

Número 4.- Sesión extraordinaria y urgente celebrada por la Junta de Gobierno Local, en primera convocatoria el lunes, día treinta de enero del año dos mil diecisiete.

SEÑORES ASISTENTES

Presidente

D. José Javier Ruiz Arana

Tenientes de Alcalde

D. Daniel Manrique de Lara Quirós

D. Antonio Franco García

Secretario General

D. Juan Carlos Utrera Camargo

En la Villa de Rota, siendo las catorce horas y diecinueve minutos del lunes, día treinta de enero del año dos mil diecisiete, en la Sala de Comisiones, se reúne la Junta de Gobierno Local de este Excelentísimo Ayuntamiento, a fin de celebrar en primera convocatoria su reglamentaria sesión semanal.

Preside el Sr. Alcalde-Presidente, D. José Javier Ruiz Arana, y asisten los señores que anteriormente se han relacionado.

Abierta la sesión, fueron dados a conocer los asuntos que figuraban en el Orden del Día, previamente distribuido.

PUNTO 1º.- APROBACIÓN, SI PROCEDE, DE LA URGENCIA DE LA SESIÓN.

El Sr. Secretario informa verbalmente que deberá justificarse la urgencia y aprobarse.

Explicada la urgencia por el Sr. Alcalde y sometida a votación, la misma es aprobada por unanimidad de los asistentes.

PUNTO 2º.- PROPUESTA DEL TENIENTE DE ALCALDE DELEGADO DE CONTRATACIÓN, PARA CONCEDER AUTORIZACIÓN A LA TITULAR DE LA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE LA GUARDERÍA MUNICIPAL PETER PAN, DE LA PRÓRROGA DE LA HIPOTECA ACTUALMENTE EXISTENTE.

Es conocida propuesta que formula el Teniente de Alcalde Delegado de Contratación, D. Daniel Manrique de Lara Quirós, cuyo tenor literal es el siguiente:

“Que en fecha 20 de enero de 2006 se formaliza contrato con la empresa [REDACTED], para la redacción del proyecto y ejecución de la obra pública de construcción de una guardería en la [REDACTED], de propiedad municipal, y su posterior explotación.

Que el contrato tiene una duración de VEINTICINCO AÑOS, periodo que se computará a partir del inicio de la actividad, fecha que no podrá demorarse en más de TRES MESES contados desde el día siguiente a la firma del acta de recepción definitiva de las obras. Esta duración podrá prorrogarse por DOS AÑOS, siendo necesario el mutuo acuerdo del concesionario y del Ayuntamiento, debiendo aquél solicitar en todo caso la citada prórroga con UN AÑO de antelación a la finalización de la concesión , y deberá solicitarse cada año. No se producirá en ningún caso la prórroga tácita.

Que en fecha 6 de julio de 2007 se solicita por la concesionaria autorización para la constitución de hipoteca a favor de entidad bancaria ([REDACTED]), autorización que se concede por el órgano de contratación, formalizando hipoteca sobre la concesión en fecha 1 de octubre de 2007.

Que en fecha 6 de diciembre de 2016 se presenta escrito por Doña [REDACTED], en representación de la empresa [REDACTED], en el que se solicita autorización del órgano de contratación para la novación de la hipoteca que actualmente graba la concesión.

Que en fecha 30 de enero de 2017 se emite informe por la técnico responsable del departamento de contratación en el que se informa favorablemente lo solicitado.

En virtud de todo ello, dispongo elevar a la JUNTA DE GOBIERNO LOCAL, la adopción de los siguientes acuerdos:

PRIMERO.- Autorizar a la entidad concesionaria [REDACTED], la realización y formalización de novación de la hipoteca que actualmente grava la concesión administrativa de guardería, y ello con el alcance, contenido y condiciones que de forma expresa se reconocen en el artículo 255, 256 y 257 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 (aplicable a este supuesto).

