



Sr. Amilivia González, Presidente

Sr. Rey Martínez, Consejero

Sr. Velasco Rodríguez, Consejero y  
Ponente

Sr. Nalda García, Consejero

Sra. García Fonseca, Secretaria

La Sección Primera del Consejo Consultivo de Castilla y León, reunida en Zamora el día 19 de junio de 2014, ha examinado el *procedimiento de resolución del contrato suscrito entre el Ayuntamiento de xxxx y qqqq1, S.A.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 3 de junio de 2014 tuvo entrada en este Consejo Consultivo la solicitud de dictamen preceptivo sobre el *procedimiento relativo a la resolución del contrato mixto especial, con pluralidad de objetos, de enajenación por permuta de terrenos patrimonio municipal del suelo, a cambio de la redacción de los proyectos necesarios y realizar las actuaciones establecidas en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística referidos a los ámbitos xx1 y xx2 del Estudio de Detalle "xxxx1", suscrito entre el Ayuntamiento de xxxx y qqqq1, S.A.L.*

Examinada la solicitud y admitida a trámite con fecha 4 de junio de 2014, se procedió a darle entrada en el registro específico de expedientes del Consejo con el número de referencia 262/2014, iniciándose el cómputo del plazo para la emisión del dictamen, previa reducción de éste, tal como dispone el artículo 52 del Reglamento de Organización y Funcionamiento del Consejo Consultivo de Castilla y León, aprobado por la 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. Velasco Rodríguez.



**Primero.-** Por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de xxxx, de 3 de marzo de 2014, se incoa procedimiento de resolución del contrato mixto especial con pluralidad de objetos, de enajenación por permuta de terrenos patrimonio municipal del suelo a cambio de la redacción de los proyectos necesarios y realizar las actuaciones establecidas en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística referidos a los ámbitos xx1 y xx2 del Estudio de Detalle "xxxx1", suscrito con qqqq1, S.A.L. el 15 de septiembre de 2006.

La resolución se funda en las causas generales previstas en los apartados e) y g) del texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio (en adelante, TRLCAP), esto es, la demora en el cumplimiento de los plazos por el contratista y el incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales, respectivamente, por cuanto, el contratista no ha presentado el proyecto de demolición de las viviendas sitas en los Alijares ni el de ejecución de las nuevas viviendas destinadas al realojo de los ocupantes a lo que estaba obligado contractualmente, pues manifiesta carecer de la financiación necesaria para acometer tal promoción. A ello se suma la falta de concertación de la indemnización debida a Dña. yyyy, así como la falta de pago del precio de una escultura en ejecución de la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León de 6 de septiembre de 2013, incumplimientos que están siendo reclamados al Ayuntamiento por el órgano judicial con el consiguiente perjuicio al patrimonio municipal.

**Segundo.-** Obran en el expediente tanto los pliegos de cláusulas administrativas particulares (en adelante, PCAP) como el documento de formalización del contrato de 15 de septiembre de 2006 y el de su modificación, acordada el 20 de mayo de 2010, así como las actuaciones que se han conservado del procedimiento de resolución de contrato tramitado previamente, cuya caducidad se declaró en el propio Acuerdo de inicio de 3 de marzo de 2014.

De la citada documentación resulta que el Ayuntamiento y qqqq1, S.A.L. celebraron el 15 de septiembre de 2006 el contrato denominado "contrato mixto y especial, con pluralidad de objetos, de enajenación por permuta de terrenos del Patrimonio Municipal de Suelo, a cambio de la redacción de los Proyectos necesarios y realizar las actuaciones establecidas en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística referidas a los ámbitos xx1 y xx2, que se define por la relación de propiedades y superficies incluidas en el cuadro



titulado 'E.D. xxxx1. Propiedades y aprovechamientos resultantes de la Modificación del PGOU,' según Convenio urbanístico formalizado con qqqq2 el 10 de abril 1995, así como la ejecución de la urbanización completa de los citados ámbitos, y las obras de demolición, construcción de viviendas, para realojo de arrendatarios, aparcamiento y otras previstas".

