



ILMO. AYUNTAMIENTO
CIUDAD DE
CUEVAS DEL ALMANZORA

SERGIO PRADOS FERNÁNDEZ, SECRETARIO DEL ILTMO. AYTO. DE CUEVAS DEL ALMANZORA, de conformidad con lo dispuesto en el art. 38 a 44 Ley 39/2015 1 octubre; acredito y certifico de acuerdo con el art. 92 LRBRL, art. 2 RD 128/18 y art. 206 ROF, a fin de determinar la eficacia del acto notificado, así como la ejecutoriedad y ejecutividad del presente acto, el cual se dicta el presente acuerdo de la Junta de Gobierno Local, adoptado en sesión ordinaria de fecha 16 de septiembre de 2025, acuerdo el cual dispone de forma literal lo siguiente:

JUNTA DE GOBIERNO LOCAL, en sesión ordinaria de fecha 16 de septiembre de 2025 de conformidad con las competencias atribuidas en Sesión Extraordinaria del art. 38 RD 2568/86 28 noviembre y en virtud de las potestades atribuidas en el art. 23 Ley 7/85 2 abril modificado por Ley 27/13 27 diciembre:

ACUERDA entre otros asuntos lo siguiente

.-RESOLUCIÓN DE LA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DEL USO PRIVATIVO DEL BAR-CAFETERÍA UBICADO EN EL MERCADO DE ABASTOS DE CUEVAS DEL ALMANZORA POR DESISTIMIENTO DEL CONCESIONARIO

n/exp. 2022/354001/006-422/00002

Antecedentes:

1.- En Junta de Gobierno Local de 06/09/2022 se acordó:

“PRIMERO.- Proceder a la adjudicación de la concesión administrativa del uso privativo del bar cafetería ubicado en el mercado de abastos de Cuevas del Almanzora a FRANCISCO JOSÉ ARROYO PÉREZ, cuyo DNI. Consta en el expediente al canon de 2.640,00 €/año, Su cuantía viene referida al primer año completo de la concesión entendiéndose por tal el que comienza en el mes siguiente a la firma del título concesional, momento en el que deberá abonarse el canon, venciendo en su correlativo año siguiente.

La duración de la concesión será de CUATRO AÑOS (4), que comenzarán a computarse a partir de la firma del oportuno título concesional, no cabiendo prórroga sobre las mismas.

Al finalizar la concesión, el adjudicatario habrá de dejar libre el inmueble objeto de utilización y a disposición del Ayuntamiento en el mismo estado en que éste le fue concedido salvo el normal deterioro por el uso.

- Emplazamiento para el desarrollo de la actividad: Plaza de abastos

casetas bar-cafetería: 24/25/26/27

almacén: 21

cocina: 8

La adjudicación fue formalizada en fecha 06/10/2022.

2.- Que con fecha 29 de julio de 2025 el concesionario ha presentado instancia general RE 5204 por la que solicita “rescindir la concesión del bar de la plaza de abastos y solicita la fianza de adjudicación”

3.- Con motivo de las obras de reforma y ampliación del mercado de abastos que se han llevado a cabo, el bar fue trasladado a una nueva ubicación en marzo de 2024, habiendo quedado en suspenso el contrato en el mercado de abastos durante el tiempo de ejecución de las obras, en virtud de lo establecido en la cláusula 25 del PCAP. En el nuevo local ha venido desempeñando la actividad hasta la fecha mediados de julio, en que dejó de prestar el servicio.

Las citadas obras han finalizado (acta de recepción provisional de 30/04/2025) y el Ayuntamiento ha contemplado el puesto de bar cafetería (que incluye bar, almacén, cocina y mesas y sillas) para continuar



#SMARTPUEBLO

Plaza de la Constitución, 1
04610 Cuevas del Almanzora (Almería)

Tel.: 950.456.488 / Fax: 950.456.912
www.cuevasdelalmanzora.es



ILMO. AYUNTAMIENTO
CIUDAD DE
CUEVAS DEL ALMANZORA

con la concesión que regentaba Francisco José Arroyo Pérez, para lo cual se han mantenido conversaciones para la adecuación del puesto y necesidades de la actividad.

El expediente para la apertura de la nueva plaza de abastos una vez se produzca la recepción definitiva es inminente ya que se encuentra en fase legalización los suministros de electricidad, así como la adjudicación los restantes puestos vacantes que, como fecha previsible, se estima a comienzos de octubre.

La readmisión al nuevo mercado supondría la ampliación del contrato de concesión del mercado de abastos por todo el período en que ha estado en suspenso, desde marzo de 2024 hasta que se produjera la readmisión (previsiblemente octubre de 2025 o la fecha en que se produzca) lo cual supone la ampliación de plazo de duración del contrato inicial prologándose por período de 19 meses más hasta mayo de 2028.