SEGUNDO.- La presente autorización estará siempre condicionada al cumplimiento estricto de los siguientes requisitos, legalmente establecidos y que a continuación se transcriben literalmente:

1. La hipoteca de la concesión administrativa no puede otorgarse en garantía de deudas de la entidad concesionaria que no guarden relación con la concesión administrativa.

2. La hipoteca se extinguirá cuando se extinga o resuelva el derecho del concesionario.

3. En materia de ejecución de la hipoteca que se autoriza, se observará siempre el cumplimiento de los requisitos contenidos en el artículo 257 del R.D.L. 2/2000, a saber:

a) El adjudicatario en el procedimiento de ejecución hipotecaria quedará subrogado en la posición del concesionario, previa autorización administrativa, en los términos que se establecen en el apartado siguiente.

b) Todo el que desee participar en el procedimiento de ejecución hipotecaria en calidad de postor o eventual adjudicatario, incluso el propio acreedor hipotecario si la legislación sectorial no lo impidiera, deberá comunicarlo al órgano de contratación para obtener la oportuna autorización administrativa, que deberá notificarse al interesado en el plazo máximo de 15 días, y sin la cual no se le admitirá en el procedimiento. La autorización tendrá carácter reglado y se otorgará siempre que el peticionario cumpla los requisitos exigidos al concesionario. Si hubiera finalizado la fase de construcción o ésta no formara parte del objeto de la concesión, sólo se exigirán los requisitos necesarios para llevar a cabo la explotación de la obra.

c) Si la subasta quedara desierta o ningún interesado fuese autorizado por el órgano de contratación para participar en el procedimiento de ejecución hipotecaria, la Administración concedente podrá optar por alguna de las siguientes actuaciones en el supuesto de que el acreedor hipotecario autorizado, en su caso, para ser concesionario no opte por el ejercicio del derecho que le atribuye el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil:

a) Acordar el secuestro de la concesión conforme a lo previsto en el artículo 251 de esta ley sin que el concesionario pueda percibir ingreso alguno. Se dará trámite de audiencia al acreedor hipotecario para ofrecerle la posibilidad de proponer un nuevo concesionario. Si la propuesta no se produjera o el candidato propuesto no cumpliera los requisitos exigibles conforme a lo establecido en el apartado anterior, se procederá a la licitación de la misma concesión en el menor plazo posible.

b) Resolver la concesión y, previo acuerdo con los acreedores hipotecarios, fijar la cuantía de la deuda y las condiciones en que deberá ser amortizada. A falta de acuerdo, la Administración quedará liberada con la puesta a disposición de los acreedores del importe de la indemnización que correspondiera al concesionario por aplicación de lo previsto en el artículo 266 de esta ley.

En todo caso, la empresa concesionaria debe garantizar el cumplimiento de cuantas obligaciones están recogidas en el pliego y el contrato y, como sea que el hecho de solicitar una ampliación en el plazo de amortización del préstamo hipotecario puede suponer una minoración de la solvencia de la concesionaria, los departamentos municipales competentes deberán comprobar el correcto funcionamiento, con cumplimiento de todo lo estipulado en el pliego y el contrato, de la concesión de la explotación de la guardería municipal.

Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de cualquier otro requisito o exigencia legal que en materia de contratación administrativa y legislación hipotecaria sea procedente aplicar en Derecho."

Seguidamente, se conoce informe emitido la Técnico de Contratación, D^a [REDACTED], de fecha 30 de enero de 2017, con el visto bueno del Sr. Secretario General, D. [REDACTED], cuyo tenor literal es el siguiente:

"La técnico que suscribe a la vista del escrito presentado por Doña [REDACTED], en representación de la empresa [REDACTED], en el que se solicita autorización del órgano de contratación para la novación de la hipoteca que actualmente graba la concesión, tiene a bien emitir el siguiente;

INFORME JURÍDICO

Legislación aplicable;

- Artículo 1.874 del Código Civil
- Art. 7, 60 y 61 Decreto de 14 de febrero de 1947, por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario.
- Arts. 106 y 107 Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.
- Arts. 114 y siguientes y 128.4 Decreto de 17 de junio de 1955, por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.
- Arts. 97 y 98 Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.
- Arts. 253 y siguientes 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 (por ser el texto vigente al tiempo de la celebración del contrato)
- Ley 13/2003, 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas.
- 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.

