Consejo Consultivo de Canarias

D I C T A M E N 5 2 / 2 0 2 6

(Sección 2.ª)

San Cristóbal de La Laguna, a 12 de febrero de 2026.

Dictamen solicitado por el Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana en relación con la *Propuesta de Resolución en cuya virtud se dispone resolver el contrato de concesión administrativa de la explotación, mejora y ampliación de las instalaciones del Parador-Restaurante (...), propiedad de ese Ayuntamiento, sito en la c/ (...), e inscrito en el Libro de inventario de bienes con el n.º (...), otorgada a favor de la entidad mercantil (...), mediante acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno de 6 de marzo de 1998 (EXP. 2/2026 CA)*[*].

F U N D A M E N T O S

I

1. El presente Dictamen tiene por objeto examinar la adecuación jurídica de la Propuesta de Resolución formulada por el Ayuntamiento de La Villa de San Bartolomé de Tirajana en cuya virtud se dispone la extinción de *« (...) la concesión administrativa de la explotación, mejora y ampliación de las instalaciones del Parador-Restaurante "(...)", propiedad de este Ayuntamiento, sito en la C/. (...), e inscrito en el Libro de inventario de bienes con el n.º. (...)»* [Base 1 del pliego de condiciones económico-administrativas por las que se rige la concesión administrativa -en adelante, el Pliego-], otorgada a favor de la entidad mercantil *(...)* [en la actualidad, *(...)*] -en adelante, (...)- mediante acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno de 6 de marzo de 1998, como consecuencia de la concurrencia de la causa de terminación de la concesión prevista en el apartado b) de la base XXIV del Pliego, esto es, la *«disolución o quiebra de la sociedad concesionaria»*.

2. La legitimación para la solicitud de dictamen le corresponde al Alcalde-Presidente de la Corporación Local [art. 12.3 de la Ley 5/2002, de 3 de junio, del

[*] **Ponente: Sra. Navarro de Paz.**

Consejo Consultivo de Canarias -en adelante, LCCC-]; siendo competencia del Consejo Consultivo la emisión, con carácter preceptivo, de dictamen en los supuestos de *« (...) extinción de concesiones administrativas cuando se formule oposición por parte del concesionario»* [art. 11.1.D, apartado d) del precitado texto legal]. Circunstancias éstas que concurren en el presente procedimiento administrativo.

3. En lo que se refiere al régimen jurídico aplicable, se han de efectuar las siguientes consideraciones jurídicas.

3.1. Respecto a la regulación sustantiva de la extinción del título concesional, es oportuno traer a colación lo ya manifestado por este Consejo Consultivo, entre otros, en su Dictamen 495/2025, de 28 de noviembre [con cita, a su vez, de los Dictámenes 373/2024, de 24 de junio, 62/2023, de 23 de febrero, 283/2022, de 13 de junio, 386/2019, de 7 de noviembre y 316/2014, de 11 de septiembre]:

«Aunque no se concreta el régimen jurídico aplicable, la concesión se otorgó al amparo de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local (LRBRL), y el Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales, aprobado por R.D.1372/1986, de 13 de junio (RBCL), de desarrollo de los arts.79 a 83 LRBRL. Tales disposiciones constituyen su régimen jurídico de primer grado (art. 1.1 RBCL); el de segundo grado, lo constituye la legislación básica del Estado en materia de régimen jurídico de bienes de las Administraciones Públicas constituido actualmente por la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP), aunque el aplicable al tiempo de la adjudicación lo constituye la Ley 89/1962, de 24 de diciembre, de Bases del Patrimonio del Estado, y Texto Articulado, (aprobado por Decreto 1022/1964, de 15 de abril), y su Reglamento de desarrollo, aprobado por R.D.1373/2009, de 28 de agosto. Tal régimen jurídico patrimonial es el que se debe aplicar también cuando de extinguir –que no resolver- la concesión se trata. Lo que significa que no estamos en presencia de una resolución de contrato administrativo, por más que (...) la legislación patrimonial remita en ocasiones a la contractual. El procedimiento de resolución incoado se fundamenta en las causas de resolución de la Ley 13/1995, de 18 de mayo, de Contratos de las Administraciones Públicas (LCAP), que se considera de aplicación supletoria por la disposición transitoria primera del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público [Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, LCSP], dadas las lagunas del pliego. Sin embargo, por muchas similitudes que haya entre las legislaciones patrimonial y contractual, el régimen jurídico que debemos seguir en primer lugar es el patrimonial, no el contractual. Ha de señalarse que la concesión –de dominio público y no de servicio público-, a cuyo Reglamento se hace referencia indebidamente en la Propuesta de Resolución fue adjudicada antes de la entrada en vigor de la Ley 33/2003, que se produjo el 4 de febrero de 2004 (disposición final sexta LPAP). Por lo que atañe al régimen concesional, esta Ley contiene sendas disposiciones transitorias relativas a la improrrogabilidad de las concesiones concedidas por un plazo mayor de 75 años

(primera) y a los expedientes patrimoniales que se encuentren en tramitación, que se someterán a la nueva Ley (tercera).

