



Consejo Consultivo de Canarias

## D I C T A M E N 8 7 / 2 0 1 6

(Sección 2ª)

La Laguna, a 30 de marzo de 2016.

Dictamen solicitado por el Ilmo. Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Puerto del Rosario en relación con la *Propuesta de Resolución del procedimiento de resolución del contrato de concesión administrativa de obra pública y explotación de los servicios de carácter deportivo y social complementario en la Urbanización L.G., T. M. Puerto del Rosario (EXP.520/2015 CA)\**.

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

### I

1. El objeto del presente dictamen, solicitado por el Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Puerto del Rosario, es la Propuesta de Resolución culminatoria del procedimiento de resolución del contrato de concesión administrativa de obra pública y explotación de los servicios de carácter deportivo y social complementario en la Urbanización L.G. (Puerto del Rosario).

La legitimación para la solicitud de dictamen, su carácter preceptivo y la competencia del Consejo para su emisión se derivan de los arts. 12.3 y 11.1.D.c) de la Ley 5/2002, de 3 de junio, del Consejo Consultivo de Canarias, en relación con el art. 211.3.a), de carácter básico, del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre (TRLCSPP), y con el art. 109.1.d), asimismo básico, del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (RGLCAP), aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, preceptos que son de aplicación porque el contratista se ha opuesto a la resolución.

2. El contrato del que trae causa el presente procedimiento de resolución fue adjudicado el 31 de agosto de 2005, bajo la vigencia del Texto Refundido de la Ley de

---

\* Ponente: Sr. Bosch Benítez.

Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio (TRLCAP). Por tanto, de conformidad con lo previsto en la disposición transitoria primera, apartado 2, de la Ley 30/2007, de 30 de octubre de Contratos del Sector Público (LCSP), a la que se remite la correspondiente del Texto Refundido de dicha ley, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, la legislación aplicable viene constituida por el citado Texto Refundido de 2000.

## II

1. Los antecedentes que han dado origen al presente procedimiento de resolución contractual y que constan documentados en el expediente, son los siguientes:

- Mediante Decreto nº 1.160, de 31 de agosto de 2005, del Concejal Delegado de Contratación, actuando por delegación del Pleno, se adjudicó a M.J.C.M. el contrato de concesión administrativa de obra pública y explotación de los servicios de carácter deportivo y social complementario en la Urbanización L.G., Puerto del Rosario.

De conformidad con lo previsto en la cláusula 1 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que rigió la contratación (PCAP), su objeto consistía "en la ejecución de obras de edificación de un área deportiva y social, equipamiento y gestión de la misma, todo ello a cuenta del adjudicatario, obra que se ejecutará en una parcela de 6.550 m<sup>2</sup>, de propiedad municipal, sita en la Urbanización L.G. de Puerto del Rosario, con destino a uso público".

El plazo de vigencia de la concesión se fijó en 50 años (cláusula 7 PCAP) y el de ejecución de obras e instalaciones en 24 meses, contados a partir de la firma del acta de comprobación del replanteo, para las pistas de tenis, squash, pádel, piscina y gimnasio y de 4 años para la ejecución de las obras de oficinas, vestuarios, salón social y cafetería-restaurante (cláusula 9 PCAP).

Como canon mínimo a satisfacer por la concesionaria se estableció el de 300,00 euros mensuales, con revisión anual por aplicación de las variaciones del IPC (cláusula 8).

- El contrato fue formalizado en documento administrativo con fecha 2 de septiembre de 2005.

- Con fecha 8 de noviembre de 2007, la adjudicataria presenta escrito por el que cede los derechos adquiridos en virtud de la citada concesión a la entidad O.F., S.L., creada específicamente para la gestión de dicho contrato, adjuntando escritura de constitución.

Por escrito de 13 de noviembre de 2007, de la Concejala Delegada de Contratación, se requiere a la concesionaria la acreditación de determinados extremos a los efectos de autorizar la cesión de los derechos de explotación del contrato, de conformidad con lo dispuesto en el art. 114.2 TRLCAP.

En el expediente no consta más documentación sobre esta autorización.

- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 3 de octubre de 2011, acordó la designación de responsables para la dirección del contrato, en aplicación de lo previsto en el art. 41 LCSP.