En el contrato mencionado se pactó la enajenación mediante permuta de determinadas fincas municipales de carácter patrimonial y el aprovechamiento urbanístico del subsuelo de otras de carácter demanial, a cambio de un conjunto de obligaciones explicitadas en los pliegos y que se concretaron en la cláusula segunda del contrato en cuestión, en el que tanto el valor de las fincas municipales como el de las contraprestaciones por las que se permutaban se establecieron en atención al planeamiento urbanístico aplicable en aquel momento, constituido por el Plan Especial de Reforma Interior (PERI) "xxxx1", aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 7 de abril de 2006 y el Estudio de Detalle aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 27 de abril de 2006.

El 22 de noviembre de 2007, qqqq1 solicitó la modificación del Estudio de Detalle "xxxx1", que fue aprobada definitivamente por el Acuerdo del Pleno municipal de 28 de mayo de 2008 y que crea un único ámbito de desarrollo, que aglutina los anteriores (xx1 y xx2) antes definidos de forma independiente. Se modifican también algunas determinaciones de ordenación detallada, fijándose unas áreas de movimiento dentro de las cuales se habrán de ubicar las nuevas edificaciones. Por otra parte, en la nueva ordenación no tienen cabida algunas de las obras que correspondería ejecutar al adjudicatario del contrato, debiendo acometerse otras distintas de las previstas en el contrato inicial.

A requerimiento del Ayuntamiento, mediante escrito presentado el 30 de diciembre de 2009, qqqq1 expone las infructuosas actuaciones realizadas en orden a la comercialización de las viviendas resultantes de la actuación proyectada y, ante la situación de crisis económica internacional y en particular del sector inmobiliario español y las exigencias bancarias para la financiación de proyectos inmobiliarios, hace un replanteamiento del conjunto de la actuación, proponiendo su desglose en dos fases diferenciadas, en la primera de las cuales se construirían básicamente viviendas protegidas, destinándose las otras a vivienda libre. Propuso también la empresa una nueva valoración de las



obligaciones contractuales de ambas partes en cada una de las dos fases, en función de la nueva propuesta. A este efecto se efectuaron sendos informes de valoración de 22 de febrero y 6 de mayo de 2010.

El retraso en el inicio de las actuaciones previstas en el contrato inicial dio lugar al solapamiento de su ejecución con el proceso de revisión del Plan General del municipio de 1981, para su adaptación a la legislación urbanística autonómica. El texto del Plan General, inicialmente aprobado por el Ayuntamiento el 20 de abril de 2009, se limitaba a incorporar las previsiones del PERI y del Estudio de Detalle modificado. Por vicisitudes posteriores, el Ayuntamiento resolvió excluir del ámbito de aquéllos el denominado ámbito xx2, con la finalidad de simplificar las actuaciones a acometer en dicho ámbito, lo que conllevaba la necesidad de una nueva valoración de las prestaciones pactadas en el contrato.

Las circunstancias expuestas motivaron la modificación del contrato en cuestión, que fue formalizada el 20 de septiembre de 2010. De acuerdo con el detalle que establece su estipulación primera, como pago del precio de las fincas cuya propiedad se permuta, qqqq1 se compromete a elaborar y ejecutar, a su costa, los Proyectos de Urbanización y Normalización del ámbito xx1 del Plan General de Ordenación Urbana, el Proyecto de demolición de las 96 viviendas existentes en la finca registral nº 1.012, el Proyecto o Proyectos de construcción de las viviendas de realojo en número suficiente para el realojo de los 96 inquilinos (más otra vivienda para Dña. yyyy), que se ubicarán en el área de movimiento 2 de las establecidas por la Modificación del Estudio de Detalle "xxx1-xxx2", aprobada definitivamente por el Ayuntamiento el 29 de mayo de 2008, y el Proyecto de construcción de un aparcamiento subterráneo.

Por su parte, la estipulación séptima preveía que debían presentarse a la aprobación municipal los Proyectos de Urbanización y Normalización antes del transcurso de 4 meses desde la formalización de la modificación del contrato; la solicitud de licencia de las obras de las viviendas de realojo, antes de 2 meses desde la inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Urbanización y Normalización; y el fin de las obras de las viviendas de realojo, antes de que transcurran 26 meses desde la concesión de la correspondiente licencia municipal.