La anterior legislación patrimonial, derogada, carece pues de ultraactividad, más allá del hecho de que los actos de trámite dictados a su amparo siguen vigentes en tanto no se opongan a la nueva Ley, que sería la aplicable. Lo que significa que en primer lugar deben aplicarse las determinaciones de la Ley de Bases de Régimen Local, su Reglamento de Bienes, así como las vigentes Ley y Reglamento de Patrimonio, y solo supletoriamente la legislación contractual. En todo caso, al margen de lo expuesto, ambas legislaciones –la contractual y la patrimonial- contemplan las mismas causas que en este caso se alegan para fundar la extinción de la concesión».

Partiendo de lo señalado anteriormente, y en lo que concierne a la regulación sustantiva de los supuestos de extinción del título concesional resultan de aplicación -preferente- no sólo las causas previstas en los pliegos de condiciones o clausulado de la concesión, sino, además, las contempladas en la legislación vigente al tiempo de otorgamiento de la concesión -de acuerdo con la jerarquía de fuentes normativas descrita anteriormente-. Así resulta de lo dispuesto en la base VI [*«Régimen jurídico»*] del pliego de condiciones por el que se rige la presente concesión administrativa y de la cláusula cuarta del documento de formalización de la precitada concesión.

De esta manera, el bloque normativo de aplicación está integrado, en definitiva, por la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local -en adelante, LRBRL-; por el Texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, aprobado por el Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril; por el Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales -en lo sucesivo, RBEL-, y por la Ley 13/1995, de 18 de mayo, de Contratos de las Administraciones Públicas -en adelante, LCAP-, vigente a la fecha de iniciación del procedimiento de adjudicación.

3.2. Una vez analizada la normativa material o sustantiva aplicable a la concesión demanial, procede, a continuación, centrarnos en el estudio del Derecho procedimental. En este sentido, se han de efectuar las siguientes consideraciones.

3.2.1. En primer lugar, y a falta de un procedimiento general establecido a tales efectos en la normativa tanto de régimen local como de patrimonio de las Administraciones Públicas, y por aplicación del orden de fuentes establecido en el art. 1.2, apartado f) en relación con los arts. 78.2, 81 y demás concordantes del RBEL, parece lógico, desde el punto de vista jurídico, seguir el procedimiento que,

para la resolución de los contratos, establece la normativa de contratación administrativa. Tesis que encuentra apoyo, asimismo, en lo ya manifestado por este Consejo Consultivo en los Dictámenes 316/2014, de 11 de septiembre, 386/2019, de 7 de noviembre, 273/2020, de 2 de julio, 283/2022, de 13 de julio, 62/2023, de 23 de febrero, 373/2024, de 24 de junio o 495/2025, de 28 de noviembre -donde se propugna la aplicación supletoria de la legislación contractual- y en lo establecido, también, por otros Consejos Consultivos en supuestos similares [*v.gr.*, Dictamen 520/2014, de 12 de noviembre, del Consejo Consultivo de Castilla y León, o el Dictamen 368/2012, de 20 de junio, del Consejo Consultivo de Madrid]. Así, y como señala de forma expresa el Dictamen 370/2014, de 9 de julio, del Consejo Consultivo de Madrid, *« (...) el Consejo viene aplicando el procedimiento de resolución de contratos a concesiones demaniales en dictámenes como el 604/11, de 2 de noviembre, el 368/12, de 20 de junio y el 349/13, de 4 de septiembre»*.

Por lo demás, también resulta de aplicación subsidiaria, en cuanto al procedimiento a seguir, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas -en lo sucesivo, LPACAP-, de acuerdo con lo establecido en la Disposición final cuarta, apartado 1.º de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 -en lo sucesivo, LCSP- [véase, Dictamen 62/2023, de 23 de febrero].

3.2.2. En segundo lugar, y como ha tenido ocasión de manifestar este Organismo consultivo, entre otros, en su Dictamen 273/2020, de 2 de julio, *«las normas de procedimiento aplicables serán las vigentes en el momento de inicio del expediente administrativo encaminado a la extinción del título concesional»*.

A la vista de lo anteriormente expuesto, y habiéndose iniciado el presente procedimiento de extinción de la concesión administrativa bajo la vigencia de la LCSP [Disposición Final Decimosexta], procede acudir, en primer lugar, a su art. 191, relativo al *«procedimiento de ejercicio»* de las prerrogativas de la Administración Pública en materia de contratación.

