



Sr. S. de Vega, Presidente

Sr. Ramos Antón, Consejero
Sra. Ares González, Consejera
Sr. Herrera Campo, Consejero y
ponente

Sr. Píriz Urueña, Secretario

La Sección Segunda del Consejo Consultivo de Castilla y León, reunida en Zamora el día 31 de octubre de 2023, ha examinado *el expediente de revisión de oficio de la Resolución de Alcaldía de 23 de julio de 2018, de xxx1*, y a la vista del mismo y tal como corresponde a sus competencias, emite, por unanimidad, el siguiente

DICTAMEN 389/2023

I

ANTECEDENTES DE HECHO

El 7 de septiembre de 2023 tuvo entrada en este Consejo Consultivo la solicitud de dictamen preceptivo sobre el expediente de revisión de oficio de la Resolución de Alcaldía de 23 de julio de 2018, por la que se acuerda el arrendamiento de vivienda en la Plaza cccc nº 8 de xxx1.

Examinada la solicitud y admitida a trámite el 14 de septiembre de 2023, se procedió a darle entrada en el registro específico de expedientes del Consejo con el número de referencia 389/2023, iniciándose el cómputo del plazo para la emisión del dictamen, previa su ampliación, tal y como dispone el artículo 52 del Reglamento de Organización y Funcionamiento del Consejo Consultivo de Castilla y León, aprobado por Resolución de 5 de febrero de 2014 de la Mesa de las Cortes de Castilla y León. Turnado por el Sr. Presidente del Consejo, correspondió su ponencia al Consejero Sr. Herrera Campo.

Primero.- Mediante Resolución de 23 de julio de 2018, de la Alcaldía de xxx1, se adjudica a favor de D. yyy1 el contrato de arrendamiento de la vivienda sita en la Plaza cccc patrimonial en el inventario municipal, mediante el sistema de adjudicación directa, firmándose al efecto el oportuno contrato en esa misma fecha.



El 29 de marzo de 2012 se había acordado iniciar un expediente de enajenación mediante subasta de la citada vivienda, con el fin de financiar inversiones con su precio de venta. Tras distintos intentos de subasta, con otras tantas rebajas del precio del inmueble, que quedaron desiertas por no presentarse ofertas, se acordó el archivo del expediente de enajenación.

Después del arrendamiento temporal de la vivienda en junio de 2017, y la realización en ella de diversas obras de rehabilitación en 2017 y 2018 por un importe en torno a 40.000 euros, el 19 de julio de 2018 se acuerda el inicio del expediente para su arrendamiento mediante adjudicación directa, conforme al pliego de condiciones aprobado en idéntica fecha, contrato que se adjudica por la referida Resolución de Alcaldía de 23 de julio siguiente.

Segundo.- Tras la queja formulada por D. yyy2, concejal del Ayuntamiento de xxx1, sobre irregularidades del procedimiento de adjudicación del arrendamiento de la vivienda, el 30 de diciembre de 2022 el Procurador del Común de Castilla y León requiere al Ayuntamiento la anulación de la contratación del arrendamiento y la convocatoria de concurso, a lo que aquel opuso, en escrito de 6 de febrero de 2023, que su decisión de escoger la adjudicación directa tenía amparo en la previsión establecida en el artículo 107 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP), para los casos de "limitación de la demanda", comprobada en este supuesto por la falta de interés por parte de ningún vecino u otra persona a lo largo de los años en comprar o arrendar la vivienda, que por ello se encontraba vacía hasta que se produjo el arrendamiento controvertido.

Tercero.- El 18 de mayo de 2023 la Delegación del Gobierno en Castilla y León, al amparo del artículo 65.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local (LBRL), formula requerimiento al Ayuntamiento para que proceda a anular la adjudicación del referido contrato de arrendamiento.

Cuarto.- El 25 de mayo de 2023 la Secretaría emite informe sobre los trámites a seguir en el procedimiento de revisión de oficio.

Quinto.- Por Resolución de Alcaldía del mismo 25 de mayo se inicia el procedimiento de revisión de oficio de la Resolución de 23 de julio de 2018, al considerar que se encuentra incurso en la causa de nulidad prevista en el artículo 47.1.e) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPAC) para los actos



dictados prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido o de las normas que contienen las reglas esenciales para la formación de la voluntad de los órganos colegiados.