**Tercero.-** El Acuerdo de inicio del procedimiento fue notificado al avalista y al contratista. Este último presenta escrito de alegaciones el 17 de marzo en el que se opone a la resolución del contrato, por cuanto el incumplimiento pretendido no es imputable al contratista, sino a una causa de fuerza mayor sobrevenida y ajena a su actividad, ante la imposibilidad de obtener financiación de la promoción "xxxx1", ya que el crédito que le fue concedido en su día para la compra de la parcela pasó a ser titularidad de la SAREB o "banco malo", creado por Real Decreto 1559/2012, de 15 de noviembre, sin posibilidad alguna de ampliación para la financiación de aquélla.

**Cuarto.-** El 2 de junio de 2014 se emite informe-propuesta firmado por el secretario y el interventor del Ayuntamiento, que desestima las alegaciones presentadas por el adjudicatario del contrato, al considerar acreditado que el incumplimiento le es imputable. Señala el informe que ello determina la incautación de la garantía y la necesaria liquidación de los daños y perjuicios ocasionados a la Administración.

**Quinto.-** El 3 de junio se notifica al contratista y al avalista la remisión del expediente a este Consejo para su dictamen y la suspensión del plazo máximo de resolución y notificación hasta su recepción.

## **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),3º de la Ley 1/2002, de 9 de abril, reguladora del Consejo Consultivo de Castilla y León, correspondiendo a la Sección Primera emitir el dictamen según lo establecido en el apartado tercero, 1.e), del Acuerdo de 6 de marzo de 2014, del Pleno del Consejo, por el que se determina la composición y competencias de las Secciones.

**2ª.-** La disposición transitoria primera, párrafo segundo, de la Ley de Contratos del Sector Público, texto refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre (en adelante TRLCSP), establece -para los contratos adjudicados con anterioridad a su entrada en vigor, que tuvo lugar el 16 de diciembre de 2011- que se registrarán, en cuanto a sus efectos,



cumplimiento y extinción, incluida su duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior, en este caso, por el ya citado TRLCAP y por el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por el Real Decreto 1.098/2001, de 12 de octubre (en adelante, RGLCAP).

No obstante, el procedimiento para el ejercicio de la facultad resolutoria se rige por la normativa vigente en el momento de su inicio, cuestión que aparece confirmada por lo dispuesto en la disposición transitoria segunda de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, ("A los procedimientos ya iniciados antes de la entrada en vigor de la presente Ley no les será de aplicación la misma, rigiéndose por la normativa anterior"), norma de aplicación subsidiaria a los procedimientos en materia de contratación, según establece la disposición final tercera del TRLCSP.

En el caso examinado, el procedimiento de resolución contractual se ha iniciado bajo la vigencia del TRLCSP por lo que, de acuerdo con su artículo 211 relativo al "Procedimiento de ejercicio", los trámites preceptivos son la audiencia al contratista y, cuando se formule oposición por parte de éste, el dictamen del Consejo de Estado u órgano consultivo equivalente de la Comunidad Autónoma respectiva. Por su parte, el artículo 109.1.b) del RGLCAP prevé la audiencia al avalista cuando se propone la incautación de la garantía. En términos similares, para el supuesto específico del artículo 213, relativo a la "Resolución por demora y prórroga de los contratos", dispone su apartado 1 que "En el supuesto a que se refiere el artículo anterior (relativo a la demora en la ejecución de los contratos), si la Administración optase por la resolución ésta deberá acordarse por el órgano de contratación o por aquél que tenga atribuida esta competencia en las Comunidades Autónomas, sin otro trámite preceptivo que la audiencia del contratista y, cuando se formule oposición por parte de éste, el dictamen del Consejo de Estado u órgano consultivo equivalente de la Comunidad Autónoma respectiva".

Estos trámites se cumplimentan en el procedimiento, así como la audiencia al avalista que prevé el artículo 109.1.b) del RGLCAP, cuando se propone, como en este caso, la incautación de la garantía.

La competencia para acordar la resolución del contrato y determinar sus efectos corresponde al órgano de contratación, en el presente caso, al Pleno, de acuerdo con la disposición adicional segunda del TRLCSP.



