



ACTA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE RIVAS-VACIAMADRID DE FECHA VEINTICINCO DE ENERO DE DOS MIL VEINTICUATRO

En Rivas-Vaciamadrid, siendo el día 25 de enero de 2024 se reúnen en la sede de RIVAMADRID, los miembros integrantes del Consejo de Administración de la Empresa municipal de Vivienda de Rivas-Vaciamadrid, SA (EMV) siguientes:

1º.- **PRESIDENTA:** D^a. AÍDA CASTILLEJO PARILLA

2º.- **CONSEJERA DELEGADA:** DOÑA YASMÍN ELENA MANJI CARRO
CONSEJEROS:

- 3º.- DON JOSÉ LUIS ALFARO GONZÁLEZ
- 4º.- DON ALVARO GARRUCHO DÍAZ- PAVÓN
- 5º.- DOÑA PILAR GABINA ALONSO GARCÍA
- 6º.- DOÑA MARÍA ISABEL LLANOS NÚÑEZ.
- 7º.- DON VICTOR DANIEL ARCHILLA PRAT.

MIEMBROS NO CONSEJEROS

- SECRETARIO: DON JUAN RAMÓN GARRIDO SOLÍS
- GERENTE: DON LUIS ENRIQUE ESPINOSA GUERRA
- INTERVENTORA: DOÑA TERESA DE JESÚS HERMIDA MARTÍN

ORDEN DEL DÍA DE LA SESIÓN:

ASUNTOS DE LA CONVOCATORIA

A) Parte resolutive

1º.- Aprobación, si procede, de la Propuesta para la resolución del contrato de la ejecución de las obras para la construcción del edificio de viviendas situadas en la parcela 44 del municipio de Rivas Vaciamadrid promovidas por la Empresa Municipal de la Vivienda de Rivas Vaciamadrid

Se abre la sesión a las dieciséis horas y treinta y cinco minutos (16: 35 horas).



A) Parte resolutive

1º.- Aprobación, si procede, de la Propuesta para la resolución del contrato de la ejecución de las obras para la construcción del edificio de viviendas situadas en la parcela 44 del municipio de Rivas Vaciamadrid promovidas por la Empresa Municipal de la Vivienda de Rivas Vaciamadrid

Se reproduce para que conste en acta la Propuesta presentada a debate y aprobación:

I. El 13/10/2021 la “Empresa Municipal de la Vivienda de Rivas Vaciamadrid, S.A.” adjudicó a “Tableros y Puentes, S.A.”, con N.I.F.A- 3.361.593, el contrato de ejecución de las obras de construcción de un edificio de 83 viviendas con protección pública en arrendamiento (VPPA), zonas comunes, garajes y trasteros, en la parcela 44 del Z.U.O.P 9 “los Montecillos”, sita en Avenida Pilar Miró nº 14 en Rivas Vaciamadrid.

El contrato se firma por la Empresa Municipal y por el contratista adjudicatario el 14/2/2022.

De acuerdo con el artículo 26.1.b) de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP, en lo sucesivo), la naturaleza del contrato celebrado es la propia de un contrato privado. Sus efectos y extinción se rigen por el derecho privado, conforme al artículo 26.3 de la citada norma.

II. La cláusula octava del contrato, número 8.3, dispone:

“Si por causas imputables a TABLEROS Y PUENTES se incurriera en mora, la EMV podrá optar indistintamente por la resolución del contrato o por la imposición a TABLEROS Y PUENTES de penalizaciones del CINCO por mil del importe de la adjudicación por día natural de retraso. En todo caso, si las penalidades por demora alcanzaran el 10% del presupuesto total de la obra, la EMV podrá proceder a la resolución del contrato.”

En relación con las causas de resolución, la cláusula novena establece:





“NOVENA: CAUSAS DE RESOLUCIÓN

9.1. Serán causas de resolución del contrato además de la prevista en el artículo 1124 del código civil:

(...)

d) El incumplimiento de la obligación principal del contrato o la imposibilidad de ejecutar la prestación en los términos inicialmente pactados o la posibilidad cierta de producción de una lesión grave al interés público de continuarse ejecutando la prestación en esos términos, cuando no sea posible modificar el contrato.”

