

**Informe 22/2013, de 25 de septiembre, de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa de la Comunidad Autónoma de Aragón.**

**Asunto: Resolución de contrato administrativo especial relativo a la compraventa de parcelas industriales para facilitar el desarrollo económico de un municipio, la creación de puestos de trabajo y el incremento de la inversión productiva.**

## **I. ANTECEDENTES**

El Sr. Alcalde del Ayuntamiento de Híjar (Teruel) se dirige, con fecha 25 de julio de 2013, a la presidencia de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa de la Comunidad Autónoma de Aragón, mediante escrito del siguiente tenor literal:

*«Visto que en este Ayuntamiento se ha iniciado expediente de depuración de la situación jurídica del contrato de compraventa de las parcelas números 3 y 4 del Polígono Industrial de Híjar, suscrito en el año 2005 con la mercantil FUMIX, SL.*

*Resultando que se han planteado dudas en la interpretación de la remisión normativa contenida en el último párrafo de la cláusula cuarta de la escritura de compraventa, siendo tal interpretación determinante en cuanto a la situación jurídica del contrato.*

*De conformidad con lo dispuesto por el Pleno del Ayuntamiento de Híjar de fecha 18 de julio de 2013, se eleva la cuestión interpretativa a consideración del Junta Consultiva de Contratación Administrativa de Aragón, para que en el ámbito de las competencias que le son atribuidas por el artículo 3.2 de su Reglamento de Organización y Funcionamiento, emita informe en relación a los siguientes extremos:*

*- Si la condición resolutoria establecida en la cláusula cuarta de la escritura de compraventa, se encuentra o no vigente actualmente, a tenor de lo dispuesto, en cuanto a su extinción, en el último párrafo de dicha cláusula.*

*A tal fin, se acompaña documentación que se estima necesaria para la valoración de la cuestión planteada y se establecen los siguientes*

**ANTECEDENTES**

## **1. Expediente administrativo de enajenación de parcelas.**

*Por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Híjar, adoptado en sesión extraordinaria de fecha 16 de septiembre de 2004, se aprobó el expediente de enajenación de ocho parcelas del polígono industrial mediante subasta y los pliegos de cláusulas económico administrativas particulares que sirvieron de base a la enajenación.*

*Entre las parcelas objeto de subasta se encontraban las señaladas bajo los números 3 y 4 de las que no se realiza descripción al no ser trascendente para el objeto del informe que se solicita.*

*En cuanto al expediente aprobado, y por lo que aquí interesa, conviene destacar los siguientes extremos:*

*a) Según consta en el Decreto de Alcaldía –Presidencia, de fecha 3 de septiembre de 2004, por el que se resolvió la incoación del expediente de enajenación, «la venta de estas parcelas municipales tiene como finalidad aportar terrenos al mercado inmobiliario para ser edificadas conforme a las previsiones del planeamiento con el objetivo último de que en los edificios e instalaciones que se construyan sobre las mismas puedan desarrollarse las actividades empresariales cuya instalación en el polígono industrial de Híjar se considera imprescindible para facilitar el desarrollo económico del Municipio por medio de la creación de puestos de trabajo y el incremento de la inversión productiva.»*

*b) La firme voluntad municipal de consecución de los objetivos que motivaron el inicio del expediente quedó plasmada en el pliego de cláusulas económico administrativas particulares. Así, en la cláusula 13 se imponían determinadas obligaciones a los adjudicatarios encaminadas a alcanzar tales objetivos.*

*“1º.- Implantar su proyecto empresarial en el polígono industrial de Híjar, solicitando a tal fin, además de las autorizaciones administrativas sectoriales que sean competencia de otras Administraciones Públicas, la licencia municipal de actividad clasificada o no, que le habilite para el desarrollo de la misma de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente, en el plazo de 6 meses a contar desde la fecha del otorgamiento de la escritura pública.*

*2º.- Obtener licencia urbanística de obras en el mismo plazo previsto para obtener la licencia de actividad y a construir lo autorizado por la misma con sujeción al proyecto técnico presentado que haya servido de base para su concesión en el plazo de un año a contar desde la fecha de notificación de la concesión de la licencia de obras. El inicio y la finalización de las obras deberán comunicarse al Ayuntamiento de Híjar aportando los correspondientes certificados de inicio y fin de las obras expedidos por la Dirección facultativa de las mismas.*

