

Informe 2/2003, de 1 de abril sobre modificación del precio fijado en la adjudicación de un terreno de titularidad municipal.

I. ANTECEDENTES

El Alcalde Presidente del Ilmo. Ayuntamiento de Fondón (Almería) dirige escrito a esta Comisión Consultiva de Contratación Administrativa en petición de informe cuyo contenido es el siguiente:

"Esta Corporación tramitó expediente de venta de unos terrenos de titularidad municipal mediante subasta. Los terrenos se encuentran en suelo no urbanizable común sin especial protección.

En el Pliego de Cláusulas Administrativas se hacía constar que la venta se condicionaba a la instalación de una industria por parte del adjudicatario mediante el posterior procedimiento de declaración de utilidad pública e interés social.

Consta en el expediente informe técnico de valoración de los terrenos (como suelo no urbanizable).

Únicamente presentó proposición una sola empresa que resultó adjudicataria del terreno.

Tramitado el procedimiento de declaración de utilidad pública para instalación de la industria en suelo no urbanizable, la Comisión Provincial de Urbanismo resuelve desfavorablemente el expediente de autorización de la instalación, sugiriendo a esta Alcaldía la posibilidad de tramitar una modificación puntual de las Normas Subsidiarias del Planteamiento al objeto de clasificar los terrenos en cuestión como urbanos. El citado trámite ha sido iniciado por la Corporación.

Es favorable a los intereses municipales la instalación de la industria debido a la generación de puestos de trabajo previsibles, el adjudicatario del contrato con el que aún no se ha firmado la escritura de compraventa está dispuesto a asumir la nueva valoración que se efectúe de los terrenos.

Interesa conocer su opinión sobre el siguiente extremo:

¿Resultaría lícito mantener la adjudicación efectuada abonando el adjudicatario la diferencia de valoración del bien?."

Se adjuntan pliegos de cláusulas administrativas particulares y de prescripciones técnicas y Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería por la que se acuerda no autorizar la instalación de planta embotelladora de agua mineral en Fondón.

II. INFORME

1. Previamente al estudio de las cuestiones de fondo planteadas, se hace preciso referirse a la circunstancia de que la solicitud de informe se encuentra suscrita por el Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Fondón (Almería). La admisibilidad de la consulta formulada a este órgano consultivo ha de resolverse de conformidad con el Reglamento que regula su constitución y funcionamiento, aprobado mediante Decreto 54/1987, de 25 de febrero. El artículo 1º del citado Decreto crea la Comisión Consultiva de Contratación Administrativa como Órgano Consultivo de la Administración Autonómica y sus Organismos Autónomos. Por su parte el artículo 10 del citado Decreto al referirse a los órganos competentes para solicitar informes a la Comisión Consultiva, atribuye esta legitimación a las Secretarías Generales Técnicas de las Consejerías, a la Intervención General y a los Presidentes de los Organismo Autónomos.

No obstante, el que las Entidades Locales no estén incluidas dentro del ámbito de aplicación subjetivo del citado Decreto no impide que, en base al principio de colaboración entre las Administraciones Públicas, esta Comisión consigne su criterio sobre la cuestión planteada.
2. Entrando ya en el examen de la cuestión planteada, habrá que determinar en primer lugar el régimen jurídico del contrato celebrado, cuyo objeto es la enajenación, por procedimiento abierto mediante subasta pública, de unos terrenos patrimoniales del municipio para la construcción y explotación por parte del adjudicatario de una planta embotelladora de agua.
El artículo 5.3 del 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 (TRLCAP), dispone que “tendrán la consideración de contratos privados, en particular, los contratos de compraventa, donación, permuta, arrendamiento y demás negocios jurídico análogos sobre bienes inmuebles”.

El régimen jurídico de estos contratos privados viene regulado en el artículo 9 del TRLCAP, en los siguientes términos: “Los contratos privados de las Administraciones Públicas se regirán en cuanto a su preparación y adjudicación, en defecto de normas administrativas específicas, por la presente Ley y sus disposiciones de desarrollo y en cuanto a sus efectos y extinción, por las normas de derecho privado. A los contratos de compraventa, donación, permuta, arrendamiento y demás negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles, propiedades incorpóreas y valores negociables se les aplicarán, en primer lugar, en cuanto a su preparación y adjudicación, las normas de la legislación patrimonial de las correspondientes Administraciones Públicas.”

La Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de bienes de las entidades locales de Andalucía, dispone en su artículo 19 que “Las enajenaciones de bienes patrimoniales se regirán, en cuanto a su preparación y adjudicación, por la normativa reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas”.

Por último la disposición adicional séptima del TRLCAP dispone que “Los procedimientos en materia de contratación administrativa se regirán por los preceptos contenidos en esta Ley y en sus normas de desarrollo, siendo de aplicación supletoria los de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común”.

3. Delimitado pues el marco jurídico a efectos de la preparación y adjudicación del contrato en cuestión, corresponde ahora dar respuesta a la pregunta formulada por el órgano consultante sobre si resulta lícito mantener la adjudicación efectuada abonando el adjudicatario la diferencia de valoración del bien.

El artículo 11.2 d) del TRLCAP contempla como uno de los requisitos para la celebración de los contratos la fijación del precio, el cual se configura a partir del presupuesto base de licitación que ha de constar en el pliego de cláusulas administrativa particulares de acuerdo con las previsiones contenidas en el artículo 67.2 c) del Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre (RgLCAP).

La modificación del precio así fijado sólo es posible en los supuestos legalmente permitido en la legislación de contratos, especialmente previsto para las modificaciones del contrato o revisión de precios, pero no para el caso expuesto por el órgano consultante, de tal manera que ha de descartarse la pretendida modificación del importe de la adjudicación como consecuencia de la alteración de los presupuestos básicos que determinaron la convocatoria. Y ello es así aún en el caso de que el contratista se avenga a abonar un mayor precio por el contrato adjudicado, debido a una mayor valoración de los terrenos como consecuencia de la posible modificación de su calificación en suelo urbano, porque el procedimiento de adjudicación se instrumentó de acuerdo con unos pliegos en los que se concretó el tipo de licitación y concluyó en un acto definitivo cual es la adjudicación en función de la oferta económica presentada por el licitador, por lo que desconocer estas actuaciones suponen un quebrantamiento de los procedimientos de adjudicación legalmente establecidos.

Resulta además que el trámite iniciado por la Corporación para la clasificación de los terrenos en urbanos, como condicionante para la prestación del adjudicatario, al no poder cumplirse deja sin efecto el contenido inicial del contrato.

Lo expuesto no es óbice para que, salvadas las cuestiones relativas a la clasificación del suelo, se pueda a continuación convocar una nueva licitación, ajustando el tipo a la nueva valoración.

III. CONCLUSIÓN

1. El precio del contrato fijado en la adjudicación sólo se puede modificar en los supuestos legalmente establecidos en la legislación de contratos.