En dicho precepto se establecen como trámites preceptivos la audiencia al contratista [art. 191.1] y, cuando se formule oposición por parte de éste, el Dictamen del Consejo de Estado u órgano consultivo equivalente de la Comunidad Autónoma respectiva [art. 191.3, apartado a)]. Trámites estos que aparecen

debidamente cumplimentados en el expediente administrativo que se ha remitido a este Consejo.

Por su parte, el art. 109.1, apartado c) del 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 -en adelante, RGLCAP-, prevé la evacuación preceptiva del informe de los Servicios Jurídicos. Este trámite ha sido observado durante la instrucción del presente procedimiento administrativo.

Asimismo, el art. 109.1, apartado b) RGLCAP, prevé también la apertura de un trámite de audiencia al avalista o asegurador cuando se propone la incautación de la garantía depositada. Requisito procedimental que no resulta de aplicación en este caso, al no concurrir la figura del avalista o asegurador, por cuanto la fianza definitiva exigida por la base X del pliego de condiciones se depositó en metálico por parte del propio concesionario.

4. La competencia para resolver el presente procedimiento de extinción de la concesión administrativa, se entiende que le corresponde al mismo órgano que la otorgó en su día, esto es, a la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

En efecto, en el supuesto analizado, la concesión administrativa fue adjudicada mediante acuerdo de 6 de marzo de 1998, de la entonces Comisión municipal de Gobierno; así que la competencia para resolver el presente procedimiento administrativo y, por ende, para extinguir el citado título concesional, le corresponde al referido órgano municipal [actualmente, la Junta de Gobierno Local, tras la reforma de la LBRL operada en virtud de la Ley 57/2023, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local].

Tal y como ha tenido ocasión de señalar este Consejo Consultivo en su Dictamen 495/2025, de 28 de noviembre [con cita de los Dictámenes 373/2024, de 24 de junio, 283/2022, de 13 de julio y 223/2021, de 5 de mayo], *« (…) a falta de norma concreta en la normativa básica de régimen local determinadora de la competencia para acordar la extinción de la concesión, se hace necesario acudir en primer término a la legislación estatal básica reguladora de los bienes de las Administraciones Públicas, en virtud de la remisión efectuada a favor de dicha normativa por el art. 1.2 b) RBRL.*

Pues bien, en materia patrimonial, la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP), constituye la norma en vigor y, además, es la que

resulta de aplicación al caso. Su art. 5.4 comienza también por reconocer explícitamente la aplicación preferente de esta normativa:

«Los bienes y derechos de dominio público se regirán por las leyes y disposiciones especiales que les sean de aplicación y, a falta de normas especiales, por esta Ley y las disposiciones que la desarrollen o complementen. Las normas generales del derecho administrativo y, en su defecto, las normas del derecho privado se aplicarán como derecho supletorio».

Teniendo esto presente, resulta ante todo de aplicación, por vía analógica, el art. 100 apartado f) LPAP, precepto declarado básico, sobre la base del art. 149.1.18º, por la disposición final segunda LPAP, donde se prevé que la extinción de la concesión administrativa por falta de pago del canon o cualquier otro incumplimiento grave de las obligaciones del titular de la concesión, sea declarado por el órgano que otorgó la concesión, tras la resolución de un procedimiento de carácter contradictorio que se sujete a las normas contenidas en la legislación estatal sobre el procedimiento administrativo común [en el mismo sentido, y con contenido muy similar, el art. 83, apartado f) de la Ley 6/2006, de 17 de julio, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Canarias]».

De igual modo, y trasladada, por tanto, esta misma regla al supuesto que nos ocupa, resulta, pues, que la extinción del título concesional le corresponde al propio órgano que lo otorgó, en este caso, a la Junta de Gobierno Local; debiendo ésta resolver el procedimiento y acordar, eventualmente, la extinción de la concesión demanial en virtud de lo establecido por la normativa patrimonial [LPAP: art. 100, letra f); por vía de la aplicación analógica de lo dispuesto por este precepto].

5. En lo que se refiere al plazo máximo para instruir, resolver y notificar los procedimientos de esta naturaleza cabe indicar que, dada la inexistencia de norma especial que regule esta cuestión -plazo máximo de resolución y notificación del procedimiento administrativo de referencia-, procede la aplicación supletoria [*ex* art. 1.2, letra c) y f) RBEL] del plazo máximo de ocho meses que, para instruir, resolver y notificar resolución expresa, se contempla en la Disposición adicional sexagésima de la Ley 5/2024, de 26 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias para 2025 [aplicable al presente supuesto por cuanto la incoación del procedimiento administrativo se produjo con posterioridad a la entrada en vigor -el 1 de enero de 2025- de la Ley 5/2024, de 26 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias para 2025].