Sexto.- Concedido trámite de audiencia al interesado, el 22 de junio de 2023 presenta alegaciones en que manifiesta su oposición a la anulación del contrato de arrendamiento, y señala: "(...) No obstante, debe tenerse en cuenta que xxx1 es uno de esos pequeños pueblos que forman parte de la 'España vaciada', con galopante envejecimiento de la población y sin que apenas decida instalarse nadie allí a vivir.

»En ese contexto, el Ayuntamiento me alquiló la vivienda propiedad municipal, por diez años con una renta anual de 3.600 euros, esto es, 36.000 euros al cabo del período contractual con independencia de las fluctuaciones derivadas del IPC anual.

»Entiendo que por cuantía del contrato como por tratarse de un contrato de naturaleza privada, es perfectamente viable y legal la adjudicación directa, sin que le sean de aplicación los requisitos y exigencias derivadas de un contrato de naturaleza administrativa.

»Y por tanto, habida cuenta de encontrarnos ante un contrato de naturaleza privada, es de aplicación la Ley de Arrendamientos Urbanos y supletoriamente el Código Civil en vigor, dándose la circunstancia que estoy plenamente al corriente en el cumplimiento de mi obligación principal, que no es otra que el pago puntual de las rentas convenidas.

»El contrato es por diez años, con posibilidad de prórroga salvo denuncia expresa previa al vencimiento del mismo y por tanto, es un contrato plenamente válido y eficaz que no puede ser anulado ni resuelto salvo por las causas y razones, que no concurren, expresamente reguladas en la Ley de Arrendamientos Urbanos y en el Código Civil como ya se dijo".

Séptimo.- El 28 de junio de 2023 se publica en el Boletín Oficial de la Provincia de xxx2 la apertura de un periodo de información pública de 20 días. El 6 de julio siguiente D. yyy2 presenta escrito de alegaciones, en el que solicita que se le tenga como parte interesada en el expediente.

Octavo.- El 24 de agosto de 2023 se emite informe-propuesta, en que se cita la legislación aplicable a la revisión de oficio tramitada, y se



remite el expediente al Consejo Consultivo de Castilla y León para que emita el preceptivo dictamen.

Noveno.- A requerimiento del Consejo, el 4 de septiembre de 2023 se dicta Resolución de Alcaldía con nueva propuesta de resolución que contiene una completa relación de los antecedentes de hecho y de los fundamentos de derecho que determinan la revisión y anulación de la Resolución de 23 de julio de 2018, haciendo propios tanto los argumentos de la resolución del Procurador del Común como los del requerimiento de la Delegación del Gobierno citados, con suspensión del plazo del procedimiento de revisión hasta la recepción de este dictamen.

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.i), 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 apartado tercero, 2.f) del Acuerdo de 6 de marzo de 2014 del Pleno del Consejo, por el que se determina la 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 106.1 de la LPAC. Del referido artículo se deduce que dicho dictamen es, además de preceptivo, habilitante de la ulterior decisión revisora de la Administración, ya que solo puede declarar la nulidad del acto si dicho dictamen hubiera sido favorable, esto es, estimatorio de la nulidad denunciada.

2ª.- El procedimiento se ha instruido con arreglo a lo previsto en el artículo 106 de la LPAC.

El artículo 4.1.g) de la LBRL 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 dicha 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 2568/1986, de 28 de noviembre. Dicha remisión a la legislación estatal sitúa actualmente la cuestión en los artículos 106 a 111, que integran el capítulo I del título V de la LPAC.

3ª.- El asunto sometido a consulta versa sobre el expediente de revisión de oficio de la Resolución de Alcaldía de 23 de julio de 2018, por la que se adjudica a favor de D. yyy1 el contrato de arrendamiento de la vivienda sita en la Plaza cccc nº 8 de xxx1, mediante el sistema de adjudicación directa.

El artículo 106.1 de la LPAC dispone que "Las Administraciones públicas, en cualquier momento, por iniciativa propia o a solicitud de 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 47.1".

Por lo tanto, para dar curso al procedimiento de revisión de oficio de actos nulos de pleno derecho, es necesario que concurren los siguientes presupuestos:

- Que se encuentren en uno de los supuestos enumerados en el artículo 47.1 de la LPAC o que, al amparo de la última letra del citado precepto, estén expresamente previstos en una ley.

- Que pongan fin a la vía administrativa o que no hayan sido recurridos en plazo, si bien este último es un requisito que solo jugará cuando se inicie la revisión a instancia del interesado y no cuando el procedimiento sea instado de oficio por la propia Administración autora del acto.



- Que la solicitud de revisión de oficio se inste por persona interesada o de oficio por la propia Administración.

