



**Campos**  
AJUNTAMENT

## **ACTA NÚMERO 02/2016, DE LA SESSIÓ EXTRAORDINÀRIA I URGENT DE LA JUNTA DE GOVERN LOCAL DE 20 DE GENER DE 2016**

Assistents:  
Sebastià Sagreras i Ballester, batle  
tinents de batle:  
Sebastià Sureda i Mas  
Jaume Vidal i Pons  
Jaume Obrador Ballester  
Inès Nicolau Lladó

Han excusat la seva assistència:

----

Campos, essent les 8.30 de dia 20 de gener de 2016 es reuneixen a la Casa Consistorial els regidors que al marge es relacionen, sota la presidència del batle, Sebastià Sagreras Ballester, als efectes de mantenir sessió ordinària de la Junta de Govern Local en primera convocatòria. Actua com a secretari el de la Corporació, Sebastià Portell Bonet., Comprovada l'existència de quòrum suficient, es passen a tractar els assumptes de l'ordre del dia següent:

### **1. DECLARACIÓ DE LA URGÈNCIA DE LA SESSIÓ.**

Per tal de complir el termini de tres mesos per resoldre les al·legacions del concessionari sobre la resolució del contracte de concessió per a la construcció i explotació de la remodelació de la Plaça de Can Pere Ignasi; la Junta, acorda, per unanimitat, declarar la urgència d'aquesta sessió.

### **2. APROVACIÓ, SI ES FA EL CAS, DE L'ESBORRANY DE L'ACTA DE LA SESSIÓ ANTERIOR**

El batle demana als assistents si volen intervenir respecte de l'aprovació de l'acta de la sessió anterior.

No hi ha intervencions i en virtut del què disposa l'article 91.1 del Reial Decret 2568/198, de 28 de novembre, l'acta de la sessió ordinària de 11 de gener de 2016 queda aprovada.

### **3. DESESTIMACIÓ AL·LEGACIONS DEL CONCESSIONARI SOBRE LA RESOLUCIÓ DE CONTRACTE DE CONCESSIÓ PER A LA CONSTRUCCIÓ I EXPLOTACIÓ DE LA REMODELACIÓ DE LA PLAÇA CAN PERE IGNASI, I TRAMESA AMB SOL·LICITUD DE DICTAMEN AL CONSELL CONSULTIU**

#### **FETS**

I. El 10 de novembre del 2015, la Comissió de Govern de l'Ajuntament de Campos va acordar l'inici d'expedient de resolució del contracte de concessió d'obra pública subscrit amb l'entitat Aparcaments Sa Plaça, S.L. per a la concessió de la construcció de la reforma de la plaça Can Pere Ignasi i explotació dels aparcaments i locals per incompliment culpable del contractista.

En data 16 de novembre va ser notificat aquest acord a l'empresa contractista i en data 18 de novembre va ser notificat a l'entitat avalista concedint un termini d'audiència de deu dies naturals.

Així mateix es va acordar donar audiència a la resta d'interessats en l'expedient davant l'existència d'una sèrie de persones que, en el seu moment, varen signar un contracte privat amb la concessionària pel total termini de la concessió i que estaven ocupant una plaça d'aparcament malgrat l'abandonament pel concessionari de l'explotació de l'aparcament. Audiència que s'ha concedit a aquells els quals l'Ajuntament tenia constància de la seva existència, doncs, amb anterioritat al inici de l'expedient de resolució, en data 24 de setembre de 2015, la concessionària va ser requerida per l'Ajuntament perquè amb caràcter d'urgència informés sobre les dades i circumstàncies dels arrendataris que, al seu moment varen arrendar pel total termini de la concessió a l'efecte de conèixer quins tercers afectats existien, requerint també al contractista per a que, en compliment de la clàusula 5d) del plec de clàusules administratives i donat la situació de perillositat existent, lliurés una còpia de la pòlissa d'assegurances a tot risc de les obres i instal·lacions objecte del contracte. Cap dels dos requeriments varen ser contestats.

II. El 30 de novembre de 2015, fora del termini concedit, la concessionària ha presentat al·legacions, sol·licitant la presentació d'una prova pericial en període probatori, que ha estat



**Campos**  
AJUNTAMENT

acceptat mitjançant resolució de l'Ajuntament de data 3 de desembre, amb l'obertura per un termini de 10 dies per realitzar-la.