(Sin carácter normativo) Comunicación Interpretativa 2000/C121/02 de la Comisión sobre las concesiones en el Derecho Comunitario (D.O.C.E. C 121/2, de 29 de abril de 2000)

Antecedentes de hecho.-

1º) Que en fecha 20 de enero de 2006 se formaliza contrato con la empresa [REDACTED] para la redacción del proyecto y ejecución de la obra pública de construcción de una guardería en la [REDACTED], de propiedad municipal, y su posterior explotación.

2º) Que el contrato tiene una duración de VEINTICINCO AÑOS, periodo que se computará a partir del inicio de la actividad, fecha que no podrá demorarse en más de TRES MESES contados desde el día siguiente a la firma del acta de recepción definitiva de las obras. Esta duración podrá prorrogarse por DOS AÑOS, siendo necesario el mutuo acuerdo del concesionario y del Ayuntamiento, debiendo aquél solicitar en todo caso la citada prórroga con UN AÑO de antelación a la finalización de la concesión, y deberá solicitarse cada año. No se producirá en ningún caso la prórroga tácita.

3º) Que en fecha 6 de julio de 2007 se solicita por la concesionaria autorización para la constitución de hipoteca a favor de entidad bancaria ([REDACTED]), autorización que se concede por el órgano de contratación.

4º) Que en fecha 6 de diciembre de 2016 se presenta escrito por Doña [REDACTED], en representación de la empresa [REDACTED], en el que se solicita autorización del órgano de contratación para la novación de la hipoteca que actualmente graba la concesión.

Consideraciones jurídicas.-

De la posibilidad de constituir hipoteca sobre la concesión administrativa.-

La hipotecabilidad de las concesiones administrativas es una realidad en nuestro ordenamiento jurídico, posibilidad expresamente reconocida en la Ley Hipotecaria (art. 107.6) y así la Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de octubre de 1995, rec. 9035/1992 indica que se trata de un «(...) *auténtico derecho real de carácter administrativo, registrable, hipotecable y transmisible, sobre un bien de dominio público (...)*» o la STS de 24 de mayo de 1991 cuando dice «(...) *establece también la Ley (art. 94) que los derechos de aprovechamiento son susceptibles de transmisión, arrendamiento o gravamen, inclusive hipoteca (art. 107.6 de la Ley Hipotecaria y, por ello, vendibles en subasta pública derivada de ejecución judicial (...)*».

En el artículo 255 del Real Decreto legislativo 2/2000 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (ley aplicable al contrato) se afirma lo siguiente;

1. Las concesiones de obras públicas con los bienes y derechos que lleven incorporados serán hipotecables conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria, previa autorización del órgano de contratación.

No se admitirá la hipoteca de concesiones de obras públicas en garantía de deudas que no guarden relación con la concesión correspondiente.

Por lo tanto, la citada hipoteca (novación de hipoteca en nuestro caso) está admitida en nuestro Derecho, si bien supeditada a previa autorización del órgano de contratación y cumplimiento de determinados requisitos.

Análisis de las condiciones relativas a la novación de la hipoteca.-

El contrato tiene una duración de VEINTICINCO AÑOS, periodo que se computará a partir del inicio de la actividad, fecha que no podrá demorarse en más de TRES MESES contados desde el día siguiente a la firma del acta de recepción definitiva de las obras.

A la vista del expediente, se comprueba que el inicio de la actividad se produjo en el 12 de septiembre del año 2008 y por tanto, la fecha de terminación normal del contrato de concesión sería el 12 de septiembre del año 2033. Así se comprueba que, en el documento que contiene las condiciones de la novación, aportado por la concesionaria junto a la solicitud de autorización, se estipula un plazo de amortización del préstamo que terminará en el mes de diciembre del año 2031 y por lo tanto, el vencimiento del plazo de la garantía hipotecaria tiene lugar, al menos, un año antes de la terminación normal del contrato de concesión, por lo que la estipulación relativa al plazo durante el cual se extenderá la hipoteca es acorde a lo establecido en el contrato de concesión.