En informe de 2 de diciembre de 2011, se pone de manifiesto que en el expediente no se acredita control alguno en relación con el contrato hasta la fecha actual. En concreto, se señala que no se encuentra entre la documentación acta de inicio del servicio destinado a la actividad deportiva, ni horario, personal necesario, titulación, horas de uso anual, ni el resto de los datos necesarios para efectuar un control de la prestación.

- Con fecha 16 de enero de 2012, los responsables designados solicitan de la Intervención municipal informe relativo al abono del canon por la concesionaria. Se solicita asimismo a la Oficina Técnica informe relativo a la licencia de obra, ejecución, visado y finalización de obra y cualesquiera otros documentos que dicha Oficina determina para este tipo de ejecución de obras.

- El 20 de enero de 2012, se emite nuevo informe por uno de los responsables designados para la dirección del contrato en el que pone de manifiesto que no se han construido todas las instalaciones previstas en el proyecto presentado por la adjudicataria, pues no se han ejecutado las obras correspondientes a una pista de tenis, una pista de pádel, una pista de squash, una piscina y un gimnasio. Se añade que una de las pistas de pádel instalada no se encuentra en la ubicación establecida en el plano del proyecto.

- Con fecha 27 de enero de 2012, se informa por la Intervención municipal que la adjudicataria ha realizado con fecha 16 de enero de 2012 un ingreso por importe de 300,00 euros en las cuentas municipales en concepto de canon de la concesión, por

lo que sería necesario comprobar la finalización de la obra y apertura de las instalaciones para estipular la fecha exacta de inicio del cobro. Finaliza su escrito advirtiéndole que el hecho de no abonar el canon constituye un incumplimiento del contrato, lo que se pone en conocimiento de los Servicios Jurídicos municipales y responsables del contrato para que realicen las actuaciones oportunas.

- El 6 de febrero de 2012, se emite informe técnico por el responsable del contrato en el que, entre otros extremos, reitera el incumplimiento en la ejecución de las obras y se propone que por la Oficina Técnica se determine el estado de la obra, así como la fecha en que se suscribió el acta de comprobación del replanteo a los efectos de determinar el plazo de ejecución.

- Con fecha 26 de diciembre de 2012, se dicta providencia por la Concejala Delegada de Patrimonio por la que se solicita la emisión de informe de fiscalización respecto a la deuda pendiente de la concesionaria. En esta providencia se pone de manifiesto que la adjudicataria adeuda al Ayuntamiento la cantidad de 28.765,92 euros en concepto de pago de las mensualidades del canon de la concesión desde octubre de 2005 hasta diciembre de 2012, cantidades que han sido revisadas anualmente con la aplicación de la variación del IPC que publica el Instituto Nacional de Estadística. Añade que de esta cantidad hay que descontar tres mensualidades de 300 euros que el concesionario abonó en concepto de canon correspondiente a las mensualidades de enero, febrero y marzo de 2012, siendo la cantidad final a abonar la de 27.865,92 euros.

El informe de la Intervención, de 22 de marzo de 2013, pone de relieve que las deudas de Derecho público, independientemente de su origen, prescriben a los cuatro años, salvo que se haya producido alguna acción interruptiva de este plazo, a lo que añade que, respecto a los periodos no prescritos, deberá ejercerse el procedimiento de apremio para su recaudación, liquidando los intereses de demora que procedan.

- Se emite seguidamente informe por una de los técnicos responsables del contrato en el que se propone que se requiera a la concesionaria el abono de las mensualidades correspondientes a los últimos cuatro años, cantidades que han sido revisadas anualmente con la aplicación de la variación del IPC, más los intereses correspondientes y que suman un total de 20.479,74 euros.

Esta propuesta fue informada favorablemente por la Intervención municipal.

- El referido requerimiento fue acordado por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 22 de abril de 2013, bajo apercibimiento de que su impago supondría el inicio de expediente para la resolución del contrato.

Este Acuerdo fue notificado a la concesionaria con fecha 7 de mayo de 2013, quien, tras solicitar aclaración sobre la cantidad cuyo abono se requiere, presenta escrito en el que manifiesta su disconformidad con el cálculo de los intereses practicado. Como consecuencia de este escrito, se practica nueva liquidación por importe de 18.252,26 euros, acordada por la Junta de Gobierno Local en sesión de 17 de junio de 2013 y notificada a la interesada con fecha 4 de julio de 2013.

La concesionaria no ha procedido al abono de esta cantidad.

