

Dictamen n^o: **75/10**
Consulta: **Alcalde de Morata de Tajuña**
Asunto: **Contratación Administrativa**
Aprobación: **17.03.10**

DICTAMEN de la Comisión Permanente del Consejo Consultivo de la Comunidad de Madrid, emitido por unanimidad, en su sesión de 17 de marzo de 2010, sobre consulta formulada por el Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Morata de Tajuña, cursada a través del Consejero de Presidencia, Justicia e Interior, al amparo del artículo 13.1.f) 4.º de la Ley 6/2007, de 21 de diciembre, de creación del Consejo Consultivo de la Comunidad de Madrid, en relación con expediente sobre resolución del contrato de enajenación de la parcela PR-1 de la Unidad de Actuación número 24, sita en la calle A, número aaa, propiedad del Ayuntamiento de Morata de Tajuña y con destino a la construcción de 80 viviendas de protección pública básica (VPPB) y 95 plazas de garaje, de tipología colectiva, a la Sociedad B (en adelante, entidad adjudicataria).

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El día 9 de febrero de 2010 tuvo entrada en el registro del Consejo Consultivo de la Comunidad de Madrid solicitud de dictamen preceptivo formulada por el Consejero de Presidencia, Justicia e Interior el 3 de febrero de 2009, acerca de la petición procedente del Ayuntamiento de Morata de Tajuña, firmada por su Alcalde Presidente, sobre expediente de resolución del contrato de enajenación de la parcela PR-1 de la Unidad de Actuación número 24 a la entidad adjudicataria.

Admitida a trámite con esa misma fecha se procedió a dar entrada en el registro de expedientes con el número 52/10, iniciándose el computo del plazo para la emisión del dictamen, tal como dispone el artículo 34 apartado 1 del Reglamento Orgánico del Consejo Consultivo de la Comunidad de Madrid, aprobado por el Decreto 26/2008, de 10 de abril, cuyo término se fijó el 16 de marzo de 2010.

Ha correspondido su ponencia a la Sección VI, presidida por el Excmo. Sr. D. Pedro Sabando Suárez, quien firmó la oportuna propuesta de dictamen, siendo deliberado y aprobado, por unanimidad, en Comisión Permanente de este Consejo Consultivo, en su sesión de 17 de marzo 2010.

SEGUNDO.- Del expediente remitido, cuya documentación se recibió acompañada de relación de documentos con identificación numérica de cada uno de ellos, pero sin foliar, se extraen los siguientes hechos de interés para la emisión del dictamen:

Con fecha 14 de marzo de 2007 el Pleno del Ayuntamiento de Morata de Tajuña acordó la aprobación de los Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares (PACP) y de Prescripciones Técnicas para la adjudicación, mediante concurso, de un contrato de enajenación de la parcela PR-1 de la Unidad de Actuación número 24, sita en la calle A, número aaa, propiedad del Ayuntamiento de Morata de Tajuña y con destino a la construcción de 80 viviendas de protección pública básica (VPPB) y 95 plazas de garaje, de tipología colectiva.

El Pleno del Ayuntamiento acordó el 23 de mayo de 2007 adjudicar el concurso a la entidad adjudicataria citada en el encabezamiento del presente Dictamen, notificando este acuerdo a la misma, el 6 de junio de 2007.

Con fecha 17 de marzo de 2008 se suscribió por ambas partes un contrato que se apartaba de algunas de las cláusulas establecidas en el PCAP, motivo por el que fue informado desfavorablemente por la

Secretaría General y la Interventora del Ayuntamiento en informe emitido el 17 de marzo de 2008 con el siguiente tenor literal: *“En relación con el contrato de compraventa suscrito con fecha 17 de marzo de 2008 entre el Ayuntamiento de Morata de Tajuña y la Sociedad (...) por el que se acuerda un pago aplazado para la venta de la PR-1 de la Unidad de Actuación (UA) nº 24, adjudicada por acuerdo de Pleno de fecha 23 de mayo de 2007, se informa desfavorablemente el mismo por ser contrario y contradecir el PCAP aprobado por el Pleno de fecha 14 de marzo de 2007, incumpliendo lo preceptuado en el artículo 49.5 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio”.*

En efecto, se produce una modificación en la forma y tiempo del pago:

