



AYUNTAMIENTO DE ESCURIAL (CÁCERES)

Plaza de España 1, CP 10133, ESCURIAL

**PLIEGO DE CONDICIONES ADMINISTRATIVAS PARTICULARES QUE,
COMO LEY FUNDAMENTAL DE LOS CONTRATOS, REGIRÁ LA
ADJUDICACIÓN DIRECTA, DEL APROVECHAMIENTO, POR
ARRENDAMIENTO, DE PARCELAS DE REGADÍO DE LA DEHESA BOYAL
PARA EL PERIODO 2023/2028.**

CLÁUSULA PRIMERA.- Objeto del Contrato.

El objeto del contrato lo constituye el aprovechamiento, mediante arrendamiento, de las Parcelas de Regadío propiedad de este Ayuntamiento, que a continuación se enumeran (Las superficies se entienden de forma aproximada):

- Parcela 5007 del Polígono 502; Recinto 1; Superficie: 1-26-38 Has.
- Parcela 5008 del Polígono 502; Recinto 1; Superficie: 1-48-32 Has.
- Parcela 8 del Polígono 31; Recinto 1; Superficie: 1-00-00 Has.
- Parcela 9 del Polígono 31; Recinto 1; Superficie: 2-93-09 Has.
- Parcela 10 del Polígono 31; Recinto 1. Dividida en tres subparcelas:
 - .- Subparcela 1: Superficie: 2-38-00 Has.
 - .- Subparcela 2: Superficie: 2-44-00 Has.
 - .- Subparcela 3: Superficie: 2-53-00 Has.
- Parcela 11 del Polígono 31; Recinto 1. Dividida en dos subparcelas:
 - .- Subparcela 1: Superficie: 3-30-00 Has.
 - .- Subparcela 2: Superficie: 3-76-00 Has.
- Parcela 12 del Polígono 31; Recinto 4; Superficie: 3-00-00 Has.

Las parcelas, objeto de arrendamiento, únicamente podrán destinarse a lo que tradicionalmente se conocen como cultivos de regadío, con las especialidades, características y condiciones que se establecen en el marco de la Política Agraria Comunitaria.

Como nota previa, señalar que de conformidad con la Sentencia del Tribunal Constitucional 68/2021, el párrafo primero del artículo 122.2 LCSP ha sido declarado contrario al orden constitucional de competencias, de modo que esta declaración no implica su nulidad, pero de ella se deriva su no aplicación a los contratos suscritos



por las Administraciones de las Comunidades Autónomas, las Corporaciones Locales y las Entidades vinculadas a unas y otras. Sin embargo, a la vista de que no existe otra normativa que regule el contenido mínimo de los pliegos, hemos optado por mantener en el presente pliego el contenido mínimo que establece dicho artículo, ello en virtud de nuestra potestad de autoorganización (art. 4.1 a) de la Ley 7/1985, de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en adelante LBRL).

Los contratos que se adjudiquen en aplicación de lo establecido en este pliego tienen **carácter patrimonial y privado**, rigiéndose en cuanto a su preparación, adjudicación, efectos y extinción por la legislación patrimonial aplicable a la Administración Local, aplicándose los principios de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante LCSP), únicamente para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse (arts. 9 y 4 LCSP) y el art. 110 de la Ley 33/2003, de 03 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Por lo que respecta a los efectos y extinción de los contratos se estará a lo dispuesto en las normas del Derecho Privado.

CLÁUSULA SEGUNDA.- Procedimiento de Selección y Adjudicación.

La forma de adjudicación del contrato del arrendamiento del bien inmueble será la adjudicación directa, de acuerdo con el artículo 107.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, debido a las peculiaridades del bien y la singularidad de la operación, toda vez que las parcelas de que se trata, amén del aporte económico que supone su arrendamiento para las arcas municipales, han venido siendo explotadas y cultivadas, de forma sistemática, exclusivamente por los vecinos de la localidad desde tiempo inmemorial, ejecutándose la selección del adjudicatario mediante el tradicional sistema de “pujas a la llana” sobre el tipo de licitación, a la oferta económica más ventajosa, en régimen de concurrencia competitiva.