**3ª.-** En cuanto al fondo del asunto, de acuerdo con el contrato celebrado, éste podrá extinguirse por alguna de las causas de resolución enumeradas en el artículo 8.3, 111 y 214 del TRLCAP en relación con lo dispuesto en los artículos 163 a 173 del RGLCAP, y debiendo cumplirse cuanto se indica en el artículo 33 del pliego de condiciones por el que se rige.

Con dicha finalidad la propuesta de resolución invoca el artículo 111.e) del TRLCAP, que establece como causa de resolución del contrato la demora en el cumplimiento de los plazos por el contratista, en conexión con el apartado g) del mismo precepto, relativo al incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales.

En relación con el artículo 111.e) del TRLCAP debe traerse a colación el artículo 95 del TRLCAP, cuyo apartado 1 dispone que "El contratista está obligado a cumplir el contrato dentro del plazo total fijado para la realización del mismo, así como de los plazos parciales señalados para su ejecución sucesiva". En los apartados subsiguientes se faculta a la Administración para optar entre la resolución del contrato o la imposición de penalidades "Cuando el contratista, por causas imputables al mismo, hubiere incurrido en demora respecto al incumplimiento del plazo total". La misma facultad se reconoce a la Administración ante el incumplimiento por el contratista de los plazos parciales, cuando así esté previsto en el PCAP o cuando la demora en su cumplimiento haga presumir razonablemente la imposibilidad del cumplimiento del plazo total.

Consta en el informe del Secretario e Interventor municipales que sirve de base a la propuesta de resolución que no se han iniciado las obras de urbanización ni consta acta de replanteo de las obras, presupuesto necesario para su inicio. El contratista, por su parte, atribuye la demora en el cumplimiento de los plazos a la imposibilidad de obtener financiación para acometer la ejecución de las obras, circunstancia que califica como un supuesto de fuerza mayor sobrevenida, que impide la aplicación de la causa de resolución esgrimida por la Administración.

Según reiterada jurisprudencia "el contrato de obras es típicamente un contrato de resultado. De ahí que tanto la Ley como el Reglamento, al desarrollar la ejecución de este contrato, hagan hincapié en los preceptos mencionados para resaltar la obligación del contratista de cumplir tanto los plazos parciales fijados para la ejecución sucesiva, como el general o final para su total realización. *Item*



más, para la constitución en mora del contratista no se requiere interpelación o intimación previa por parte de la Administración; hasta tal punto que una racional presunción de incumplimiento del plazo final, deducido de la conducta del contratista en el desarrollo de la obra permite a la Administración optar por la resolución del contrato" (entre otras, Sentencias del Tribunal Supremo de 14 de julio de 1986, 20 de marzo de 1989 y 12 de marzo de 1992).

Debe recordarse que con la adjudicación del contrato el contratista adquiere la obligación de ejecutar las obras "con estricta sujeción a las estipulaciones contenidas en el pliego de cláusulas administrativas particulares y al proyecto que sirve de base al contrato y conforme a las instrucciones que en interpretación técnica de éste dieren al contratista el Director facultativo de las obras" (artículo 143 TRLCAP). Además, el artículo 98 TRLCAP establece que "La ejecución del contrato se realizará a riesgo y ventura del contratista, sin perjuicio de lo establecido para el de obras en el artículo 144", precepto este último que otorga al contratista el derecho a una indemnización, siempre que no exista actuación imprudente por su parte, en los casos de fuerza mayor.

En relación con ello, la cláusula 33.2.C) del pliego rector de este contrato señala que "Asimismo podrán motivar la resolución del contrato, a juicio del órgano de contratación, (...) las reiteradas deficiencias en la ejecución del contrato o su interrupción, salvo caso de fuerza mayor; a estos efectos únicamente se considerarán como tales los casos recogidos expresamente en el artículo 144 del TRLCAP", entre los que no se encuentra la alegada falta de financiación para la ejecución de la obra.

En este sentido, la Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid de 9 de diciembre de 2011 recuerda que "La responsabilidad de disponer de medios económicos para hacer frente al pago de la vivienda por la cual se licitó pesaba sólo sobre el propio ofertante, quien antes de presentar la propuesta debió asegurarse de su solvencia. De admitirse la tesis que se propone en la demanda, es decir, considerar que es justificación suficiente el hecho de que el banco no le conceda el préstamo, quebraría la finalidad que las normas transcritas atribuyen a la garantía y exonerarían de cualquier responsabilidad, con el consiguiente perjuicio para el desarrollo del procedimiento de enajenación y para el resto de los licitadores concurrentes, a quien no se cercioró de poder asumir el precio de la venta".