III. El 22 de desembre (el darrer dia de termini per presentar la pericial) es presenta un escrit per part de la concessionària fent constar que el perit designat per ella no ha pogut accedir a les instal·lacions per estar precintades i sol·licitant que el dia 28 de gener a les 10 hores un representant de l'Ajuntament es personi per obrir el precinte i poder fer aquest informe. Es pot deduir que realment no existia voluntat de presentar la pericial dins el termini concedit, ja que de ser així, no hauria anat el perit el darrer dia del mencionat termini.

L'Ajuntament, malgrat tot, contesta de forma afirmativa a tal petició en data 23 de desembre, però de forma contradictòria (ja que entén que la data sol·licitada era el 28 de desembre), de tal manera que contesta que podran accedir a les instal·lacions en el dia sol·licitat però que l'informe pericial haurà de ser lliurat abans del dia 5 de gener de 2016.

Després d'adonar-se d'aquesta contradicció, en data 11 de gener de 2016 es notifica a la concessionària l'aclariment (doncs l'Ajuntament mai hagués concedit aquesta data de 28 de gener ja que estaria fora del període probatori màxim de 30 dies establert en la Llei) de què es procedeix a atorgar un termini extraordinari fins al 18 de gener de 2016 per a la presentació de l'informe pericial, per a això podien accedir a l'interior del pàrquing qualsevol dia entre el 12 i el 15 de gener posant-se en contacte amb l'Ajuntament perquè poguessin accedir al mateix.

Dia 15 de gener (de nou el darrer dia atorgat), la concessionària i el perit accediren a les instal·lacions, però no s'ha presentat cap informe pericial dins el termini concedit.

L'únic que s'ha presentat dia 18 de gener de 2016, ha estat un escrit demanant poder presentar al·legacions fins dia 28 de gener de 2016, la qual cosa no procedeix en haver-se ja atorgat el tràmit d'al·legacions legalment previst i haver-se concedit el corresponent període probatori, sense que es pugui consentir, donat els greus perjudicis que des de fa anys s'estan ocasionant al municipi de Campos, qualsevol maniobra tendent a la dilació del procediment.

En qualsevol cas, reiteram que la liquidació del contracte i la indemnització de danys i perjudicis correspon a un segon procediment que s'iniciarà un cop s'acordi la resolució del contracte.

IV. A efectes complementaris, s'ha de destacar que paral·lelament a l'expedient de resolució contractual, s'ha incoat expedient sancionador en matèria d'activitats a l'empara de la Llei 7/2013, de 26 de novembre, de règim jurídic d'instal·lacions, accés i exercici d'activitats de les Illes Balears, on s'ha decretat com a mesura provisional la suspensió de l'activitat davant el perill greu existent. Expedient que es troba en tramitació.

S'adjunta com a Document 1, l'acta d'inspecció de 10 de novembre de 2015; Document 2, la resolució d'inici de procediment sancionador de 12 de novembre de 2015; i Document 3, acord de mesura provisional de suspensió de l'activitat d'aparcament.

V. L'entitat avalista no s'ha presentat al·legacions.

VI. Els tercers afectats han presentat un escrit conjunt de 35 afectats mostrant la conformitat total amb el procediment de resolució i confirmant totes les irregularitats i situació de perill existent i que han hagut de patir de forma injusta.

#### **FONAMENTS DE DRET:**

##### **I. ANÀLISI DEL PROCEDIMENT SEGUIT**

Malgrat haver-se analitzat amb anterioritat, ha de reiterar-se que la tramitació del procediment s'ha seguit, fins al moment, de conformitat amb la normativa d'aplicació i amb tots els tràmits exigits pels arts 211 i 224,1 del Reial Decret- Legislatiu 3/2011, de 14 de novembre, 109 del Reial Decret 1098/2011, de 12 d'octubre i 114 del Reial Decret- Legislatiu 781/1986, de 18 d'abril en matèria de Règim Local.

Efectivament s'ha donat puntual compliment a:

L'audiència per termini de deu dies a la contractista adjudicatària de la concessió que va presentar escrit d'al·legacions oposant-se a la resolució contractual per causa imputable al mateix (art. 211 del RDL 3/2011, 109.1 RD 1098/2001 i 114.2 RDL 781/1986) i amb l'oportunitat de presentació de les proves sol·licitades.

Consta també en l'expedient administratiu que s'ha atorgat tràmit d'audiència a l'entitat avalista, tràmit que resulta preceptiu doncs es proposa en l'acord d'inici la confiscació de la garantia definitiva per incompliment culpable imputable al contractista.



**Campos**  
AJUNTAMENT

Procedeix ara el present informe del servei jurídic (art. 109.1 del RD 1098/2001 i 211 del RDL 3/2011), informe de secretaria-intervenció (art. 114 del RDL 781/1986) i sol·licitud de dictamen del Consell Consultiu (art. 211 RDL 3/2011 i art. 109.1 RD 1098/2001).