Como observación, cabe significar que el art. 178.d) de la LOREG considera incompatible con la condición de Concejal a los contratistas o subcontratistas de contratos cuya financiación, total o parcial, corra a cargo de la Corporación Municipal. Por su parte, la Junta Consultiva de Contratación Administrativa en diversos Informes (60/96 y 30/94, entre otros), la Junta Electoral Central y la propia Jurisprudencia han hecho una interpretación especialmente restrictiva del precepto, limitándola sólo a los supuestos en que se produce salida de fondos municipales a favor del corporativo o, lo que es lo mismo, cuando la Corporación financia el contrato y no en el supuesto de que sea el concejal quien ingresa o paga a la Corporación.

Tratándose, como se trata, de un procedimiento de contratación en régimen de concurrencia competitiva, para el supuesto de que quedasen parcelas sobrantes, tendrá que iniciarse un nuevo expediente de contratación en los mismos términos y con las mismas condiciones y características que el procedimiento sobre el que rige el presente



pliego.

Los interesados deberán presentar su solicitud de participación en el procedimiento de contratación en el modelo oficial que se anexa al presente Pliego. Las solicitudes se presentarán en horario de oficina hasta el día 03 de noviembre de 2023. Posteriormente, el Sr. Alcalde, dictará resolución por la que se declarará la admisión de los candidatos que podrán contratar con el Ayuntamiento, sin perjuicio de ulteriores comprobaciones.

En primera puja o vuelta, sólo se podrá optar a una parcela por el mismo licitador.

El acto de licitación se realizará, salvo mejor proveer, el miércoles, día 08 de noviembre de 2023, a las 13:00 horas, en el Salón de Sesiones de la Casa Consistorial.

CLÁUSULA TERCERA.- Tipos de licitación.

El tipo de licitación se establece en el precio de 480'00 €/Ha anuales, salvo para las Parcelas 8 y 9 del Polígono 31 que será de 450'00 €/Ha anuales.

Así, los tipos de licitación quedan fijados en las siguientes cantidades anuales, mejorables al alza:

- Parcela 5007 del Polígono 502: 604'80 €.
- Parcela 5008 del Polígono 502: 711'94 €
- Parcela 8 del Polígono 31: 450'00 €
- Parcela 9 del Polígono 31: 1.318'91
- Parcela 10 del Polígono 31:
 - .- Subparcela 1: 1.584'00 €
 - .- Subparcela 2: 1.171'20 €.
 - .- Subparcela 3: 1.214'40 €.
- Parcela 11 del Polígono 31:
 - .- Subparcela 1: 1.584'00 €.
 - .- Subparcela 2: 1.804'80 €
- Parcela 12 del Polígono 31: 1.440'00 €.

De todo ello, resulta un valor estimado del contrato de **ONCE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO EUROS CON CINCO CÉNTIMOS (11.884'05 €).**

CLÁUSULA CUARTA.- Órgano de Contratación.

A la vista del importe de los contratos, el órgano competente para efectuar la presente contratación y tramitar el expediente, de conformidad con la Disposición Adicional Segunda de la LCSP, será el Sr. Alcalde-Presidente.

CLÁUSULA QUINTA.- Duración del Contrato.



La duración del contrato de arrendamiento se fija desde la fecha de su adjudicación definitiva hasta el 29 de septiembre de 2028, con carácter de improrrogable.

Al finalizar los contratos, las parcelas deberán quedar absolutamente libres. En el supuesto de que se incumpliese esta obligación, se entenderá que no les interesa a los arrendatarios su recogida.

CLÁUSULA SEXTA.- Capacidad.