*3º.- No enajenar la parcela adjudicada, con o sin construcción, ni lo construido sobre ella, durante el plazo de 10 años a contar desde la fecha del otorgamiento de la escritura pública sin haberlo comunicado con anterioridad de forma fehaciente al Ayuntamiento especificando detalladamente el precio y demás condiciones en que se pretenda la enajenación, al objeto de que el municipio ejercite, si lo estima oportuno, el derecho de adquisición preferente regulado en el cláusula nº 15.*

4º.- *Reparar los desperfectos causados sobre las vías públicas y demás espacios libres que sean consecuencia de la ejecución de las obras sobre las parcelas adjudicadas.*

5º.- *Integrarse en la Entidad Urbanística de Conservación del polígono que, en su caso, se constituya a tal fin, participando en la financiación de sus servicios en proporción a su cuota de participación que vendrá determinada pro su superficie”.*

*Conforme se estableció en la cláusula 14, el eventual incumplimiento de obligaciones señaladas bajo los números 1 y 2, determinaría la resolución de pleno derecho de la compraventa con trascendencia real, revirtiendo al patrimonio municipal las parcelas con todas sus pertenencias y accesiones, entendiéndose consumada la tradición. Y ello, por atribuirse a dicha cláusula el carácter de condición resolutoria expresa y automática. La penalización del incumplimiento por aplicación de la condición resolutoria quedó reforzada con la accesoria de retención por parte del municipio de la totalidad del precio de venta en concepto de indemnización de daños y perjuicios y compensación por el tiempo de utilización de la parcela.*

*El poder resolutorio, no obstante, debía ejercitarse con arreglo al procedimiento expresamente indicado al efecto en la cláusula 14 del pliego y que, por lo que aquí interesa, en su párrafo final establecía que la condición resolutoria se extinguiría por “declaración expresa del Pleno del Ayuntamiento en tal sentido o por el transcurso del plazo establecido en el artículo 111 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales aprobado por Real Decreto 1372/86 de 13 de Junio para poder ejercitar la potestad de recuperación de sus bienes derivada del control de cumplimiento de la condiciones impuestas en sus actos de enajenación”.*

*A tenor de lo establecido en la cláusula 15 del pliego, durante el transcurso del plazo de diez años desde la firma de la escritura de compraventa, guardaría no obstante la administración el derecho de adquisición preferente sobre las parcelas, en sus dos modalidades, tanteo y retracto. Ello, obligaba a comunicar fehacientemente durante dicho plazo, cualquier transmisión disponiendo el Ayuntamiento de un mes para resolver sobre el ejercicio del derecho de tanteo. Por su parte, el ejercicio del derecho de retracto quedó sujeto a lo dispuesto por el artículo 1.524 del Código Civil.*

*c) Bajo el epígrafe “Régimen Jurídico de las enajenaciones de bienes patrimoniales objeto del presente pliego”, la cláusula 16, estableció como causa del pliego “la satisfacción del interés público municipal representado por la instalación y funcionamiento de actividades empresariales en el polígono industrial de Híjar y sus consecuencias en el desarrollo económico del municipio, todo ello, dentro del ámbito de la competencia del municipio definida por la Ley 7/99 de 9 de Abril de Administración Local de Aragón n su artículo 42.2 letra o) que reconoce expresamente la competencia de los municipios para desarrollar acciones públicas dirigidas entre otros fines al fomento de los intereses económicos de la localidad y del pleno empleo”. Por ello, se califica el contrato como de naturaleza administrativa especial quedando sujeta al régimen jurídico resultante de lo dispuesto en la Ley 7/1985 de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local; 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 Ley 7/1999 de 9 de abril, de Administración Local de Aragón; el Real Decreto Legislativo 781/1986 de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones vigentes en materia de Régimen Local; el Real*

*Decreto 1372/1986 de 13 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales; y, demás normativa de carácter administrativo, aplicando exclusivamente con carácter supletorio las disposiciones de derecho privado.*