Quan l'òrgan competent per a la Resolució definitiva i de conformitat amb el que es disposa en l'art. 114 del RDL 781/1986 "1. L'òrgan de l'entitat local competent per contractar segons la Llei ostenta també la prerrogativa d'interpretar els contractes administratius i resoldre els dubtes que ofereixi el seu compliment. Igualment, podrà modificar, per raó d'interès públic, els contractes celebrats i acordar la seva resolució dins dels límits i amb subjecció als requisits i efectes assenyalats legalment" qui va incoar l'expedient de contractació i ho va adjudicar va ser la Comissió de Govern municipal i per tant aquest és l'òrgan competent per acordar la resolució.

I pel que es refereix al termini que es disposa per acordar i notificar la resolució, ens trobem dins del termini legal, tenint present que en sol·licitar el dictamen al Consell Consultiu ha d'adoptar-se acord formal de suspensió del procediment pel temps que intervingui entre la petició del preceptiu dictamen al Consell Consultiu i la recepció del mateix. Tant la petició d'informe com la recepció del mateix ha de ser notificada als interessats (tant al concessionari com a l'entitat avalista).

## **II. ANÀLISI DE LES AL·LEGACIONS FORMULADES PEL CONTRACTISTA**

Com ja hem assenyalat amb anterioritat, en data 30 de novembre de 2015 el concessionari va presentar al·legacions. Les mateixes es van presentar fora de termini concedit però han estat incorporades i acceptades en compliment de l'art. 76.3 de la Llei 30/1992 que assenyalava:

"3. Als interessats que no compleixin el que es disposa als apartats anteriors, se'ls podrà declarar perduts el dret al tràmit corresponent; no obstant això, s'admetrà l'actuació de l'interessat i produirà els seus efectes legals, si es produïu abans o dins del dia que es notifiqui la resolució en la qual es tingui per transcorregut el termini."

En síntesi el contractista s'oposa a les diferents causes (doncs no només era 1 sinó 4) d'incompliment de les obligacions essencials a les quals estava obligat en els següents termes:

1.-Respecte al no inici de l'explotació i el consegüent abandonament de la concessió al·lega només que entra dins del principi de risc i ventura per al contractista.

L'al·legació resulta, per ser respectuosos, no conforme a dret. Ve a dir que l'administració fa un procés de contractació administrativa en la modalitat de concessió d'obra pública (un hospital, una carretera, en aquest cas un aparcament i una plaça) però el concessionari pot fer l'hospital i tenir-ho tancat, o fer l'autopista i no deixar passar els cotxes perquè és el seu risc i ventura.

Per descomptat que no. El interès general fa que es formalitzi un contracte administratiu en una modalitat contractual on el concessionari fa i EXPLOTA l'obra que és NECESSÀRIA PER AL SERVEI PÚBLIC.

Basta veure les obligacions generals d'un concessionari establertes en el RDL 3/2011 per no aprofundir més en l'absurd de l'al·legació:

"Article 246 Obligacions del concessionari

Seràn obligacions generals del concessionari:

- a) Executar les obres conforme al que es disposa en el contracte.
- b) Explotar l'obra pública, assumint el risc econòmic de la seva gestió amb la continuïtat i en els termes establerts en el contracte o ordenats posteriorment per l'òrgan de contractació.
- c) Admetre la utilització de l'obra pública per tot usuari, en les condicions que hagin estat establertes d'acord amb els principis d'igualtat, universalitat i no discriminació, mitjançant l'abonament, si escau, de la corresponent tarifa.
- d) Cuidar del bon ordre i de la qualitat de l'obra pública, i del seu ús, podent dictar les oportunes instruccions, sense perjudici dels poders de policia que corresponguin a l'òrgan de contractació.
- i) Indemnitzar els danys que s'ocasionin a tercers per causa de l'execució de les obres o de la seva explotació, quan li siguin imputables d'acord amb l'article 214.
- f) Protegir el domini públic que quedi vinculat a la concessió, especialment, preservant els valors ecològics i ambientals del mateix.
- g) Qualsevol altres previstes en aquesta o una altra Llei o en el plec de clàusules administratives particulars."



**Campos**  
AJUNTAMENT

En quant a l'al·legació que la concessionària no va abandonar la concessió doncs ha assumit nombroses despeses per actes vandàlics als quals l'Ajuntament no ha posat remei, de nou ens sorprenem la falta d'adequació a la realitat.