- La cláusula 13 del PCAP establecía que *“El adjudicatario deberá abonar la totalidad del precio del contrato en el plazo de quince días hábiles contados a partir de la recepción de la notificación del acuerdo plenario de adjudicación. En caso de incumplimiento de dicha obligación, no se perfeccionará el contrato de compraventa, quedando en poder de la Administración las garantías prestadas por el concursante en concepto de daños y perjuicios”.*
- La estipulación 2ª del contrato disponía que *“El importe total de la compraventa se abonará de la siguiente forma: El 30 por ciento (...) son entregados en este acto por el comprador mediante cheque bancario nominativo a favor del Ayuntamiento de Morata de Tajuña (...). El 70 por ciento restante (...) se entregará al contado en el acto de la firma de la escritura pública de compraventa, mediante cheque bancario nominativo a favor del Ayuntamiento de Morata de Tajuña”.*

También se modifica el momento de inicio de las obras, al establecer el PCAP en su cláusula 16.3 que *“El adjudicatario deberá justificar el cumplimiento de los plazos de solicitud de licencia, inicio, final de las obras y entrega de las viviendas incluidos en su oferta o, en su defecto, los*

establecidos por este pliego, que son: haber solicitado la oportuna licencia de obras acompañada de los proyectos de edificación y urbanización completos y suficientes para tal fin en el plazo de tres meses contados desde la firma de la escritura pública de compraventa”. Mientras que el contrato antepone las obras de urbanización, cuya licencia previa necesaria, a la firma de escritura de compraventa así, en la estipulación 3ª disponía que “Tras la urbanización de la parcela y siempre dentro del plazo de 16 meses desde la firma del presente contrato, las partes deberán comparecer ante el notario designado mutuamente, al objeto de formalizar la escritura pública de compraventa y consiguiente entrega de la parcela, y satisfaciendo en dicho acto la parte del precio pendiente de pago, según la forma establecida. Si el comprador no compareciese o en su defecto no hiciese entrega de las cantidades pendientes de abono, quedarán decaídos todos sus derechos y el vendedor hará suyas las cantidades entregadas hasta la fecha como indemnización de daños y perjuicios”.

El contrato también fija un plazo concreto para la firma de la escritura en tanto que el PCAP lo deja a discreción del Ayuntamiento, así la cláusula 14.2 del PCAP establecía que *“La transmisión efectiva de la propiedad de la parcela objeto de concurso, se entenderá producida por el otorgamiento de escritura pública, respecto de la parcela adjudicada, en la que se reproducirán cuantas obligaciones establece para el adjudicatario el presente documento. Los interesados quedan obligados a otorgar la escritura pública de compraventa en la fecha que señale el Ayuntamiento de Morata de Tajuña, previo requerimiento municipal. Una vez formalizado el contrato se procederá a la devolución de la garantía provisional”.*

Consta en el expediente, con fecha 19 de octubre de 2007, acta notarial de protocolización del proyecto de reparcelación que permite la división de la PR-1 de la finca matriz.

El 19 de noviembre de 2009 un abogado emitió informe, a solicitud del Ayuntamiento, en el que planteaba la posibilidad de resolución del contrato, apuntando diversos incumplimientos por parte del adjudicatario tanto del PCAP como del contrato suscrito el 17 de marzo de 2008, todos ellos con origen en un incumplimiento de plazos, tomando siempre como fecha de inicio de los mismos la del contrato suscrito. En este informe se expone que el mentado contrato se suscribió a causa de dificultades financieras por parte de la adjudicataria para la adquisición de la parcela.

El 23 de noviembre del 2009 se presentó en el Ayuntamiento informe técnico emitido por una arquitecta que expone diversos incumplimientos del adjudicatario, la mayoría de ellos con origen en un incumplimiento de plazos, tomando siempre como fecha de inicio de los mismos la del contrato de 17 de marzo de 2008, y otros por la propuesta del contratista de modificaciones sustanciales sobre el proyecto presentado a concurso y que resultó adjudicatario.

El 23 de noviembre de 2009 la Secretaria General y la Interventora municipales emitieron un informe conjunto en el que avalaban la posibilidad de resolución del contrato con incautación de la garantía e indemnización al Ayuntamiento por daños y perjuicios en la cuantía que excediera de la garantía y planteaban la posibilidad de adjudicación a un nuevo contratista.

El 23 de noviembre de 2009 el Alcalde-Presidente propuso al Pleno municipal el inicio de expediente de resolución del contrato, invocando los informes anteriormente señalados y conceder audiencia al contratista y al avalista.

