



Ayuntamiento de Madrid
Secretaría General

Asunto: Informe sobre posibles medidas a adoptar por la Corporación para la apertura y puesta en funcionamiento del aparcamiento subterráneo para residentes sito en la Plaza Reyes Magos.

1.- OBJETO DEL INFORME

Por el Sr. Concejal de Servicios de Movilidad Urbana se solicita de esta Secretaría General informe sobre el asunto de referencia.

Para centrar debidamente el contenido del informe, parece oportuno, por lo que aquí interesa, fijar los siguientes

2.- ANTECEDENTES

2.1.- El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 30 de noviembre de 1993, acordó ratificar el Convenio Urbanístico firmado entre el Ayuntamiento de Madrid y DEVERI, S.A. para la expropiación de la parcela situada en la Plaza de los Reyes Magos y la adjudicación de la concesión administrativa para la construcción y subsiguiente explotación de un aparcamiento subterráneo para residentes por un plazo de 75 años.

2.2.- Con fecha 30 de abril de 1999, el Excmo. Ayuntamiento Pleno, acuerda autorizar la cesión de la titularidad de la concesión para la construcción y subsiguiente explotación del estacionamiento subterráneo reseñado que ostenta DEVERI, S.A. a favor de PARKING REYES MAGOS, S.L.. Esta cesión fue condicionada por el mismo acuerdo plenario al cumplimiento de determinadas obligaciones por parte de la Empresa cesionaria, sin que conste acreditado su efectivo cumplimiento.



Ayuntamiento de Madrid
Secretaría General

- 2.3.-** Según informe de la Dirección de Servicios Administrativos de Tráfico y Seguridad, de fecha 9 de enero de 2003, el aparcamiento se encuentra terminado, resultando urgente proceder a su apertura y puesta en funcionamiento.

Estos extremos fueron ratificados por la representación legal de PARKING REYES MAGOS, S.L. en la reunión celebrada el día 23 de enero último en la citada Dirección de Servicios, en cuya reunión la Sociedad cesionaria reiteró su voluntad de proceder a la apertura del aparcamiento de forma inmediata, una vez solventadas pequeñas diferencias existentes entre las sociedades implicadas en la ejecución del repetido aparcamiento.

En esta situación y con los antecedentes indicados procede, para la emisión del informe solicitado, formular las siguientes consideraciones:

3.- CONSIDERACIÓN PREVIA

Con carácter previo a emitir su informe, esta Secretaría General ha de dejar constancia de que los elementos de juicio de que dispone se limitan al contenido de los acuerdos plenarios e informe de la Dirección de Servicios Administrativos de Tráfico y Seguridad reseñados en los precedentes antecedentes, por lo que el contenido de este informe será susceptible de ampliación, matización e, incluso, rectificación, si documentos o hechos no conocidos en este momento lo justificasen.

4.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS

- 4.1.-** En primer lugar y antes de formular cualquier otra consideración, es preciso glosar, por un lado, las previsiones respecto a incumplimiento del concesionario contenidas tanto en el Pliego de Condiciones Administrativas, Económicas y Jurídicas como en el Pliego de Condiciones Técnicas que rigen la concesión para la construcción y subsiguiente explotación del denominado



Ayuntamiento de Madrid
Secretaría General

parking “Reyes Magos”, y, por otro, fijar la conducta del concesionario respecto al cumplimiento de algunas de sus obligaciones sin pretensión de fijar un catálogo de los incumplimientos en que haya podido incurrir. Para ello es preciso señalar a la vista de la documentación estudiada que:

- Según el artículo 12 del Pliego de Condiciones Técnicas que rigen la construcción y explotación del repetido aparcamiento “El plazo de ejecución de las obras será de 15 meses, contados a partir de la fecha de formalización del acta de replanteo por los Servicios Técnicos municipales y el director facultativo de las obras”.
- El Acta de Replanteo fue suscrita con fecha 14 de abril de 1997, con lo que la fecha de terminación de las obras, según el transcrito artículo 12 del Pliego de Condiciones Técnicas, quedó establecida para el día 21 de junio de 1998, plazo incumplido por el Concesionario.
- Posteriormente, la fecha de terminación de las obras y puesta en funcionamiento del aparcamiento, aceptando el Plan de Obras presentado por el Concesionario el 16 de diciembre de 1998, quedó fijada para el día 1 de junio de 1999, fecha también incumplida al día de la fecha respecto a la puesta en funcionamiento del aparcamiento, según lo señalado en el Antecedente 2.3.
- La Base 24 del Pliego de Condiciones Administrativas, Económicas y Jurídicas de la Concesión para la construcción y subsiguiente explotación del aparcamiento Reyes Magos, dispone:

“El concesionario abonará al Ayuntamiento la cantidad de 132.000 pesetas por plaza de estacionamiento en los siguientes plazos:



Ayuntamiento de Madrid
Secretaría General

50% del que corresponda según el número de plazas del proyecto de construcción, a los nueve meses de la fecha de adjudicación.

El resto a liquidar según el número de plazas realmente ejecutadas, dentro del mes posterior a la fecha de puesto en servicio.”

- El concesionario tampoco ha cumplido la obligación de pago del canon señalado.

En resumen, se puede establecer que el concesionario ha incumplido manifiestamente obligaciones fundamentales establecidas en la concesión, como son, entre otras, la fecha de terminación de las obras de construcción y de puesta en funcionamiento del aparcamiento y el abono del canon establecido por plaza proyectada y ejecutada.

