



Sr. Amilivia González, Presidente

Sr. Rey Martínez, Consejero

Sr. Velasco Rodríguez, Consejero y
Ponente

Sr. Sobrini Lacruz, Secretario

La Sección Primera del Consejo Consultivo de Castilla y León, reunida en Zamora el día 25 de julio de 2013, ha examinado el *expediente de resolución de contrato suscrito entre el Ayuntamiento de xxxx1 y qqqq, S.L.*, 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 26 de junio de 2013 tuvo entrada en este Consejo Consultivo la solicitud de dictamen preceptivo sobre el *expediente relativo a la resolución del contrato suscrito por el Ayuntamiento de xxxx1 y qqqq, S.L., de enajenación de la parcela xx1 de propiedad municipal, localizada en el Plan Parcial del Sector xxxx2, con calificación urbanística dotacional, para la construcción, instalación y gestión de una residencia de la tercera edad.*

Examinada la solicitud y admitida a trámite con fecha 3 de julio de 2013, se procedió a darle entrada en el registro específico de expedientes del Consejo con el número de referencia 504/2013, iniciándose el cómputo del plazo para la emisión del dictamen, tal como dispone el Reglamento Orgánico del Consejo Consultivo de Castilla y León, aprobado por el Decreto 17/2012, de 3 de mayo, vigente en el momento de la admisión a trámite de la consulta. Turnado por el Sr. Presidente del Consejo, correspondió su ponencia al Consejero Sr. Velasco Rodríguez.

Primero.- Por Acuerdo de 26 de julio de 2007 del Pleno del Ayuntamiento de xxxx1 se adjudica el concurso, en procedimiento abierto, para la "enajenación de la parcela xx1 de propiedad municipal localizada en el Plan



Parcial Sector xxxx2, con calificación urbanística de dotacional, para la construcción, instalación y gestión de una residencia para la tercera edad en xxxx1". El contrato se adjudica a qqqqq, S.L., única licitadora participante en el concurso, por un precio de 953.312,29 euros más 152.529,97 euros correspondientes al 16 % de I.V.A. (que hace un total de 1.105.842,26 euros).

El 10 de enero de 2008 se formaliza la escritura pública de compraventa de la finca adjudicada.

Segundo.- El 12 de septiembre de 2008 la contratista presenta una solicitud de licencia de obra para la construcción de una residencia de la tercera edad (según consta en el folio 256 del expediente administrativo).

Mediante Decreto de la Alcaldía de 24 de agosto de 2012 se declara la caducidad del procedimiento y el archivo de los expedientes relativos a la licencia de obra para el proyecto básico de residencia para la tercera edad y comunicación de apertura de residencia de ancianos. Recurrido en reposición, dicho recurso se desestima por Decreto de la Alcaldía de 7 de noviembre de 2012.

No consta en el expediente remitido documentación adicional sobre el procedimiento para la concesión de la licencia, entre ellos, el informe de la arquitecta municipal de 10 de agosto de 2011 o el Decreto de la Alcaldía de 17 de agosto de 2011 por el que se requirió documentación subsanatoria, que se mencionan en el Decreto de 24 de agosto de 2012, por el que se declara la caducidad; tampoco obran los informes de la Jefe del Servicio de Contratación a que se refiere en sus escritos de 27 de febrero y 20 de mayo de 2009 (folios 259 a 261 del expediente), dirigidos al Secretario General.

Tercero.- El 15 de noviembre de 2012 la Alcaldesa acuerda poner de manifiesto el expediente a la contratista para que, advertida del incumplimiento de sus obligaciones (derivado de la caducidad y archivo de los expedientes de concesión de licencias por causa imputable a ella), alegue lo que tenga por conveniente con anterioridad a la incoación de un procedimiento de resolución contractual.

El 2 de enero de 2013 la contratista presenta un escrito en el que alega, en síntesis, lo siguiente:



1.- El incumplimiento alegado se basa en el Decreto de la Alcaldía de 24 de agosto de 2012, que declaró la caducidad de los expedientes de licencia de obras y de comunicación de apertura para el proyecto básico de residencia para la tercera edad. Sin embargo, dicho acto se recurrió ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo de xxxx1, y se solicitó como medida cautelar la suspensión de la ejecutividad del decreto impugnado. Por tanto, al no ser firme el decreto que declaró la caducidad y al no haberse resuelto sobre la medida cautelar solicitada, el acuerdo de iniciación del procedimiento de resolución contractual es nulo.