El 30 de noviembre de 2009, el Pleno municipal acordó por unanimidad iniciar el expediente de resolución del contrato y otorgar trámite de audiencia al contratista y al avalista, así como proceder administrativamente conforme a lo preceptuado en el artículo 109 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.

Dicho acuerdo fue notificado al contratista el 30 de diciembre de 2009 y al avalista el 28 de diciembre de 2009, según queda acreditado en el expediente.

El 4 de enero compareció para tomar vista del expediente la representación del contratista, dejando la Secretaria General del Ayuntamiento la oportuna diligencia, firmada también por el compareciente.

Con fecha 9 de enero de 2010 la adjudicataria formuló alegaciones en las que negaba la existencia de incumplimiento culpable por su parte, negando cualquier incumplimiento de plazos y vinculando la falta de presentación de proyecto de urbanización a la existencia de líneas eléctricas aéreas, lo que, según su versión, motivó que el contrato suscrito el 17 de marzo de 2008 modificase el plazo de solicitud de licencia de obras junto con la presentación de proyectos de urbanización y edificación. Argumenta, igualmente, que la cláusula 16 del PCAP establecía que la solicitud de licencia debía ir acompañada de los proyectos de urbanización y edificación conjuntamente, actuación que llevaron a cabo el 9 de octubre de 2008, pese a que las obras de urbanización estaban condicionadas a la retirada de las líneas eléctricas. Por último, afirma que no han efectuado modificaciones a la propuesta presentada al concurso, sino justificaciones de los costes totales de la promoción, realizadas a requerimiento del Ayuntamiento. En virtud de todo ello, se opone a la resolución del contrato.

Con fecha 20 de enero de 2010 el abogado contratado por el Ayuntamiento emitió informe en el que contradice las alegaciones formuladas por la adjudicataria, en particular la cuestión de las líneas eléctricas ya que el tenor literal del PCAP, cláusula 16.2 atribuye al contratista la realización de la urbanización interior, incluyendo el desvío de

redes existentes, por lo que se trata de una obligación asumida *a priori* por el contratista. También expone que sí existieron modificaciones del proyecto inicial, consistentes, concretamente, en la construcción de una tercera planta de garaje que, además, se pretendió vender a los cooperativistas-adjudicatarios de las viviendas a precio de mercado.

En la misma fecha se emitió por arquitecta contratada por el Ayuntamiento y por el Arquitecto municipal informe conjunto en el que afirman que en las alegaciones, la adjudicataria confunde el proyecto de urbanización con el capítulo de urbanización dentro del proyecto de edificación y que se han producido modificaciones respecto del proyecto original consistentes en cambio de plano de base e incremento de media planta de sótano y modificación de superficies.

Con fecha 20 de enero de 2010 la Secretaria General del Ayuntamiento informó de la preceptividad de informe del Consejo Consultivo de la Comunidad de Madrid, dada la oposición del contratista a la resolución, y propone que se haga uso de la facultad de suspender el plazo que medie entre la solicitud del informe y su recepción, debiendo comunicar a los interesados la solicitud.

Con fecha 21 de enero de 2010 el Alcalde-Presidente elevó al Pleno municipal propuesta de resolución del contrato para su dictamen por el Consejo Consultivo, suspendiendo el plazo de tramitación del expediente por el tiempo que medie entre la solicitud de dictamen, que propone que sea notificada al contratista y al avalista, y la recepción por la Administración municipal del mentado dictamen, que también deberá ser comunicada.

El 28 de enero de 2010 el Pleno acordó aprobar la propuesta de resolución para su dictamen al Consejo Consultivo con suspensión del plazo de tramitación del expediente.

Consta en el expediente carta fechada el 21 de diciembre de 2009, dirigida al adjudicatario por el Ayuntamiento, en la que le informan de la necesidad de solicitar informe al Consejo Consultivo en caso de oposición por su parte.

A la vista de tales antecedentes, formulamos las siguientes,

CONSIDERACIONES EN DERECHO

PRIMERA.- El Consejo Consultivo emite su dictamen preceptivo, al amparo del artículo 13.1.f).4º de la Ley 6/2007, de 21 de diciembre, de la Comunidad de Madrid, conforme al cual: *“1. El Consejo Consultivo deberá ser consultado por la Comunidad de Madrid en los siguientes asuntos: (...) f) Expedientes tramitados por la Comunidad de Madrid, las entidades locales y las universidades públicas sobre: (...) 4.º Aprobación de pliegos de cláusulas administrativas generales, interpretación, nulidad y resolución de los contratos administrativos y modificaciones de los mismos en los supuestos establecidos por la legislación de Contratos de las Administraciones públicas”.*

La solicitud de dictamen por el Alcalde de Morata de Tajuña se ha hecho llegar al Consejo Consultivo a través del Consejero de Presidencia, Justicia e Interior, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 14.3 de la Ley 6/2007 (*“Las solicitudes de dictamen de las entidades locales se efectuarán por los Presidentes de las mismas, y se cursarán a través del Consejero competente en relaciones con la Administración local”*), y del artículo 32.3 del Decreto 26/2008, de 10 de abril, por el que se aprueba el Reglamento Orgánico del Consejo Consultivo de la Comunidad de Madrid.