- Con anterioridad, el 29 de abril de 2013, se emitió nuevo informe técnico por otro de los responsables del contrato en el que propone el cierre temporal de la concesión hasta que el órgano competente ejecute el procedimiento oportuno, al no constar en el expediente licencia final de obra y, por consiguiente, tampoco la de apertura de las instalaciones ni de la tramitación de la actividad (uso de las instalaciones).

En este informe se deja asimismo constancia de que la obra no se ajusta al proyecto, al no haberse ejecutado todas las instalaciones, y que la concesionaria adeuda en concepto de canon la señalada cantidad de 20.479,74 euros.

- En esta misma fecha y a la vista de este informe se adopta acuerdo por la Junta de Gobierno Local de solicitud de informe al Departamento de Urbanismo acerca del cumplimiento de las condiciones de seguridad y adecuación a las licencias de edificación y de actividad en su caso, habida cuenta de la prestación de actividades en las citadas instalaciones por parte de las escuelas deportivas municipales. Se requiere también informe técnico acerca de la adecuación del proyecto ejecutado a la licencia de obras y si cuenta con licencia de actividad.

En ejecución de este Acuerdo se emiten los requeridos informes con fechas 14 de mayo y 3 de julio de 2013, en los que se indica que la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 3 de mayo de 2006, acordó conceder a la entidad O.F., S.L. licencia urbanística para la ejecución de las obras y que no consta que tenga licencia de primera utilización o primera ocupación ni que se haya presentado comunicación previa a la instalación de la actividad clasificada. En cuanto al estado de las obras, una vez girada visita, se constata que no se está desarrollando de conformidad con el

proyecto, destacando como diferencias principales el cambio de ubicación de tres pistas de pádel, así como la inejecución de la pista de squash, la piscina, las rampas, el graderío, una de las tres pistas de tenis, los vestuarios, los aseos y la recepción. Indica asimismo que hay una zona cubierta con sillas que no figuraba en proyecto y un contenedor de obra.

- Por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de fecha 8 de octubre de 2013, se requiere a los responsables del contrato a fin de que se informe acerca de lo actuado por parte de la concesionaria después de los requerimientos efectuados.

En informe de 20 de noviembre de 2013, después de hacer constar los antecedentes relevantes, se indica que en esta fecha no se ha obtenido respuesta alguna por parte del concesionario a los requerimientos realizados por la Administración, por lo que se han personado en las instalaciones para supervisar el control de calidad de las mismas, observando que siguen abiertas al público, que se encuentran en peores condiciones, sin ninguna mejora al respecto y detectando el peligro que conllevan, pues no se puede garantizar la seguridad de los usuarios en pista.

En este informe se propone la incoación de expediente de resolución de la concesión con fundamento en el incumplimiento por parte del concesionario de sus obligaciones esenciales, en aplicación del art. 243 en relación con el 264.1 apartado j) y k) TRLCAP, dado que no ha ejecutado la obra con arreglo a lo dispuesto en el contrato y ante la ausencia de pago del canon.

2. Con estos antecedentes, la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 25 de noviembre de 2013, actuando por delegación del Pleno, acuerda iniciar el procedimiento de resolución de la concesión, fundamentado en las señaladas causas.

Durante la tramitación de este procedimiento se acordó asimismo por el mismo órgano la suspensión del contrato y el cierre cautelar de las instalaciones hasta la culminación del mismo.

3. En relación con este procedimiento, recayó el Dictamen de este Consejo Consultivo 197/2014, de 3 de junio, en el que, sin entrar en el fondo del asunto, se concluyó en la procedencia de acordar la caducidad del procedimiento y el inicio, en su caso, de un nuevo procedimiento de resolución, basado en la causa que proceda y con realización de los trámites jurídicamente exigibles, formulándose nueva Propuesta de Resolución que debería ser dictaminada por este Organismo.

4. Tras este Dictamen, la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 16 de junio de 2014, acordó la declaración de caducidad del anterior procedimiento y el inicio de un nuevo expediente de resolución contractual.

En relación con este nuevo procedimiento, la ccesionaria presenta alegaciones poniendo de manifiesto que este nuevo acuerdo no contempla causa alguna de resolución, por lo que ignora cuáles son los hipotéticos incumplimientos contractuales que se le atribuyen.