*d) Concluida la subasta de las parcelas, y habiendo quedado desierta respecto de las parcelas señaladas bajo los números 3 y 4 por distintos motivos, el Pleno, reunido en sesión de 24 de enero de 2005, acordó el inicio procedimiento negociado que concluyó con la adjudicación de ambas parcelas a la mercantil FUMIX, SL, por acuerdo plenario de fecha 28 de septiembre de 2005.*

*e) Con fecha 18 de octubre de 2005, ambas partes comparecen al otorgamiento de la Escritura de Compraventa de las parcelas, que lo fue ante el Notario de Híjar, D. Galo Alfonso Oria de Rueda y Elía, bajo su protocolo número 938.*

*La escritura otorgada, recoge en sus estipulaciones tercera, cuarta y quinta las previsiones contenidas igualmente en las cláusulas 13, 14 y 15 del pliego que sirvió de base a la enajenación de las parcelas.*

*En cuanto a las obligaciones, recordemos, se estableció la necesaria implantación de actividad mediante la obtención de las preceptivas autorizaciones y licencias en el plazo de seis meses desde el otorgamiento de la escritura; la obtención de licencia urbanística en el mismo plazo para la obtención de licencia de actividad y la construcción de lo autorizado en el plazo de un año a contar desde la notificación de la concesión de la licencia de obras; la no enajenación de las parcelas en el plazo de diez años desde la fecha de otorgamiento de la escritura pública; la reparación de desperfectos causados sobre vías públicas y espacios libres como consecuencia de la ejecución de las obras; y, finalmente, la obligatoria incorporación en la Entidad Urbanística de conservación del polígono y financiación de sus fines en proporción a su superficie.*

*Se establecieron igualmente, las consecuencias derivadas el eventual incumplimiento de las anteriores obligaciones, señalando su carecer de condición resolutoria expresa y automática, produciendo la resolución de pleno derecho de la compraventa con trascendencia real, revirtiendo las parcelas con todas sus pertenencias y accesiones y entendiéndose consumada la tradición. Así como, la penalización mediante retención del precio en concepto de indemnización de daños y perjuicios y compensación por el tiempo de utilización.*

*El procedimiento necesario para ejercitar el poder resolutorio quedó igualmente recogido en la escritura.*

*Y, finalmente, el derecho de tanteo y retracto que ostenta el Ayuntamiento de Híjar ante una eventual enajenación de las parcelas en el periodo de 10 años a contar desde la firma de la Escritura.*

## **2. Resolución del contrato por incumplimiento de las obligaciones de la compradora.**

*a) El Pleno del Ayuntamiento de Híjar, en sesión extraordinaria y urgente de fecha 29 de julio de 2010, adoptó acuerdo del que se deja transcripción literal:*

**“2.- PARCELAS DEL POLÍGONO INDUSTRIAL Nº 3 Y 4 PROPIEDAD DE LA EMPRESA FUMIX, S.L.**

*Visto el acuerdo de pleno de fecha de 28 de septiembre de 2005 por el que se adjudica la venta de las parcelas números 3 y 4 del polígono industrial de Híjar a la empresa FUMIX, S.L., de acuerdo con las siguientes condiciones económicas:*

*- Parcela número 3 por 14.128,80.-Euros.*

*- Parcela número 4 por 14.622,96.- Euros.*

*Vistas las obligaciones impuestas a los adjudicatarios en los números 1 y 2 de la cláusula 13 de los pliegos de cláusulas administrativas particulares para la enajenación de las parcelas del polígono industrial de Híjar en procedimiento abierto y mediante subasta.*

*Visto el incumplimiento de las citadas obligaciones por la empresa FUMIX, S.L., el Sr. Alcalde plantea la posibilidad de hacer uso de la condición resolutoria de la compraventa de las citadas parcelas prevista en la cláusula número 14 de los pliegos de cláusulas administrativas particulares que forman parte del contrato de enajenación.*

*Vista la cláusula número 14 de los citados pliegos de cláusulas administrativas particulares.*

*Visto el dictamen favorable de la comisión de economía y hacienda de 29 de julio de 2010.*