4.- En Junta de Gobierno Local de 26/08/2025 se acordó:

“Primero. Declarar el desistimiento manifestado por D. Francisco José Arroyo Pérez como un incumplimiento culpable de las obligaciones esenciales del contrato de concesión del puesto de bar – cafetería del mercado de abastos cuyo contrato fue formalizado el 06/10/2022.

Segundo. Acordar la resolución del contrato de concesión con efectos a partir de la fecha de la presente resolución.

Tercero. Acordar la incautación de la garantía definitiva prestada por el concesionario, por un importe de 528 €, que pasará a formar parte de los ingresos de la Tesorería Municipal en concepto de penalidad por el incumplimiento.

Cuarto. Revertir la posesión del puesto de bar cafetería (con almacén, cocina, mesas y sillas) que se indica en el plano de distribución a este Ayuntamiento y dar las instrucciones oportunas para iniciar un nuevo expediente de licitación para la adjudicación de la concesión.

Quinto. Notificar el presente acuerdo a Francisco José Arroyo Pérez, concediéndole un plazo de audiencia de 10 días hábiles de conformidad con lo establecido en el art. 82 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, desde el día siguiente a la notificación.”

5.- Que con fecha 27/08/2025 RS 10062 se notifica al concesionario y se acusa recibo de dicha notificación en fecha 29 de agosto de 2025.

6.- En dicho plazo de audiencia no consta que el concesionario haya manifestado alegación alguna al respecto.

Fundamentos jurídicos:

Primero. - El desistimiento unilateral del concesionario antes del vencimiento del plazo contractual constituye un incumplimiento culpable del contrato, lo que habilita a la Administración a resolver el contrato y a incautar la garantía definitiva, sin que sea necesario acreditar daños y perjuicios concretos en este momento.

En el PCAP, la cláusula 26 establece la extinción de la concesión, concurriendo el motivo de incumplimiento de las obligaciones contempladas en el Pliego (como es la prestación del servicio por el desistimiento del mismo) estableciéndose que la resolución del contrato imputable al contratista conllevará la incautación de la garantía definitiva.

El artículo 211 de la LCSP establece las causas generales de resolución de los contratos, que incluyen:

El incumplimiento culpable de las obligaciones esenciales del contrato por parte del contratista. Esto abarca el desistimiento unilateral y sin causa justificada, como en el caso del concesionario.



#SMARTPUEBLO



ILMO. AYUNTAMIENTO
CIUDAD DE
CUEVAS DEL ALMANZORA

La renuncia unilateral e injustificada del concesionario constituye un incumplimiento culpable que habilita a la Administración a resolver el contrato y a incautar la garantía definitiva depositada. No es necesario que el concesionario motive la causa del desistimiento para que la Administración pueda actuar en este sentido, siempre que no se acredite una causa de fuerza mayor o justificada.

El principio de riesgo y ventura del concesionario en los contratos administrativos implica que las consecuencias del desistimiento injustificado recaen sobre el propio concesionario, sin que pueda trasladar a la Administración las consecuencias de su decisión unilateral. Y el principio de “*pacta sunt servanda*”, que establece la obligatoriedad de cumplir con las condiciones pactadas en el contrato.

- La garantía definitiva está destinada a responder de las obligaciones contractuales y de los posibles daños y perjuicios derivados del incumplimiento, por lo que su devolución solo procede cuando se haya verificado que no existen responsabilidades pendientes o incumplimientos imputables al concesionario.

Segundo. - Procedimiento de Resolución (Artículo 212 LCSP)

La resolución del contrato es una prerrogativa de la Administración y debe acordarse por el órgano de contratación. La LCSP exige que se siga un procedimiento administrativo que garantice los derechos del contratista:

Inicio del expediente: El órgano de contratación iniciará un expediente de oficio o a instancia del propio contratista.

Audiencia al contratista: Se debe dar audiencia al contratista para que pueda presentar alegaciones y defender su postura. Este trámite es fundamental para la legalidad del proceso.

Decisión motivada: La resolución final del contrato debe ser una decisión motivada, en la que se expongan claramente las causas del incumplimiento y las consecuencias que se derivan.

Tercero. - Consecuencias de la Resolución (Artículo 213 LCSP)

Las consecuencias de la resolución de un contrato por causa imputable al contratista son las siguientes:

Incautación de la garantía definitiva: La Administración tiene derecho a incautar la totalidad de la garantía definitiva que el contratista haya prestado para responder por el cumplimiento del contrato. Esta incautación es la principal penalidad económica y se produce de manera automática, sin necesidad de acreditar el importe de los daños.