Esta última causa de resolución que contempla la cláusula novena, número 9.1, letra d), referida al incumplimiento de la obligación principal del contrato, está tomada del artículo 211.1 de la LCSP):

“Artículo 211. Causas de resolución.

1. Son causas de resolución del contrato:

(...)

f) El incumplimiento de la obligación principal del contrato.”

III. *El 15/11/2023 los Directores de la obra, de ejecución y Coordinadores de Seguridad y Salud extienden acta en la que, entre otros extremos, hacen constar que el contratista, además de incurrir en mora, ha abandonado la ejecución de la obra:*

“1. Se constata el abandono de la obra por parte del contratista desde el día 1 de octubre de 2023, haciendo constar que desde esa fecha y hasta el momento de la firma de esta acta no hay oficios en la obra, salvo los que se hayan realizado para el aseguramiento de la obra.



2. Que la obra ejecutada y certificada hasta el momento de la paralización corresponde a un 18,94% del presupuesto de ejecución de la obra adjudicada a la contrata.

3. A fecha del presente Acta, el porcentaje de obra que tendría que estar ejecutado conforme al primer planing de trabajo aprobado es de 84,55% y conforme al segundo planing sería del 29,69%; en consecuencia, el retraso en la obra es de 7 meses y medio meses conforme al primer planing y sería de 2 meses y medio conforme al segundo planing.

4. Que la paralización afecta a la totalidad de los tajos y partidas o unidades de la obra.”

La gravedad de los hechos que ponen de manifiesto los facultativos de la obra determina que la Sra. Consejera Delegada de la Empresa Municipal, mediante escrito de 20/11/2023, requiera a “Tableros y Puentes, S.A.” para que, en el plazo de diez días, comunique la fecha de reanudación de los trabajos de ejecución.

En el escrito también le conmina para que, una vez reiniciada la obra, reajuste su ritmo de ejecución a los plazos establecidos en el planning acordado por las partes.

El escrito de requerimiento terminaba apercibiendo expresamente al contratista que “de no comunicar o reiniciar la obra en el plazo señalado o, una vez reiniciada, no ajustar el ritmo de ejecución al planning acordado se procederá a declarar la resolución del contrato.”

M. Ha transcurrido con creces el plazo establecido en el requerimiento formulado por la Sra. Consejera Delegada sin que el contratista haya atendido el requerimiento formulado.





Lejos de atender el requerimiento, mediante escrito de fecha 28/11/2023 “Tableros y Puentes, S.A.” ha manifestado su disconformidad con la existencia de paralización de la obra o con el retraso en su ejecución.

Se ha constatado que el contratista no ha reiniciado la obra abandonada. Por parte de los Directores de la Obra y de ejecución se evacúa informe el 14/12/2023 en el que, entre otros extremos, se declara:

“(…) Desde la Dirección Facultativa, una vez más, queremos dejar constancia de que desde el día 1 de octubre de 2023, los trabajos en la obra se encuentran paralizados de forma total y por causas únicamente imputables al contratista al abandonar la obra, no habiéndose realizado trabajo alguno en la obra, salvo el de limpieza, desencofrado y mantenimiento de protecciones colectivas, afectando dicha paralización a la totalidad de los tajos y partidas o unidades de la obra.(…)

Durante los meses siguientes se fue acumulando el retraso de obra injustificado y a fecha del presente Informe, nos encontramos con un porcentaje de obra que debería estar ejecutado conforme al primer planing de trabajo aprobado del 99% aproximadamente y conforme al segundo planing, del 53% aproximadamente; en consecuencia, el retraso en la obra ahora mismo sería de 10 meses y medio conforme al primer planing y sería de 5 meses conforme al segundo planing.”