2.- El Ayuntamiento ha actuado, durante el procedimiento de concesión de la licencia de obras, de una manera pasiva y dilatoria, ya que "es sorprendente que más de cuatro años después del inicio de aquél, (...) la licencia de obras no solo aún no ha sido concedida, sino que se pretende el archivo del propio expediente de concesión de aquella". Afirma que presentó la solicitud el 12 de septiembre de 2008 y que hasta el 2 de noviembre de 2010 no se le requirió para que aportara diversa documentación, con base en dos informes de octubre y noviembre de 2008.

3.- La dilación del Ayuntamiento en tramitar la solicitud de licencia ha producido un perjuicio para el contratista, ya que "durante ese periodo de tiempo el número de centros residenciales para la tercera edad abiertos en la provincia de xxxx1 y el número de plazas ofertadas se incrementaron en un 10 % (...), línea ascendente que se mantuvo durante el año siguiente, copando aún más las necesidades de plazas que se requerían en el momento de la adjudicación de la parcela en el año 2008, sin que el proyecto en cuestión pudiera salir adelante por causas no imputables a los promotores". Ello supone "una alteración significativa de las condiciones socioeconómicas del mercado actual, lo que (...) trae importantes implicaciones para el cumplimiento del objeto del contrato de enajenación en condiciones de viabilidad económica y de cumplimiento del objetivo social y de interés público pretendidos con el contrato en su día formalizado".

4.- Una parte de la parcela enajenada ha sido expropiada por la Administración del Estado, a consecuencia de la obra del proyecto "Corredor ppppp de Alta Velocidad Línea xxxx3-xxxx1-xxxx4"; lo que "ha exigido y sigue exigiendo un estudio detallado para comprobar la adecuación final del uso



previsto y del proyecto constructivo a ejecutar en su caso, a las nuevas condiciones y limitaciones de la parcela derivadas de la construcción de la línea del AVE y de su posterior uso”.

Afirma que ello evidencia la improcedencia de la resolución pretendida y pone de manifiesto la necesidad de modificar el contrato “al objeto de adecuar o de adaptar la finalidad en sí misma de la enajenación, alterando el destino a otro/s posibles usos que se adecuen en mayor medida a las condiciones actuales del mercado y a la situación de la parcela en cuestión”.

Solicita, por ello, que no se inicie el procedimiento de resolución contractual y sí el de modificación del contrato.

Quinto.- Obran en el expediente los siguientes informes:

- Informe del técnico de Administración General del Servicio de Patrimonio de 29 de enero de 2013, en el que indica que deben desestimarse las alegaciones de la contratista e iniciarse el procedimiento de resolución contractual. Señala que no consta que se haya acordado judicialmente la suspensión del acto recurrido que declaró la caducidad.

- Nuevo informe del técnico de Administración General del Servicio de Patrimonio de 29 de enero de 2013, relativo a los incumplimientos de la contratista y el procedimiento de resolución contractual.

- Informe de la Jefe del Servicio de Contratación de 15 de marzo de 2013, en el que considera que procede iniciar un procedimiento de resolución contractual “por incumplimiento grave de las condiciones del mismo imputable al contratista, pese a que esta Administración municipal ha procedido a requerir al afectado para su subsanación, sin que transcurrido el plazo fijado al efecto se haya dado cumplimiento a las obligaciones contraídas”. La resolución conllevará la reversión de la parcela enajenada, la pérdida del precio de adjudicación y la incautación de la garantía definitiva.

- Diligencia del Secretario de 18 de marzo de 2013, en el que da por cumplido el informe del Secretario a la vista del informe del Servicio de Contratación (folios 263/75 a 263/81 del expediente).



- Informe del Departamento de Intervención de 5 de abril de 2013, favorable a la resolución contractual, si bien considera que falta el informe del Secretario General, al considerar insuficiente la conformidad de éste con el informe de la Jefe del Servicio de Contratación.

Figuran también incorporados al expediente informes del Interventor, del Secretario General y del Letrado del Ayuntamiento, de 27 de julio de 2011, 2 de septiembre de 2011 y 9 de enero de 2012, respectivamente, relativos al procedimiento de resolución del contrato de enajenación de cinco parcelas integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo del Ayuntamiento de xxxx1 para la construcción de viviendas de protección oficial (ajenas a este contrato, pero cuyos argumentos se traen a colación por el Ayuntamiento en cuanto a la naturaleza del contrato objeto del presente expediente).

