

RESOLUCIÓN

ASUNTO: CONCESIÓN DEMANIAL DE 20 PLAZAS DE GARAJE UBICADAS EN LA PLANTA SÓTANO -2 DEL APARCAMIENTO SUBTERRÁNEO UBICADO EN EL PASEO DE VELILLA.

ANTECEDENTES

Primero: Con fecha 17 de marzo de 2025 se emitió providencia del concejal delegado de tráfico con el siguiente tenor literal:

“Vista la necesidad de posibilitar a los establecimientos hoteleros, comerciantes y vecinos interesados de la zona del aparcamiento de Velilla, del disfrute de una plaza de garaje en exclusividad durante un plazo cierto, todo ello conforme a lo previsto en el artículo 25.2.g) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local que atribuye competencia en materia de tráfico, estacionamiento de vehículos y movilidad.

DISPONGO

Que por Secretaría General se tramite lo necesario para la licitación de las concesiones demaniales para la utilización privativa de veinte plazas de garaje situadas en el aparcamiento subterráneo municipal ubicado en el Paseo Marítimo de Velilla siguientes:

20 PLAZAS PLANTA -2	B030, B031, B033, B034, B035, B036, B037, B038, B039, B112, B113, B114, B115, B118, B120, B122, B123, B125, B126, B127.
----------------------------	--

Todo ello conforme a los precios obrantes en el servicio de ingeniería resultado del prorrateo del precio final en función de los metros de la plaza que corresponda y que obran en informe del Ingeniero municipal, jefe del servicio de ingeniería e infraestructura y en el acuerdo de Junta de Gobierno Local de 24 de agosto de 2010, siendo estos los mismos precios que se han usado para las anteriores concesiones.”

Segundo: Existe en el expediente certificados de los acuerdos de Junta de Gobierno Local, entre ellos el relativo al punto 4º de la sesión de 24 de agosto de 2010 en el que se concluye la repercusión del metro cuadrado y de la plaza de aparcamiento para Velilla de 1.783,78 euros, correspondiente a los 50 años de concesión.

Tercero: Se ha incorporado al expediente informe de necesidad e idoneidad del Concejal delegado de Tráfico con el siguiente contenido:

“Necesidad



Con el presente procedimiento se pretende otorgar el derecho a acceder a las plazas de garaje en régimen de concesión demanial de veinte plazas de garaje situadas en la planta -2 del aparcamiento subterráneo del Paseo de Velilla de Almuñécar.

Características

La concesión administrativa consistente en la ocupación privativa demanial por treinta y seis años (36), contados a partir de entrega de la plaza de aparcamiento a los concesionarios, y como máximo HASTA EL 15 DE JUNIO DE 2061.

Importe

El tipo de licitación se fija en la aportación a modo de canon que deberá satisfacer cada adjudicatario por plaza de garaje, que se fija en el precio de salida de 1.284,32 euros el metro cuadrado.

Estos importes se fijan como tipo de licitación mínimo, por consiguiente, los licitadores deberán ajustarse al mismo o bien aumentarlo en su cuantía.

Criterios de adjudicación

Se valorará de manera proporcional tanto el precio ofertado por metro cuadrado (80% de la puntuación) como la cantidad de plazas de aparcamiento a adquirir (20% de la puntuación).”

Cuarto: Se ha emitido informe por el jefe de la sección administrativa de tráfico en relación a las plazas obrantes en el aparcamiento subterráneo de Velilla y a las nuevas concesiones que se pretenden realizar, concluyendo:

“Que la ordenanza que regula la gestión y el precio público de los aparcamientos municipales, solo limita el porcentaje de plazas existentes que se deben destinar a rotación o para abonos, en ningún caso fija el número mínimo de plazas a dedicar a estos conceptos, por lo que el acuerdo de nueva concesión, no contradice la norma que regula el alquiler de plazas.”

A continuación, se transcribe Informe de la Oficial Mayor de fecha 21 de marzo de 2025:

INFORME

PRIMERO. Dispone el artículo 3 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (en adelante LPAP) con carácter básico, que el patrimonio de éstas está integrado por el conjunto de bienes y derechos cualquiera que sea su naturaleza y título de su adquisición o aquel en virtud del cual les hayan sido atribuidos; términos muy similares a los que utiliza el artículo 50.1 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía (en adelante LAULA).

Respecto a las clases de bienes de las que pueden ser titulares, el artículo 4 de la LPAP de aplicación general, distingue entre bienes demaniales o patrimoniales, definiendo a los primeros como los que están afectos a un uso o servicio público o bien tienen atribuido este carácter expresamente por una ley. A éstos se unen en el caso de las entidades locales los bienes comunales, que, si bien son un tipo de bien de dominio público, se distinguen de éstos en que su aprovechamiento corresponde al común de los vecinos (artículo 79.3 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local -en adelante LBRL- y 50.2 de la LALA).