*El Pleno por unanimidad de los miembros presentes acuerda:*

*Primero.- Aprobar la resolución del contrato de enajenación de las parcelas 3 y 4 del polígono industrial de Híjar por incumplimiento por parte de la empresa FUMIX, S.L. de las obligaciones establecidas en la cláusula número 13 de los pliegos de cláusulas administrativas que rigieron la citada enajenación, concediendo a FUMIX, S.L. un plazo de 20 días para que formule las alegaciones que considere oportunas a su derecho, poniendo de manifiesto que la resolución de la compraventa como consecuencia de la condición resolutoria determina la retención por parte del ayuntamiento de la totalidad del precio de venta en concepto de penalización por el incumplimiento, indemnización de daños y perjuicios y compensación por el tiempo de utilización de la parcela.*

*Segundo.- Notificar el presente acuerdo al interesado a los efectos que sean oportuno”.*

*b) Contra el acuerdo dictado, con fecha 24 de agosto de 2010, registro de entrada 1489 de 25 de agosto de 2013, Don Carlos Peidro Carbonell, presenta escrito de alegaciones, que podría resumirse en los siguientes puntos.*

- El incumplimiento del procedimiento establecido para la toma del Acuerdo notificado, lo que conllevaría la nulidad de pleno derecho del mismo.

- La existencia de circunstancias sobrevenidas de carácter imprevisto, excepcional e insuperable, que determinaría la existencia de un incumplimiento por causa de fuerza mayor y por tanto no culpable o negligente, por lo que no quedaría justificada la resolución del contrato por parte de Ayuntamiento.

- Existencia de enriquecimiento injusto por parte del Ayuntamiento de Híjar al no cuantificar los daños causados por el incumplimiento y retener la totalidad del precio pagado por los terrenos.

El escrito concluía solicitando que se declara nulo de pleno derecho el Acuerdo dictado al incurrir en una falta esencial de procedimiento al haber sido tomado sin conceder audiencia al interesado. Como solicitud supletoria se solicitaba que se estimara que el incumplimiento lo fue motivado por una causa de fuerza mayor que exoneraría de responsabilidad a la sociedad. Finalmente, se solicitaba que, en caso de no estimarse las anteriores, se acordara ajustar la indemnización a los daños y perjuicios efectivamente causados y tasados previamente.

c) Con fecha 3 de septiembre se presenta Recurso de Reposición, registro de entrada 1532 de fecha 6 de septiembre de 2010, por D. Ferran Martínez Salvador en calidad de apoderado de la mercantil FUMIX, SL. Los motivos de impugnación que se señalan en el cuerpo del recurso son los mismos que los indicados en el escrito de alegaciones coincidiendo igualmente el suplico.

d) Tanto el escrito de alegaciones como el Recurso de Reposición formulado fueron desestimados íntegramente mediante sendos acuerdos adoptados por el Pleno en su sesión extraordinaria y urgente de fecha 4 de octubre de 2010 (puntos 8 y 9 del orden del día).

#### PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN OBJETO DEL INFORME QUE SE SOLICITA

A fecha de solicitud de este informe, la mercantil FUMIX, SL., no ha implantado actividad alguna en las parcelas que fueron objeto de venta y que permanecen vacantes de edificación. Se constata, por tanto, un incumplimiento por parte de la adjudicataria de las obligaciones que le fueron establecidas en los apartados 1º y 2º de la cláusula tercera de la escritura de compraventa, cuando ya han transcurrido casi ocho años desde su firma.

En este sentido, y a tenor de lo dispuesto en la cláusula cuarta de la escritura de compraventa, al incumplimiento de dichas condiciones, consideradas esenciales en orden a dar satisfacción al interés público determinante de la enajenación de las parcelas, consistente en la instalación y funcionamiento de actividades empresariales en el polígono industrial de Híjar se le atribuye el carácter de **condición resolutoria expresa y automática y producirá la resolución de pleno derecho de la compraventa** con trascendencia real, revirtiendo al patrimonio municipal las parcelas con todas sus pertenencias y accesiones, entendiéndose consumada la tradición. A ello, debe añadirse que la resolución de la compraventa como consecuencia de la condición resolutoria conlleva igualmente, la retención de la totalidad del precio de

*venta en concepto de penalización por el incumplimiento, indemnización de daños y perjuicios y compensación por el tiempo de utilización de la parcela.*