Indemnización por daños y perjuicios: Si los daños y perjuicios ocasionados al Ayuntamiento exceden el importe de la garantía incautada, la Administración puede exigir al contratista una indemnización adicional por la diferencia.

Pérdida de derechos del contratista: El contratista no tendrá derecho a indemnización alguna ni a compensación económica por la resolución del contrato, ya que esta se produce por su propio incumplimiento.

Cuarto. - Consta en el expediente informe del Servicio de Contratación y de la Secretaría de fecha 25/08/2025 por el que se pone de manifiesto los antecedentes mencionados, los fundamentos jurídicos y la propuesta de Resolución, que dispone lo siguiente:

“Primero. Declarar el desistimiento manifestado por D. Francisco José Arroyo Pérez como un incumplimiento culpable de las obligaciones esenciales del contrato de concesión del puesto de bar – cafetería del mercado de abastos cuyo contrato fue formalizado el 06/10/2022.



#SMARTPUEBLO



ILMO. AYUNTAMIENTO
CIUDAD DE
CUEVAS DEL ALMANZORA

Segundo. Acordar la resolución del contrato de concesión con efectos a partir de la fecha de la presente resolución.

Tercero. Acordar la incautación de la garantía definitiva prestada por el concesionario, por un importe de 528 €, que pasará a formar parte de los ingresos de la Tesorería Municipal en concepto de penalidad por el incumplimiento.

Cuarto. Revertir la posesión del puesto de bar cafetería (con almacén y cocina) que se indica en el plano de distribución a este Ayuntamiento y dar las instrucciones oportunas para iniciar un nuevo expediente de licitación para la adjudicación de la concesión.

Quinto. Notificar el presente acuerdo a Francisco José Arroyo Pérez, concediéndole un plazo de audiencia de 10 días hábiles de conformidad con lo establecido en el art. 82 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, desde el día siguiente a la notificación.”

Quinto: El procedimiento de resolución contractual se ha tramitado de forma contradictoria, garantizando al interesado el derecho de audiencia, tal y como exige la legislación vigente. La ausencia de alegaciones por parte del concesionario, una vez notificado el trámite de audiencia, no impide que la Administración continúe con el procedimiento de resolución contractual.

Por lo que de conformidad con la DA 2ª 1 de la LCSP en relación con el art. 21.3 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, RBR, a la vista del expediente administrativo y de los antecedentes y fundamentos de derecho se acuerda por la Junta de Gobierno Local:

Primero. Declarar la resolución del contrato de concesión con efectos a partir de la fecha de la presente resolución por causa de desistimiento manifestado por D. Francisco José Arroyo Pérez como un incumplimiento culpable de las obligaciones esenciales del contrato de concesión del puesto de bar – cafetería del mercado de abastos cuyo contrato fue formalizado el 06/10/2022.

Segundo. Incoar el procedimiento para la liquidación del contrato, determinando las obligaciones recíprocas entre el Ayuntamiento y el concesionario que suponen la incautación de la garantía definitiva prestada por el concesionario, por un importe de 528 €, que pasará a formar parte de los ingresos de la Tesorería Municipal en concepto de penalidad por el incumplimiento y revertir la posesión del puesto de bar cafetería (con almacén, cocina, mesas y sillas) y dar las instrucciones oportunas para iniciar un nuevo expediente de licitación para la adjudicación de la concesión.

Tercero. Notificar el presente acuerdo al interesado, Francisco José Arroyo Pérez, con indicación de los recursos que proceden contra el mismo y a la Tesorería Municipal.

SE RESUELVE EN CUEVAS DEL ALMANZORA A 16 de septiembre de 2025.-

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer **Recurso Contencioso-Administrativo** ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo competente, en el plazo de **dos meses** a contar desde el día siguiente a la recepción de esta notificación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

No obstante, se podrá interponer **Recurso Potestativo de Reposición** ante la Junta de Gobierno Local, en el plazo de **un mes** a contar desde el día siguiente a la recepción de esta notificación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

No se podrá interponer el Recurso Contencioso-Administrativo hasta que haya sido resuelto expresamente el de reposición o se haya producido su desestimación presunta. En este último caso, el plazo



#SMARTPUEBLO



ILMO. AYUNTAMIENTO
CIUDAD DE
CUEVAS DEL ALMANZORA

para interponer el Recurso Contencioso-Administrativo será de **seis meses** desde la fecha de desestimación presunta.

Lo que le comunico a Vd., para su debida constancia.

EN CUEVAS DEL ALMANZORA a fecha de firma electrónica.

SECRETARIO GENERAL
ILTMO. AYTO. DE CUEVAS DEL ALMANZORA

Sergio Prados Fernández



#SMARTPUEBLO