En efecto, la Disposición adicional sexagésima de la Ley 5/2024, de 26 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias para 2025, lleva por rúbrica *«Procedimientos de resolución contractual en materia de*

contratación pública», y establece que *«los procedimientos de resolución contractual que se tramiten en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, incluidas sus entidades locales, y estén incluidos en el ámbito de aplicación de la legislación estatal de contratos del sector público, deberán ser instruidos, resueltos y notificados, en el plazo máximo de ocho meses. La falta de resolución expresa en el plazo indicado conllevará la caducidad y el archivo de las actuaciones»*.

Partiendo de lo manifestado en las líneas precedentes, y teniendo en cuenta que el presente procedimiento administrativo fue incoado con fecha 30 de octubre de 2025, se ha de concluir que éste no se halla caducado.

II

Los antecedentes que han dado origen al presente procedimiento administrativo y que constan documentados en el expediente remitido son los siguientes:

1. Con fecha 6 de marzo de 1998 la Comisión municipal de Gobierno del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana adjudica a la empresa (...) *« (...) la concesión administrativa de la explotación, mejora y ampliación de las instalaciones del Parador-Restaurante "(...)", propiedad de este Ayuntamiento, sito en la C/. (...), e inscrito en el Libro de inventario de bienes con el n.º. (...)»*.

Tal y como se extrae del pliego de condiciones económico-administrativas y técnicas, la concesión administrativa tiene por objeto [Base I] la explotación turística del Parador-Restaurante *(...)* [bien inmueble propiedad municipal] y la realización, a riesgo y ventura del concesionario [Base XXXI], de las obras de mejora, ampliación y modernización del establecimiento, financiadas íntegramente por éste [Base III], a cambio del derecho de explotación durante un plazo -máximo- de 49 años [Base V] y del pago de un canon al Ayuntamiento [Base IV], con reversión de todas las instalaciones al término del periodo concesional [Bases V, XIX y XX].

2. Con fecha 2 de abril de 1998 la empresa (...) constituye la fianza definitiva [Base X del Pliego], mediante depósito en metálico por importe de 12.777.417 pesetas.

3. Con fecha 28 de septiembre de 1998 se extiende el documento administrativo de formalización de la concesión, en el que se prevé, entre otros extremos, un plazo concesional de 49 años y el pago al Ayuntamiento de un canon por importe de 500.000 pesetas anuales, actualizables con arreglo al Índice de Precios al Consumo.

4. La concesión administrativa figura inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 1 de San Bartolomé de Tirajana, como finca registral n.º 28.018, al folio 175, del libro 605, tomo 2055, inscripción 1.ª, según consta en la certificación registral de 30 de julio de 2015 [art. 31 del Reglamento Hipotecario].

5. Con fecha 26 de marzo de 2010 el Pleno municipal adopta acuerdo por el que autoriza la constitución del derecho real de hipoteca sobre la concesión administrativa por un plazo máximo de 12 años, si bien, establece que *« (...) la extensión o ámbito de dicho derecho real de hipoteca, y así deberá exponerse expresamente en la escritura de la misma y reflejarse en la inscripción registral que proceda, abarca única y exclusivamente el derecho administrativo concesional y, por tanto, en ningún caso podrá abarcar o gravar el o los bienes inmuebles y/o bienes muebles afectos a la concesión otorgada en el expediente 9/1998. En su virtud, dichos bienes municipales, sean demaniales o patrimoniales, deberán estar libres de cargas y gravámenes durante toda la vigencia de la concesión y de la hipoteca que se constituya (...) »*. Y, añade que, dicha autorización queda, en todo caso, condicionada al cumplimiento de los requisitos que se establecen, que deben ser aceptados expresamente por la concesionaria.

6. Con fecha 23 de abril de 2010 se otorga escritura pública de préstamo con garantía hipotecaria sobre hipoteca y prenda de derecho de crédito otorgada por (...), (...), (...) ante el Notario de Las Palmas de Gran Canaria, (...), con protocolo 728.

Dicha hipoteca no consta inscrita en el Registro de la Propiedad, según resulta de la nota informativa que se adjunta al expediente.

Asimismo, y como se advierte en el expediente instruido, se ha de reparar « *(...) en el hecho de que, en la actualidad, (...) ya no existe como entidad bancaria independiente, siendo (...) el banco que continúa la actividad financiera anteriormente desempeñada por aquélla».*

7. Con fecha 27 de octubre de 2021 se dicta auto judicial n.º 659/2021, del Juzgado de lo Mercantil n.º 1 de Las Palmas de Gran Canaria [Procedimiento concursal n.º 307/2018], por el que se estima y declara en concurso de acreedores -necesario- a la empresa (...) y se dispone que la entidad deudora queda suspendida en sus facultades de administración y disposición sobre su patrimonio, quedando sustituida en el ejercicio de aquéllas por la administración concursal designada, la entidad *(...)* -en adelante, (...)-.