*Ahora bien, las dudas surgen en cuanto a la vigencia de la condición resolutoria a tenor de lo dispuesto en el último párrafo de la cláusula cuarta. Dicho párrafo dispone que la misma **“se extinguirá por declaración expresa del Pleno del Ayuntamiento en tal sentido o por el transcurso del plazo establecido en el artículo 111 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales aprobado por Real Decreto 1372/86 de 13 de Junio para poder ejercitar la potestad de recuperación de sus bienes derivada del control del cumplimiento de las condiciones impuestas en sus actos de enajenación”**.*

*Solicitado informe al Despacho de Abogados que asesora externamente al Ayuntamiento, éste emite informe en el que concluye que la condición resolutoria se encuentra extinguida por el transcurso de cinco años. Dicho informe fue ampliado en un informe posterior a solicitud de la Secretaria. En la ampliación del informe se concluye que el plazo de extinción (cinco o treinta años) conforme a la remisión formulada, no es cuestión pacífica. Por su parte, la Secretaria municipal estimó en su informe que ambos plazos contenidos en el artículo 111 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, deben ser cumplidos por lo que la condición resolutoria se encuentra plenamente vigente.*

*Elevada la cuestión al Pleno de la Corporación, y ante la imposibilidad de alcanzar un acuerdo por sus miembros, se propone solicitar informe a la Junta Consultiva de Contratación Administrativa de Aragón en cuanto a la vigencia o no de la condición resolutoria establecida en el contrato».*

El Pleno de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa, en sesión celebrada el 25 de septiembre de 2013, acuerda informar lo siguiente:

## **II. CONSIDERACIONES JURÍDICAS**

### **I. Competencia de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa de la Comunidad Autónoma de Aragón, y legitimación para solicitarle informe.**

En primer lugar es necesario indicar, como criterio de carácter general, que de conformidad con el artículo 3.1 y 2 del Decreto 81/2006, de 4 de abril, del Gobierno de Aragón, por el que se crea la Junta Consultiva de Contratación Administrativa de la Comunidad Autónoma de Aragón y se aprueba el

Reglamento que regula su organización y funcionamiento, a esta Junta Consultiva de Contratación no le corresponde informar expedientes concretos de contratación, ni suplir las funciones que a otros órganos atribuye la legislación de contratos del sector público. Por otra parte, según el artículo 3.2 de su norma constitutiva, no es menos cierto que la función consultiva y de asesoramiento de la Junta Consultiva, no puede ni debe sustituir las facultades de informe que la legislación, en el ámbito de la contratación pública, atribuye a órganos específicos y determinados.

No existe, sin embargo, impedimento alguno, dado el interés general del fondo de la consulta que plantea el Sr. Alcalde de Híjar (Teruel), para que esta Junta Consultiva se pronuncie acerca del procedimiento de resolución de un contrato administrativo especial.

El Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Híjar, es órgano competente para formular solicitud de informe a la Junta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6 g) del mencionado Decreto 81/2006.

## **II. La naturaleza del contrato relativo a la compraventa de parcelas industriales para facilitar el desarrollo económico de un municipio, la creación de puestos de trabajo y el incremento de la inversión productiva.**

La legislación aplicable al contrato del Ayuntamiento de Híjar, adjudicado el 28 de septiembre de 2005, es 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 (en adelante TRLCAP), dado que, según la disposición transitoria primera, punto 2 TRLCSP: *«Los contratos administrativos adjudicados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley se regirán, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior».*

De acuerdo con el TRLCAP, la corporación municipal calificó el contrato de referencia como un contrato administrativo especial, atendiendo a la finalidad

de la enajenación (cláusulas 13 y 16 PCAP). Calificación que resultaba adecuada y ajustada derecho, pues por contratos administrativos especiales se entendían, conforme al TRLCAP, aquellos que tenían un objeto distinto de los expresados para los contratos nominativos, pero que no obstante tenían una naturaleza administrativa especial.

El TRLCAP daba una definición de ellos en su artículo 5.2.b) diciendo que eran los de objeto distinto a los expresados en el apartado a), pero que tengan naturaleza administrativa especial por resultar vinculados al giro o tráfico específico de la Administración contratante, por satisfacer de forma directa o inmediata una finalidad pública de la específica competencia de aquélla o por declararlo así una ley. Estos contratos se regían por sus propias normas con carácter preferente y por el TRLCAP (artículo 7).