Sexto.- El 29 de abril de 2013 el Pleno del Ayuntamiento acuerda incoar el procedimiento de resolución del contrato por los motivos expuestos en el informe del Servicio de Contratación (que reproduce) y dar audiencia a la contratista.

Séptimo.- El 23 de mayo la contratista presenta un escrito en el que reitera las alegaciones presentadas el 2 de enero y solicita el archivo del expediente y el inicio del procedimiento de modificación del contrato.

Octavo.- Ante las alegaciones presentadas, el técnico de Administración General del Servicio de Patrimonio se remite a su anterior informe de 29 de enero de 2013.

Noveno.- El 18 de junio de 2013 la Alcaldesa formula una propuesta de resolución contractual por los motivos ya expuestos en el acuerdo de incoación.

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



Única.- Se somete a consulta preceptiva de este Consejo Consultivo el expediente de resolución del contrato suscrito por el Ayuntamiento de xxxx1 y qqqqq, S.L., de enajenación de la parcela xx1 de propiedad municipal, localizada en el Plan Parcial del Sector xxxx2, con la calificación urbanística de dotacional, para la construcción, instalación y gestión de una residencia de la tercera edad, por considerar que se trata de un contrato administrativo especial.

La cuestión esencial en el expediente analizado es el de la naturaleza jurídica de este contrato de enajenación, es decir, si se trata de un contrato administrativo, como sostiene el Ayuntamiento, o de un contrato privado, ya que solo en el primer caso la Administración ostentará la prerrogativa de resolver unilateralmente el contrato y, por ende, será preceptivo el dictamen del Consejo Consultivo, al haberse formulado oposición por la contratista, *ex* artículo 211.3.a) del texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre (TRLCSP), aplicable al procedimiento de resolución tramitado, y artículo 4.1.h), 3º de la Ley 1/2002, de 9 de abril, reguladora del Consejo Consultivo de Castilla y León.

El texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio (TRLCAP), vigente en el momento de la adjudicación del contrato, atribuye en su artículo 5.3 al contrato de compraventa sobre bienes inmuebles el carácter de contrato privado. Dicho precepto distinguía tres tipos de contratos de la Administración: a) los contratos administrativos típicos, que tienen por objeto la ejecución de obras, la gestión de servicios públicos, la realización de suministros, la concesión de obras públicas y los de consultoría y asistencia o de servicios; b) los contratos administrativos especiales o innominados, cuyo objeto es distinto a los anteriores pero que tienen naturaleza administrativa especial "por resultar vinculados al giro o tráfico específico de la Administración contratante, por satisfacer de forma directa e inmediata una finalidad pública de la específica competencia de aquella o por declararlo así una ley" (es decir, contratos que, no siendo administrativos por razón del objeto, podrían serlo en atención a su finalidad); y c) los contratos privados de la Administración, que incluye "los restantes contratos celebrados por la Administración (...) y, en particular, los contratos de compraventa, permuta, arrendamiento y demás negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles (...)" (Actualmente, el TRLCSP excluye en su artículo 4.1.p) de su ámbito de aplicación los contratos de compraventa sobre bienes inmuebles "que tendrán siempre el carácter de contratos privados y se registrarán por la legislación patrimonial").



El artículo 110 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, establece en su apartado 1 que “Los contratos, convenios y demás negocios jurídicos sobre bienes y derechos patrimoniales se regirán, en cuanto a su preparación y adjudicación, por esta Ley y sus disposiciones de desarrollo y, en lo no previsto en estas normas, por la legislación de contratos de las Administraciones públicas. Sus efectos y extinción se regirán por esta Ley y las normas de derecho privado”; y en el apartado 3 se atribuye la competencia al orden jurisdiccional civil para resolver las controversias que surjan sobre estos contratos entre las partes, si bien dispone que “se considerarán actos jurídicos separables los que se dicten en relación con su preparación y adjudicación y, en consecuencia, podrán ser impugnados ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo de acuerdo con su normativa reguladora”. Dicha previsión se contiene también en el artículo 9.1 del TRLCAP, aplicable al contrato.