El mencionado artículo 106 no contempla un procedimiento específico para la revisión de oficio de los actos administrativos, sino que se limita a exigir el dictamen previo favorable del Consejo de Estado u órgano consultivo equivalente de la Comunidad Autónoma. Por ello, resultan de aplicación las disposiciones generales sobre los procedimientos administrativos, contenidas en el título IV de la citada Ley.

A la vista de la documentación obrante en el expediente, puede afirmarse que el procedimiento se ha tramitado conforme a lo previsto en la LPAC. Así, figura la resolución de inicio del procedimiento, la concesión del trámite de audiencia al interesado y la propuesta de resolución. Únicamente debe advertirse de que las propuestas de resolución deben motivarse jurídicamente e incorporar, no solo los antecedentes de hecho, sino también los fundamentos de derecho que sirvan de base para la decisión que se adopte, y que, si bien se admite que la motivación de estas se efectúe mediante la aceptación de informes o dictámenes, es necesario que estos se incorporen al texto de la misma (artículo 87.6 de la LPAC).

Finalmente, la exigencia de informe del Consejo Consultivo se cumple con la emisión del presente dictamen.

4ª.- Sobre el fondo del asunto, para fundamentar la nulidad de la resolución de adjudicación directa del presente contrato de arrendamiento de la vivienda de titularidad municipal, la Administración invoca la causa prevista en el artículo 47.1.e) de la LPAC, conforme al cual son nulos de pleno derecho los actos de las Administraciones públicas "dictados prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido o de las normas que contienen las reglas esenciales para la formación de la voluntad de los órganos colegiados".

En relación con esta causa de nulidad, es doctrina reiterada del Consejo de Estado (por todos, dictámenes 173/2008, de 30 de abril, y 2.002/2008, de 11 de diciembre) que, "para que sea aplicable, es necesario que la conculcación del procedimiento haya sido de tal magnitud que suponga la concurrencia de anomalías en la tramitación que se caractericen por su especial gravedad" (dictámenes 542/1996, de 7 de marzo; 926/1997, de 3 de abril; 4.894/1997, de 23 de octubre; 6.175/1997, de 19 de febrero de 1998). En otros dictámenes (2.301/1998, de 10 de septiembre) se dice



que "es necesario apreciar con rigor que el procedimiento se ha violentado de modo terminante y claro (...) debiendo justificarse cumplidamente que se ha producido alguna anomalía esencial en su tramitación". En un sentido similar se ha pronunciado el Tribunal Supremo, al requerir "omisiones sustanciales y de entidad, equiparables a la falta de aquellos requisitos procedimentales que configuran la esencialidad del procedimiento" (sentencia de 12 de julio de 1993) o bien al entender que se produce por "el seguimiento de un procedimiento completamente opuesto al correcto" (sentencia de 20 de abril de 1990). E, igualmente, otros dictámenes que exigen "omisiones sustanciales y de entidad, equiparable a la falta de aquellos requisitos procedimentales que configuran la esencialidad del procedimiento" (Dictamen 906/1996, de 28 de marzo), o una omisión de "hitos esenciales" del procedimiento (Dictámenes 45.853, de 17 de noviembre de 1983, y 1.532/1992, de 4 de marzo de 1993).

El propio Consejo de Estado en su Dictamen 1.365/2008, de 13 de noviembre, expone que este motivo de nulidad "supone una total inaplicación del procedimiento legalmente establecido, sin que sea suficiente advertir omisiones o infracciones de tramitación. La ausencia total de procedimiento debe ser entendida en el sentido de que no existan los engarces formales necesarios en el *iter* administrativo para concluir en el acto que se pretende emanar, envolviendo tales ausencias o errores procedimentales un radical vicio con irremediables efectos sobre el acto administrativo final (Dictámenes 2.756/96, de 25 de julio, y 1.950/2004, de 23 de septiembre). Ni siquiera la omisión del trámite de audiencia da lugar `siempre y de forma automática´ a la nulidad por esta causa (Dictamen 3.035/95, de 25 de abril), sino que resulta necesario, como señaló la Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de octubre de 1991, `ponderar, en cada caso, las consecuencias producidas por tal omisión en la parte interesada, la falta de defensa que realmente haya originado y, sobre todo, lo que hubiera podido variar el acto administrativo originario en caso de haberse observado el trámite omitido´".

Expuesto lo anterior, procede analizar las actuaciones cuya nulidad se solicita en este supuesto, consistentes en la adjudicación directa del contrato de arrendamiento de una vivienda, bien patrimonial municipal.