La Jurisprudencia del TS, también sostenía el carácter administrativo de este tipo de contratos, cuando estuvieren vinculados a la prosecución de una finalidad pública. Así, la Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de julio de 1999, siguiendo la doctrina sentada por la Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de octubre de 1987, declaraba que: *«Para distinguir entre los contratos privados y los administrativos, prescindiendo del tradicional criterio de las cláusulas exorbitantes o derogatorias del Derecho común, hay que atender básicamente al objeto o visión finalista del negocio, de suerte que una relación jurídica concreta ofrecerá naturaleza administrativa cuando haya sido determinada por la prestación de un servicio público, entendiendo este concepto en la acepción más amplia, para abarcar cualquier actividad que la Administración desarrolla como necesaria en su realización para satisfacer el interés general atribuido a la esfera específica de su competencia y por lo mismo correspondiente a sus funciones peculiares»*.

Resulta pues, que de los antecedentes existentes, del PCAP y de las obligaciones expresamente asumidas y reseñadas en el contrato, no cabe albergar dudas en cuanto a la vinculación del contrato a la satisfacción de

intereses generales clara y típicamente competencia de la entidad local, que determina la naturaleza administrativa del contrato.

En consecuencia, ante el incumplimiento del contrato, y para su resolución habrá que estar al TRLCAP y al propio PCAP que, como es sabido, es determinante para resolver las cuestiones relativas al cumplimiento, inteligencia y efectos de los contratos administrativos, pues constituyen la *Ley del contrato*, y configuran un auténtico bloque normativo, al que quedan sujetos tanto la Administración como el particular.

En todo caso, esta Junta quiere advertir que la vigente normativa de contratación pública impediría esta calificación, dado el carácter residual de la categoría del contrato administrativo especial y la exclusión del ámbito de aplicación los contratos patrimoniales, tal y como se señaló en nuestro Informe 10/2010, de 15 de septiembre.

### **III. El procedimiento de resolución del contrato y la condición resolutoria.**

La resolución del contrato se regulaba en el TRLCAP en los artículos 111 y siguientes, en términos similares a la regulación que contiene el actual TRLCSP. El PCAP, por su parte, prevé como causa de resolución del contrato el incumplimiento de las obligaciones de implantar el proyecto empresarial y obtener licencia en los plazos establecidos, y remite el régimen de la extinción de la condición resolutoria al transcurso del plazo establecido en el artículo 111 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales aprobado por Real Decreto 1372/86 de 13 de Junio (en adelante RB), que en su número 2, dispone: *«Si en el acuerdo de cesión no se estipula otra cosa, se entenderá que los fines para los cuales se hubieran otorgado deberán cumplirse en el plazo máximo de cinco años, debiendo mantenerse su destino durante los treinta años siguientes»*.

No puede omitirse que el artículo 111 RB es un precepto que regula la reversión en las cesiones gratuitas de bienes, y que únicamente resulta de

aplicación a este contrato por expresa remisión del PCAP. Conforme a la redacción del PCAP y del artículo 111 RB, parece meridiano que el adjudicatario debía cumplir los fines de la compraventa en el plazo máximo de cinco años, y mantenerlos durante treinta años. Pues esa, y no otra, era la finalidad y objeto del contrato.

En todo caso, y de la documentación remitida por el Sr. Alcalde de Hajar, se deduce con claridad, y sin ningún género de dudas, que el adjudicatario del contrato ha incumplido ambos plazos; el de cumplimiento de los fines en el plazo de cinco años, y, claro está, el de mantenimiento de los fines durante treinta años. Como también ha incumplido los plazos que se establecían en la cláusula 13 del PCAP.

Es evidente que el PCAP establece una condición resolutoria, cuyo régimen de ejercicio remite al RB. El artículo 1114 CC perfila el concepto de condición resolutoria, al establecer que *«en las obligaciones condicionales, la adquisición de los derechos, así como la resolución o pérdida de los ya adquiridos, dependerán del acontecimiento que constituya la condición»*. La condición resolutoria ex artículo 111 RB, al que se remite el PCAP, funciona bajo ese mismo esquema.

