

**Informe 13/09, de 25 de septiembre de 2009. «Cuándo debe exigirse el requisito de disponibilidad de los terrenos y si tal requisito puede ser acreditado mediante una cesión de los terrenos necesarios para la ejecución del contrato de obra correspondiente realizada en documento privado».**

Clasificación de los informes: 21.3. Contratos de obras. Replanteo del proyecto y acta de comprobación de replanteo.

## **ANTECEDENTES**

El Alcalde del Ayuntamiento de Benicàssim (Castellón) se dirige a esta Junta Consultiva de Contratación Administrativa por medio de un escrito con el siguiente texto:

*«La presente Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Benicàssim, se dirige a la Junta Consultiva de Contratación Administrativa, solicitando informe acerca de la siguiente cuestión planteada en el desarrollo de la gestión contractual del Ayuntamiento de Benicàssim:*

*En el Ayuntamiento de Benicàssim estamos preparando los expedientes de contratación de las obras incluidas en el Fondo Estatal de Inversión Local. Respecto de una de las obras, en las actuaciones previas a la contratación, no se ha podido llevar a cabo el acta de replanteo previo que acredite la disponibilidad de los terrenos ya que todavía no son del Ayuntamiento, no obstante, paralelamente se está tramitando un expediente de permuta en el que los bienes/terrenos que recibimos son los necesarios para ejecutar la obra proyectada, de momento vamos a licitar la obra ya que de conformidad al artículo 110 de la LCSP 30/2007 se establece que necesariamente la disponibilidad de los terrenos deberá estar en el momento de adjudicación de la obra, pero a pesar de ello no sabemos si la permuta estará o no finalizada, por lo tanto mi pregunta es la siguiente:*

*Si los propietarios de los terrenos que necesitamos y en el caso de estar muy avanzado el expediente de la permuta, a través de un documento privado nos pueden ceder la disponibilidad del terreno para que nosotros podamos iniciar y ultimar la obra, ¿sería posible?*

*Hay que destacar a los efectos de tenerse en cuenta que los terrenos, mediante una modificación puntual del Plan General del municipio, están calificados como públicos, son terrenos dotacionales deportivos públicos».*

## **CONSIDERACIONES JURIDICAS**

1. La consulta planteada por el Alcalde de Benicàssim (Castellón) desea conocer cuando debe exigirse el requisito de disponibilidad de los terrenos a que se refieren los artículos 110.2 del al Ley de Contratos del Sector Público y 139 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas así como si tal requisito puede ser acreditado mediante una cesión de los terrenos necesarios para la ejecución del contrato de obra correspondiente realizada en documento privado y, consecuentemente sin constancia en documento oficial establecido por la normativa directamente aplicable, todo ello para agilizar los trámites necesarios para la preparación y aprobación del expediente de contratación.

2. Una de las características del contrato de obras es que las mismas se ejecuten en un bien propiedad del órgano de contratación. A tal fin la Ley de Contratos del Sector Público en su artículo 110.1 dispone que aprobado el proyecto y previamente a la tramitación del expediente de contratación de la obra, se procederá a efectuar el replanteo del mismo, el cual consistirá en comprobar la realidad geométrica de la misma y la disponibilidad de los terrenos precisos para su normal ejecución, que será requisito indispensable para la adjudicación en todos los procedimientos, señalando el apartado 2 la excepción referida a tal requisito en los expedientes de contratación referentes a obras de infraestructuras hidráulicas, de transporte y de carreteras, en los que se dispensará del requisito previo de disponibilidad de los terrenos. Respecto de los casos de cesión de terrenos o locales el apartado 3 exige que tales cesiones se efectúen por Entidades públicas, indicando que será suficiente para acreditar la disponibilidad de los terrenos, la aportación de los acuerdos de cesión y aceptación por los órganos competentes.

3. La disponibilidad de los terrenos como documento incorporado al replanteo del proyecto, trámite que se verifica nuevamente en el acto de comprobación de replanteo, regulado en el artículo 212 de la Ley y en el artículo 139 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, tiene por finalidad garantizar que el órgano de contratación dispone efectivamente de los terrenos sobre los que se ejecutarán las obras tanto en cuanto se refiere a la instrumentación del expediente como respecto de la posición que el contratista asume en el

contrato, configurándose como señalamos por tal motivo como un requisito básico del contrato de obras.

4. La disponibilidad de los terrenos se acredita mediante el documento de titularidad del mismo con expresión de su libre disposición previo cumplimiento, respecto de las Entidades locales, de las disposiciones establecidas al efecto en el Reglamento de bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, de las que cabe destacar la obligación de inscripción del bien en el Registro de la Propiedad y la incorporación al inventario de los bienes y derechos de la Entidad local.

En cuanto a lo que se refiere a la cesión de los bienes al Ayuntamiento cabe precisar que sólo están excluidos de cumplir los requisitos de orden general cuando tal cesión ha sido efectuada por una Entidad pública, lo que según se deduce de la consulta recibida no es el caso.

5. Establecidos tales requisitos, las normas reguladoras han de cumplirse en el sentido que son promulgadas y de las que cabe concluir que no se aprecia la posible excepción de cumplimiento de la regla establecida, debiendo en consecuencia el Ayuntamiento acreditar la disponibilidad de los terrenos en el momento de replanteo del proyecto, sin poder demorar tal acreditación al momento en que se formalice la anunciada permuta.