Al respecto, el artículo 106.1 de la LPAP indica que "la explotación de los bienes o derechos patrimoniales podrá efectuarse a través de cualquier negocio jurídico típico o atípico", lo que sin duda incluye el contrato de arrendamiento de tales bienes y derechos, al que específicamente se refiere



el artículo 83 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, aprobado por el Real Decreto 781/1986, de 18 de abril (TRRL), que establece que dicho arrendamiento "se regirá, en todo caso, en cuanto a su preparación y adjudicación por las normas jurídico-públicas que regulen la contratación".

La Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), en su artículo 9, excluye expresamente de su ámbito de aplicación, entre otros, los contratos de explotación de bienes patrimoniales y los de arrendamiento sobre bienes inmuebles, sin perjuicio de la obligación de someter siempre los contratos del sector público a los principios generales de contratación que fija el artículo 1 de misma la Ley, como los de libertad de acceso a las licitaciones, publicidad y transparencia de los procedimientos, y no discriminación e igualdad de trato de licitadores.

De esta manera, la remisión que hace el citado artículo 83 del TRRL nos conduce hoy al artículo 107.1 de la LPAP, que señala que "Los contratos para la explotación de los bienes y derechos patrimoniales se adjudicarán por concurso salvo que, por las particularidades del bien, la limitación de la demanda, la urgencia resultante de acontecimientos imprevisibles o la singularidad de la operación, proceda la adjudicación directa. Las circunstancias determinantes de la adjudicación directa deberán justificarse suficientemente en el expediente".

Así pues, dicho precepto básico fija el concurso como procedimiento general de adjudicación de cualquier contrato para la explotación de bienes patrimoniales, como el arrendamiento la vivienda que nos ocupa, salvo en los casos excepcionales en que se admite la adjudicación directa, que deben quedar adecuadamente justificados en el expediente, y que la jurisprudencia establece deberán ser objeto de una interpretación restrictiva.

Debe tenerse en cuenta además que el artículo 92 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por el Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, (RBEL), y al que se remiten siempre como norma de aplicación al caso los distintos informes de Secretaría, establece taxativamente en su apartado 1 que para el arrendamiento y cualquier otra forma de cesión de uso de bienes patrimoniales de tales entidades "Será necesaria la realización de subasta siempre que la duración de la cesión fuera superior a cinco años".

En el presente supuesto, después de tres intentos fallidos de enajenar la vivienda mediante subasta pública, con sucesivas rebajas de su precio, y



de la ejecución en ella de diversas obras de rehabilitación, el Ayuntamiento acuerda proceder a su arrendamiento.

Por Providencia de Alcaldía de 19 de julio de 2018 se propone dicho arrendamiento mediante adjudicación directa, a la vista de que el inmueble de titularidad municipal en ese momento "Se encuentra deshabitado, tras varios intentos de arrendarlo y enajenarlos y tras haber procedido a su rehabilitación debido al mal estado en que se encontraban algunos de sus elementos (tejado, ventanas, pintura, calefacción), que suponía la necesidad de aquella bajo riesgo de deterioro de su valor tanto económico como de uso, así como de suponer un mayor coste para el ayuntamiento a corto o a medio plazo". Por ello, se considera conveniente el arrendamiento para "Mantener habitada la vivienda y amortizar cuanto antes el coste de la inversión realizada en su rehabilitación".

Previo informe de Secretaría sobre la legislación y el procedimiento aplicable, y de Intervención sobre órgano competente para contratar por razón del precio de licitación, y certificado del inventario de bienes, por Resolución de Alcaldía del mismo 19 de julio de 2018 se acuerda iniciar el procedimiento para la adjudicación del arrendamiento de la vivienda, y se ordena la redacción del correspondiente pliego de cláusulas administrativas particulares del contrato.

El referido pliego tiene igualmente fecha de 19 de julio de 2018, y contiene un error en la identificación del bien objeto del contrato, que se dice sito en la Plaza cccc nº 1. Su cláusula segunda precisa que el contrato de arrendamiento se formalizará a través de una "adjudicación directa por procedimiento negociado", conforme con el artículo 107.1 de la LPAP, debido a la concurrencia de las siguientes circunstancias: "Por las peculiaridades del bien: Vivienda rural que llevaba más de 10 años deshabitada y que tras varios intentos no se había conseguido vender ni alquilar, ni presentada instancia ninguna en el ayuntamiento interesándose por la misma. Así como la limitación de la demanda: en una localidad de unos 150 habitantes, en la que, por la experiencia constatada, es prácticamente inexistente la demanda de vivienda".