La distinción entre contratos privados y contratos administrativos plantea en algunos casos grandes dificultades, dada la existencia de zonas intermedias o de penumbra de muy difícil calificación, y ha recibido un tratamiento jurisprudencial no siempre unitario en las jurisdicciones civil y contencioso-administrativa (Sentencia 18/2007, de 24 enero, del Tribunal Supremo).

Esta ardua tarea se ha puesto de manifiesto también por el Consejo de Estado, en su Dictamen 1100/1995, al señalar lo siguiente:

“Contratos administrativos y contratos privados poseen, como afirma la jurisprudencia, “una común plataforma sustentadora constituida por la elaboración iuscivilística del contrato” (Sentencias de 11 de mayo de 1982 y 7 de noviembre de 1983), configurándose como “administrativos” aquellos contratos en que su modulación respecto del Derecho común alcanza cierta intensidad. No obstante, la jurisprudencia del Tribunal Supremo, al amparo del artículo 3 a) de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, ha venido progresivamente reconociendo una ampliación del espectro de la contratación administrativa. En efecto, el precepto de la referida Ley establece que la Jurisdicción Contencioso-Administrativa conocerá de los asuntos que se susciten en relación con los contratos celebrados por la Administración Pública cualquiera que fuese su naturaleza jurídica, cuando tuvieran por finalidad obras y servicios públicos de toda especie.



»Este criterio -de virtualidad eminentemente procesal- ha servido de fundamento a la progresiva *“vis expansiva”* del carácter administrativo de los contratos de la Administración. Ciertamente, la jurisprudencia ha perfilado un criterio “finalista” o “teleológico” en orden a la calificación de los contratos que propugna atender al objeto y finalidad de los mismos, de tal forma que la adscripción de un contrato a un fin de “interés público” pueda comportar su calificación como “administrativo” (Sentencias de 16 de mayo de 1953, 15 de junio de 1972, 27 de junio de 1977, 29 de mayo de 1979 y 16 de diciembre de 1980), siempre que dicho fin se incorpore como causa del contrato.

»De este modo, la virtualidad del criterio teleológico es determinante para la jurisprudencia, pudiéndose otorgar a un contrato -no típico- la calificación de administrativo cuando se dirija a la satisfacción de un fin público que se erige en causa y, consecuentemente, en elemento esencial del mismo (artículo 1261 del Código Civil)”.

El Consejo de Estado, en el Dictamen citado, que trae a colación también el nº 44.443, de 15 de julio de 1982, afirma “que la calificación de los contratos celebrados por la Administración como contratos administrativos o como contratos privados, sujetos al Derecho privado, es cuestión que debe dilucidarse a la vista de los términos y estructura de cada acuerdo de voluntades y, en consecuencia, las declaraciones de renuncia a la aplicación del fuero o de la legislación de contratos administrativos no pueden alterar la naturaleza contractual que se derive de su propia estructura”.

No han sido aislados los casos dificultosos para distinguir entre contratos privados y contratos administrativos, que han concluido, en algunos casos, con la calificación como administrativos. A título de ejemplo, está generalmente admitido por la doctrina y la jurisprudencia, y así lo pone de manifiesto el Ayuntamiento de xxxx1 en sus informes, que los contratos de enajenación de parcelas municipales, celebrados por la Administración para la construcción de viviendas de protección pública tienen, a pesar de ser contratos de compraventa de bienes inmuebles, carácter administrativo especial. También cabe citar, aunque se trata de un contrato de cesión y no de compraventa, la Sentencia de 15 de mayo de 2002, del Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso Administrativo), que consideró “que la cesión de un terreno de titularidad municipal para alcanzar la construcción de un edificio dedicado a la actividad de



piscina cubierta, de carácter deportivo y ajeno a toda idea de lucro, junto a la obtención de la titularidad de la totalidad del edificio una vez cumplido el plazo de 30 años de usufructo, engloba una actividad que merece la calificación de servicio público, que se refuerza por la obligación de conservación y el sometimiento constante de las facultades de control que el contrato atribuye al Ayuntamiento"; y, por tanto, calificó el contrato como administrativo.

Sin embargo, la más reciente jurisprudencia aboga por una interpretación más restrictiva del ámbito del contrato administrativo y de una más directa relación entre el objeto del contrato y el servicio o la finalidad pública para la calificación de un contrato como administrativo.

La Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) de 30 de diciembre de 2011 ratifica los argumentos de la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia y de la Sentencia de la Audiencia Provincial (Sentencia 224/2008, de 10 de octubre) que conducen a calificar como contrato privado un contrato de transmisión por enajenación de una parcela incluida en el Plan Parcial Industrial Municipal. Esta última sentencia señala que el mencionado contrato, al no estar vinculado al giro o tráfico específico de la Administración contratante, no satisface de forma directa o inmediata una finalidad pública, "por más que se enmarque en la promoción pública de un Polígono Industrial en Balsicas para dinamizar la industria y el comercio de la zona". Califica el contrato como privado "ya que afirmar lo contrario supondría calificar la totalidad de los contratos que ultima la Administración como administrativos, ya que éstos siempre e indirectamente satisfacen un fin público, vistas las atribuciones que tienen encomendadas las Corporaciones Locales en la C.E y la Ley reguladora de las Bases de Régimen Local, Ley 7/1985, de 2 de abril (sic)".

Por su parte, la Sentencia del Tribunal Supremo 18/2007, de 24 de enero de 2007 (citada por la referida Sentencia de la Audiencia Provincial), analiza la jurisprudencia que existe respecto de la contratación entre la administración pública y los particulares y señala lo siguiente:

"La visión de la evolución que ha experimentado el concepto legal de los contratos administrativos pone de manifiesto la voluntad del legislador de aquilatar su ámbito, en función de la directa vinculación de su objeto con la satisfacción del interés público, al que están ordenadas las potestades administrativas, y que son las que revisten de «imperium» la actuación de la



Administración y justifican las facultades –interpretativas y modificativas– de que disfruta en las relaciones contractuales. Así, se aprecia que se ha pasado del desenvolvimiento regular de un servicio público o de la presencia de características intrínsecas que hagan necesaria la especial tutela del interés público en la ejecución del contrato –artículos 112 del texto refundido de las disposiciones en materia de régimen local y 4 de la Ley de Contratos del Estado–, a la vinculación al giro o tráfico específico de la Administración contratante, y a la directa o inmediata satisfacción de una finalidad pública de la específica competencia de aquélla, como elementos definitorios de la naturaleza administrativa del contrato que, si bien no son expresión por sí mismos de una reducción conceptual, sí permiten apreciar sin embargo un abandono de las posiciones basadas en un concepto amplio del servicio público, y así como de consideración de la vinculación a la satisfacción de un interés general, para atender al específico ámbito de actuación y de competencias de la Administración contratante y para exigir una más directa relación entre el objeto del contrato y el servicio o la finalidad pública. Esta tendencia tiene su reflejo después, a la hora de enumerar los contratos que, por razón de su objeto, quedaban exceptuados del carácter administrativo atípico o especial, y que, de forma paralela, se enumeraban –sin carácter exhaustivo– como contratos privados de la Administración –apartados segundo y tercero del artículo 5 de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas y del Texto refundido–, (...) respecto de los cuales no cabe abrigar duda alguna, ya desde la anterior Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, de su naturaleza privada”.

Sin perjuicio de la jurisprudencia expuesta, debe tenerse en cuenta que el artículo 8.2 del TRLCAP exigía, para los contratos administrativos especiales, que se haga constar en el PCAP, entre otras circunstancias, su carácter de contrato administrativo especial, las garantías que el contratista debe prestar para asegurar el cumplimiento de su obligación, las prerrogativas de la Administración a que se refiere el artículo 59.1 del TRLCAP, las causas específicas de resolución que se prevean expresamente y la competencia del orden jurisdiccional contencioso administrativo para conocer de las cuestiones que puedan suscitarse en relación con el contrato.

En el expediente analizado, el contrato cuya resolución se pretende es un contrato de compraventa de un bien patrimonial del Ayuntamiento de xxxx1. El objeto del contrato, según la cláusula 1ª del PCAP, es la “enajenación de la



parcela xx1 de propiedad municipal, localizada en el Plan Parcial Sector xxxx2, con calificación urbanística dotacional, e incluida en el Patrimonio Municipal del Suelo (...) con el fin de promover la construcción, instalación y gestión de una residencia para la tercera edad en xxxx1". El propio PCAP señala que la finca figura inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de xxxx1 y en el Inventario Municipal de Bienes como un bien de naturaleza patrimonial (obra en el expediente una nota simple del Registro de la Propiedad nº 1 de xxxx1, en el que consta la naturaleza jurídica patrimonial de la finca objeto del contrato –folio 3 del expediente administrativo-).