8. Con fecha 31 de mayo de 2024 se dicta auto judicial n.º 332/2024, del Juzgado de lo Mercantil n.º 1 de Las Palmas de Gran Canaria, por el que se acuerda

la apertura de la fase de liquidación del procedimiento concursal n.º 307/2018, así como la suspensión del concursado en el ejercicio de las facultades de administración y disposición sobre su patrimonio, la disolución de la mercantil (...) y el cese de sus administradores o liquidadores, que serán sustituidos por la administración concursal. Además, se declara el vencimiento anticipado de los créditos concursales aplazados si los hubiera y la conversión en dinero de aquellos que consistan en otras prestaciones, y se ordena la formación de la sección sexta de calificación del concurso.

9. Con fecha 15 de julio de 2024 se emite informe jurídico por el asesor legal contratado por el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, *« (...) sobre la concurrencia de causa de resolución del contrato de concesión administrativa del hotel (...) a consecuencia de la apertura de la fase de liquidación del concurso de acreedores núm. 307/2018 de (...)»*, en el que se formula la siguiente conclusión:

«La apertura de la fase de liquidación del concurso de acreedores de (...), que ha tenido lugar el 31 de mayo de 2.024, supone que de forma imperativa el órgano de contratación deba declarar la resolución del contrato de concesión administrativa del HOTEL (...), a cuyo efecto deberá incoarse el correspondiente procedimiento administrativo conforme a las previsiones establecidas en la legislación sobre contratos públicos».

10. Con fecha 20 de marzo de 2025 se dicta auto judicial del Juzgado de lo Mercantil n.º 1 de Las Palmas de Gran Canaria por el que se autoriza a la administración concursal para designar a *«(...) ((...))»* como entidad especializada para realizar la liquidación de los activos de la mercantil concursada.

11. Con fecha 26 de junio de 2025 se adopta acuerdo plenario por el que se incoa *« (...) procedimiento para la resolución del contrato de concesión administrativa de la explotación, mejora y ampliación del Parador-restaurante "(...)" (actual HOTEL (...)) formalizado el 28.09.1998 con la entidad "(...)", hoy "(...)" con Ref. n.º 2025-009382 por concurrir causa de resolución derivada de la declaración del concurso y la apertura de la fase de liquidación del concurso de acreedores mediante Auto judicial de 31 de mayo de 2024 dictada por el Juzgado de lo Mercantil n.º 1 de Las Palmas de GC en el procedimiento de concurso ordinario n.º 307/2018».*

12. Con fecha 27 de agosto de 2025 la Sra. Registradora titular del Registro de la Propiedad n.º 1 de San Bartolomé de Tirajana, certifica que *« (...) se ha practicado a favor del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana anotación preventiva de incoación del procedimiento para la resolución del contrato de concesión Administrativa en el día de hoy*

respecto de la finca siguiente: FINCA: N.º (...), con C.R.U.: (...) del municipio de San Bartolomé de Tirajana, anotación A».

13. Con fecha 17 de septiembre de 2025 se dicta auto judicial del Juzgado de lo Mercantil n.º 1 de Las Palmas de Gran Canaria por el que se requiere *« (...) a la administración concursal para que autorice a la entidad especializada* [(...) ((...))] *a enviar la confirmación de adjudicación provisional de los lotes 1 a 5 a favor de los adjudicatarios comunicados a este Juzgado: Lote 1: (...) »*. Respecto a la *«concesión administrativa de (...)»* integrada en el Lote 1, la autoridad judicial dispone lo siguiente: *« (...) dado que el Ayuntamiento ha comunicado la resolución de la concesión, no se va a hacer ninguna consideración, a la espera de que la administración concursal informe al respecto»*.

Este auto judicial ha sido recurrido -en reposición- por el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, sin que conste en el expediente remitido el resultado de dicha impugnación.

14. Con fecha 10 de octubre de 2025 la Jefa de Servicio de Patrimonio emite informe proponiendo al Pleno del Ayuntamiento que adopte acuerdo mediante el que se proceda a declarar la caducidad del expediente administrativo n.º 2025-009382, incoado el 26 de junio de 2025, acordando la conservación de los actos y trámites que conserven su validez y eficacia, y ordenando el archivo de las actuaciones. Todo ello sin perjuicio de que se inicie otro procedimiento con el mismo objeto.