Del mismo pliego interesa, además, destacar lo siguiente. Su cláusula quinta fija la duración del contrato en 10 años, prorrogables años a año a partir del vencimiento de aquel plazo. Su cláusula tercera advierte de que "Este ayuntamiento aún no cuenta con página web habilitada con el perfil del contratante", lo que debe ponerse en relación con lo señalado en el informe



de Secretaría previo (apartado sexto E) sobre que la resolución que inicie el procedimiento de adjudicación "deberá ser objeto de publicación en el perfil del contratante". Su cláusula novena contempla la existencia de una comisión negociadora "Compuesta por el Sr. Alcalde", y la decimoctava precisa que la Secretaría-Intervención del Ayuntamiento será la unidad tramitadora del expediente. Su cláusula séptima establece que las proposiciones para tomar parte de la licitación "se presentarán en dos sobres cerrados, firmados por el licitador", con la correspondiente documentación administrativa y económica, sobres y documentación sobre los que no existe indicio en el expediente remitido.

Finalmente, por la Resolución de Alcaldía de 23 de julio de 2018 se adjudica la vivienda municipal (de nuevo erróneamente identificada) a D. yyy1, por el precio de 3.600 euros/año, lo que se notifica a dicho adjudicatario en la misma fecha, en la que también se firma el propio contrato de arrendamiento, ajustado sustancialmente al pliego, con una duración prevista de 10 años.

En abril de 2022 D. yyy2, concejal del Ayuntamiento, presenta recurso administrativo por nulidad de pleno derecho del referido contrato de arrendamiento, argumentando principalmente falta de transparencia en el proceso de contratación, al celebrarse el contrato como si fuera un contrato entre particulares, y no justificación de las circunstancias que permitirían una adjudicación directa del mismo con arreglo a la ley.

Previamente al citado recurso, el citado concejal había acudido en queja al Procurador del Común de Castilla y León, quien, tras las actuaciones pertinentes, dicta Resolución el 30 de diciembre de 2022 en la que reitera el carácter excepcional que tiene la adjudicación directa (en este caso además de difícil justificación por las obras previas de mejora de la vivienda, lo que debería motivar un concurso para su arrendamiento posterior). E insta al Ayuntamiento a la anulación de la adjudicación de la vivienda municipal, y a la convocatoria de concurso que reúna todas las garantías y se ajuste a los principios de transparencia y legalidad. Esta Resolución no fue aceptada por el Ayuntamiento, alegando éste que había actuado conforme a derecho.

Tras una moción del propio concejal, instando al cumplimiento de la Resolución del Procurador del Común, que fue rechazada por el Pleno del Ayuntamiento, éste es requerido por la Delegación del Gobierno de Castilla y León el 18 de mayo de 2023 para que proceda a anular la adjudicación del



referido contrato de arrendamiento, por considerarlo no ajustado a los principios generales que deben regir la contratación pública.

En dicho requerimiento se recuerda que la Alcaldía acordó invitar al licitador único a participar en el procedimiento de adjudicación, habiéndose resuelto ésta el mismo día por Resolución de la propia Alcaldía, sin haberse procedido, siquiera, al anuncio de la licitación y a la invitación de otros licitadores, ni especificado por el Ayuntamiento el motivo de dichas omisiones. Por ello, la única fórmula posible para estimar correcta esa decisión sería la de subsumirla en alguno de los supuestos del procedimiento negociado sin publicidad del artículo 168 de la LCSP, cosa que no concurría en el presente supuesto.

Visto el anterior requerimiento, y previo informe de Secretaría, por Resolución de Alcaldía de 25 de mayo de 2023 se inicia el procedimiento para la revisión de oficio de las actuaciones de contratación, lo que, tras la tramitación expuesta y valorada anteriormente, da lugar a nueva Resolución de 4 de septiembre de 2023 en la que, tras una completa exposición de los antecedentes del caso, se asumen como fundamentos de derecho propios los recogidos en la Resolución del Procurador del Común y en el requerimiento de la Delegación del Gobierno antes examinados.

Dicha Resolución, objeto del presente dictamen, concluye que procede la revisión del acto administrativo de arrendamiento de la vivienda municipal, sobre la base del artículo 47.1.e) de la LPAC, al no haberse “aplicado en el procedimiento las normas generales de preparación de los contratos, contempladas en los artículos 115 a 130 de la Ley de Contratos ni las normas generales de adjudicación de los contratos señaladas en los artículos 131 a 155 de dicha ley”.