Por su parte, la Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo de 27 de junio de 2012 niega que la dificultad sobrevenida de financiación sea causa de fuerza mayor. Señala al respecto que "(...) el concepto de fuerza mayor, en materia de contratación, `aparece íntimamente ligada al riesgo y ventura del contratista, como excepción indiscutida a éste´ (Sentencia de 24 de junio de 2009, RC 3799/2007). Consiste en `factores imprevisibles, anormales en el desarrollo propio de la naturaleza de las obras y ajenos a la voluntad y comportamiento del contratista´ (Sentencias de 15 de marzo de 2005, RC 5247/2000, y 27 de octubre de 2009, RC 763/2007). Se trata, como es notorio, de acontecimientos que, aun cuando se hubieren previsto, habrían sido inevitables; surgen de elementos exteriores a la empresa o ajenos al círculo de actuación del obligado, excediendo de las contingencias propias del riesgo asumido por el concesionario. En lo que aquí respecta, los efectos derivados de la pérdida de valor de las empresas de biodiésel y la dificultad sobrevenida de financiación no son causas de fuerza mayor y pertenecen a las previsiones que hubo de considerar la empresa concesionaria para participar en el concurso. (...) Asimismo, y sin negar la incidencia negativa de la crisis financiera en las necesidades de financiación del proyecto de la concesionaria, la disposición de los recursos económicos que este hubiera requerido constituye una previsión elemental de todas las empresas licitadoras, cuyo fracaso no exonera de toda responsabilidad".

En este caso, la incidencia de la crisis en el abandono del proyecto parece contradecirse con la actuación de la adjudicataria, pues, luego de manifestarse la existencia de dicha crisis, accedió a diversas modificaciones del proyecto, que aceptó con su firma en mayo de 2010. Si ya en el momento de la adjudicación, la concesionaria, según alega, consideraba inviable técnica y económicamente el proyecto, no debió dejar pasar el tiempo para alegar la existencia de la crisis financiera como justificación para abandonarlo. Además, no consta en el expediente que el contratista haya solicitado la ampliación del plazo de ejecución. Esta posibilidad de prórroga se regula en el artículo 96.2 TRLCAP, que dispone: "Si el retraso fuese producido por motivos no imputables al contratista y éste ofreciera cumplir sus compromisos dándole prórroga del tiempo que se le había señalado, se concederá por la Administración un plazo que será, por lo menos, igual al tiempo perdido, a no ser que el contratista pidiese otro menor".

De todo lo anterior se desprende que, transcurrido el término previsto en el contrato para su realización sin haberse éste ejecutado, el contrato estaría



incurso en esa causa de resolución puesto que, como señaló el Consejo de Estado en su Dictamen 912/1997, de 27 de febrero, "(...) el simple vencimiento de los plazos sin que la prestación del contratista esté realizada implica *ipso iure* la calificación de incumplimiento, pues el contrato administrativo tiene como elemento característico ser un negocio a plazo fijo, en el que el tiempo constituye una condición esencial".

Respecto a esta causa resolutoria, existe una reiterada doctrina jurisprudencial (entre otras, Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de marzo de 1999) y del Consejo de Estado, en el sentido de que no basta cualquier incumplimiento contractual para que se produzca el efecto resolutorio, sino que ha de traducirse en una valoración del incumplimiento grave y de naturaleza sustancial del contrato, al ser la resolución la consecuencia más grave que puede derivarse de esta circunstancia.

Asimismo, tal y como mantiene el Tribunal Supremo en Sentencia de 14 de diciembre de 2001, la resolución por incumplimiento del contrato ha de limitarse a los supuestos en que sea patente "una voluntad rebelde a su cumplimiento, sin bastar el simple retraso, al requerirse una pasividad dolosa, culposa o negligente imputable al contratista, como ha venido exigiendo la jurisprudencia de esta Sala a tales efectos".

Por lo que se refiere a la entidad del incumplimiento en el contexto de la relación jurídica contractual que se examina, el incumplimiento del contratista puede ser calificado de culpable ya que, dado que las obras no fueron iniciadas, resulta que no se trata de un "simple retraso" del contratista, sino de un incumplimiento a él imputable por su pasividad culposa o negligente.