Qui ha de vigilar la concessió és el concessionari en primer terme que, evidentment si no hi ha ni llum, ni sistemes de seguretat, ni control de l'entrada de cotxes, ni res és obvi que no és que hi hagi vandalisme, és que és una obra abandonada.

Culpar a l'Ajuntament manca de fonament fàctic i jurídic. I les factures que aporta són la millor prova de la total situació d'abandonament de la concessió. Aporta ni més ni menys que 18 factures que sumades ascendeixen a 2.607,65 euros (s'aporta factures tan ridícules de 12 euros, 13 euros, 19 euros, 22 euros) de data fins i tot anteriors a la recepció de l'obra (any 2002), la majoria dels anys 2004 i 2005 i la majoria referides a les avaries de l'automatisme de la porta corredissa.

Sense dubte unes acusacions infundades que no fan més que corroborar per ell mateix la concurrència del incompliment de no explotació de la concessió i l'abandonament de la mateixa.

2.- Pel que es refereix a la falta de reparació de deficiències i a la falta de conservació de les construccions mantenint-les en perfecte estat de funcionament, neteja i higiene, al·lega el contractista que no pot reparar res perquè la plaça (que ell va construir) està mal conservada per l'Ajuntament, es fa un mal ús i això els impedeix arreglar el pàrquing.

Al marge que els problemes d'impermeabilització que existeixen en l'obra són imputables al contractista doncs van ser executats pel mateix (i que seran objecte d'anàlisi i valoració en l'expedient d'indemnització i liquidació que s'incoï després de la resolució de la concessió) i a la seva costa han de ser reparats, que no hi hagi ni llum, ni barrera, ni ascensors en marxa, accessos al pàrquing tapiats, falta d'extintors, etc. és un incompliment tan evident que les seves al·legacions, de nou, reconeixen una realitat que ha suposat un greu perjudici a aquest Ajuntament, per la qual cosa la pretensió d'intentar culpar-lo, a més de mancar de fonament i demostrar una actitud poc ajustada al realment esdevingut van més enllà i evidencia una autèntica mala fe. Al contrari del que va afirmar l'advers, la utilització de la plaça per part dels usuaris, té risc per a ells a causa de l'abandonament de la concessió i la falta de vigilància, higiene i salubritat pel concessionari. A més, cap prova pericial acredita el més mínim dites afirmacions.

3.- En relació a la no contractació d'una pòlissa d'assegurança a tot risc a favor de l'Ajuntament, reconeix el incompliment però diu que no és una obligació essencial del contracte.

Per determinar si és o no un element essencial del contracte, això és, una obligació substancial del mateix, basta acudir al plec de clàusules administratives particulars on la clàusula 5 assenyala les "obligacions bàsiques del concessionari" entre les quals figura la contractació d'aquesta pòlissa en el seu apartat d).

La jurisprudència exigeix que es tracti d'un incompliment greu i de caràcter substancial i sense dubte, l'exigència d'aquesta pòlissa a favor de l'Ajuntament per garantir les obres i instal·lacions que havien de revertir, és un element substancial i suposa un incompliment greu, com, per desgràcia, es manifestarà quan es resolgui el contracte.

4.- I finalment, respecte a la falta de vigilància adequada per garantir la seguretat de les persones i dels vehicles dins de la planta subterrània, reitera que no és un element essencial del contracte i que a més segons ell, la vigilància que hi ha és suficient. Aquesta afirmació causa perplexitat. S'afirma que hi ha vigilància quan no n'existeix cap. Al mateix temps que afirma que hi ha vandalisme i culpa a l'Ajuntament.

Novament aquestes afirmacions manquen de suport i demostren la realitat dels incompliments que fonamenten la resolució.

I dir que no és una obligació essencial és una afirmació gratuïta doncs és consubstancial al propi concepte de concessió d'obra pública, a més de que està entre les obligacions legals bàsiques i també figura com a obligació bàsica de l'apartat 5 del plec.

Per tant, LES 4 CAUSES D'INCOMPLIMENT CULPABLE QUE MOTIVEN EL PRESENT EXPEDIENT HAN DE SER MANTINGUDES SENSE QUE S'HAGIN VIST DESVIRTUADES PER LES AL·LEGACIONS PRESENTADES.



**Campos**  
AJUNTAMENT

Per finalitzar no ha de deixar-se de contestar afirmacions que conté l'escrit com el requeriment de 24 de setembre sobre les dades de les persones que té arrendat pàrquing, si ha estat contestat, doncs en cas contrari no s'entén com aquest Ajuntament sap qui són.