V. *Mediante escrito fechado el día 28/11/2023 – que no obstante se firma digitalmente el 15/12/2023 y que es presentado en el registro el 15 de diciembre – la contratista reitera su voluntad de incumplimiento del contrato comunicando su resolución unilateral.*

El escrito recoge una serie de hechos que no son ciertos y de conclusiones jurídicas que, en ningún caso, se pueden compartir y cuyo único objetivo es intentar ocultar o camuflar que la verdadera voluntad del contratista es, única y exclusivamente, la de no atender a las obligaciones contractualmente asumidas con la Empresa Municipal.





VI. *A la vista de los antecedentes expuestos resulta evidente que el contratista ha incurrido, de conformidad con el artículo 1.124 del Código Civil y artículo 211 de la LCSP, en causa constitutiva de resolución del contrato al haber dado lugar, de manera culpable, a la demora en los plazos de ejecución de la obra, de acuerdo con lo previsto en la cláusula octava, número 8.3, del contrato firmado por las partes.*

Ha incurrido así mismo - de conformidad también con el artículo 1.124 del Código Civil, artículo 211 de la LCSP - en causa constitutiva de resolución del contrato al haber abandonado la obra, de acuerdo con lo previsto en su cláusula novena, número 9.1, letra d).

El abandono de obra constituye un incumplimiento de la obligación principal que atañe al contratista, tal y como al efecto han señalado diversos órganos consultivos, pudiendo citarse entre otros los siguientes pronunciamientos o resoluciones:

- Dictamen 536/2022 del Consejo Consultivo de Castilla y León:

“Con todo, puede considerarse, ante tal abandono de las obras, que se ha producido el incumplimiento de la obligación principal del contrato (211.1.f de la LCSP). La realidad es que, durante la vigencia del contrato, solo se ha ejecutado un pequeño porcentaje del presupuesto de obra (1,615 %).”

- Dictamen 302/23 del Pleno de la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid, aprobado por unanimidad en sesión de 8 de junio de 2023:

“Los hechos relatados no han sido desvirtuados por la empresa contratista, que se ha limitado a reconocer el averiado de la fresadora como causa de la paralización de las obras, y a negar su abandono, sin mayor justificación que la subida del precio de las materias primas empleadas a consecuencia de la Covid-19 y a justificarse con su petición de modificación del contrato. Sin embargo, esta petición fue analizada y resuelta, y no es causa de





justificación del incumplimiento claro del objeto contractual que es el saneo y asfaltado de las calles. Por ello, este incumplimiento determina que proceda la resolución del contrato por la causa de la letra f del artículo 211 de la LCSP/17."

- Dictamen del Consejo de Estado, de 11/07/2019, en expediente 581/2019:

"No ofrece duda que la principal obligación contractual del adjudicatario de un contrato de obras es ejecutarla. Se trata de una obligación que solo puede calificarse de esencial.

En consecuencia, desde antiguo el Consejo de Estado ha declarado que el abandono de las obras por parte de la contratista constituye un incumplimiento que justifica la resolución contractual por incumplimiento. Así, en el dictamen de 1 de febrero de 1973 (número 38.433) se señalaba que la paralización generalizada de las obras era causa de resolución "con pérdida de la fianza constituida y sin perjuicio de las demás responsabilidades que puedan resultar de perjuicios irrogados a la Administración por el incumplimiento de la empresa contratista". Múltiples dictámenes más recientes se pronuncian en idéntico sentido en relación con la causa de resolución, como, por ejemplo, el de 8 de noviembre de 2018 (número 856/2018)."

La doctrina jurisprudencial también considera el abandono de la obra como una causa constitutiva de la resolución del contrato pudiendo citarse, entre otras, la Sentencia del Tribunal Supremo, Sección 7ª de lo C-A, de 22 de enero de 2014, en casación nº 3.644/2012:

"La Sala de instancia, a la vista de la prueba practicada (informes del Consejo de Obras Públicas y del Consejo de Estado más el dictamen pericial) concluyó como acreditada la resolución del contrato cuestionado por la causa prevista en la letra g) del art. 111 TRLCP. Razona que el abandono de la obra porque no consiguió la modificación del proyecto tiene la antedicha naturaleza de esencial lo que se ajusta al precepto."