15. Con fecha 21 de octubre de 2025 se dicta Decreto por el Juzgado de lo Mercantil n.º 1 de Las Palmas de Gran Canaria, en cuya virtud se acuerda *« (...) tener por personado al procurador (...) en la presente sección 5ª en la representación ostentada de (...), como INTERESADO y a los solos efectos derivados de la adjudicación que, en su caso, pudiera efectuarse a su favor»*.

III

En cuanto a la tramitación del expediente administrativo, constan practicadas las siguientes actuaciones:

1. Con fecha 30 de octubre de 2025 el Pleno del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana acuerda, nuevamente, *«incoar procedimiento para la resolución del contrato de concesión administrativa de la explotación, mejora y ampliación del Parador-restaurante "(...)" (actual HOTEL (...)) formalizado el 28.09.1998 con la entidad "(...)", hoy "(...)" con Ref. n.º (...), por concurrir causa de resolución derivada de la declaración del concurso y la apertura de la fase de liquidación del concurso de acreedores mediante Auto judicial de 31 de mayo de 2024 dictada por el Juzgado de lo Mercantil n.º 1 de Las Palmas de GC en el procedimiento de concurso ordinario n.º 307/2018».*

Asimismo, se dispone la concesión del trámite de audiencia *« (...) a la entidad concursada "(...)", al Administrador Concursal designado, es decir, la entidad "(...)", al acreedor hipotecario, la entidad (...), así como a (...) para que en el plazo de diez días hábiles (...) formulen las alegaciones que estimen conveniente y aporten los documentos que consideren oportunos».*

El acuerdo de incoación figura convenientemente notificado a la empresa concesionaria [(...)], a la administración concursal [(...)], al acreedor hipotecario [(...)] y a la empresa *(...)*.

2. Con fecha 28 de noviembre de 2025 y 2 de diciembre de 2025, (...), actuando en nombre de la administración concursal y (...), en representación de las mercantiles *(...)* y *(...)*, respectivamente, formulan escritos de alegaciones oponiéndose a la extinción de la concesión administrativa.

3. Con fecha 11 de diciembre de 2025 la Jefatura de Servicio de Patrimonio evacua Propuesta de Resolución en la que se dispone lo siguiente:

«PRIMERO. Desestimar las alegaciones formuladas el 28 de noviembre de 2025, con sello de registro de entrada n.º 2025-030458 por (...), en nombre de la entidad (...) por los motivos expuestos en el cuerpo de este escrito.

SEGUNDO. Desestimar las alegaciones presentada el 2 de diciembre de 2025, con registro de entrada nº 2025-030773 por (...), en nombre de las mercantiles (...) con CIF (...) y (...) con CIF (...), por los motivos expuestos en el cuerpo de este escrito.

TERCERO. Resolver el Contrato Administrativo de Concesión administrativa de la explotación, mejora y ampliación del Parador-Restaurante "(...)" (Actual Hotel (...)) formalizado el 28.09.1998 con la entidad "(...)" hoy "(...)" con CIF (...), por concurrir causa de resolución derivada de la declaración del concurso y la apertura de la fase de liquidación del concurso de acreedores mediante Auto de apertura judicial de 31 de mayo de 2024 dictada por el Juzgado de lo Mercantil n.º 1 de Las Palmas de Gran Canaria en el procedimiento de concurso ordinario n.º 307/2018, sin derecho a indemnización alguna, por aplicación de lo dispuesto en la BASE XXIV, apartado b) del Pliego de Condiciones Económico-Administrativas y Técnicas que rige el contrato.

CUARTO. Retener Provisionalmente la Garantía depositada en la Tesorería Municipal el 2 de abril de 1998 hasta que el Juzgado de lo Mercantil n.º 1 de Las Palmas se pronuncie sobre la calificación del concurso de acreedores, de forma que sólo en caso de que sea declarado culpable o fraudulento procederá la incautación de esta. (Art 111 RGLCAP).

QUINTO. Dar traslado del expediente administrativo con Ref. n.º 18840/2025 al Sr. Secretario General del Ayuntamiento para la emisión del Informe Jurídico preceptivo

conforme a lo dispuesto en el apartado 8 de la Disposición Adicional Tercera de la LCSP en relación con lo señalado en el Art 114.3 del TRRL».

4. Con fecha 29 de diciembre de 2025 la Secretaría municipal emite nota de conformidad [art. 3.4 del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional] en relación *« (...) con el informe propuesta de fecha 11 de diciembre de 2025 emitido por la Jefa del Servicio de Patrimonio (...) respecto a la desestimación de las alegaciones formuladas en el trámite de audiencia otorgado y resolución de la Concesión Administrativa para la Explotación, Mejora y Ampliación del Parador-Restaurante "(...)"»*.