Por ello, conforme a los datos que hemos expuesto los bienes objeto se encuentra en la planta -2 del aparcamiento subterráneo de Velilla, bien de dominio público

SEGUNDO.- El artículo 84 de la LPAP con carácter básico contempla el principio general aplicable a la ocupación de bienes de dominio público en los siguientes términos, «Nadie puede, sin título que lo autorice otorgado por la autoridad competente, ocupar bienes de dominio público o utilizarlos en forma que exceda el derecho de uso que, en su caso, corresponde a todos»; precepto que en el ámbito de las entidades locales andaluzas es desarrollado en los artículos 28 y siguientes de la Ley 7/1999, 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía (en adelante LBELA) y 54 y siguientes del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía (aprobado por el Decreto 18/2006 -en adelante RBELA).

Partiendo de este marco normativo, el legislador diferencia los siguientes tipos de uso de los bienes de dominio público:

- Uso común general, que es el corresponde por igual a todas las personas, sin que el uso de unos impida el de los otros.
- Uso común especial, en el que concurren especiales circunstancias de peligrosidad, intensidad de uso u otras similares.
- Uso privativo, en el que se da una ocupación del dominio público que limita o excluye el uso por parte de los demás. Éste puede conllevar transformación o modificación del dominio público.

Ello sin perjuicio de la distinción contenida en el artículo 55.2 del RBELA entre uso normal o anormal según sea conforme o no a la afección principal del bien.

El uso privativo, con o sin modificación o transformación del dominio público, y el anormal estarán sujetos a concesión demanial. Por modificación o transformación del dominio público se entiende cualquier alteración sustancial de la configuración física del bien, incluida la construcción de edificaciones o instalaciones de carácter permanente y estable o demolición de las existentes.

La concesión demanial ha sido considerada por la doctrina jurisprudencial como un acto administrativo de carácter excepcional o extraordinario, por una parte, y discrecional por otra. Excepcional o extraordinario, en cuanto supone un uso preferente y privativo del concesionario respecto de los demás miembros de la colectividad, lo que supone que la Administración debe valorar con todo rigor en cada caso las circunstancias determinantes antes de otorgar la concesión, tal y como ha declarado en su Fundamento Jurídico segundo la Sentencia del TS de 29 de mayo de 1997, recaída en el recurso núm. 5228/1992. Y discrecional porque, como acertadamente recoge el Fundamento Tercero de la Sentencia citada, la Administración goza de amplias facultades para resolver esta clase de peticiones de los particulares, facultades que no son absolutas en cuanto están integradas dentro de la discrecionalidad técnica sometida a las exigencias de los principios generales del Derecho y al cumplimiento de un reglamentario expediente, de forma tal que la resolución final no suponga arbitrariedad o desviación de poder.

TERCERO. De conformidad con el artículo 58.2 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía aprobado por Decreto 18/2006, las concesiones se otorgarán con arreglo a la legislación de contratos, con las especialidades establecidas en dicho reglamento, siendo de preferente aplicación el procedimiento de adjudicación abierto y la forma de concurso.

Asimismo, el artículo 93.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (de carácter básico de conformidad con lo establecido



en su Disposición Final Segunda) indica que el otorgamiento de concesiones sobre bienes de dominio público se efectuará en régimen de concurrencia.

En cuanto a la remisión a la normativa de contratación que hacen el artículo 110.1 LPAP y el RBEL, consideramos, de conformidad con el criterio adoptado por la Junta Consultiva de Contratación Administrativa de Aragón en su Informe 4/2009, de 15 de abril, que carece de efectividad puesto que dicha remisión se hizo a una norma (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) que no excluía de su ámbito de aplicación a los contratos patrimoniales.

Dado que la actual norma si excluye a estos contratos de su ámbito, conforme al criterio antes expuesto, no procede su aplicación directa, si bien esta exclusión no es absoluta, debiendo aplicarse, de acuerdo con el artículo 4 LCSP, los principios de la Ley de Contratos para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse.

CUARTO.- Con respecto al plazo de otorgamiento, las concesiones, según dispone el artículo 59 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía aprobado por Decreto 18/2006, en ningún caso podrán otorgarse por tiempo indefinido, siendo el plazo máximo de duración de las licencias y concesiones de setenta y cinco años, a no ser que la normativa sectorial aplicable señale otro.

QUINTO.- Con respecto al órgano competente para otorgar la concesión, las licencias y las concesiones se otorgarán por el órgano competente según la distribución competencial establecida en la legislación básica sobre régimen local.

El artículo 47.2.j de la ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, dispone que se requiere el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de las corporaciones para la adopción de acuerdos en las siguientes materias: j) Concesión de bienes o servicios por más de cinco años, siempre que su cuantía exceda del 20 por ciento de los recursos ordinarios del presupuesto.

Por su parte, y de conformidad con lo establecido en los puntos 9 y 10 de la Disposición Adicional Segunda de la LCSP, corresponden a los Alcaldes y a los Presidentes de las Entidades Locales la competencia para la celebración de los contratos privados, así como la adjudicación de concesiones sobre los bienes de las mismas y la adquisición de bienes inmuebles y derechos sujetos a la legislación patrimonial cuando el presupuesto base de licitación no supere el 10 por ciento de los recursos ordinarios del presupuesto ni el importe de tres millones de euros, así como la enajenación del patrimonio, cuando su valor no supere el porcentaje ni la cuantía indicados.

Corresponde al Pleno la competencia para celebrar contratos privados, la adjudicación de concesiones sobre los bienes de la Corporación y la adquisición de bienes inmuebles y derechos sujetos a la legislación patrimonial, así como la enajenación del patrimonio cuando no estén atribuidas al Alcalde o al Presidente, y de los bienes declarados de valor histórico o artístico cualquiera que sea su valor.

Por lo tanto, corresponde al alcalde el otorgamiento de las concesiones demaniales cuando su importe no supere el 10% de los recursos ordinarios del presupuesto ni el importe de tres millones de euros, sin limitación de años. Cuando el



importe supere el 10 por ciento de los recursos ordinarios del presupuesto o el importe de tres millones de euros, corresponderá al pleno de la corporación. Y cuando se den conjuntamente las circunstancias de que la concesión dure más de cinco años y su cuantía exceda del 20 por ciento de los recursos ordinarios del presupuesto, le corresponde al Pleno por mayoría absoluta. Por tanto, si estamos ante una concesión demanial lo esencial no es la duración, sino que excede o no del 10% de los recursos ordinarios.¹

SEXTO.- Sin perjuicio de añadir otras que se juzguen convenientes, las cláusulas con arreglo a las cuales se otorgue la concesión deberán hacer referencia a los siguientes extremos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 60 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía aprobado por Decreto 18/2006:

- a) Objeto y límite de la concesión.
- b) Obras e instalaciones que, en su caso, hubiere de realizar el concesionario.
- c) Plazo, que tendrá carácter improrrogable, sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa específica.
- d) Obligaciones y derechos recíprocos del concesionario y Entidad Local.
- e) Régimen de los precios aplicables a los servicios que pudieran destinarse al público.
- f) Subvención, en su caso, clase y cuantía, con indicación de plazo y formas de su entrega al concesionario.
- g) Garantía provisional, consistente en el dos por ciento del valor del dominio público objeto de ocupación o del proyecto de obras que hayan de realizar, si éste fuera mayor.
- h) Garantía definitiva.
- i) Canon que hubiere de satisfacer a la entidad Local el concesionario.
- j) Obligación del concesionario de mantener en buen estado la parte del dominio público utilizado y, en su caso, las obras que construyere.
- k) Revisión o no de las obras e instalaciones al término del plazo.
- l) Facultad de la entidad de dejar sin efecto la concesión antes del vencimiento del plazo, si lo justificaren circunstancias sobrevenidas de interés público mediante resarcimiento de los daños que se causaren, o sin él cuando no procediere.
- m) Penalizaciones por el incumplimiento de las obligaciones por el concesionario.
- n) Obligación del concesionario de abandonar y dejar libres y expeditos, a disposición de la Entidad Local, dentro del plazo señalado para ello, los bienes objeto de la concesión con reconocimiento de la potestad de aquélla para acordar y ejecutar por sí el lanzamiento.

1 Téngase en cuenta el artículo 89 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, que indica:

“La concesión será otorgada por el órgano competente de la Corporación. Será necesario el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación cuando la concesión dure más de cinco años, siempre que su cuantía exceda del 10 por 100 de los recursos ordinarios del presupuesto.”



o) Facultad de la entidad Local de inspeccionar en todo momento los bienes objeto de la concesión, así como las construcciones e instalaciones de la misma.

Visto Informe de la Oficial Mayor, así como los Informes de los Servicios Técnicos Municipales y de la Interventora Municipal, con la conformidad de la Secretaria Municipal de la Corporación, esta Alcaldía:

RESUELVE. –

PRIMERO. Aprobar la conveniencia o necesidad e idoneidad de las concesiones demaniales sobre 20 plazas de garaje ubicadas en la planta sótano -2 del aparcamiento subterráneo de Velilla.

SEGUNDO. Aprobar la exención de constitución de garantía definitiva conforme a la justificación recogida en dicho pliego.

TERCERO. Aprobar el pliego de condiciones jurídico económicas administrativas y técnicas para la concesión demanial de 20 plazas de garaje ubicadas en la planta sótano -2 del aparcamiento subterráneo del paseo de Velilla mediante procedimiento abierto, en los términos que figura en el expediente.

CUARTO. Publicar el anuncio de licitación en el Perfil de Contratante con el contenido contemplado en el anexo III de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público que le sea aplicable, así como toda la documentación integrante del expediente de contratación.

QUINTO. Conceder plazo de TREINTA DÍAS NATURALES, a contar desde el día siguiente a su publicación en el Perfil del Contratante y Plataforma de Contratación del Estado, a las personas interesadas para presentación de ofertas.

SEXTO. Dar traslado del expediente al área de contratación, para que se sigan los demás trámites de impulso hasta la formalización de los correspondientes contratos.

En Almuñécar, a la fecha indicada al margen,

El Alcalde.