En cuanto al tipo de deudas garantizadas con la citada hipoteca, se comprueba que la novación consiste en una modificación de las condiciones financieras de amortización del préstamo que no suponen modificación de la deuda originalmente garantizada.

Requisitos para la válida constitución de la hipoteca sobre la concesión administrativa.-

1. Autorización previa del órgano de contratación.
2. La hipoteca de la concesión administrativa no puede otorgarse en garantía de deudas de la entidad concesionaria que no guarden relación con la concesión administrativa.
3. La hipoteca se extinguirá cuando se extinga o resuelva el derecho del concesionario.
4. En materia de ejecución de la hipoteca que se autoriza, se observará siempre el cumplimiento de los requisitos contenidos en el artículo 257 del R.D.L. 2/2000, a saber:
 - a) El adjudicatario en el procedimiento de ejecución hipotecaria quedará subrogado en la posición del concesionario, previa autorización administrativa, en los términos que se establecen en el apartado siguiente.

b) Todo el que desee participar en el procedimiento de ejecución hipotecaria en calidad de postor o eventual adjudicatario, incluso el propio acreedor hipotecario si la legislación sectorial no lo impidiera, deberá comunicarlo al órgano de contratación para obtener la oportuna autorización administrativa, que deberá notificarse al interesado en el plazo máximo de 15 días, y sin la cual no se le admitirá en el procedimiento. La autorización tendrá carácter reglado y se otorgará siempre que el petitionerario cumpla los requisitos exigidos al concesionario. Si hubiera finalizado la fase de construcción o ésta no formara parte del objeto de la concesión, sólo se exigirán los requisitos necesarios para llevar a cabo la explotación de la obra.

c) Si la subasta quedara desierta o ningún interesado fuese autorizado por el órgano de contratación para participar en el procedimiento de ejecución hipotecaria, la Administración concedente podrá optar por alguna de las siguientes actuaciones en el supuesto de que el acreedor hipotecario autorizado, en su caso, para ser concesionario no opte por el ejercicio del derecho que le atribuye el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil:

a) Acordar el secuestro de la concesión conforme a lo previsto en el artículo 251 de esta ley sin que el concesionario pueda percibir ingreso alguno. Se dará trámite de audiencia al acreedor hipotecario para ofrecerle la posibilidad de proponer un nuevo concesionario. Si la propuesta no se produjera o el candidato propuesto no cumpliera los requisitos exigibles conforme a lo establecido en el apartado anterior, se procederá a la licitación de la misma concesión en el menor plazo posible.

b) Resolver la concesión y, previo acuerdo con los acreedores hipotecarios, fijar la cuantía de la deuda y las condiciones en que deberá ser amortizada. A falta de acuerdo, la Administración quedará liberada con la puesta a disposición de los acreedores del importe de la indemnización que correspondiera al concesionario por aplicación de lo previsto en el artículo 266 de esta ley.

Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de cualquier otro requisito o exigencia legal que en materia de contratación administrativa y legislación hipotecaria sea procedente aplicar en Derecho.

Es todo cuanto corresponde informar, salvo mejor opinión fundamentada en derecho."

El Sr. Secretario informa verbalmente que en el expediente no consta que se haya hecho un seguimiento por el Ayuntamiento del cumplimiento de los derechos y obligaciones que tiene el concesionario de la [REDACTED], habiéndose contactado con la Delegación de Educación, pero la Técnico competente se encontraba de permiso, siendo necesario que se constante en el referido expediente, mediante un acta de control y seguimiento del cumplimiento de las obligaciones por parte del concesionario,

de acuerdo con el Pliego de Condiciones (conservación y mantenimiento de las instalaciones, funcionamiento adecuada de las mismas, etc.)