5. Mediante oficio de 2 de enero de 2026 [con registro de entrada en este Organismo Consultivo el día 7 de ese mismo mes y año], se solicita la evacuación del dictamen preceptivo del Consejo Consultivo de Canarias al amparo de lo previsto en el art. 11.1.D, apartado d) LCCC.

IV

1. La extinción de la concesión administrativa para la explotación, mejora y ampliación del Parador-Restaurante *(...)* -propiedad del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana- procede, en el presente caso, por concurrir una causa objetiva de terminación expresamente prevista en el pliego de condiciones económico-administrativas y técnicas que rige la concesión. En efecto, el apartado b) de la Base XXIV [«*Finalización de la concesión*»] establece, entre las causas de terminación de la concesión, la *« (...) disolución o quiebra de la sociedad concesionaria, sin que exista derecho de indemnización»*. Esta previsión, incorporada al clausulado de la concesión -como *lex contractus*- despliega efectos automáticos desde el momento en que quede acreditado el presupuesto fáctico de la disolución, sin necesidad de efectuar un juicio de culpabilidad ni de activar el régimen sancionador de caducidad por incumplimiento.

Pues bien, en el presente caso, el presupuesto fáctico que activa la citada base XXIV [letra b)] ha quedado indubitadamente acreditado mediante el auto -firme- del Juzgado de lo Mercantil n.º 1 de Las Palmas de Gran Canaria, de 31 de mayo de 2024, dictado en el seno del concurso ordinario n.º 307/2018 seguido contra la empresa (...), en cuya parte dispositiva se acuerda la apertura de la fase de liquidación y, lo que aquí resulta determinante, *« (...) la disolución de la mercantil (...) (...), y el cese de sus administradores o liquidadores, que serán sustituidos por la administración concursal»*. La resolución añade, además, los efectos propios de la liquidación concursal

[suspensión de facultades, publicidad registral y vencimiento anticipado de créditos]. De este modo, la disolución de la empresa concesionaria no es meramente sobrevenida o presunta, sino declarada formal y expresamente por la autoridad judicial.

Por lo demás, en cuanto a la naturaleza y alcance de la causa de extinción invocada, se ha de indicar que la terminación de la concesión administrativa por disolución de la sociedad concesionaria prevista en la letra b) de la base XXIV, constituye una causa objetiva de extinción, distinta del elenco de causas de caducidad señaladas en la Base XXIII, que requieren la prueba de un incumplimiento culpable [impago reiterado del canon, abandono de las obras, desobediencia, dedicación a usos distintos, etc.]. En el supuesto que nos ocupa no es preciso acreditar infracción, dolo o negligencia del concesionario; basta con constatar la desaparición o inhabilidad jurídica de la entidad concesionaria, al quedar disuelta y sustituida su administración por el órgano concursal -situación incompatible con la continuidad de una concesión sujeta al principio de riesgo y ventura [Base XXXI] y que exige actividad continuada en los términos de las bases XVII y XIX. De tal manera que la causa extintiva resulta aplicable automáticamente, en cuanto se constata la existencia de su presupuesto fáctico [la *«disolución»* de la sociedad concesionaria, sea decretada o no en el marco de un procedimiento concursal y con independencia del incumplimiento culpable del concesionario].

Así pues, y en virtud de lo expuesto anteriormente, se entiende que procede declarar la finalización de la concesión administrativa de referencia al concurrir la causa extintiva prevista en el apartado b) de la base XXIV del pliego de condiciones [y debidamente acreditada mediante la aportación del auto judicial de 31 de mayo de 2024 por el que se declara la disolución de la sociedad concesionaria (...)].

2. Una vez apreciada la concurrencia de la causa extintiva invocada por la Administración municipal, procede determinar los efectos jurídicos derivados de la finalización de la concesión.

La extinción de la concesión administrativa determina la apertura de una fase liquidatoria en la que deben resolverse, de forma ordenada y conforme a las previsiones del Pliego, todas las relaciones jurídicas pendientes entre la Administración concedente y el concesionario. Sus efectos se proyectan necesariamente sobre tres planos interrelacionados: la reversión material y posesoria del bien inmueble y de las instalaciones afectas; la liquidación económica de las

obligaciones recíprocas derivadas de la ejecución de título concesional; y el tratamiento de la garantía definitiva, junto con las actuaciones documentales necesarias para la clausura formal del expediente. En este sentido, el Pliego establece obligaciones específicas para el concesionario al término de la concesión, que se integran como contenido esencial de los efectos extintivos y resultan plenamente exigibles tras la declaración de terminación acordada por la causa de disolución prevista en la base XXIV, apartado b).

