

## RESOLUCIÓN DA ALCALDÍA

### D<sup>a</sup>. María Ramallo Vázquez

SECRETARÍA XERAL  
Expt: 2024 SE068-003

#### ANTECEDENTES

**Primeiro.** Pola Sra. Alcaldesa do Concello de Marín, con data 04/03/2024, formúlase providencia de inicio do expediente para o alugueiro do local sito no paseo marítimo da praia de Portocelo.

**Segundo.** En data 18/03/2024, emitíuse informe pola arquitecta municipal, no que se establece un canon mínimo de explotación de 236,00 € mensuais, sen IVE, que poderá ser mellorado na alza polos licitadores, resultando un valor estimado de 11.328,00 euros, correspondentes ós dous anos de duración coa posibilidade de prórroga doutras dúas anualidades.

#### FUNDAMENTOS XURÍDICOS

**PRIMEIRO.** - LEXISLACIÓN. No non previsto expresamente no Prego, resultarán de aplicación os artigos 92 e ss. RB, 76 e ss. TRRL, 50.15, 311.3 e 312.2 da LALGA, 172 e 173 ROF, 106 e ss. LPAP, 4, 9, DA 2<sup>a</sup> da LCSP, 1542 e ss. CC, a LAU, así como as demais disposicións legais vixentes que resulten de aplicación.

**SEGUNDO.** - CONCEPTO. O artigo 1543 CC define o arrendo de cousas como aquel contrato no que unha das partes se obriga a dar á outra o gozo ou uso dunha cousa por tempo determinado e prezo certo.

**TERCEIRO.** - NATUREZA PATRIMONIAL DO CONTRATO. De conformidade co art. 9.2 da Lei 9/2017, do 8 de novembro, de Contratos do Sector Público, pola que se traspoñen ao ordenamento xurídico español as Directivas do Parlamento Europeo e do Consello 2014/23/UE e 2014/24/UE, do 26 de febreiro de 2014; quedan excluídos do ámbito de aplicación da devandita Lei, os contratos de compravenda, doazón, permuta, arrendamento e demais negocios xurídicos análogos sobre bens inmoebles, valores negociables e propiedades incorporais, a non ser que recaian sobre programas de computador e deban ser cualificados como contratos de subministración ou servizos, que terán sempre o carácter de contratos privados e rexeranse pola lexislación patrimonial, engadindo ademais o art. 4 do mesmo corpo normativo, como regula de principio, que:

"As relacións xurídicas, negocios e contratos citados nesta sección quedan excluídos do ámbito da presente Lei, e rexeranse polas súas normas especiais, aplicándose os principios desta Lei para resolver as dúbidas e lagoas que puidesen presentarse".

Unha importante controversia xurídica xurde ao redor da previsión do artigo 9.2 da LCSP e máis en concreto, en relación coa interpretación do alcance que debe outorgarse á exclusión de contratos como o que agora nos ocupa, do ámbito da Lexislación contractual, á posibilidade ou necesidade de botar man desta por parte do órgano de contratación na elaboración dos pregos e no desenvolvemento do procedemento de

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800132B7200N4L1J6C4E0X3 en <a href="https://sede.concellodemarin.es">https://sede.concellodemarin.es</a>	<b>FIRMANTE - FECHA</b>	<b>EXPEDIENTE : 2024SE068-003</b>
	MARIA RAMALLO VAZQUEZ-Alcaldesa-Presidenta - 11/04/2024 ALBERTO PENSADO SEIJAS-Secretario accidental - 11/04/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 11/04/2024 14:40:16	Fecha: 19/01/2024 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E800132B7200N4L1J6C4E0X3



contratación; e no que respecta tamén aos efectos que deben recoñecerse na actualidade á remisión normativa contida na lexislación patrimonial á normativa en materia de contratación pública.

Así, xunto á teoría de quen considera que, en tanto a regulación contida na lexislación patrimonial de aplicación en relación con aspectos tales como a capacidade dos contratantes, as prohibicións de contratar, as condicións de solvencia esixibles aos mesmos e en relación ao propio procedemento de contratación, resulta un tanto concisa, nos pregos de condicións particulares o órgano de contratación podería recoller requisitos adicionais a esixir ao adquirente, en atención ao ben ou dereito obxecto do concurso e aos fins públicos perseguidos co mesmo, e se así o desexa o órgano contratante, a través dos mesmos -pero nunca de forma necesaria, nin directa nin automaticamente; e só na medida en que exista lagoa respecto diso na lexislación patrimonial-; acudir á LCSP para atraer aquí os criterios que, con carácter xeral recóllense nos seus artigos 65 e seguintes, así como as referencias contidas na LCSP ao procedemento de contratación en relación coas prohibicións de contratación ou a división do procedemento en fase de adxudicación provisional e definitiva.