En relación con los expedientes de resolución de los contratos administrativos, el artículo 59.3 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 26 de junio) -en adelante, TRLCAP- dispone que: *“(...) será preceptivo el informe del Consejo de Estado u órgano consultivo equivalente de la Comunidad Autónoma respectiva en los casos de: a) Interpretación, nulidad y resolución, cuando se formule oposición por parte del contratista”*.

En parecidos términos, se pronuncia hoy el artículo 195.3 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público (en adelante, LCSP), si bien, el contrato que nos ocupa se encuentra sometido al régimen jurídico del TRLCAP, por aplicación de la Disposición Transitoria Primera de la LCSP, según la cual: *“2. Los contratos administrativos adjudicados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley se regirán, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior”*.

En el supuesto examinado, habida cuenta que la adjudicación del concurso tuvo lugar el 23 de mayo de 2007, cuando aún no había sido promulgada la LCSP, la normativa a aplicar está constituida por el TRLCAP del año 2000, y por tanto, el precepto que fundamenta la petición del preceptivo dictamen al Consejo Consultivo autonómico es el artículo 59.3.a) de aquella, citado *supra*.

SEGUNDA.- En materia de procedimiento, la resolución de contratos administrativos exige atenerse a lo previsto en los artículos 59 y 112 del TRLCAP, el artículo 109 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 (RGCAP) y, tratándose de entidades locales, el artículo 114 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales Vigentes en

materia de Régimen Local, aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril (TRRL).

De la citada normativa resulta, aparte de la necesidad de emisión de Dictamen de este Consejo Consultivo, la ineludible necesidad de dar audiencia al contratista (*cf.* artículos 54.3 y 59.1 del TRLCAP, 109.1.a) del RGLCAP y 114.2 del TRRL) y al avalista si la resolución del contrato lleva aparejada la incautación de la garantía por parte de la Administración como sucedería en este caso en que se pretende la resolución del contrato por incumplimiento imputable al contratista.

La exigencia de audiencia al avalista deriva, primeramente, del artículo 46.2 del TRLCAP, inserto en el Libro Primero de la Ley y, por tanto, aplicable a todos los contratos de las Administraciones Públicas, conforme al cual *“el avalista o asegurador será considerado parte interesada en los procedimientos que afecten a la garantía prestada en los términos previstos en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común”* y como tal parte interesada tiene derecho a audiencia en aplicación de lo previsto en el artículo 84 de esta última norma. Por su parte, el artículo 109.1.b) del RGCAP prevé expresamente la audiencia al avalista cuando se propone la incautación de la garantía.

En el caso que nos ocupa consta la observancia del trámite de audiencia para ambas entidades, si bien en el expediente obra la formulación de alegaciones sólo por parte del contratista.

En el ámbito local, se preceptúan como necesarios, asimismo, para la resolución del contrato los informes de la Secretaría y de la Intervención de la Corporación, de acuerdo con lo previsto en el artículo 114.3 del TRRL. En el caso examinado existe constancia también de la emisión de un informe conjunto de la Secretaría General y la Interventora municipales.

TERCERA.- Antes de examinar las concretas causas de resolución que invoca el Ayuntamiento, es preciso tratar del plazo para la resolución del procedimiento.

El Ayuntamiento de Morata de Tajuña, con fecha 28 de enero de 2010, acordó por unanimidad solicitar dictamen al Consejo Consultivo sobre este asunto; sin embargo, no consta que dicho acuerdo se haya notificado a los interesados. Si bien sí consta en el expediente carta fechada el 21 de diciembre de 2009, dirigida al adjudicatario por el Ayuntamiento, en la que le informan de la necesidad de solicitar informe al Consejo Consultivo en caso de oposición por su parte, lo que, en aplicación del principio antiformalista y haciendo una interpretación muy flexible del artículo 42.5.b) de la LRJ-PAC, podría considerarse para la suspensión del plazo de tramitación del expediente de resolución, tomando en consideración que se trata de una cooperativa con pluralidad de cooperativistas; de otro modo, con una interpretación estricta del precepto citado procedería señalar la caducidad del expediente.