L'al·legació adversa, de nou, sobrepassa el límit de la defensa del propi interès i evidencia la mala fe del concessionari.

La veritat és que el concessionari va ser requerit i que res s'ha contestat, obstaculitzant al màxim la iniciativa municipal que cerca posar solució a un problema greu originat per un contractista que, en ple centre del poble, al costat de l'Ajuntament, té abandonada una obra pública que havia de servir de pàrquing subterrani. En comptes d'això hi ha una ruïna abandonada amb risc per a la salut i seguretat de les persones i amb una imatge pèssima per al poble.

El mateix ha de dir-se respecte de les seves al·legacions respecte a un altre expedient diferent a aquest (el de la Llei 7/2013, de 26 de novembre, de règim jurídic d'instal·lació, accés i exercici d'activitats a les Illes Balears) on aquest Ajuntament, davant aquest risc i insalubritat ha iniciat mesures provisionalfíssimes contemplades en la llei d'activitats i que s'aplica a qualsevol persona física o jurídica que exerceixi una activitat amb risc per a les persones.

Que s'al·legui que no es reparen deficiències perquè hi ha un precinte denota l'absència d'arguments enfront de l'evidència dels incompliments contractuals. Amb independència de deixar constància que res s'ha reparat en 10 anys en què no existia cap precinte i d'aquí la causa de la greu deterioració que obliga a adoptar mesures de seguretat que aquest Ajuntament, per responsabilitat, ha d'exercir, diem que al marge d'això, el present expedient de resolució per incompliment no és un expedient perquè es faci el que no s'ha fet mai, sinó que és un expedient per resoldre aquests incompliments, recuperar la concessió i executar-los per l'administració amb una valoració de danys i perjudicis que es tramitarà conclòs aquest procediment. En qualsevol cas, l'expedient de "precinte" al que fa referència el recurrent és un expedient sancionador de la llei d'activitats de les Illes Balears, on s'ha adoptat la mesura provisional de paralització de l'activitat d'aparcament davant el risc d'inseguretat existent, però que no suposa la impossibilitat que el concessionari repari el que consideri oportú. Es suspèn provisionalment una activitat subjecta a la llei 7/2013 d'activitats amb independència de qui sigui el titular de l'activitat (entitats públiques, persones físiques o jurídiques i que tinguin o no finalitat lucrativa). Però no es suspèn el contracte de concessió. Són dues coses diferents.

### **III. RESPECTE A LES AL·LEGACIONS PRESENTADES PER TERCERS AFECTATS**

Un total de 35 afectats per ser titulars d'un dret d'utilització de l'aparcament en virtut de contracte privat amb la concessionària, han presentat al·legacions, que en síntesis assenyalen: La seva total conformitat amb els incompliments atribuïts en l'acord d'inici de resolució, fent constar que aquests incompliments han estat totals des del inici de la concessió fa ja més de 10 anys i que cada vegada s'agreugen de forma més preocupant.

La situació de perill que existeix per falta de llum, falta d'ascensor, existència de goteres, absència d'extintors, animals morts, falta de vigilància. Totes aquestes afirmacions impliquen que comparteixen la necessitat que se solucioni la situació malgrat els perjudicis que ara tenen de no poder aparcar i de que l'Ajuntament doni una solució a aquesta vergonyosa situació.

En base a tot allò exposat, conforme l'informe jurídic-proposta de resolució i l'informe de secretaria-intervenció obrant a l'expedient, la Junta de Govern Local, per unanimitat, ACORDA:

- 1.- Desestimar les al·legacions presentades per l'entitat concessionària, Aparcaments Sa Plaça, S.L. i prosseguir la tramitació de la resolució per l'incompliment d'obligacions bàsiques del concessionari previstes a la clàusula 5 del plec de clàusules administratives del contracte i a l'article 162, en relació amb l'art 130.2 de la Ley 13/1995, de 18 de maig, de contractes de las administracions públiques, per causes imputables al contractista.

- 2.- Sol·licitar dictamen del Consell Consultiu de les Illes Balears, davant l'oposició del contractista a la resolució del contracte.

- 3.- Suspènre el procediment pel temps que transcorri entre la petició de dictamen (que haurà de notificar-se al concessionari i a l'entitat avalista, Banco Mare Nostrum, S.A.) i la recepció de l'informe (que també haurà de notificar-se a tots dos).



**Campos**  
AJUNTAMENT

I, no havent-hi més assumptes a tractar, essent les 8.45 del dia indicat al capdavant, el batle aixeca la sessió, de la qual estenc aquesta acta, que el batle signa amb mi, el secretari, que donc fe.

El secretari,

El batle,