Aspectos todos eles en relación cos que, con todo, non deixan de existir algunhas voces que avogan por considerar que, en tanto non atopan regulación na lexislación patrimonial, haberían de rexerse, necesaria ou convenientemente, e por así prevelo os artigos 9.2 e 26 da LCSP en relación coas propias remisións que a lexislación patrimonial realiza, en materia de preparación e adxudicación contractual, á normativa en materia de contratos; polas normas desta última.

Neste sentido, o Informe 25/08, do 29 de xaneiro de 2009, da Xunta Consultiva de Contratación Administrativa do Estado, «Réxime xurídico aplicable aos procedementos e formas de adxudicación dos contratos patrimoniais celebrados por unha entidade local».

Reflexo das diferentes posicións xurídicas son, con todo, os seguintes artigos doctrinais e informes das Xuntas Consultivas de Contratación:

- Réxime xurídico dos contratos patrimoniais das Entidades Locais.
- Réxime aplicable aos alleamentos de bens patrimoniais: o principio de poxa necesaria.
- Informe da Xunta Consultiva de Contratación Administrativa 42/2007, do 29 de outubro de 2007.
- Informe 25/08, do 29 de xaneiro de 2009, da Xunta Consultiva de Contratación Administrativa do Estado, «Réxime xurídico aplicable aos procedementos e formas de adxudicación dos contratos patrimoniais celebrados por unha entidade local»
- Informe 6/2014, do 28 de abril de 2015, da Comisión Consultiva de Contratación Pública da Xunta de Andalucía sobre a aplicación das prohibicións de contratar establecidas no artigo 60 do e Texto Refundido da Lei de Contratos do e Sector Público aos contratos patrimoniais celebrados polas Entidades Locais de Andalucía.

O prego para a adxudicación por concurso do contrato de arrendamento que se somete a xuízo desta Secretaría, aparece elaborado sobre a base do establecido, entre outros, no Informe da JCCA do Estado 25/08, do 29 de xaneiro de 2009, da Xunta Consultiva de Contratación Administrativa do Estado, «Réxime xurídico aplicable aos procedementos e formas de adxudicación dos contratos patrimoniais celebrados por unha entidade local»

A diferenza –con todo- entre unha e a outra tese doctrinais exposta, parece sentar, unicamente na necesidade ou eventualidade que respectivamente revestiría a

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800132B7200N4L1J6C4E0X3 en <a href="https://sede.concellodemarin.es">https://sede.concellodemarin.es</a>	<b>FIRMANTE - FECHA</b>	EXPEDIENTE : 2024SE068-003
	MARIA RAMALLO VAZQUEZ-Alcaldesa-Presidenta - 11/04/2024 ALBERTO PENSADO SEIJAS-Secretario accidental - 11/04/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 11/04/2024 14:40:16	Fecha: 19/01/2024 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL



aplicación supletoria da LCSP; aínda que ambas validan o recurso, aínda que indirecto e restritivo, á mesma.

Examinados desde este punto de vista os pregos de referencia; esta Secretaría considera os mesmos acordes a Dereito.

**CUARTO. - PROCEDEMENTO DE OUTORGAMENTO.** A regra xeral é o concurso público (artigo 107.1 LPAP -básico) e a adxudicación directa nos casos determinados no artigo 107.1 LPAP (peculiaridade do ben, limitación da demanda, urxencia ou singularidade da operación), quedando, en definitiva, relegada a poxa ao resto de supostos nos que non estea previsto outro mecanismo e en calquera caso cando o prezo sexa o único criterio determinante para a adxudicación.

Os pregos que se someten a informe optaron polo concurso como forma de adxudicación, resultando, por ende, neste punto, acordes a dereito.

**QUINTO. - PREGO DE CONDICIÓN.** O contido do Prego de cláusulas do concurso é norma de obrigado cumprimento entre as partes contratantes. O Prego de condicións é, pois, para as partes, a lei do contrato e este contido pasa a converterse nun principio esencial da contratación administrativa e boa proba é a xurisprudencia da Sala do Contencioso-Administrativo do TS en sentenzas tales como a de 10/03/1982, 23/01/1985, 18/11/1987, 6/02/1988, 24/02/1989, 20/04/1992 e 15/06/1999, entre outras. O artigo 1091 CC di que «As obrigas que nacen dos contratos teñen forza de lei entre as partes contratantes e deben cumprirse ao tenor destes»; o devandito precepto vén a indicar que os contratos non son senón a lei particular dos contratantes e senta a regra básica da contratación, doutrina que foi seguida pola nosa xurisprudencia en innumerables casos.