Podrán presentar oferta, por sí mismos o por medio de representante, las personas físicas o jurídicas, que tengan plena capacidad para ello y, que de acuerdo con la singularidad del presente procedimiento, se efectuará a los vecinos de la localidad que se encuentren interesados y empadronados en la localidad con una antigüedad de al menos tres meses a la fecha del acto de licitación, quienes, previamente, deberán realizar su inscripción en las Oficinas Municipales.

Sólo podrán contratar las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar y que no estén en una prohibición de contratar de las comprendidas en el art. 71 de la LCSP ni que se hallen incurso/a en ninguno de los supuestos de incompatibilidad y/o conflicto de intereses previstos en la Ley 1/2014, de 18 de febrero, de regulación del estatuto de los cargos públicos del Gobierno y la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Las personas jurídicas sólo podrán ser adjudicatarias de contratos cuyas prestaciones estén comprendidas dentro de los fines, objeto y ámbito de actividad que, a tenor de sus estatutos o reglas fundacionales, les sean propios.

Los que presenten proposiciones podrán hacerlo por sí o representados por persona autorizada, mediante poder bastante, siempre que no se hallen incurso/a en alguna de las causas de excepción contempladas en la Legislación Vigente.

Requisitos para participar en la licitación:

- a) Ser agricultor a título principal y estar inscrito en el Régimen Especial de la Seguridad Social, de Trabajadores por Cuenta propia o Autónomos, siempre que la actividad principal sea la agricultura o, en su caso, estar en posesión de justificante de registro de la “Solicitud de Incorporación a la Empresa Agraria”.
- b) No podrán participar en el procedimiento de arrendamiento, aquellos que ostenten la condición de “deudores” con el Ayuntamiento de Escorial, por cualquier concepto, cuando así lo certifique el departamento de Tesorería.

Tampoco podrán participar en el presente procedimiento, los cónyuges de los deudores, por cualquier concepto, con el Ayuntamiento de Escorial, si previamente no justifican documentalmente su independencia económica de aquél y la vigencia del régimen de separación de bienes, en los supuestos de matrimonio. Tampoco



podrán participar en el presente procedimiento, los hijos, mayores de edad, de los deudores, por cualquier concepto, con el Ayuntamiento de Escorial, si previamente no justifican documentalmente su independencia económica y administrativa de la unidad familiar en la que se integra aquél.

c) Los licitadores deberán estar al corriente en sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social a la hora de formalizar el contrato de arrendamiento.

CLÁUSULA SÉPTIMA.- Presentación de Ofertas.

Las ofertas se presentarán mediante el tradicional sistema de “pujas a la llana”, de acuerdo con los usos y costumbres del lugar, lo que singulariza, entre otros factores, a la operación.

Las ofertas de los interesados deberán ajustarse a lo previsto en el pliego de cláusulas administrativas particulares y su presentación supondrá la aceptación incondicionada por el solicitante del contenido de la totalidad de dichas cláusulas o condiciones.

CLÁUSULA OCTAVA.- Fianza.

Garantía provisional: Dispensada.

Los adjudicatarios deberán prestar una fianza, en concepto de garantía definitiva, equivalente al 5 % del precio de adjudicación del contrato, que será depositada por los adjudicatarios en los términos previstos en el art. 107 de la LCSP, durante el plazo de diez días, contados a partir de la fecha de adjudicación del contrato.

CLÁUSULA NOVENA.- Adjudicación del Contrato.

Una vez recaiga la adjudicación, mediante resolución de la Alcaldía, los adjudicatarios presentarán la documentación que se requiera, formalizándose entonces el contrato, mediante documento administrativo, suscrito por el Sr. Presidente de la Corporación, el Secretario de la misma y el adjudicatario.

Al tratarse de un proceso de adjudicación directa, el Sr. Alcalde ostenta la facultad discrecional de la misma y, en su consecuencia, atendiendo a la singularidad del procedimiento, sólo los vecinos de la localidad, habituales arrendatarios de las parcelas podrán ser adjudicatarios. Ello encierra su motivación en la posibilidad de favorecer con complementos de renta a los vecinos de la localidad y que repercutan a favor del municipio los ingresos que se puedan obtener con su explotación.