CUARTA.- Entrando ya en el fondo del asunto corresponde pronunciarnos sobre la procedencia o no de resolver el contrato.

La primera causa de resolución que fundamenta el inicio del expediente es un presunto incumplimiento por parte del contratista de la cláusula 16 del PCAP en cuyo apartado 3 se expresa que *“El adjudicatario deberá justificar el cumplimiento de los plazos de solicitud de licencia, inicio, final de las obras y entrega de las viviendas incluidos en su oferta o, en su defecto, los establecidos por este pliego, que son: haber solicitado la oportuna licencia de obras acompañada de los proyectos de edificación y urbanización completos y suficientes para tal fin en el plazo de tres meses contados desde la firma de la escritura pública de compraventa”*.

Esta cláusula se modificó por el contrato suscrito entre ambas partes el 17 de marzo de 2008, como se expuso en los antecedentes de hecho, por

este motivo el informe del abogado contratado por el Ayuntamiento toma como *dies a quo*, para el cómputo del plazo para la solicitud de licencia el de la fecha del contrato: 17 de marzo de 2008.

Así expone en su informe de 19 de noviembre de 2009 (página 4): *“De cara a este informe consideramos que interesa sobre todo la documentación relativa al programa de la promoción, en la que se incluye un cronograma, que establece los plazos totales de la promoción y los plazos parciales que la adjudicataria se comprometía a cumplir para desarrollar dicha promoción. Como la oferta realizada por [la adjudicataria] tiene carácter vinculante para la misma, este cronograma tiene una importancia especial. En el mismo se establece un punto básico para el inicio de los plazos, que es la adjudicación de la parcela y la firma del contrato, que se fija en la primera semana de dicho cronograma. Es decir, el punto de partida de todos los plazos es la fecha del contrato de 17 de marzo de 2008”*.

Esta interpretación se aparta de los hechos porque la oferta de la adjudicataria, en su cronograma, establece como fecha de inicio no la de la adjudicación de la parcela, como se dice en el informe, sino la de la *“escritura de compra de suelo”*, que considera que sería en mayo de 2007, mes coincidente con el de la adjudicación, como primer mes posible que el Ayuntamiento hubiera podido elegir para la firma de la escritura según la cláusula 14 del Pliego: *“La transmisión efectiva de la propiedad de la parcela objeto de concurso, se entenderá producida por el otorgamiento de escritura pública, respecto de la parcela adjudicada, en la que se reproducirán cuantas obligaciones establece para el adjudicatario el presente documento. Los interesados quedan obligados a otorgar la escritura pública de compraventa en la fecha que señale el Ayuntamiento de Morata de Tajuña, previo requerimiento municipal. Una vez formalizado el contrato se procederá a la devolución de la garantía provisional”*.

Por otro lado, el contrato de 17 de marzo de 2008 en lo que se aparte de los PCAP ha de quedar preterido respecto de la dicción del pliego en la interpretación del contrato de acuerdo con la doctrina conforme a la cual los pliegos son “*la ley del contrato*”, ampliamente avalada por la jurisprudencia, valga por todas la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de enero de 1994 (RJ/1994/144), conforme a la cual el pliego de condiciones en la contratación administrativa constituye la *lex contractus* con fuerza vinculante para la contratante y la Administración.

Por ello, en lo relativo al inicio del cómputo del plazo para pedir la licencia, éste no puede ser otro que el señalado en el PCAP, es decir la firma de la escritura pública de compraventa de la finca cuya enajenación fue objeto del concurso.

Esta cuestión es de la máxima transcendencia en el caso sometido a dictamen de este órgano consultivo, porque lo cierto es que en el expediente no consta que, a la fecha de su remisión al Consejo Consultivo, se hubiera producido el otorgamiento de escritura pública que determina el inicio del cómputo de todos los plazos.

Es indudable que la escritura no podía suscribirse antes del 19 de octubre de 2007, puesto que ésta es la fecha del acta notarial de protocolización del proyecto de reparcelación que permite la división de la PR-1 de la finca matriz, condición necesaria y previa a su posible enajenación (cuya adjudicación, no obstante, se produjo el 23 de mayo de 2007), sin embargo, no se desprende del expediente inconveniente alguno para haberlo realizado después de dicha fecha.