En el mismo sentido el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sentencia nº 569/2017, de 7 de julio de 2017, recurso nº 316/2014:

“Por consiguiente, no se dispone de elemento probatorio alguno en el que poder sustentar la existencia de modificaciones contractual determinante de la obligación del Ayuntamiento tramitar una modificación del proyecto constructivo y de suspender la ejecución de las obras hasta su aprobación. En cambio, sí queda acreditado el abandono de la obra por el contratista y con ello la concurrencia la causa de resolución del contrato prevista en el artículo 111.e) de Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio , por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aplicable al caso de autos por razones temporales (demora en el cumplimiento de los plazos por parte de la contratista).

Procede, pues, desestimar el recurso de apelación.”

Por todo ello, de conformidad con los antecedentes y fundamentos expuestos el Consejo de Administración de la “Empresa Municipal de la Vivienda de Rivas Vaciamadrid, S.A.”, **ACUERDA:**

- Resolver el contrato adjudicado a “Tableros y Puentes, S.A.” por incumplimiento culpable del contratista al haber incurrido en las causas de resolución que se detallan en el presente acuerdo.
- Incautar la garantía constituida por el contratista en los términos establecidos en la LCSP declarando, además, su obligación de indemnizar a la Empresa Municipal los daños y perjuicios ocasionados en lo que excedan de la garantía incautada.

La determinación y concreción de los daños y perjuicios que deban ser objeto de indemnización se llevará a cabo oportunamente por este órgano de contratación en futura decisión motivada previa audiencia del contratista, atendiendo, entre otros factores, al retraso que implique para





la inversión proyectada y a los mayores gastos que ocasione a Empresa Municipal, todo ello de conformidad con el artículo 113 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las AA.PP. aprobado mediante Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre.

- *Ordenar el inicio de los trabajos de comprobación, medición y liquidación de las obras realizadas conforme al artículo 246.1 de la LCSP.*

Una vez cerrado el debate, la propuesta presentada se somete a votación con el siguiente resultado:

-Votos a favor= 6 votos

- 1º.- DOÑA AÍDA CASTILLEJO PARRILA
- 2º.- DOÑA YASMÍN ELENA MANJI CARRO-
- 3º.- DON JOSÉ LUIS ALFARO GONZÁLEZ
- 4º.- DOÑA MARÍA ISABEL LLANOS NÚÑEZ.
- 5º.- DOÑA PILAR GABINA ALONSO GARCÍA
- 6º.- VICTOR DANIEL ARCHILLA PRAT

-Abstenciones= 1 voto

- 1º.- DON ALVARO GARRUCHO DÍAZ- PAVÓN

Por consiguiente, la propuesta resulta aprobada por mayoría absoluta, resultando la adopción de los siguientes acuerdos:

PRIMERO.- Resolver el contrato adjudicado a “Tableros y Puentes, S.A.” por incumplimiento culpable del contratista al haber incurrido en las causas de resolución que se detallan en el presente acuerdo.



SEGUNDO.- Incautar la garantía constituida por el contratista en los términos establecidos en la LCSP declarando, además, su obligación de indemnizar a la Empresa Municipal los daños y perjuicios ocasionados en lo que excedan de la garantía incautada.

La determinación y concreción de los daños y perjuicios que deban ser objeto de indemnización se llevará a cabo oportunamente por este órgano de contratación en futura decisión motivada previa audiencia del contratista, atendiendo, entre otros factores, al retraso que implique para la inversión proyectada y a los mayores gastos que ocasione a Empresa Municipal, todo ello de conformidad con el artículo 113 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las AA.PP. aprobado mediante Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre.

TERCERO.- Ordenar el inicio de los trabajos de comprobación, medición y liquidación de las obras realizadas conforme al artículo 246.1 de la LCSP.

Y siendo las dieciséis horas y cincuenta y dos minutos (16: 52) , se pone fin a la presente reunión, de la que levanto el presente acta, en Rivas-Vaciamadrid, en el lugar y fecha supra referidos

LA PRESIDENTA,
DOÑA AIDA CASTILLEJO PARRILLA

EL SECRETARIO DEL CONSEJO
DON JUAN RAMÓN GARRIDO SOLÍS

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