En definitiva, puede apreciarse que el incumplimiento de la empresa contratista es de tal entidad que motiva la resolución del contrato, al amparo del artículo 111.e) del TRLCAP.

El resto de los incumplimientos alegados, falta de pago de las indemnizaciones a cuyo abono ha sido condenado el Ayuntamiento, en concreto la debida a Dña. yyyy, y la correspondiente al importe de una escultura ecuestre, si bien pudieran fundar una resolución amparada en el artículo 111.g) del TRLCAP, relativo al incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales, pueden incardinarse por conexión en la relativa a la



demora del contratista en la ejecución de lo pactado, al ser una consecuencia del incumplimiento de los plazos de entrega de una vivienda, en el primer caso, y, en el segundo, de las obras de urbanización y del mobiliario urbano del ámbito, que incluía la asunción del coste e instalación de la escultura mencionada, según la modificación del contrato pactada en el año 2010.

**4ª.-** Admitida su procedencia, los efectos particulares que conlleva la resolución contractual deben determinarse atendiendo a las previsiones contenidas tanto en la legislación patrimonial, como en la normativa urbanística y en la propia de la contratación de las Administraciones Públicas, por imponerle así la diversidad de las prestaciones que conforman el objeto de este contrato administrativo especial y mixto.

Sin perjuicio de ello, y en lo que afecta a la garantía y los daños a indemnizar el artículo 113.3 TRLCAP previene que "Cuando el contrato se resuelva por incumplimiento culpable del contratista le será incautada la garantía y deberá, además, indemnizar a la Administración los daños y perjuicios ocasionados en lo que excedan del importe de la garantía incautada".

Este precepto ha de ponerse en relación con el 113 del RGLCAP, que señala que "En los casos de resolución por incumplimiento culpable del contratista, la determinación de los daños y perjuicios que deba indemnizar éste se llevará a cabo por el órgano de contratación en decisión motivada previa audiencia del mismo, atendiendo, entre otros factores, al retraso que implique para la inversión proyectada y a los mayores gastos que ocasione a la Administración".

Para su fijación, si procede, deberá tenerse en cuenta la jurisprudencia del Tribunal Supremo, que ya en Sentencia de 9 de diciembre de 1980 declaró que debe "(...) tenerse presente en esta materia de indemnización de daños y perjuicios la constante jurisprudencia que exige al que pretende hacer efectivo tal derecho que acredite la existencia real y efectiva de los daños, pues sólo podrán ser tomados en consideración aquellos perjuicios efectivos sufridos que estén suficientemente demostrados por cálculos obtenidos de datos fundados en valores reales y no meramente hipotéticos de resultados posibles pero no seguros".

En cualquier caso, las concretas cantidades objeto de liquidación deberán determinarse en expediente instruido al efecto. El Consejo de Estado señala en



su Dictamen 822/1993 que "Resulta, en todo caso, inusual cuantificar el importe de dichos daños en el expediente mismo de resolución del contrato, como se hace en el sometido a consulta. De ordinario, la determinación del importe de la indemnización a abonar por tal concepto se defiere a un momento posterior y mediante un expediente *ad hoc*. El motivo de ello es fijar con la mayor exactitud el importe de los referidos daños, incluyendo todos los producidos hasta el instante mismo de la resolución del contrato. Por ello, el Consejo de Estado, en análogas ocasiones, ha señalado la conveniencia de determinar el importe de la citada indemnización de daños y perjuicios mediante expediente *ad hoc*. En consecuencia, se estima que debe deferirse a un momento posterior, y mediante expediente contradictorio, el importe de la indemnización de daños y perjuicios a abonar por el contratista a la Administración Pública".

### **III CONCLUSIONES**

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

Procede resolver el contrato mixto especial, con pluralidad de objetos, de enajenación por permuta de terrenos patrimonio municipal del suelo, a cambio de la redacción de los proyectos necesarios y realizar las actuaciones establecidas en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística referidos a los ámbitos xx1 y xx2 del Estudio de Detalle "xxxx1", suscrito entre el Ayuntamiento de xxxx y qqqq1, S.A.L.

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