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad, acuerda estimar la propuesta anterior y, en consecuencia:

1º.- Autorizar a la entidad concesionaria [REDACTED], la realización y formalización de novación de la hipoteca que actualmente grava la concesión administrativa de guardería, y ello con el alcance, contenido y condiciones que de forma expresa se reconocen en el artículo 255, 256 y 257 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 (aplicable a este supuesto).

2º.- La presente autorización estará siempre condicionada al cumplimiento estricto de los siguientes requisitos, legalmente establecidos y que a continuación se transcriben literalmente:

1. La hipoteca de la concesión administrativa no puede otorgarse en garantía de deudas de la entidad concesionaria que no guarden relación con la concesión administrativa.

2. La hipoteca se extinguirá cuando se extinga o resuelva el derecho del concesionario.

3. En materia de ejecución de la hipoteca que se autoriza, se observará siempre el cumplimiento de los requisitos contenidos en el artículo 257 del R.D.L. 2/2000, a saber:

a) El adjudicatario en el procedimiento de ejecución hipotecaria quedará subrogado en la posición del concesionario, previa autorización administrativa, en los términos que se establecen en el apartado siguiente.

b) Todo el que desee participar en el procedimiento de ejecución hipotecaria en calidad de postor o eventual adjudicatario, incluso el propio acreedor hipotecario si la legislación sectorial no lo impidiera, deberá comunicarlo al órgano de contratación para obtener la oportuna autorización administrativa, que deberá notificarse al interesado en el plazo máximo de 15 días, y sin la cual no se le admitirá en el procedimiento. La autorización tendrá carácter reglado y se otorgará siempre que el peticionario cumpla los requisitos exigidos al concesionario. Si hubiera finalizado la fase de construcción o ésta no formara parte del objeto de la concesión, sólo se exigirán los requisitos necesarios para llevar a cabo la explotación de la obra.

c) Si la subasta quedara desierta o ningún interesado fuese autorizado por el órgano de contratación para participar en el procedimiento de ejecución hipotecaria, la Administración concedente podrá optar por alguna de las siguientes actuaciones en el supuesto de que el acreedor hipotecario autorizado, en su caso, para ser concesionario no opte por el

ejercicio del derecho que le atribuye el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil:

- a) Acordar el secuestro de la concesión conforme a lo previsto en el artículo 251 de esta ley sin que el concesionario pueda percibir ingreso alguno. Se dará trámite de audiencia al acreedor hipotecario para ofrecerle la posibilidad de proponer un nuevo concesionario. Si la propuesta no se produjera o el candidato propuesto no cumpliera los requisitos exigibles conforme a lo establecido en el apartado anterior, se procederá a la licitación de la misma concesión en el menor plazo posible.
- b) Resolver la concesión y, previo acuerdo con los acreedores hipotecarios, fijar la cuantía de la deuda y las condiciones en que deberá ser amortizada. A falta de acuerdo, la Administración quedará liberada con la puesta a disposición de los acreedores del importe de la indemnización que correspondiera al concesionario por aplicación de lo previsto en el artículo 266 de esta ley.

En todo caso, la empresa concesionaria debe garantizar el cumplimiento de cuantas obligaciones están recogidas en el pliego y el contrato y, como sea que el hecho de solicitar una ampliación en el plazo de amortización del préstamo hipotecario puede suponer una minoración de la solvencia de la concesionaria, los departamentos municipales competentes deberán comprobar el correcto funcionamiento, con cumplimiento de todo lo estipulado en el pliego y el contrato, de la concesión de la explotación de la guardería municipal.

Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de cualquier otro requisito o exigencia legal que en materia de contratación administrativa y legislación hipotecaria sea procedente aplicar en Derecho.

Asimismo, la Junta de Gobierno Local queda enterada y conforme con el informe del Sr. Secretario, debiendo darse debido cumplimiento.

Y no habiendo más asuntos de qué tratar, se levantó la sesión, siendo las catorce horas y veintiocho minutos, redactándose la presente acta, de todo lo cual, yo, como Secretario General certifico.

Vº.Bº.
EL ALCALDE,

EL SECRETARIO GENERAL,