4.2.- Llegados a este punto, debe abordarse, como cuestión fundamental para resolver el problema planteado, las medidas que legalmente pueda adoptar la Corporación para que la Empresa concesionaria proceda a la apertura y puesta en funcionamiento del aparcamiento, a cuyo fin procede tomar en consideración:

- La Base 33 del Pliego de Condiciones Administrativas, Económicas y Jurídicas que rigen la Concesión, dispone:

“Para la buena marcha del funcionamiento o explotación del aparcamiento, el Ayuntamiento se reserva expresamente el ejercicio de las facultades que le concede el artículo 127 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales”.

- Por su parte, el artículo 127 del citado Reglamento de Servicios, en lo que aquí es de aplicación, establece:



Ayuntamiento de Madrid
Secretaría General

“1. La Corporación concedente ostentará, sin perjuicio de las que procedan, las potestades siguientes:

...

2ª. Fiscalizar la gestión del concesionario, a cuyo efecto podrá ... dictar las órdenes para mantener o restablecer la debida prestación.

3ª. Asumir temporalmente la ejecución directa del servicio en los casos en los que no lo prestase o no lo pudiese prestar el concesionario, por causas imputables o no al mismo”

...

5ª. Rescatar la concesión.”

- Para cerrar el marco jurídico, es de traer a colación el artículo 128.1.1ª del ya citado Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, del siguiente tenor literal:

“1. Serán obligaciones generales del concesionario:

1ª Prestar el servicio del modo dispuesto en la concesión u ordenado posteriormente por la Corporación concedente...”

- 4.3.-** De acuerdo con lo hasta ahora expuesto, la Corporación está jurídicamente facultada para adoptar, entre otras posibles, las oportunas medidas para remediar la situación planteada por el incumplimiento manifiesto por parte de la Sociedad concesionaria de la obligación contractualmente asumida de prestar el servicio concedido mediante la puesta en funcionamiento del aparcamiento “Reyes Magos” y entre ellas las siguientes:



Ayuntamiento de Madrid
Secretaría General

- 4.3.1.-** Sobre la base de las consideraciones expuestas y tomando como referencia los artículos 127.1 y 128.1 del Reglamento de Servicios en relación con la Base 33 del Pliego de Condiciones Administrativas, Económicas y Jurídicas de la Concesión, la Corporación Municipal podrá ordenar a la Empresa concesionaria que proceda, en el plazo que técnicamente se considere oportuno, a la apertura y puesta en funcionamiento del aparcamiento subterráneo para la prestación del servicio en los términos señalados en la concesión. Esta medida no será obstáculo para analizar los efectos de los incumplimientos producidos y exigir las demás obligaciones y compromisos al concesionario.
- 4.3.2.-** Con el mismo fundamento jurídico señalado, en el supuesto de que la Empresa no atienda, en el plazo señalado, la orden formulada por la Corporación Municipal de apertura y puesta en funcionamiento del repetido aparcamiento, esta podrá acordar como prevé la Base 36 del citado Pliego de Condiciones, el secuestro de la concesión en base a las infracciones graves en que ha incurrido el concesionario a lo largo de su actuación que ha puesto en peligro la buena prestación del servicio hasta un punto tal que no ha iniciado la prestación del servicio objeto de la concesión.
- 4.3.3.-** En uno y otro caso, la orden de apertura y puesta en funcionamiento del aparcamiento o secuestro de la concesión, será preciso tramitar el oportuno expediente con las garantías necesarias para no situar en indefensión a la Empresa concesionaria, lo que acarrearía la nulidad de los acuerdos de la Corporación.
- 4.4.-** Las dos medidas señaladas, no excluyen otras alternativas jurídicamente procedentes como puede ser la declaración de caducidad de la concesión –Cláusula 37 del Pliego de Condiciones Administrativas, Económicas y Jurídicas y artículos 136 y 137 del Reglamento de Servicios citado- medida no estudiada por entender que su planteamiento llevaría a una



Ayuntamiento de Madrid
Secretaría General

tramitación administrativa compleja y dilatada en el tiempo, no compatible con la urgencia de la puesta en funcionamiento del aparcamiento y la prestación del servicio a los usuarios del mismo.

Por todo lo expuesto, pueden formularse las siguientes:

5.- CONCLUSIONES

- 5.1.-** La situación actual de la concesión del parking “Reyes Magos”, con la construcción e instalaciones totalmente concluidas sin haber procedido a su apertura y puesta en funcionamiento, impide la prestación del servicio objeto de la concesión, por lo que la Corporación, en ejercicio de las potestades reglamentarias de las que es titular y de las facultades que le atribuyen los Pliegos que rigen la concesión, debe adoptar las medidas necesarias para conseguir la prestación del servicio concedido.
- 5.2.-** En este sentido, el Ayuntamiento puede, entre otras posibles medidas, ordenar al concesionario que, en el plazo que se determine, proceda a la apertura y puesta en funcionamiento del aparcamiento sin perjuicio de exigir, asimismo, el cumplimiento de sus restantes obligaciones, o en su caso, las garantías de su realización. En dicha orden podría incluirse el apercibimiento de secuestro de la concesión, que sería declarada, previos los acuerdos oportunos, en el supuesto de que el concesionario persistiese en infracciones de carácter grave que pusieran en peligro la buena prestación del servicio.

Madrid, 6 de marzo de 2003