Desde o punto de vista material, e sobre a base das previsións contidas no artigo 83 do Regulamento de desenvolvemento da Lei de Patrimonio das Administracións Públicas, de conformidade co cal, no procedemento de adxudicación da explotación de bens e dereitos por concurso, deberá achegarse ao expediente, xunto coa memoria que xustifique os motivos que aconsellan a explotación do ben ou dereito, un prego de condicións do concurso, que deberá conter polo menos os seguintes extremos:

- a) Descrición técnica e xurídica do ben ou dereito cuxa explotación se interesa.
- b) Criterios de adxudicación e forma de valoración e ponderación.
- c) Condicións polas que se rexerá a explotación.
- d) Garantías que deban constituírse para o seu adecuado cumprimento e formas ou modalidades que poidan adoptar.
- e) Modelo de presentación de ofertas e modo no que se desenvolverá a licitación.

Esta Secretaría considera acorde a Dereito os Pregos que se someten á súa consideración.

**SEXTO. - COMPETENCIA.** Segundo o previsto en DA 2ª. 1 da LCSP, a Alcaldesa-Presidenta da EELL é o órgano competente respecto aos contratos privados cando o seu importe non supere o 10% dos recursos ordinarios do presuposto nin, en calquera caso, o importe de seis millóns de euros, incluídos os de carácter plurianual cando a súa duración non sexa superior a catro anos, sempre que o importe acumulado de todas as súas anualidades non supere nin a porcentaxe indicada, referida aos recursos ordinarios do presuposto do primeiro exercicio, nin o importe sinalado.

**SÉTIMO. - DURACIÓN E TÁCITA RECONDUCCIÓN.** O artigo 1543 CC precisa que o arrendo

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800132B7200N4L1J6C4E0X3 en <a href="https://sede.concellodemarin.es">https://sede.concellodemarin.es</a>	<b>FIRMANTE - FECHA</b>	EXPEDIENTE : 2024SE068-003
	MARIA RAMALLO VAZQUEZ-Alcaldesa-Presidenta - 11/04/2024 ALBERTO PENSADO SEIJAS-Secretario accidental - 11/04/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 11/04/2024 14:40:16	Fecha: 19/01/2024 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL



de cousas ten que levarse a cabo «por tempo determinado», cesando, sen necesidade de requirimento especial, cumprido o termo (artigo 1581). No prego determinase un prazo de dous anos, coa posibilidade de prórroga por dúas anualidades máis.

**OITAVO.** - O RB non regula o prazo máximo do que dispoñen as EELL para alugar os seus bens patrimoniais, polo que só nos queda acudir, de xeito supletorio, ao disposto no artigo 106 LPAP cando, con carácter xeral, referido ao ámbito estatal e sen ser precepto básico, fixa o tope máximo en 20 anos ao dicir que «os contratos para a explotación dos bens ou dereitos patrimoniais non poderán ter unha duración superior a 20 anos, incluídas as prórrogas, salvo causas excepcionais debidamente xustificadas».

**NOVENO.** - XESTIÓN DOS BENS PATRIMONIAIS. A RENDA. O artigo 8.1 a) e b) LPAP determina que a xestión e administración dos bens e dereitos patrimoniais polas Administracións públicas se ten que axustar, entre outros, aos principios de eficiencia e economía na súa xestión e eficacia e rendibilidade na súa explotación. O artigo 92.2 RB indica que «en todo caso, o usuario terá que satisfacer un canon non inferior ao 6 por 100 do valor en venda dos bens» e o propio artigo 1543 CC ao incluír como elemento esencial do arrendamento de cousas o «prezo certo».

Polo tanto, a regra xeral a seguir nos arrendamentos de bens patrimoniais das EELL é a da máxima rendibilidade, debendo cobrar unha renda por importe similar aos da zona onde se atope o ben e de non ser posible; un canon non inferior ao 6% do valor de venda daquel.

**DÉCIMO.** - FORMALIZACIÓN. De conformidade co art. 113 da LPAP, os negocios xurídicos de adquisición ou alleamento de bens inmoebles e dereitos reais formalizaranse en escritura pública. Os arrendamentos e demais negocios xurídicos de explotación de inmoebles, cando sexan susceptibles de inscrición no Rexistro da Propiedade, deberán formalizarse en escritura pública, para poder ser rexistrados. Os gastos xerados por iso serán á conta da parte que solicitase a citada formalización.