Consta seguidamente informe de la Secretaría municipal en el que, ante los defectos que se advierten en el nuevo Acuerdo de inicio, propone que se proceda a su revocación conforme a lo dispuesto en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

5. La Junta de Gobierno Local, con fecha 16 de noviembre de 2015 y previo informe jurídico al respecto de 11 de diciembre, adopta acuerdo por el que se revoca el anterior Acuerdo de 16 de junio de 2014, se declara la caducidad del iniciado el 25 de noviembre de 2013 y se inicia un nuevo procedimiento de resolución.

En este procedimiento se ha dado trámite de audiencia a la concesionaria y a la entidad avalista, presentando alegaciones la primera el 30 de noviembre de 2015 en las que alega que, a efectos de no causarle indefensión, se le debe dar traslado de todos los documentos y actuaciones que hayan sido incorporados al nuevo expediente, al objeto de tener conocimiento de los motivos y fundamentos en virtud de los cuales se pretende decretar la resolución de la concesión, al no constar en el acuerdo de inicio notificado.

Constan seguidamente las siguientes actuaciones:

- Informe-Propuesta de Resolución, de 4 de diciembre de 2015, relativo a las alegaciones de la concesionaria, en el que se pone de manifiesto que por la misma no se ha solicitado copia del expediente, a la que tiene derecho en virtud del art. 35.a) LRJAPP-PAC, por lo que no se puede atribuir a la Administración vulneración alguna de derechos.

Por lo que se refiere al contenido del acuerdo de inicio, se indica que en el mismo se hace constar que se incoa por presuntos incumplimientos culpables del adjudicatario de la concesión, con invocación de preceptos legales y cláusulas del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares en su acuerdo tercero.

Se propone, en consecuencia, la desestimación de las alegaciones, la aprobación de la Propuesta de Resolución que se contiene en el propio informe, así como que se recaben los preceptivos informes de la Secretaría General y de la Intervención municipal y el Dictamen de este Consejo, con suspensión del plazo para resolver el procedimiento hasta la emisión del parecer de este Organismo.

Por lo que se refiere a la resolución de la concesión, se propone la incautación de la garantía definitiva y la incoación de procedimiento para determinar la indemnización de los daños y perjuicios ocasionados a la Administración.

- Con fecha 10 de diciembre de 2015, se emite por la Secretaría nota de conformidad con el anterior informe, asumiendo como propias las consideraciones que el mismo contiene a efectos de su consideración como informe jurídico preceptivo de la Secretaría General.

- El 15 de diciembre de 2015, se emite informe por el Interventor municipal, de carácter favorable a la resolución contractual.

- Con fecha 9 de diciembre de 2015, la Junta de Gobierno Local adopta acuerdo en los términos propuestos por el informe jurídico de 4 de diciembre.

- El 18 de diciembre, se solicita el preceptivo dictamen de este Consejo.

Este Organismo, en sesión celebrada el 28 de diciembre de 2015, acordó admitir la solicitud de dictamen cursada, si bien con suspensión del plazo para su emisión a los efectos de que por la Administración actuante se procediera a la cumplimentación completa del trámite de vista del expediente y audiencia.

- La Junta de Gobierno Local, previo informe jurídico, en sesión celebrada el 11 de enero de 2016, acuerda traslado a la concesionaria de los documentos solicitados por la adjudicataria en su escrito de alegaciones de 30 de noviembre de 2015, concediéndole trámite de audiencia por plazo de diez días.

Se acuerda asimismo continuar con la suspensión del plazo legal de tramitación y resolución del procedimiento.

- Con fecha 14 de enero de 2016, se remite nuevo escrito a este Consejo por el que se solicita la ampliación del plazo de suspensión para la emisión del dictamen, que fue acordado por el Pleno de este Organismo en sesión celebrada el 19 de enero, hasta la recepción de la documentación solicitada.

- Finalmente, con fecha 29 de febrero de 2016, tiene entrada en este Consejo Consultivo la documentación solicitada, constando el trámite de audiencia concedido



a la concesionaria, que no presentó alegaciones en el plazo concedido al efecto, y un nuevo Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de 23 de febrero de 2016, por el que se aprueba el informe-Propuesta de Resolución, emitido en la misma fecha.

Se acuerda asimismo solicitar el dictamen de este Consejo, con suspensión del plazo de resolución del procedimiento hasta la recepción del mismo.

