



Consejo Consultivo de Canarias

## D I C T A M E N 4 1 4 / 2 0 1 0

(Sección 2ª)

La Laguna, a 18 de junio de 2010.

Dictamen solicitado por el Ilmo. Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Puerto de La Cruz en relación con la *Propuesta de Acuerdo de declaración de extinción de concesión demanial del local comercial 6 de la Estación de Guaguas del Puerto de La Cruz y desalojo del mismo (EXP. 372/2010 CA)\**.

## F U N D A M E N T O S

### I

Mediante escrito de 13 de mayo de 2010 (RE 2 de mayo de 2010), el Alcalde del Ayuntamiento del Puerto de la Cruz interesa de este Consejo, al amparo de lo dispuesto en los arts. 11.1.D.d) y 12.3 de la Ley 5/2002, de 3 de junio, del Consejo Consultivo, preceptivo Dictamen en relación con la Propuesta de Acuerdo por la que se pretende la declaración de extinción de concesión demanial del local 6 de la Estación de Guaguas del Puerto de la Cruz y desalojo del mismo, con oposición por parte del concesionario.

### II

Son antecedentes de hecho en el procedimiento que nos ocupa, tal y como se expone en la Propuesta de Acuerdo, los siguientes:

Por Orden de 2 de junio de 1987, de la Consejería de Turismo y Transporte del Gobierno de Canarias, se otorgó al Ayuntamiento del Puerto de la Cruz concesión administrativa de los locales comerciales sitos en la Estación de Guaguas del Puerto de la Cruz.

El 21 de julio de 1992 se firmó contrato de concesión administrativa para la explotación del local comercial nº 6 de la Estación de Guaguas entre el Ayuntamiento

---

\* **PONENTE:** Sr. Reyes Reyes.

del Puerto de la Cruz y C.R.T.G., con un plazo de duración de 10 años improrrogables.

2. Desde el punto de vista procedimental constan las siguientes actuaciones:

El 27 de octubre de 2009 se emite informe del Servicio de Hacienda, Patrimonio y Concesiones en relación con el local nº 6 de la Estación de Guaguas del Puerto de Cruz.

Por providencia de 30 de octubre de 2009, de la Concejala Delegada de Economía, Hacienda y Nuevas Tecnologías del Ayuntamiento del Puerto de la Cruz, se ordena el inicio del expediente para desalojar los locales comerciales de la Estación de Guaguas dada la necesidad de comenzar la realización de obras de rehabilitación.

El 16 de noviembre de 2009 se remite a la titular del local nº 6 requerimiento de desalojo del inmueble, que recibe ésta el 20 de noviembre de 2009.

Con fecha 2 de diciembre de 2009 se solicita por la afectada documentación relacionada con el expediente a efectos de realizar alegaciones.

En aquella misma fecha se presenta escrito que firman conjuntamente los titulares del local 6 y del local 10 (afectado por otro expediente de igual contenido) en el que se hacen alegaciones en las que, ante todo, se oponen los afectados a la consideración de precario de su uso de los locales, al seguir abonando los pagos pactados en la concesión al Ayuntamiento, a pesar de haber caducado ésta, y, asimismo, se solicita la tramitación del oportuno procedimiento administrativo para el desalojo de los locales.

Asimismo, el 10 de diciembre de 2009 se remite nuevo escrito, también por los titulares de los locales 6 y 10, en el que se solicita al Ayuntamiento que repare las deficiencias del edificio donde se ubican aquéllos. Se aportan fotos de su estado actual.

El 5 de abril de 2010 se concede plazo de audiencia de 15 días a la afectada por este procedimiento, tras informarse de que se va a proceder a declarar extinguida la concesión. De este trámite recibe notificación la interesada el 9 de abril de 2010.

El 13 de abril de 2010 se reitera la solicitud de documentación por parte de la interesada ya realizada el 2 de diciembre de 2009, viniendo ésta a remitírsele el 20 de abril de 2010.

Así pues, se presenta escrito de alegaciones el 24 de abril de 2010 en el que se destaca la afirmación de que el Ayuntamiento no tiene competencia en este

procedimiento al no ser titular de los locales, sino concesionario, siendo competente la Consejería, añadiéndose la falta de justificación del desalojo de los locales como consecuencia de las actuaciones inspectoras.

El 4 de mayo de 2010 se informa por el Jefe del Servicio de Hacienda, Patrimonio y Concesiones en relación con el caso que nos ocupa, del que emite certificación el Secretario General del Ayuntamiento, lo que se recibe por la interesada el 7 de mayo de 2010.

El 5 de mayo de 2010 se emite informe por parte del Servicio jurídico en orden a la extinción, por caducidad de la concesión relativa al local 6, y a su desalojo.

El 5 de mayo de 2010 se dicta Propuesta de Acuerdo que nos es remitido a este Consejo para preceptivo Dictamen.

