producto de la venta sería costear las obras de urbanización de la zona, coste que legalmente debe correr a cargo de los interesados.

Esta diferencia sustancial del precio de enajenación entra en colisión con lo dispuesto en el artículo 14 del TRLCAP, el cual exige a las Administraciones: "En todo caso los órganos de contratación cuidarán de que el *precio de los contratos sea el adecuado al mercado.*"

De conformidad con lo establecido en el art. 63 del LRJ-PAC, esta deficiencia habilita para la consideración de anulable de la cláusula del pliego que la contiene.

3º.Exigencia de empadronamiento para poder licitar.-La cláusula III del PCAP impone como requisito inexcusable para poder licitar el estar empadronado con una antigüedad mínima de dos años. Choca esta exigencia con un principio fundamental de la contratación pública, cual es la libertad de concurrencia.

Este principio, consagrado tanto en la normativa española sobre contratación de las Administraciones públicas como en las numerosas Directivas Comunitarias sobre contratación, traspuestas o pendientes de transposición, ha sido también amparado, como no podía ser menos por la Jurisprudencia del Tribunal Supremo

- STS de 17 de octubre de 2000 (RJ 2000-8917): *... el procedimiento de selección de contratistas ha de estar orientado para garantizar un trato igual a todos los que siendo capaces y no estando incurso en causas de prohibición, aspiren a ser contratistas, puesto que los principios y procedimientos de contratación han de suscitar la libre concurrencia, basada en el presupuesto de la publicidad, lo que constituye la máxima garantía para los intereses públicos.*
- STS de 12 de enero de 2001 (RJ 2000/1635):*...El principio de igualdad, que lo es en la Ley y ante la Ley, y el artículo 14 de la Constitución significa que los ciudadanos han de ser tratados de modo igual en la Ley, de lo que se deriva la interdicción de diferenciaciones normativas que sean arbitrarias o desproporcionadas y estén carentes de la necesaria justificación objetiva y razonable, como ha reconocido reiterada jurisprudencia constitucional (sentencias constitucionales 29/1987 [RTC 1987\29], 114/1987 [RTC 1987\114], 209/1988 [RTC 1988\209])*
- STS de 6 febrero 2006 (RJ 2006/2836): *... no cabe obviar el cumplimiento de los principios de igualdad, no discriminación y libre concurrencia que, plasmados en la LCAP, tienden a garantizar la plena transparencia en la contratación administrativa como medio para lograr la objetividad de la actuación administrativa inherente a nuestro sistema.*

Tal como indicamos en la deficiencia anterior, en virtud de lo establecido en el art. 63 del LRJ-PAC, ésta ha de ser considerada también como causa de anulabilidad para la cláusula del pliego que la contiene.

PUNTO TERCERO. ANULACIÓN DEL EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN.-Dada la trascendencia de la deficiencia 1º del punto anterior, por razones de operatividad obviaremos las descritas como 2º y 3º del mismo punto anterior.



Dado asimismo el momento procedimental en el que se encuentra el expediente, apertura de ofertas por la Mesa de Contratación, y no habiéndose producido la resolución del órgano de contratación adjudicando a los licitadores pertinentes los solares objeto de subasta, y por tanto, no habiéndose creado derechos a favor de éstos, resulta procedente la declaración de nulidad del expediente de contratación en base a lo argumentado en el presente Informe.

Consecuentemente con ello, y de conformidad con lo que dispone el artículo 102.1 de la LRJ-PAC, la Junta vecinal deberá acordar, previo dictamen del Consejo Consultivo de Extremadura, acuerdo declarando la nulidad del expediente de contratación.

PUNTO CUARTO. TRÁMITES A REALIZAR PARA LA DECLARACIÓN DE NULIDAD DEL EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN.