Durante el plazo de diez días, desde la notificación de la adjudicación y con anterioridad a la firma de los contratos, los que resulten adjudicatarios deberán presentar en el Ayuntamiento la siguiente documentación:

- Documento acreditativo de ostentar la condición de “Agricultor a Título principal” o, en su caso, documento acreditativo del registro de entrada de la “Solicitud de Incorporación a la Empresa Agraria”.
- Certificado de no tener deudas con la Agencia Estatal Tributaria.
- Certificado de no tener deudas con la Seguridad Social.
- Justificante de haber constituido la fianza.



CLÁUSULA DÉCIMA.- Obligaciones del Arrendatario.

- 1) Los derechos y deberes del adjudicatario y del Ayuntamiento son los que se deriven del contrato, ajustado al Pliego de Condiciones y, supletoriamente, los dimanantes de la Legislación aplicable.
- 2) Los adjudicatarios a quienes, por cualquier circunstancia, no les interese continuar con el arriendo, deberán renunciar al contrato y poner a disposición del Ayuntamiento las parcelas que les hubieran sido asignadas, a los efectos de su nueva adjudicación.
- 3) En concreto, los que resulten adjudicatarios de las parcelas regadas con bombeo, deberán hacerse cargo y a su costa y responsabilizarse, solidariamente, del suministro de energía eléctrica, mantenimiento, conservación y reparaciones de la bomba de elevación que el Ayuntamiento pone a su disposición para que puedan llevarse a cabo las labores de riego, debiendo quedar en las mismas condiciones en que fue recibido.
- 4) Asimismo, los adjudicatarios tendrán estrictamente prohibida la realización de actuaciones que modifiquen la estructura del suelo para el desarrollo de determinados cultivos, sin la expresa autorización del Ayuntamiento, previa solicitud del interesado, pudiendo ser causa de rescisión del contrato el incumplimiento de dicha prohibición.
- 5) Del mismo modo se impone como obligación el hecho de que Las subparcelas y parcelas, cuyo arrendamiento constituye el objeto de este procedimiento, no podrán ser cedidas ni subcontratadas, ni total ni parcialmente, pasando a disposición del Ayuntamiento, de manera automática y obligatoria, aquellas parcelas que al adjudicatario no le interese su cultivo o su contrato haya sido rescindido. La cesión, el subarriendo o la subcontratación de las parcelas y subparcelas dará lugar a la rescisión del contrato, con la pérdida de la fianza depositada, con independencia del resto de responsabilidades en que hubieran podido incurrir los causantes.
- 6) El adjudicatario deberá entregar las tierras, objeto de arrendamiento, como mínimo, en las mismas condiciones en que le fueron entregadas, respondiendo frente al Ayuntamiento de los desperfectos que sean causados, salvo casos de fuerza mayor, debidamente acreditados y estimados en tal sentido por la Corporación.
- 7) Cualquier actuación que el adjudicatario realice en las parcelas deberá contar con la previa autorización del Ayuntamiento y las mejoras que introduzca en ellas quedarán a beneficio de las parcelas, no siendo exigible ante el Ayuntamiento indemnización alguna por los gastos derivados de tales mejoras.
- 8) En particular, el que resulte adjudicatario de la Parcela 5007 del Polígono 502, Recinto 1, vendrá obligado a permitir y facilitar el acceso, en la amplitud necesaria y suficiente, al adjudicatario de la Parcela 5008 del mismo polígono, así como a efectuar a su cargo las obras necesarias para el cumplimiento de la presente obligación.
- 9) Si por causas sobrevenidas, no imputables al arrendatario, éste se viera



obligado a renunciar a continuar con el arrendamiento durante la vigencia de aquél, el Ayuntamiento procederá a la recuperación de las parcelas y/o subparcelas afectadas, procediendo a la devolución al arrendatario de la fianza depositada, en su caso. En estos supuestos, el Ayuntamiento podrá volver a licitar aquéllas, estableciendo un plazo de duración equivalente al que quedare para el vencimiento del arrendamiento del resto de parcelas y subparcelas, objeto del presente contrato.