En primer lugar, la extinción de la concesión lleva aparejada la reversión inmediata del inmueble, de las obras de mejora y ampliación, de las instalaciones y de todos los bienes afectos a la concesión. El Pliego ordena que dicha reversión se produzca libre de cargas o gravámenes y en perfecto estado de conservación, higiene y funcionamiento, correspondiendo al concesionario realizar las reparaciones necesarias para dejar el establecimiento en condiciones idóneas de uso público [Bases V; XIX, letra i); XX, letra b) y XXV]. Además, el Ayuntamiento ostenta un poder de inspección expreso para verificar el estado material del inmueble, la adecuación de las instalaciones y el cumplimiento de las condiciones técnicas previstas [Base XVIII]. A estos efectos, debe levantarse un acta de reversión, en la que se documente el estado en que se reciben los bienes y se identifiquen los elementos integrantes de la concesión. Asimismo, la terminación comporta la obligación de desalojo del inmueble en el plazo de treinta días desde la notificación de la resolución, debiendo el concesionario poner las instalaciones a disposición de la Administración de manera efectiva y sin ocupantes ni enseres no afectos, conforme impone la base XXV, apartado primero.

En segundo lugar, la extinción de la concesión conlleva la práctica de su liquidación económica. Ésta comprende, de un lado, la comprobación de los cánones concesionales devengados y pendientes de pago, de conformidad con la obligación esencial establecida en la base XX -letra a)-; y, de otro, la determinación y cuantificación de las responsabilidades económicas derivadas del incumplimiento de deberes accesorios, tales como los daños y perjuicios ocasionados al inmueble o a sus instalaciones, las reparaciones necesarias para entregar el establecimiento en el estado debido o las penalidades previstas en el régimen sancionador del Pliego [Bases XXIX y XXXII]. El Pliego atribuye al concesionario la obligación de resarcir todos los perjuicios causados a la Administración por razón de la explotación o por el uso inadecuado del inmueble, sin que la extinción de la concesión por disolución de la empresa concesionaria —causa objetiva no sancionadora— lo exonere de tales responsabilidades si se hallan acreditadas. La liquidación debe reflejar, por tanto, el

saldo final resultante de todas estas partidas, a favor de la Administración o del concesionario, según proceda.

Finalmente, los efectos jurídicos de la extinción alcanzan a la garantía definitiva, cuya función es asegurar el cumplimiento de las obligaciones asumidas por el concesionario. La causa de terminación aplicable —la disolución de la sociedad concesionaria declarada mediante auto judicial de 31 de mayo de 2024- no comporta la incautación automática de la garantía, puesto que la base XXIV, apartado b), no la vincula a ningún tipo de incumplimiento culpable ni la conceptúa como sanción. Antes bien, la garantía debe retenerse durante todo el proceso liquidatorio, y sólo podrá aplicarse total o parcialmente si de la liquidación resultan obligaciones pendientes de pago, daños acreditados o penalidades firmes a cargo del concesionario; en caso contrario, deberá devolverse una vez formalizada la recepción definitiva, de acuerdo con lo dispuesto en la base XIX, apartado d) *[«Serán derechos del concesionario: d) Devolución de la fianza definitiva en la forma y procedimiento determinados en el presente Pliego de Condiciones en el momento de la recepción definitiva»*].

En definitiva, la extinción de la concesión administrativa despliega efectos integrales que aseguran el retorno pleno del bien inmueble a la esfera pública, la regularización de todas las obligaciones económicas derivadas del título concesional y el ajuste de la garantía definitiva al resultado de la liquidación.

3. En conclusión, y de conformidad con el apartado b) de la base XXIV del Pliego, la disolución judicialmente declarada de la sociedad concesionaria (…) determina inequívocamente la extinción de la concesión administrativa, sin derecho a indemnización [tal y como se prevé expresamente en el Pliego y se avala jurídicamente en la Propuesta de Resolución a través de la cita de la doctrina jurisprudencial correspondiente] y con los efectos propios de toda liquidación concesional [recuperación posesoria y reversión libre de cargas; desalojo en el plazo reglado; recepción de las instalaciones en perfecto estado; liquidación económica de cánones, penalidades y daños; y retención y, en su caso, aplicación razonada de la garantía definitiva, con devolución de ésta si no resultaran saldos ni responsabilidades pendientes]. De tal manera que procede dictar resolución administrativa declarando la extinción de la concesión de referencia, debiéndose acordar, asimismo, las medidas de reversión, liquidación y tratamiento de la garantía definitiva descritas anteriormente.

C O N C L U S I Ó N

La Propuesta de Resolución sometida al parecer de este Consejo Consultivo de Canarias es conforme a Derecho en atención a los razonamientos jurídicos expuestos anteriormente y en los concretos términos descritos en el cuerpo de este Dictamen.