No se puede aceptar, por lo tanto, que el inicio del cómputo de los plazos lo determine el contrato de 17 de marzo de 2008.

Se argumentan como motivos para la suscripción de este contrato, por parte del abogado del Ayuntamiento, que el contratista tenía dificultades

financieras para llevar a cabo el proyecto y, por parte de la adjudicataria, que existían unas líneas eléctricas aéreas que impedían la urbanización.

Ninguno de los motivos expuestos es admisible: si, después de la adjudicación se observó que la adjudicataria carecía de financiación para llevar a cabo las obras, se debió haber anulado o revocado la adjudicación misma, ya que la cláusula 8.A.9.b) del PCAP prevé la viabilidad financiera de la proposición, por lo que de no existir ésta, o bien no debió adjudicarse a ese licitador o bien debió anularse o revocarse la adjudicación, pero no suscribir un contrato posterior modificando las condiciones previamente fijadas en el PCAP. Por otro lado, es obligación del contratista acometer la urbanización interior de la parcela y sufragar el desvío de las redes existentes, tal como dispone la cláusula 16.2 del PCAP, por lo que la existencia de líneas eléctricas aéreas no puede justificar retraso alguno.

El artículo 49.5 de TRLCAP dispone que *“Los contratos se ajustarán al contenido de los pliegos particulares, cuyas cláusulas se consideran parte integrante de los respectivos contratos”*. Esta circunstancia determina la prevalencia de los pliegos sobre el contrato suscrito el 17 de marzo de 2008 en todo lo que se oponga al PCAP, siguiendo la doctrina ya citada de los pliegos como *lex contractus*.

Atendiendo a ello, no puede este Consejo Consultivo admitir la existencia de incumplimiento culpable por parte del contratista por la causa invocada por el Ayuntamiento ya que, al no existir escritura pública de compraventa, no se ha iniciado el cómputo del plazo para presentar la licencia. Esta circunstancia es únicamente imputable al Ayuntamiento de Morata de Tajuña, ya que entre sus facultades reside, según la cláusula 14 del PCAP, la de señalar fecha para el otorgamiento de la mentada escritura. Sin que quepa olvidar que, como consta en antecedentes, el Ayuntamiento era concedor del vicio en que incurría el contrato de 17 de marzo de 2008 en virtud del informe desfavorable al mismo emitido por la Secretaria General

y la Interventora municipales. Todo ello sin perjuicio de que puedan existir otras causas de resolución no invocadas por el Ayuntamiento en el expediente sometido a consulta.

Respecto del resto de incumplimientos imputados por el Ayuntamiento al contratista no podemos sino concluir que son dependientes del pretendido incumplimiento de plazo, ya que se trata de incumplimientos relativos a la ausencia de presentación de proyecto de urbanización y la presentación de un proyecto de edificación que se aparta, según los informes técnicos, del presentado en el concurso. Al no haberse iniciado el plazo para la solicitud de licencia a la que deben acompañar ambos documentos, dichos incumplimientos podrían no producirse en el futuro, cuando se inicie el cómputo del plazo, previo otorgamiento de la escritura pública, sin perjuicio de las acciones que, en su caso, pueda ejercitar el Ayuntamiento si dichos incumplimientos se reprodujeran.

En virtud de lo expuesto, al no concurrir incumplimiento culpable invocado por parte del contratista, no procede la resolución del contrato por el motivo alegado por el Ayuntamiento de Morata de Tajuña.

Ello no significa que no pudieran existir otros posibles incumplimientos no invocados por el Ayuntamiento, sobre los que no procede pronunciamiento por este órgano consultivo al no constituir objeto del expediente sometido a dictamen.

En mérito a lo expuesto este Consejo Consultivo extrae la siguiente

CONCLUSIÓN

No procede la resolución del contrato al no apreciarse el incumplimiento por el contratista invocado por el Ayuntamiento de Morata de Tajuña, sin

perjuicio de que pudieran concurrir otras causas no invocadas en el expediente sometido a consulta.

A la vista de todo lo expuesto, el Órgano consultante resolverá, dando cuenta de lo actuado, en el plazo de quince días, a este Consejo de conformidad con lo establecido en el artículo 3.7 del Decreto 26/2008, de 10 de abril, por el que se aprueba el Reglamento Orgánico del Consejo Consultivo de la Comunidad de Madrid.

Madrid, 17 de marzo de 2010

