

Acuerdo n^o **15/14**
Consulta: **Alcalde de Loeches**
Asunto: **Revisión de Oficio**
Aprobación: **28.05.14**

ACUERDO de la Comisión Permanente del Consejo Consultivo de la Comunidad de Madrid, aprobado por unanimidad, en su sesión de 28 de mayo de 2014, sobre solicitud formulada por el alcalde-presidente del Ayuntamiento de Loeches, a través del consejero de Presidencia, Justicia y Portavoz de Gobierno de la Comunidad de Madrid, al amparo del artículo 13.1.f) 2.º de la Ley 6/2007, de 21 de diciembre, sobre revisión de oficio del contrato de arrendamiento de la parcela aaa suscrito por el alcalde y el representante de la mercantil A el día 7 de julio de 2008.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El 9 de mayo de 2014 tuvo entrada en el registro del Consejo Consultivo de la Comunidad de Madrid, solicitud de consulta del alcalde del Ayuntamiento de Loeches, formulada a través del consejero de Presidencia, Justicia y Portavoz del Gobierno, sobre la revisión de oficio del contrato de arrendamiento de la parcela aaa suscrito por el alcalde y el representante de una sociedad mercantil privada el día 7 de julio de 2008.

SEGUNDO.- De la documentación remitida se desprenden los siguientes hechos relevantes para la emisión del Acuerdo:

El 9 de abril de 2008 la empresa A formula al Ayuntamiento de Loeches la oferta de arrendar la parcela sita en el polígono industrial sector 6 con una superficie de 9.588,66 m² y una distribución según plano adjunto por una

renta mensual de 2.000 euros más IVA -que se actualizaría anualmente con el IPC- y por un plazo de 8 años.

El 7 de julio de 2008, se firma contrato entre el alcalde del Ayuntamiento de Loeches y una persona física que dice actuar en nombre y representación de la mercantil indicada. La renta mensual es de 1.500 euros más IVA, la actualización de la misma conforme al IPC anual y el plazo del arrendamiento se fija en 25 años.

Consta en el contrato que el espacio arrendado se destinará a la ubicación de campa de vehículos y almacenaje de mercancías.

El 24 de febrero de 2014 tuvo entrada en el registro del Ayuntamiento de Loeches escrito presentado por el representante de la mercantil arrendataria en el que expone que debido a la situación de inactividad general se ha sufrido una importante bajada en la ocupación de la citada parcela, por lo que solicita que, por parte del Ayuntamiento, se acepte una revisión a la baja de la renta pactada, en dicho contrato, de 1.500 €, correspondiente a “*Arrendamiento de Parcela aaa*”.

La secretaria-interventora municipal emite informe el 14 de marzo de 2014 sobre la solicitud presentada. En dicho informe hace constar que no ha sido tramitado ningún expediente para la adjudicación del contrato de arrendamiento, cuya copia se acompaña al escrito, y que tampoco existe resolución de ningún órgano municipal que lo contemple ni informe alguno que avale el precio establecido en el arrendamiento ni documento que contemple la posibilidad de alteración del mismo. Añade que, a tenor de lo dispuesto en el artículo 62.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo común (LRJ-PAC), el contrato suscrito podría ser nulo por las causas previstas en los apartados b) y e) de dicho precepto.

CONSIDERACIONES DE DERECHO

ÚNICA.-El artículo 102.1 de la LRJ-PAC, establece que:

“Las Administraciones Públicas, en cualquier momento, por iniciativa propia o a solicitud del interesado, y previo dictamen favorable del Consejo de Estado u órgano consultivo equivalente de la Comunidad Autónoma, si lo hubiere, declararán de oficio la nulidad de los actos administrativos que hayan puesto fin a la vía administrativa o que no hayan sido recurridos en plazo, en los supuestos previstos en el artículo 62.1.”

La revisión de oficio en el ámbito local, con carácter general, se regula en el artículo 53 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL), que permite a las Corporaciones Locales revisar sus actos y acuerdos en los términos y con el alcance que, para la Administración del Estado, se establece en la legislación del Estado reguladora del procedimiento administrativo común.

Igualmente, los artículos 4.1.g) y 218 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por el Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, indican que dichas Corporaciones, dentro de la esfera de sus competencias, tienen atribuida la potestad de revisión de oficio de sus actos, resoluciones y acuerdos, con el alcance que se establece en la legislación del Estado reguladora del procedimiento administrativo común.

La señalada remisión a la legislación del Estado conduce a los artículos 102 a 106 y concordantes de la Ley 30/1992, que regulan la revisión de los actos de la Administración en vía administrativa. En particular, el artículo 102.1 de la LRJ-PAC, contempla la posibilidad de que las Administraciones públicas, en cualquier momento, por iniciativa propia o a

solicitud de interesado, declaren de oficio la nulidad de los actos administrativos que hayan puesto fin a la vía administrativa o que no hayan sido recurridos *en plazo*.