### III

1. En cuanto al fondo del asunto, la Administración fundamenta en la Propuesta de Acuerdo la recuperación del inmueble objeto de concesión, en su día, en los siguientes argumentos:

Por un lado, en cuanto a su competencia en este proceso, se señala:

*“En virtud de la cláusula 3.15 del Pliego de condiciones jurídicas, económicas y administrativas del concurso de explotación de la Estación de Guaguas que se adjudicó a este Ayuntamiento por Orden de 2 de junio de 1987 de la Consejería de Turismo y Transporte del Gobierno de Canarias, este Ayuntamiento, en su condición de concesionario podrá a su vez contratar con terceros la gestión de los servicios accesorios de la Estación (entre otros, los locales comerciales), quedando los contratistas obligados ante el concesionario que es el único responsable ante la Administración Autónoma. De lo cual se deduce, que habiéndose adjudicado tales locales bajo la forma jurídica de una concesión administrativa, esta Administración municipal conserva todas las potestades administrativas propias de su condición; entre ellas, la potestad de desahucio”.*

Por otro lado, en relación con el desalojo del local 6:

En primer lugar, y en cuanto a la justificación material del desalojo, en relación con la alegación tercera realizada por la interesada, al señalarse que las deficiencias observadas en la Estación de Guaguas no se extienden al local que le afecta, así como otras consideraciones en relación con las consecuencias de las actuaciones de

la Inspección de Trabajo en relación con este proceso, se señala en la Propuesta de Acuerdo: *“Aún cuando el motivo esencial de la incoación de este expediente es la necesidad de disponer de los locales una vez vencidos los plazos iniciales, ha de aclararse que, en efecto, la Inspección de Trabajo sólo se refirió, como no podía ser de otra forma, a las empresas que tienen empleados contratados [P. y G., (...)] y no levantó acta de los locales por no darse esta circunstancia en ellos; lo cual no desvirtúa en absoluto la necesidad de recuperar el inmueble para acometer las obras de rehabilitación”.*

En segundo lugar, en cuanto a la fundamentación jurídica del desalojo, se indica:

*“De acuerdo con lo establecido en la cláusula 10.1 letra l) del Pliego de condiciones que rige la concesión administrativa adjudicada a la T.G.: «El concesionario vendrá obligado a (...) dejar libre y vacío el local e instalaciones objeto de la concesión, a disposición del Ayuntamiento al finalizar el plazo de concesión, reconociendo expresamente por esta cláusula la potestad de la Administración para acordar y ejecutar el lanzamiento por sí, en caso contrario».*

Y, por otro lado *“de conformidad con lo dispuesto en el art. 58 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre de Patrimonio de las Administraciones Públicas (de carácter básico) LPAC: «Las Administraciones Públicas podrán 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».* En la misma línea el art. 120 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, establece que: *«La extinción de los derechos constituidos sobre bienes de dominio público (...) de las Entidades Locales, en virtud de autorización, concesión o cualquier otro título y de las ocupaciones a que hubieren dado lugar, se efectuará por las Corporaciones, en todo caso, por vía administrativa, mediante el ejercicio de sus facultades coercitivas, previa indemnización o sin ella, según proceda con arreglo a Derecho».*

*No existiendo en el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales un procedimiento para ejercitar la potestad de desahucio sobre bienes demaniales, resulta de aplicación supletoria -por no tener carácter básico- el art. 59 LPAP, el cual exige la previa declaración de extinción o caducidad del título que otorgaba el derecho de utilización de los bienes de dominio público, realizada en vía administrativa previa instrucción del pertinente procedimiento, en el que deberá darse audiencia al interesado y la resolución, que será ejecutiva, se habrá de*

*notificar al detentador requiriéndolo para que desocupe el bien, a cuyo fin se le concederá un plazo de 8 días”.*

2. Pues bien, ciertamente, en el caso que nos ocupa, en primer lugar, corresponde al Ayuntamiento, como argumenta la Propuesta de Resolución, la competencia para tramitar el presente procedimiento, como correspondió en su momento, y no se puso en duda por los ahora afectados, para el otorgamiento de la concesión sobre los locales de la Estación de Guaguas.

En segundo lugar, desde luego, ni siquiera tiene que justificarse propiamente la necesidad de recuperación de los locales por el Ayuntamiento, pues los mismos, una vez caducada la concesión tienen que ser recuperados por aquél. En este caso, además, a mayor abundamiento, se esgrime por el Ayuntamiento una causa de adicional necesidad de recuperación de los locales para realizar obras en la Estación de Guaguas, pero sea o no justificable, ello no influye, en absoluto, en la adecuación jurídica del desalojo de los locales, que viene dado porque, dados los términos de la cláusula 10.1, I) del Pliego de Condiciones que rigió la concesión otorgada, ésta tenía un plazo de 10 años improrrogable, plazo que expiró en 2002.

El hecho de que, como alega la que fuera titular de la concesión del local 6, desde la fecha en que caducó la concesión se viniera permitiendo de hecho la continuación de la situación posesoria sobre los locales, a cambio del precio, como si continuara la concesión, no invalida la justificación legal de la declaración de extinción de la concesión, y ello porque, sin perjuicio de la irregularidad de esta situación que se mantuvo tras la caducidad de la concesión, por una parte, no se produjo ningún desequilibrio entre las partes, pues si el Ayuntamiento cobró el precio, también la interesada permaneció en la explotación del local, y, por otro lado, y a los efectos que nos interesan, en ningún momento esta situación pudo implicar una prórroga tácita de la concesión, pues en las condiciones de la misma la prórroga venía expresamente prohibida, siendo el plazo de la concesión un único de diez años.

Así pues, habiéndose adecuado el procedimiento seguido a las exigencias legales tras agotarse el plazo para el que se pactó la concesión del local nº 6, procede el desalojo del mismo por parte de su antigua concesionaria.

Por todo lo expuesto se considera que la Propuesta de acuerdo que se somete a Dictamen es conforme a Derecho, tanto desde el punto de vista procedimental, al haberse realizado los trámites legalmente exigidos, como de fondo.

## **C O N C L U S I Ó N**

La Propuesta de Resolución se considera ajustada a Derecho.