Con arreglo a todo lo anterior, este Consejo Consultivo considera que concurre en este supuesto la causa de nulidad del artículo 47.1.e) de la LPAC que señala que son nulos de pleno derecho los actos de las Administraciones Públicas “dictados prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido o de las normas que contienen las reglas esenciales para la formación de la voluntad de los órganos colegiados”.

La extraordinaria celeridad con que se tramitó la contratación, entre la iniciación del procedimiento el jueves 19 de julio de 2018 y la adjudicación y firma del contrato el lunes 23 de julio siguiente, parece poco compatible con todos los principios generales en materia de contratación pública: libertad de



acceso, transparencia e igualdad de trato, entre otros, que son consecuencia en definitiva del deber que la Administración Pública tiene de servir con objetividad los intereses generales y de actuar con sometimiento pleno al Derecho, que consagra el artículo 103 de la Constitución.

En particular, cabe reprochar en este caso la ausencia de la mínima información pública sobre el proceso de contratación, no constando en el expediente ningún anuncio, noticia o advertencia sobre su inicio, sobre las condiciones del pliego, sobre la única proposición hecha, o sobre la adjudicación final, que tampoco se acredita fuera hecha pública o inscrita en algún registro, ni siquiera en el propio inventario municipal de bienes. A este respecto, queda acreditado que el Ayuntamiento carecía de web con el perfil del contratante. Así como que todo el proceso de contratación se limitó a la intervención de tres personas, que al menos sí tuvieron conocimiento del contrato: el Alcalde, que acuerda el inicio de la tramitación, aprueba el pliego de cláusulas en el que asume la función de "comisión negociadora", adjudica el arrendamiento y firma el contrato; el Secretario-Interventor, que firma todos los informes y certificados del expediente; y el único licitador, que finalmente resulta adjudicatario del contrato, por un plazo inicial de 10 años y con el otorgamiento "gracioso" de una opción de compra preferente sobre la vivienda arrendada que no se contemplaba en el Pliego del contrato.

Por otra parte, los antecedentes de hecho relatados ponen de relieve que, planteada la alternativa del arrendamiento de la vivienda tras el fracaso en años anteriores de los sucesivos intentos de venta por subasta pública, y realizada por el Ayuntamiento una relevante inversión en la mejora de la misma, lo natural es haber intentado en primer lugar dicho arrendamiento a través de concurso público, antes de proceder a una adjudicación directa.

Por ello, no pueden considerarse suficientemente determinantes ni explicadas las razones con las que se pretendió justificar la excepcionalidad de recurrir a esa adjudicación directa en demérito del concurso que la ley fija como prioritario. En efecto, las "particularidades del bien" habían cambiado y eran nuevas después de la rehabilitación de la vivienda. Y la "limitación de la demanda" debería haberse comprobado a partir de ese nuevo estado de la vivienda y en relación con la oferta de su arrendamiento, distinta de la venta que se había intentado en años anteriores. Como es lógico, el adjudicatario hubiera podido concurrir igualmente a ese concurso, que caso de fracasar si hubiera abierto una puerta natural a la adjudicación directa.



Finalmente, cabe reiterar el carácter imperativo con el que el artículo 92.1 del RBEL, antes citado, establece que para el arrendamiento y cualquier otra forma de cesión de uso de los bienes patrimoniales de las entidades locales "Será necesaria la realización de subasta siempre que la duración de la cesión fuera superior a cinco años", como ocurre en este supuesto.

En consecuencia, puede concluirse que estamos ante un caso en que concurre la causa de nulidad del art. 47.1.e) de la LPAC, una contratación en cuya tramitación y decisión se ha prescindido muy sustancialmente del procedimiento legalmente establecido. Lo que determina la procedencia del ejercicio por la Administración contratante de la facultad de revisión de oficio de sus actos, conforme al artículo 107.1 de la LPAC, con los efectos legales que derivan de dicha revisión. Y sin que se estime sean en este supuesto de aplicación al ejercicio de dicha facultad los límites previstos en el artículo 111 de la LPAC.

III CONCLUSIONES

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

Procede que se declare la nulidad de pleno derecho de la Resolución de Alcaldía de 23 de julio de 2018, y de las anteriores de las que trae causa, por la que se acuerda el arrendamiento de vivienda en la Plaza cccc nº 8 de xxx1, mediante el sistema de adjudicación directa.

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