El Pleno de este Organismo, en sesión celebrada el 10 de marzo de 2016, acordó levantar la referida suspensión del plazo para la emisión del dictamen.

6. En relación con el procedimiento tramitado procede realizar las siguientes observaciones:

- La Junta de Gobierno Local, como se ha señalado, en sesión celebrada el 23 de febrero de 2016, acordó aprobar el informe-Propuesta de Resolución.

En todo caso, esta aprobación no puede entenderse como la aprobación de la Propuesta de Resolución definitiva del procedimiento, porque en tal caso el Consejo debería inadmitir la solicitud de dictamen, dado que este Organismo dictamina propuestas de resolución antes de su aprobación definitiva por el órgano competente. En consecuencia, se considera que tal aprobación no es sino el visto bueno que la Junta de Gobierno Local da a los términos en que ha sido formulada la Propuesta de Resolución.

En este mismo sentido ya se pronunció el Pleno de este Consejo con ocasión de la admisión de la solicitud de dictamen y en relación con el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de 9 de diciembre de 2015, por el que se aprobó un primer informe-Propuesta de Resolución y resulta procedente reiterar ahora, a la vista del contenido del Acuerdo de 23 de febrero de 2016.

- La Propuesta de Resolución adolece de la debida concreción normativa en cuanto a la concreta causa de resolución alegada, pues solo se contiene una genérica referencia a la aplicación de los arts. 264, 265 y 266 TRLCAP, si bien, dado que se fundamenta la resolución en el incumplimiento de sus obligaciones esenciales por parte de la concesionaria, resulta claramente de aplicación el apartado j) del art. 264 TRLCAP, cuya expresa referencia debiera contenerse en la misma.

### III

1. Por lo que se refiere al fondo del asunto planteado, la resolución de la concesión administrativa se fundamenta en el incumplimiento culpable por parte de

la concesionaria de sus obligaciones contractuales esenciales, en aplicación del art. 264.j) TRLCAP, en relación con las cláusulas 6, 8, 9 y 24 PCAP que rigió la contratación, al no haber ejecutado la totalidad de las obras objeto de la concesión y no ajustarse al proyecto aprobado en algunas de las ejecutadas, y, además, por no haber satisfecho a la Administración el canon estipulado.

La concesionaria, que en este último procedimiento no ha efectuado alegaciones de fondo, sí se opuso a la resolución en el primer procedimiento instado, alegando con fecha 7 de enero de 2014, que no puede desconocerse la realidad económico-social vivida a partir de 2007 hasta el presente, que ha afectado a cualquier planteamiento de desarrollo económico y que justifica el incumplimiento parcial de las obligaciones del contrato, al tratarse de una cuestión sobrevenida de gran incidencia y difícil de presuponer en el año 2004. Se opone por ello a la resolución instada.

2. Por lo que se refiere a la ejecución de las obras, la cláusula 6.1 PCAP establece que la concesión tiene por objeto la ejecución de obras de edificación de un área deportiva y social, equipamiento y gestión de la misma, en la que deben ejecutarse las instalaciones para la práctica deportiva consistentes en 3 pistas de tenis, 2 pistas de pádel, 1 pista de squash, 1 piscina y 1 gimnasio y vestuario, así como las instalaciones complementarias consistentes en una oficina, vestuarios, un salón social y una cafetería-restaurante.

A su vez, en la cláusula 9 del Pliego se indica que el plazo máximo de ejecución de las obras e instalaciones para la práctica deportiva será de 24 meses, y de cuatro años para las complementarias, en ambos casos a contar desde la firma del acta de comprobación del replanteo.

En el expediente no consta el acta de comprobación del replanteo de las obras, que debió ser firmada, conforme a la cláusula 19.2 PCAP, a partir del momento en que se haya constituido la garantía definitiva y en el plazo que estableciera la Administración. No obstante, está constatado en el expediente que las obras efectivamente se iniciaron, pudiendo entender, como se sostiene razonablemente en el informe de la Secretaría municipal de 28 de febrero de 2014 que, a falta de otro dato, el plazo de inicio habría de fijarse en el último día del plazo de tres meses otorgado a tal efecto según la licencia de obras concedida a la concesionaria, esto es, el 3 de agosto de 2006. Teniendo en cuenta esta fecha, las instalaciones deportivas debían estar culminadas el 3 de agosto de 2008 y las complementarias el 3 de agosto de 2010.