Respecto da necesidade de inscrición rexistral, é necesario ter en conta que, en relación a terceiros, non terán efectos os arrendamentos de bens raíces que non se achen debidamente inscritos no Rexistro da Propiedade (artigo 1549 CC). Así, o artigo 2.5 da Lei Hipotecaria determina que serán susceptibles de inscrición "(...)os contratos de arrendamento de bens inmoebles, e os subarrendos, cesións e subrogacións dos mesmos" e o artigo 1280.2 CC precisa que "deberán constar en documento público: (...) Os arrendamentos destes mesmos bens por seis ou máis anos, sempre que deban prexudicar a terceiro."

A obrigatoriedade que teñen as AAPP de inscribir os bens e dereitos do seu patrimonio nos correspondentes rexistros queda exceptuada nos casos de arrendamentos inscribibles conforme á lexislación hipotecaria nos supostos nos que o arrendatario sexa unha AAPP, sendo nestes casos potestativa, tal e como nos lembra o artigo 36.1 LPAP.

**UNDÉCIMO.** - RESOLUCIÓN. A perda da cousa arrendada ou incumprimento do estipulado ou das obrigas das partes pode levar consigo a rescisión do contrato e a indemnización de danos e prexuízos, ou só isto último, deixando o contrato subsistente (artigo 1556 e1568 CC).

## CONCLUSIÓN

Do exposto cabe concluír que o expediente tramitado para a licitación mediante concurso público do arrendamento do local sito no paseo marítimo da praia de Portocelo de Marín, adecúase á lexislación vixente, polo que se informa favorablemente.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800132B7200N4L1J6C4E0X3 en <a href="https://sede.concellodemarin.es">https://sede.concellodemarin.es</a>	<b>FIRMANTE - FECHA</b>	<b>EXPEDIENTE : 2024SE068-003</b>
	MARIA RAMALLO VAZQUEZ-Alcaldesa-Presidenta - 11/04/2024 ALBERTO PENSADO SEIJAS-Secretario accidental - 11/04/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 11/04/2024 14:40:16	Fecha: 19/01/2024 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL



No expediente consta informe favorable do Servizo de Intervención, de data 11/04/2024.

Unha vez completado o expediente, esta Alcaldía, en uso das atribucións que lle outorga a lexislación vixente, RESOLVE:

**Primeiro.** Aprobar o expediente para a licitación, mediante procedemento aberto e licitación electrónica, do Concurso Público para o alugueiro do local sito no paseo marítimo da praia de Portocelo de Marín, cunha renda mensual mínima de 236,00 €. O prazo polo que se outorga o alugueiro é de dous anos, susceptible de prórroga por dúas anualidades máis.

**Segundo.** Aprobar o prego de cláusulas que ha de rexer a contratación, mediante procedemento aberto e licitación electrónica do contrato de alugueiro.

**Terceiro.** Publicar o anuncio de licitación no perfil do contratante do Concello de Marín, aloxado na Plataforma de Contratación do Sector Público, co contido contemplado no anexo III da Lei 9/2017 do 8 de novembro, de Contratos do Sector Público, para que, no prazo de dez (10) días naturais desde o día seguinte ao da publicación, se presenten as proposicións que se estimen pertinentes (art.159.3 LCSP).

As proposicións para poder tomar parte na licitación presentaranse obrigatoriamente de forma electrónica a través da Plataforma de contratación do Sector Público, no enderezo: <https://www.contrataciondelestado.es>, en dous sobres ou arquivos electrónicos coa documentación e requisitos esixidos no prego de cláusulas administrativas particulares.

Así o dispón a señora Alcaldesa do que esta Secretaría dá fe, en Marín na data da sinatura electrónica.

## DOCUMENTO ASINADO ELECTRONICAMENTE

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800132B7200N4L1J6C4E0X3 en <a href="https://sede.concellodemarin.es">https://sede.concellodemarin.es</a>	<b>FIRMANTE - FECHA</b>	<b>EXPEDIENTE : 2024SE068-003</b>
	MARIA RAMALLO VAZQUEZ-Alcaldesa-Presidenta - 11/04/2024 ALBERTO PENSADO SEIJAS-Secretario accidental - 11/04/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 11/04/2024 14:40:16	Fecha: 19/01/2024 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL

