



Sr. Amilivia González, Presidente

Sr. Estella Hoyos, Consejero

Sr. Pérez Solano, Consejero

Sr. Quijano González, Consejero

Sr. Madrid López, Consejero

Sr. Nalda García, Consejero y
Ponente

Sr. Sobrini Lacruz, Secretario

La Sección Segunda del Consejo Consultivo de Castilla y León, reunida en Ponferrada el día 29 de noviembre de 2007, ha examinado el *expediente de revisión de oficio incoado por la Junta Vecinal de xxxxx (xxxxx)*, y a la vista del mismo y tal como corresponde a sus competencias, emite, por unanimidad, el siguiente

DICTAMEN

I

ANTECEDENTES DE HECHO

El día 2 de noviembre de 2007 tuvo entrada en este Consejo Consultivo la solicitud de dictamen preceptivo sobre *el expediente de revisión de oficio del Acuerdo de la Junta Vecinal de xxxxx (xxxxx), de fecha 24 de mayo de 2007, por el que se procedió al arrendamiento de la antigua Casa Rectoral de la localidad.*

Examinada la solicitud y admitida a trámite con fecha 8 de noviembre de 2007, se procedió a darle entrada en el registro específico de expedientes del Consejo con el número de referencia 1.032/2007, iniciándose el cómputo del plazo para la emisión del dictamen, tal como dispone el artículo 53 del Reglamento Orgánico del Consejo Consultivo, aprobado por el Decreto 102/2003, de 11 de septiembre. Turnado por el Sr. Presidente del Consejo, correspondió su ponencia al Consejero Sr. Nalda García.

Primero.- La Junta Vecinal de xxxxx (xxxxx) acordó, en sesión celebrada el 24 de mayo de 2007, arrendar el edificio de la antigua Casa Rectoral a D. xxxxx.



Segundo.- El 22 de julio de 2007, la Junta Vecinal inicia el procedimiento de revisión de oficio de dicho acuerdo y del contrato de arrendamiento formalizado en ejecución del mismo.

Tercero.- Al expediente se incorpora la siguiente documentación:

- Certificación del Secretario de la Junta Vecinal, sobre el Acuerdo de la entidad local de 24 de mayo de 2007, cuya revisión se pretende.

- Certificación en la que se hace constar que no se tramitado expediente administrativo alguno en relación con el arrendamiento, y que no existe ningún informe técnico de valoración del inmueble arrendado.

- Copia compulsada del Libro de Actas de la Junta Vecinal en el que constan las sesiones celebradas entre el 14 de julio de 2003 y el 18 de junio de 2007.

- Certificación del Inventario de Bienes de la Junta Vecinal, en el que consta que el edificio arrendado es un bien patrimonial.

- Copia compulsada de la escritura de compraventa de la Casa Rectoral, ahora arrendada.

- Certificación en la que se hace constar que no se ha interpuesto recurso alguno contra el acuerdo.

- Copia compulsada del contrato de arrendamiento suscrito con fecha 25 de mayo de 2007.

- Relación de ofertas presentadas para arrendar el bien.

Cuarto.- Con fecha 25 de julio de 2007, el Secretario emite un informe jurídico en el que señala que procede la revisión de oficio, por entender que concurre la causa de nulidad de pleno derecho recogida en el artículo 62.1.e) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.



Quinto.- Concedido el trámite de audiencia al arrendatario, éste presenta un escrito en el que se opone a la revisión pretendida, por considerar que se trata de un contrato sometido a un régimen jurídico privado y que las deficiencias invocadas son meros defectos de forma que determinarían la anulabilidad del acuerdo, no su nulidad radical.

Sexto.- Abierto un periodo de información pública, no consta que se hayan presentado escritos de alegaciones o documentación alguna.

Séptimo.- El 1 de octubre de 2007, la instructora acuerda la apertura de un periodo de prueba. Durante el mismo se incorpora al expediente la publicación del anuncio del arrendamiento en el "dddd" del 20 de mayo de 2007, así como un escrito firmado por vecinos de la localidad y presentado el 12 de septiembre de 2006, en el que se oponen a cualquier obra en la Casa Rectoral mientras esta cuestión no se debata en concejo abierto.

Octavo.- Con fecha 1 de octubre de 2007, se formula la propuesta de resolución, en el sentido de declarar de oficio la nulidad del Acuerdo de fecha 24 de mayo de 2007, por el que se procedió al arrendamiento como vivienda de la antigua Casa Rectoral de la localidad, así como del contrato de arrendamiento formalizado en ejecución del citado acuerdo.

Noveno.- Con fecha 3 de octubre de 2007, la instructora acuerda la suspensión del plazo para resolver el procedimiento. Dicho acuerdo fue notificado al interesado el 15 de octubre de 2007.

En tal estado de tramitación, se dispuso la remisión del expediente al Consejo Consultivo de Castilla y León para que emitiera dictamen.

II CONSIDERACIONES JURÍDICAS

1ª.- El Consejo Consultivo de Castilla y León dictamina en el presente expediente, con carácter preceptivo, de conformidad con lo previsto en el artículo 4.1.h), 2º de la Ley 1/2002, de 9 de abril, reguladora del Consejo Consultivo de Castilla y León, correspondiendo a la Sección Segunda emitir el



dictamen según lo establecido en el punto 4º, regla B), apartado b), del Acuerdo de 30 de octubre de 2003, del Pleno del Consejo, por el que se determina el número, orden, composición y competencias de las Secciones.

Además, la preceptividad del dictamen del Consejo Consultivo resulta justificada, con toda claridad, a tenor de lo dispuesto en el artículo 102.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Del referido artículo se deduce que dicho dictamen es, además de preceptivo, habilitante de la ulterior decisión revisora de la Administración, ya que sólo puede declarar la nulidad del acto si dicho dictamen hubiera sido favorable, esto es, estimatorio de la nulidad pretendida.

2ª.- La competencia para resolver el presente procedimiento corresponde a la Junta Vecinal, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41.1, letras d) y c), del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, aprobado por el Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, en relación con los artículos 110.1 y 22.2.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, al ser el órgano supremo de la entidad local, "pues en definitiva, significa la instancia revisora en el ejercicio de una acción administrativa, con matices próximos a la acción judicial", y el ejercicio de las acciones administrativas y judiciales está atribuida a la Junta Vecinal por el citado artículo 41.1.c) del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local.

En el mismo sentido, la jurisprudencia "exige que el acuerdo resolutorio deberá ser, al menos por su trascendencia, adoptado por el Pleno Corporativo" (Sentencias del Tribunal Supremo de 3 de junio de 1985 y 2 de febrero de 1987, entre otras). Se debe entender, en este caso, que la referencia al Pleno corporativo debe considerarse hecha a la Junta o Asamblea Vecinal.

3ª.- El procedimiento se ha instruido con arreglo a lo previsto en el artículo 102 de la referida Ley 30/1992, de 26 de noviembre. Consta la concesión del trámite de audiencia, y la exigencia de informe del Consejo Consultivo se cumple con la emisión del presente dictamen.



Con carácter previo, debe analizarse si estamos o no ante un procedimiento caducado. Conforme a lo dispuesto en el artículo 102.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, "cuando el procedimiento (de revisión) se hubiere iniciado de oficio, el transcurso del plazo de tres meses desde su inicio sin dictarse resolución producirá la caducidad del mismo".

En el presente caso, el procedimiento ha sido incoado de oficio mediante Acuerdo de la Junta Vecinal de fecha 22 de julio de 2007, habiéndose suspendido por la instructora el plazo máximo para resolver y notificar la resolución con fecha 3 de octubre de 2007 -antes del plazo de tres meses previsto en el artículo 102.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre-; acuerdo que se ha notificado al interesado el 15 de octubre.

Teniendo en cuenta lo anterior y que tampoco ha transcurrido el plazo máximo de suspensión establecido en el artículo 42.5.c) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, puede afirmarse que no se ha producido la caducidad del procedimiento de revisión de oficio.

4ª.- El asunto sometido a consulta versa sobre el expediente de revisión de oficio del Acuerdo de la Junta Vecinal de xxxxx (xxxxx), de fecha 24 de mayo de 2007, por el que se procedió al arrendamiento de la antigua Casa Rectoral de la localidad.

El artículo 4.1.g) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, reconoce con carácter general a los municipios, en su calidad de Administraciones Públicas de naturaleza territorial, la potestad de revisión de oficio de sus actos y acuerdos, dentro de la esfera de sus competencias. Por su parte, el artículo 53 de la misma ley establece que, sin perjuicio de las específicas previsiones de sus artículos 65, 67 y 110, "las Corporaciones Locales podrán 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"; y en los mismos términos se pronuncia el artículo 218.1 del Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las Entidades Locales, aprobado por el Real Decreto 2.568/1986, de 28 de noviembre. Dicha remisión a la legislación estatal sitúa actualmente la cuestión en los artículos 102 a 106 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.



Para dar curso al procedimiento de revisión de oficio de actos nulos de pleno derecho (artículos 102 y siguientes de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre) es necesario que concurren los siguientes presupuestos:

- La existencia de un acto administrativo finalizador de un procedimiento o que haya ganado firmeza por no haber sido impugnado en tiempo y forma.
- Que dicho acto haya puesto fin a la vía administrativa y haya causado estado en dicha vía.
- Que la solicitud de revisión de oficio se inste por persona interesada o de oficio por la propia Administración.

El acuerdo cuya revisión se pretende es un acto administrativo que ha ganado firmeza en vía administrativa, al no haber sido recurrido en tiempo y forma. Por lo tanto, se puede afirmar que concurren todos los presupuestos que legalmente se exigen para instar el procedimiento de revisión de oficio.

5ª.- Una vez comprobados los requisitos de forma y procedimiento, procede entrar a examinar el fondo de la cuestión.

Las causas habilitantes, para que la Administración Pública declare la nulidad de una resolución, son las enumeradas en el citado artículo 62.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre. Estas causas han de ser objeto de interpretación estricta, habida cuenta, de una parte, su propia naturaleza y, de otro lado, el carácter singular de la potestad administrativa de autotutela prevista en el artículo 102 del dicho cuerpo legal.

Debe recordarse que la jurisprudencia del Tribunal Supremo y la doctrina del Consejo de Estado –acogidas por este Consejo- requieren que, para que pueda haber lugar a la revisión de un acto firme motivado en la causa contemplada en el artículo 62.1.e) -actos dictados prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido-, se precisa que la conculcación del procedimiento haya sido de tal magnitud que suponga la concurrencia de anomalías en la tramitación que no consistan en defectos leves. Es necesario apreciar con rigor que el procedimiento se ha violentado de



modo terminante y claro, sin que baste con haber prescindido de algún trámite, o que se ha producido alguna anomalía esencial en la tramitación.

No obstante, aún apreciando el carácter restrictivo de las causas de nulidad, a la luz de las circunstancias concurrentes en el asunto sometido a dictamen, este Consejo Consultivo considera que el acuerdo por el que se procedió al arrendamiento de la antigua Casa Rectoral de la localidad está incurso en la causa tipificada en el artículo 62.1.e) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

De acuerdo con la certificación del Secretario de la Junta Vecinal obrante en el expediente, el edificio arrendado tiene la consideración de bien patrimonial, entendiéndose por tal -al amparo de lo dispuesto en los artículos 343 del Código Civil, 79 de la Ley 7/1985, reguladora de las Bases del Régimen Local y 6 del Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales, aprobado por el Real Decreto 1.372/1986, de 13 de junio- aquellos que, siendo propiedad de la entidad local, no están destinados al uso o servicio público y pueden constituir una fuente de ingresos para el erario de la entidad.

El artículo 83 del Texto Refundido de las disposiciones vigentes en materia de Régimen Local establece: "El arrendamiento de bienes patrimoniales de las entidades locales se regirá, en todo caso, en cuanto a su preparación y adjudicación por las normas jurídico-públicas que regulen la contratación". Lo que remite al Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales y al Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, desarrollado por el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1.098/2001, de 12 de octubre.

El Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas establece a lo largo del articulado cuáles son los requisitos a los que debe someterse la celebración de los contratos celebrados por aquéllas. En concreto, el artículo 67 exige la tramitación de un expediente de contratación con carácter previo a la adjudicación de los contratos sometidos a la ley, y que a dicho expediente se incorporen el pliego de cláusulas administrativas particulares y el de prescripciones técnicas particulares que hayan de regir el contrato -precisando el plazo de duración del contrato y, cuando estuviere



prevista, la posible prórroga y el alcance de la misma- así como los documentos presupuestarios preceptivos, en el caso de que el contrato origine gastos para la Administración. A su vez, los artículos 73 y siguientes regulan los procedimientos y formas de adjudicación de los contratos.

En el caso que nos ocupa, según se desprende de la certificación emitida por el Secretario de la Junta Vecinal, no consta que se haya tramitado expediente de contratación alguno para el arrendamiento del edificio de la antigua Casa Rectoral. Tampoco consta ningún informe de valoración del inmueble que permita apreciar que la renta abonada por el arrendatario -150,00 euros- no es inferior al 6 por 100 del valor en venta del bien, conforme exige el artículo 92.2 del Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales.

El único documento existente es el contrato de arrendamiento celebrado a favor de D. xxxxx.

Esta razón legitima a la entidad local para poder revisar de oficio el citado acuerdo, sin que puedan estimarse las alegaciones formuladas por el interesado, quien considera que se trata de un contrato sometido a un régimen jurídico privado y que las deficiencias invocadas son meros defectos de forma que determinarían la anulabilidad del acuerdo, no su nulidad radical.

Además, no puede dejar de advertirse que en la actuación administrativa revisada concurren, aparentemente, múltiples irregularidades.

Así, el artículo 92 del Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales, al regular la utilización de los bienes patrimoniales, dispone:

“1. El arrendamiento y cualquier otra forma de cesión de uso de los bienes patrimoniales de las Entidades Locales se regirá, en todo caso, en cuanto a su preparación y adjudicación por la normativa reguladora de contratación de las Entidades Locales. Será necesaria la realización de subasta siempre que la duración de la cesión fuera superior a cinco años o el precio estipulado exceda del 5 por 100 de los recursos ordinarios del presupuesto.

»2. En todo caso, el usuario habrá de satisfacer un canon no inferior al 6 por 100 del valor en venta de los bienes”.



De acuerdo con el contenido de este precepto y además de lo señalado anteriormente en relación con la inexistencia de informe de valoración del inmueble, la forma en que debió adjudicarse el contrato era la subasta, habida cuenta que el plazo de duración del contrato es de 15 años.

No es procedente la contratación directa en el presente supuesto, puesto que el artículo 88.3 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, dispone: "Por razón de la cuantía, la contratación directa sólo podrá acordarse en los contratos de obras, servicios y suministros cuando no excedan del 5 por 100 (la disposición adicional novena del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas fija en un 10 por 100 este límite) de los recursos ordinarios del presupuesto. En ningún caso podrá superarse el límite establecido para la contratación directa en las normas básicas aplicables a todas las Administraciones Públicas".

La consecuencia de la no utilización de la subasta como forma de adjudicación, siendo ésta la modalidad legalmente exigida, es la invalidez del contrato celebrado, tal y como se desprende del artículo 61 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, según el cual, "los contratos regulados en la presente ley serán inválidos cuando lo sea alguno de sus actos preparatorios o el de adjudicación por concurrir en los mismos alguna de las causas de derecho administrativo o de derecho civil a que se refieren los artículos siguientes".

Finalmente, ha de indicarse que la declaración de nulidad del acuerdo revisado producirá los efectos previstos en el artículo 65 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

III CONCLUSIONES

En mérito a lo expuesto, el Consejo Consultivo de Castilla y León informa:



**CONSEJO
CONSULTIVO**
DE CASTILLA Y LEÓN

Procede declarar la nulidad del Acuerdo de la Junta Vecinal de xxxxx (xxxxx), de fecha 24 de mayo de 2007, por el que se procedió al arrendamiento de la antigua Casa Rectoral de la localidad.

No obstante, V.E. resolverá lo que estime más acertado.