- 10) Queda terminantemente prohibido que los propietarios de predios colindantes con las subparcelas y parcelas, objeto del arrendamiento, regadas a motor, hagan uso de éste. Ello motivará la apertura del correspondiente expediente sancionador e, incluso, la rescisión del contrato para aquel arrendatario que tolere, consienta o negocie su utilización.

CLÁUSULA UNDÉCIMA.- Pago.

El pago de la renta será satisfecho, de una sola vez, por los adjudicatarios durante los meses de diciembre de los años 2023/2024/2025/2026 y 2027, siendo requisito indispensable la domiciliación bancaria del pago, cuya conformidad y autorización se deberá firmar a la hora de la suscripción del contrato.

CLÁUSULA DUODÉCIMA.- Prerrogativas de la Administración.

El órgano de contratación ostenta la prerrogativa de interpretar el contrato que se formalice y resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento. Igualmente, podrá modificar el contrato por razones de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de ésta, dentro de los límites y con sujeción a los requisitos y efectos señalados en la normativa patrimonial, supletoriamente en la LCSP y resto de derecho privado.

El Ayuntamiento, de oficio o a instancias de los arrendatarios, podrá modificar el contrato para la revisión del canon arrendaticio cuando concurren circunstancias sobrevenidas de fuerza mayor, tales como, sequías, inclemencias climatológicas, falta de agua, que puedan afectar a los cultivos y/o a la actividad desarrollada en las masas comunes objeto del presente arrendamiento. Para la formalización de dicha modificación, se tramitará el correspondiente expediente que deberá incluir, informe técnico de propuesta de modificación, informe jurídico de conformidad a derecho de la propuesta de modificación, trámite de audiencia a los arrendatarios y formalización de la resolución de modificación, en su caso.

CLÁUSULA DÉCIMOTERCERA.- Especialidades de la contratación.

El Ayuntamiento estará plenamente facultado para rescindir unilateralmente el/los contrato/s, en los supuestos en que se pretendan acometer intervenciones sujetas a



comunicaciones y autorizaciones ambientales o se atienda a iniciativas empresariales en cualesquiera de las subparcelas y parcelas arrendadas, a cuyos efectos se prorrateará el precio del contrato por el tiempo de duración efectiva del mismo y siempre, previo aviso del Ayuntamiento a los adjudicatarios que resulten afectados, no siendo reclamable frente al mismo, indemnización alguna por tal actuación.

CLÁUSULA DÉCIMOCUARTA.- Régimen Jurídico del Contrato.

Este contrato tiene carácter privado, su preparación y adjudicación se registrará por lo establecido en este Pliego, y para lo no previsto en él, será de aplicación la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas; el Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales; los principios extraídos de la legislación contenida en la LCSP y sus disposiciones de desarrollo, para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse; supletoriamente se aplicarán las restantes normas de derecho administrativo y las normas de derecho privado contenidas en el Código Civil, que será de aplicación en cuanto a sus efectos y extinción.

De conformidad con el art. 110.3 LPAP: “El orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan sobre estos contratos entre las partes. No obstante, se considerarán actos jurídicos separables los que se dicten en relación con su preparación y adjudicación y, en consecuencia, podrán ser impugnados ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo de acuerdo con su normativa reguladora”.

Para cualquier incidencia que pudiera surgir con respecto a los contratos, los adjudicatarios renuncian a cualquier fuero o privilegio y se someten a los Tribunales cuya competencia se ejerza en el lugar de la firma de los contratos.

En Escurial (Cáceres), a la fecha de su firma.

El Alcalde,
Fdo.- Eduardo Sánchez Álvez

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