Para llegar a ese resultado será necesario, desde un punto de vista material, que concurra en el acto a revisar alguna de las causas de nulidad de pleno derecho previstas en el artículo 62.1 de la LRJ-PAC, y, desde el punto de vista del procedimiento y garantía del ajuste de la actividad administrativa al principio de legalidad, que se haya recabado dictamen previo del Consejo de Estado u órgano consultivo equivalente de la Comunidad Autónoma, si lo hubiere, y que éste tenga sentido favorable.

En lo que se refiere a la tramitación del procedimiento, el art. 102 de la LRJ-PAC, anteriormente transcrito, no contempla un procedimiento específico a seguir para la sustanciación de los expedientes de declaración de nulidad, limitándose a señalar, la preceptividad del dictamen previo favorable del órgano consultivo que corresponda. Por ello, han de entenderse de aplicación las normas generales recogidas en el Título VI del citado cuerpo legal, denominado “*De las disposiciones generales sobre los procedimientos administrativos*”, con la singularidad de que el dictamen del órgano consultivo reviste carácter preceptivo y habilitante de la revisión pretendida y que el procedimiento, si es iniciado de oficio, puede incurrir en caducidad si la tramitación supera el plazo de tres meses, ex artículo 102.5 de la LRJ-PAC.

En el procedimiento en el que se enmarca la petición de dictamen, concurren defectos de tramitación que hacen inviable satisfacer la consulta. El primero y más grave es la omisión absoluta de tramitación. Tan solo, desde una perspectiva desnuda de todo formalismo, se podría llegar a considerar que, el informe de la secretaria-interventora implica una especie de iniciación del procedimiento.

No obstante, después de ese informe, no se ha realizado ningún otro trámite, sino que, directamente, se ha elevado la consulta a este órgano consultivo.

En particular, tiene establecido este Consejo Consultivo que, aunque no lo establezca expresamente el artículo 102 de la LRJ-PAC, en el procedimiento de revisión de oficio es necesario respetar, en su caso, el derecho de audiencia de los interesados, en los términos previstos con carácter general en el artículo 84 de la LRJ-PAC.

Tampoco se ha formalizado la propuesta de resolución, informes de los servicios municipales ni, en general, acto alguno de instrucción del procedimiento. Debe tenerse en cuenta que la propuesta de resolución es necesaria para que este Consejo Consultivo pueda tener cumplido conocimiento sobre cuál es el acto cuya revisión se pretende, las causas de invalidez del mismo a los efectos de determinar si incurre alguno de los supuestos de nulidad de pleno derecho, es meramente anulable o por el contrario se ajusta plenamente al ordenamiento jurídico. Se ha destacado el carácter esencial de la propuesta en los dictámenes 209/08, 28/12 y el acuerdo 23/13.

Para que este Consejo Consultivo pueda cumplimentar su función consultiva, en consecuencia, se considera necesario que se tramite adecuadamente el procedimiento con audiencia de los posibles interesados, y que, una vez formalizada la propuesta de resolución que permita conocer cuál es la postura de la Administración consultante, se remita a este Consejo para su dictamen preceptivo y vinculante.

No obstante lo anterior, no se debe finalizar el acuerdo sin advertir de dos peculiaridades, que conviene sean consideradas por la Administración que formula la consulta antes de adoptar la decisión de tramitar el procedimiento conforme a las pautas indicadas por este órgano consultivo.

En primer lugar, conviene aclarar que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 29.3.e) de la Ley 2/2003, de 11 de marzo, de la Administración

Local de la Comunidad de Madrid, corresponde al Pleno del Ayuntamiento resolver el procedimiento de revisión de oficio, al ser el contrato objeto de revisión competencia de este, puesto que su duración es superior a cuatro años, lo que en aplicación de la disposición adicional 2ª, apartados 1 y 2 del Real Decreto legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de contratos del Sector Público (TRLCSP) lo colocaría dentro de las competencias residuales del Pleno.

Determinado el órgano competente para resolver el procedimiento de revisión de oficio, resta por examinar el órgano competente para iniciar este procedimiento debiendo concluir que es el mismo que es competente para resolverlo, así, hay que tener en cuenta el artículo 69.1 de la LRJ-PAC, que señala que *“los procedimientos se iniciarán de oficio por acuerdo del órgano competente...”*.

La interpretación sistemática de estos artículos junto con lo dispuesto en el artículo 29.3 d) de la Ley 2/2003, de 11 de marzo, permite afirmar que la incoación del procedimiento de revisión de oficio debe corresponder al Pleno del Ayuntamiento de Loeches.

Por todo lo expuesto, el Consejo Consultivo adopta el siguiente,



ACUERDO

Procede la devolución de la consulta formulada con su documentación, al no haberse iniciado el procedimiento de revisión de oficio por el órgano competente para su revisión, ni haberse tramitado el procedimiento establecido al efecto.

Madrid, 28 de mayo de 2014