A pesar de la dicción del artículo 8.2 del TRLCAP, el PCAP no contiene ninguna referencia ni mención alguna al carácter administrativo especial del contrato de enajenación licitado y formalizado, sino que afirma el carácter privado del contrato celebrado (carácter éste que se incorpora a la escritura de compraventa).

- En la cláusula 6ª se señala que "el contrato de compraventa que regulan las presentes cláusulas tiene naturaleza privada, conforme a lo preceptuado en el artículo 5.3 del [TRLCAP]" (apartado 1); y que "Los actos correspondientes a los efectos y extinción del contrato, cuando den lugar a controversias entre las partes del contrato privado, se resolverán por el orden jurisdiccional civil en virtud de la doctrina de los actos separables".

- En la cláusula 29ª (incorporada a la escritura de compraventa) se recoge lo siguiente:

"El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones previstas en los pliegos que rigen esta enajenación y que se contienen en el pliego de cláusulas jurídicas y administrativas particulares y en el de prescripciones técnicas o la violación de la legalidad por parte del adjudicatario de la contratación pública para la enajenación de terrenos municipales con destino a la construcción, instalación y gestión de un centro geriátrico o residencia para la tercera edad, traerá consigo la resolución de la enajenación del suelo, siempre que previamente se hubiere requerido al afectado para su subsanación y hubiere transcurrido el plazo fijado al afecto sin haber dado cumplimiento a las obligaciones contraídas, con pérdida del precio de la adjudicación de la parcela e incautación de la garantía definitiva constituida para responder del contrato.



»A los efectos señalados en el punto anterior, en las escrituras públicas de compraventa de la parcela deberá protocolizarse el presente pliego de cláusulas jurídicas y administrativas particulares que rige la adjudicación de este concurso, señalándose expresamente en las mismas las condiciones de carácter real que darán lugar a la resolución del contrato y consiguiente reversión de los terrenos al patrimonio municipal del suelo (...).

- En la cláusula 27ª, relativa a la resolución del contrato, se indica que “las causas de resolución de los contratos de compraventa, dada la naturaleza de este tipo de contratos, serán las previstas en las normas de derecho privado, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 9 del texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, así como las enunciadas en el presente pliego en atención a la finalidad que con el mismo se pretende”.

- Y en la cláusula 4ª se prevé la reversión al patrimonio municipal de los terrenos y edificaciones en el caso de no mantener su destino durante los 30 años siguientes a la formalización de la enajenación; es decir, se recoge una condición resolutoria del contrato de compraventa a favor del Ayuntamiento (y como tal figura en la nota simple del Registro de la Propiedad nº 1 de xxxx1 –folio 263/24 del expediente administrativo-).

Pues bien, en el supuesto examinado, el contrato se concibió como un contrato de naturaleza privada y así se consignó de manera expresa en el PCAP y en la escritura de compraventa, documentos en los que se hacía referencia expresa a que las causas de resolución del contrato serían las previstas en las normas de derecho civil, con la previsión expresa de una condición resolutoria del contrato como causa de ineficacia.

No obsta a lo anterior el hecho de que la finalidad de la enajenación sea la construcción de una residencia para la tercera edad, puesto que, según se infiere del expediente, ésta no iba a tener carácter público sino privado y ánimo de lucro para la empresa contratista; finalidad que, por ello y en virtud de la jurisprudencia expuesta, no puede encuadrarse dentro del concepto de interés público y giro o tráfico específico de la Administración contratante.



Además, lo que no puede ahora el Ayuntamiento es pretender resolver el contrato sobre la base de modificar de manera unilateral la naturaleza del propio contrato, actuando en contra de sus propios actos y del principio de confianza legítima que ha de inspirar su actuación.

III CONCLUSIONES

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

1^a.- El contrato suscrito por el Ayuntamiento de xxxx1 y qqqqq, S.L., de enajenación de la parcela xx1 de propiedad municipal, localizada en el Plan Parcial del Sector xxxx2, con calificación urbanística dotacional, para la construcción, instalación y gestión de una residencia de la tercera edad, ha de calificarse como contrato privado.

2^a.- Al tratarse de un contrato privado, la resolución del contrato se rige por el derecho privado, y no por el derecho administrativo.

3^a.- En consecuencia, no procede emitir dictamen preceptivo en el expediente sometido a consulta.

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