En la medida en que el contrato de enajenación de inmuebles se ha condicionado al cumplimiento de un determinado fin de interés público, como contrato administrativo especial, el Ayuntamiento debe ejercitar la potestad de resolución del contrato bajo los esquemas de la normativa de contratación administrativa.

El incumplimiento de la obligación de destino, como una causa específica de resolución del contrato, encuentra acomodo en los arts. 8.2.b) y 111 apartados g) y h) TRLCAP. La resolución del contrato según el artículo 59 TRLCAP se tiene que acordar por el órgano de contratación, con aplicación de un procedimiento concreto (artículo 112.1 TRLCAP), que se regula en los artículos 109 a 113 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que aprueba el

Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (en adelante RGLCAP).

La normativa citada prevé que *«dentro de los límites y con sujeción a los requisitos y efectos señalados en la presente ley, el órgano de contratación ostenta la prerrogativa de acordar su resolución y determinar los efectos de ésta»*. Dichos acuerdos pondrán fin a la vía administrativa y serán inmediatamente ejecutivos. Además, en el correspondiente procedimiento se dará audiencia al contratista. Por otra parte es preceptivo informe del servicio jurídico, en este caso Secretario del Ayuntamiento, y dictamen del Consejo Consultivo de Aragón, órgano consultivo equivalente al Consejo de Estado, en los casos de resolución cuando se formule oposición por parte del contratista.

En consecuencia de todo lo anterior, y precisamente por reconocer la naturaleza administrativa del contrato, dice la STS de 2 de julio de 2001 que *«la resolución del contrato por incumplimiento de una condición resolutoria no puede verificarse de la misma forma que en un contrato privado, sino con observancia de la legislación aplicable para la resolución de los contratos administrativos»*, que antes ha sido citada. Pues, el automatismo que trasluce el artículo 111 RB, al decir que *«se considerará resuelta la cesión y revertirán aquéllos a la Corporación Local»*, no puede ir en contra de la necesidad de procedimiento administrativo que recogen las leyes antes citadas. Tal y como recoge la sentencia citada, *«sin perjuicio de que en caso de contradicción entre ambos preceptos habría de prevalecer el de rango formal de ley, no obstante tampoco puede observarse que exista oposición alguna entre los mismos, puesto que una cosa es el efecto sustantivo del incumplimiento, esto es, la resolución y la reversión, y otra bien diferente el procedimiento a seguir por la Administración para acordar este efecto, que requiere de la previa audiencia al interesado»*.

La reversión implica que vuelven al patrimonio de la entidad cedente los bienes en cuestión, con todas sus pertenencias y accesiones, sin que proceda indemnización alguna. No obstante, en materia inmobiliaria, el automatismo que traslucen las normas, nunca es absoluto, y así se deduce de la jurisprudencia citada.

La STS de 10 de junio de 1998 pone de manifiesto que *«de lo que no puede dudarse es de la procedencia de decretar en vía administrativa el acuerdo de reversión sin tener que acudir a demandar el auxilio de los Tribunales para ello, ni la competencia de esta jurisdicción (la contencioso-administrativa) para enjuiciar la validez o nulidad del mismo, al tratarse del ejercicio de una potestad administrativa específica atribuida a los entes locales por la normativa reguladora de la actuación patrimonial de los mismos»*.

En virtud de cuanto se ha dicho, procede tramitar el procedimiento de resolución del contrato administrativo especial relativo a la compraventa de parcelas industriales para facilitar el desarrollo económico del municipio de Hijar.

### **III. CONCLUSIONES**

- I. El incumplimiento de la obligación de destino, como una causa específica de resolución del contrato, encuentra acomodo en los artículos 8.2.b) y 111 apartados g) y h) TRLCAP.
- II. La resolución del contrato según el artículo 59 TRLCAP se tiene que acordar por el órgano de contratación, con aplicación de un procedimiento concreto (artículo 112.1 TRLCAP), que se regula en los artículos 109 a 113 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (RGLCAP).
- III. Es preceptivo el dictamen del Consejo Consultivo de Aragón, órgano consultivo equivalente al Consejo de Estado, en los casos de resolución cuando se formule oposición por parte del contratista.

**Informe 22/2013, de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa de la Comunidad Autónoma de Aragón, adoptado en su sesión del día 25 de septiembre de 2013.**