En base a la normativa aplicable, y recogida en el epígrafe II del presente informe, los trámites a realizar para conseguir los fines pretendidos, es decir, *declaración de nulidad del expediente de contratación para la enajenación de los solares* deberán ser los siguientes:

1º. Decreto de la Alcaldía comprensivo de :

- Proponiendo de que por la Junta Vecinal se dicte acuerdo de inicio del expediente de declaración de nulidad en base a la causa de nulidad enumerada en el epígrafe 1º del punto primero del presente informe.
- Solicitud de informe a la Secretaría.
- Ordenar la inclusión de este punto en el orden del día de la sesión de la Junta Vecinal.

2º. Certificaciones de Secretaría. La Secretaría de la ELM deberá expedir los siguientes certificados:

- Certificado negativo de no haberse solicitado y/o otorgado autorización del Ayuntamiento de XXXX para la enajenación de los solares.
- Certificado comprensivo del importe de los "recursos ordinarios" del presupuesto del ejercicio correspondiente.
- Certificado de no haberse solicitado y/o otorgado autorización de la Dirección General de Administración Local de la Consejería de Agricultura y Desarrollo Rural de la Junta de Extremadura.

3º. Informe de la Secretaría. Aún no siendo preceptivo el informe de la Secretaría con arreglo al art. 173 del ROF, consideramos conveniente que por la Alcaldía se solicite éste.

4º. Acuerdo de la Junta Vecinal comprensivo de:

- Inicio de expediente de *declaración de nulidad del expediente de contratación* en base a las causas de nulidad enumeradas en el epígrafe 1º del punto primero del presente informe.
- Notificación a licitadores para que en plazo de 10 a 15 días presente las alegaciones que estimen convenientes.



- Publicación de Edicto en el BOP abriendo plazo de alegaciones por un plazo de diez/quince días.
- Autorizar al Alcalde para recibidas en su caso las alegaciones, solicitar el preceptivo dictamen del Consejo Consultivo de Extremadura.

4º. Audiencia de los licitadores: Por plazo comprendido entre 10 y 15 días deberá ponerse de manifiesto el expediente de declaración de nulidad a los licitadores que han participado en el expediente de contratación, para que dentro de dicho plazo pueda alegar y presentar los documentos y justificaciones que estimen pertinentes.

5º. Publicación de Edicto abriendo plazo de alegaciones: Dado el carácter de licitación pública que tiene el expediente de contratación, también debe publicarse Edicto en el Boletín Oficial de la Provincia, abriendo un plazo de alegaciones para posibles interesados (art. 31 LRJ-PAC). Dicho plazo deberá ser el mismo que el otorgado para idéntico fin a los licitadores.

6º. Certificado del Secretario sobre el resultado del plazo de alegaciones: Finalizado el plazo de alegaciones, el Secretario deberá emitir un certificado con el resultado obtenido en el plazo de alegaciones.

7º. Solicitud por el Alcalde de Dictamen al Consejo Consultivo de Extremadura. Terminado el plazo de alegaciones, autorizado por la Junta Vecinal en su primera sesión sobre este asunto, solicitará dictamen al Consejo Consultivo de Extremadura, trasladándole copia de la totalidad del expediente instruido hasta la fecha. Solicitud de dictamen que deberá realizarse a través de la Dirección General de Administración Local de la Consejería de Agricultura y Desarrollo Rural de la Junta de Extremadura.

8º. Acuerdo de la Junta Vecinal. Emitido el dictamen por el Consejo Consultivo de Extremadura, o transcurrido el plazo que establece la Ley LCCEX, sin que se haya recibido dicho dictamen, la Junta Vecinal adoptará acuerdo en uno de estos dos sentidos:

- a) Declarar la nulidad del expediente
- b) No declarar la nulidad del expediente

9º. Notificación a los interesados: Adoptado el acuerdo por el Pleno corporativo deberá notificarse su resultado a los interesados, con indicación de que aquel es definitivo en vía administrativa y con expresión de los recursos que caben contra él y los plazos para su interposición.

10º. Publicación de Edicto en el BOP: igualmente, adoptado el acuerdo por la Junta Vecinal, se publicará Edicto en el BOP del contenido de referido acuerdo; con indicación de que es definitivo en vía administrativa así como de los recursos que contra el mismo pueden interponerse y el plazo para ello.