Los informes técnicos obrantes en el expediente, de fechas 30 de abril y 20 de noviembre de 2013, emitidos por los responsables del contrato, y de 3 de julio de 2013 y 10 de noviembre de 2015, del Departamento de Urbanismo, acreditan que las obras se encuentran inacabadas y las ya ejecutadas no se corresponden con el proyecto autorizado tanto en la concesión como en la licencia urbanística concedida.

En este sentido, el último de los informes técnicos emitidos, reiterando los anteriores, pone de manifiesto lo siguiente:

- La obra ejecutada por el adjudicatario no es conforme con el proyecto de ejecución, al no ajustarse a lo previsto en la cláusula 6.1 PCAP, ya que, girada visita a las instalaciones, se comprueba que solo existen dos pistas de tenis, 4 canchas de pádel y una pequeña cafetería con una pérgola, sin adaptarse al proyecto de explotación por el cual se adjudicó la concesión.

- La ubicación de las pistas de pádel no se adapta al proyecto de explotación presentado y tampoco se han ejecutado la pista de squash, la piscina, las rampas, la recepción, la zona de gradas, los vestuarios, los aseos y una de las pistas de tenis. Se comprueba asimismo que existe una obra de fábrica del bloque sin concluir.

- No existe constancia en el expediente administrativo municipal de licencia de primera ocupación ni de licencia de actividad clasificada.

Por todo ello, concluye que las obras no se adaptan a la licencia urbanística concedida y se encuentran sin concluir. Añade que, al encontrarse en ejecución, no son aptas para el uso público, careciendo además de las referidas licencias.

Consta, pues, acreditado en el expediente que la concesionaria no ha dado cumplimiento a su obligación básica y esencial de construir la totalidad de las obras objeto de la concesión en los plazos contractualmente asumidos, por lo que concurre por este motivo la causa de resolución prevista en el apartado j) del art. 264 TRLCAP.

3. En el expediente se encuentra asimismo acreditado, a través de los informes de la Intervención municipal, que la concesionaria no está abonando el canon establecido en la cláusula 8 PCAP, constando que únicamente ha realizado cuatro pagos por este concepto, en fechas 16 de enero, 7 de febrero y 14 de marzo de 2012 y 10 de julio de 2013. De conformidad con lo dispuesto en esta cláusula, el canon mínimo que debe satisfacer la concesionaria es de 300,00 euros mensuales, con revisión anual por aplicación de las variaciones del IPC, lo que no se ha llevado a efecto.

Este incumplimiento puede también calificarse como esencial a los efectos previstos en el art. 264.j) TRLCAP, pues no evidencia un mero retraso en el cumplimiento de la obligación, sino un incumplimiento prácticamente total del abono del canon estipulado, que puede calificarse de grave y sustancial y que habilita, de acuerdo con la jurisprudencia del Tribunal Supremo, a la resolución del contrato (SSTS 10 de marzo de 1999, 20 de abril de 1999, 2 de abril de 1992, 14 de junio de 2002). La obligación de pago del canon ha sido asimismo calificada como esencial por este Consejo Consultivo en sus recientes Dictámenes 375/2015, de 8 de octubre y 456/2015, de 9 de diciembre.

4. Por último, en cuanto a las alegaciones de la concesionaria relativas a la situación de crisis económica, resulta procedente señalar que, de conformidad con los arts. 98 y 239 TRLCAP, recogido asimismo en la cláusula 24 PCAP, el contrato se realiza a riesgo y ventura del contratista y, en cualquier caso, el contrato fue suscrito con anterioridad al año 2007, en un contexto que no era el de la alegada crisis económica en el que la adjudicataria asumió, conforme a la oferta presentada, el coste de las obras a realizar.

En definitiva, procede la resolución del contrato por incumplimiento culpable de la concesionaria por la causa alegada por la Administración, con incautación de la garantía definitiva prestada, así como, en su caso, indemnización a la Administración de los daños y perjuicios ocasionados en lo que exceda del importe de la garantía incautada (art. 225.3 TRLCSP), tal como asimismo se prevé en la Propuesta de Resolución.

## C O N C L U S I Ó N

La Propuesta de Resolución que culmina el procedimiento de resolución del contrato de concesión administrativa de obra pública y explotación de los servicios de carácter deportivo y social complementario en la Urbanización L.G., en el término municipal de Puerto del Rosario, se considera conforme a Derecho.