



**ASUNTO:**

*Cláusula de prohibición de transmitir por actos intervivos  
inmueble enajenado por Ayuntamiento a un tercero mediante  
subasta*

028-11

FC

\*\*\*\*\*

**INFORME**

**I. ANTECEDENTES:**

En 1994 el Ayuntamiento enajena mediante subasta un inmueble de su propiedad a un tercero mediante el procedimiento de subasta. En el documento "Pliego de Cláusulas Administrativas" consta la prohibición de transmisión por el adjudicatario mediante actos intervivos.

**II. NORMATIVA APLICABLE**

- Constitución española (CE)
- Código Civil (CC)
- Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local( LRBRL).
- Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local (TRRL)
- Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio.(RBCL)
-



**III. FONDO DEL ASUNTO.-** En la documentación aportada por el Ayuntamiento consta en efecto el denominado "Pliego de Condiciones Jurídicas y económicas-administrativas que han de regir la subasta de la venta de una finca urbana de propiedad municipal sita en X de estas localidad. En la cláusula 9ª de dicho documento se dice: *"ADQUIRENTE.-No podrá transmitir so pena de reversión al Patrimonio Municipal, y salvo los derechos de herencia, por actos intervivos la vivienda adquirida durante el plazo de █ años a contar de la firma de escritura pública"*.

El Pliego en cuestión está fechado el día 8 de marzo de 1993 y suscrito por el Alcalde, con sello oficial del Ayuntamiento.

Lo primero que sorprende es que en la citada y transcrita cláusula el número de años durante los cuales el adquirente no puede transmitir por actos intervivos esté en blanco, sin determinar.

No obstante lo anterior, se comprueba que en el BOP de 16 de diciembre de 1993 se publicó edicto en el que se da cuenta del acuerdo adoptado por la Junta vecinal para la enajenación del inmueble referenciado; conteniéndose en dicho edicto los datos relativos a la descripción del inmueble, procedimiento de adjudicación, tipo de licitación, forma de pago, derecho de tanteo del arrendatario, garantías exigibles, plazo de presentación de ofertas, fecha de apertura de plicas y modelo de proposición. Es decir, exactamente el mismo contenido que el Pliego, salvo la cuestión referente a la prohibición de transmisión objeto del presente informe.

Recordemos que el artículo 122 del Texto Refundido de Régimen Local, hoy derogado por la Ley 30/2007, de Contratos del Sector Público, en su apartado primero establecía:

*1. Los pliegos de condiciones, después de aprobados por el Pleno de la Corporación, se expondrán al público durante un plazo de ocho días, anunciándose así en el Boletín Oficial de la Provincia para que puedan presentarse reclamaciones, las cuales serán resueltas por la misma Corporación. Esta previsión no será de aplicación en el supuesto de que previamente hayan sido aprobados pliegos generales.*

En cumplimiento del mencionado precepto el Ayuntamiento expone al público el Pliego que ha de regir la enajenación en cuestión, pues bien, precisamente este hecho y el contenido del transcrito edicto es lo que nos hace considerar que la cláusula 9ª del llamado Pliego ha de



ser considerada como inexistente al no haberse reproducido en el dicto publicado en el BOP.

Por otro lado, y aunque diéramos, que no la damos, validez al llamado Pliego, el hecho cierto de no establecerse el plazo durante el cual el adjudicatario no podrá transmitir el inmueble por actos intervivos supondría tanto como limitar a perpetuidad un derecho inherente a la propiedad, su transmisión o poder de disposición sobre ella. A tales efectos debemos traer a colación lo establecido por el artículo 348 del Código Civil: *La propiedad es el **derecho de gozar y disponer de una cosa**, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes.*

Esto no significa que los Ayuntamientos no puedan imponer a los adjudicatarios la obligación de destino a los bienes que enajenen o incluso a su mantenimiento durante un determinado número de años, o incluso, y a fin de evitar acciones especulativas, establezcan prohibiciones temporales de enajenación. Pero la indeterminación contenida en ese documento de Pliego sería tanto como prohibir su disposición por el que ahora es su legítimo propietario o, en su defecto, no podemos, ante el error de la propia Administración entender que será ésta la que determine en cualquier momento la duración de ese plazo, pues recordemos que el artículo 1256 del Código Civil establece que *La validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes.*

Es más, al carecer el Código Civil de una regulación completa de la figura que estudiamos, puede afirmarse que la legislación hipotecaria constituye en esta materia legislación civil sustantiva (GÓMEZ GALLIGO). Dicen los artículos 26 y 27 de la Ley Hipotecaria que...

**Art. 26 L.H.:** *Las prohibiciones de disponer o enajenar se harán constar en el Registro de la Propiedad y producirán efecto con arreglo a las siguientes normas:*

*Las establecidas por la Ley que, sin expresa declaración judicial o administrativa, tengan plena eficacia jurídica, no necesitarán inscripción separada y especial y surtirán sus efectos como limitaciones legales del dominio.*

*Las que deban su origen inmediato a alguna resolución judicial o administrativa serán objeto de anotación preventiva.*

*Las impuestas por el testador o donante en actos o disposiciones de última voluntad, capitulaciones matrimoniales, donaciones y demás actos a título gratuito, serán inscribibles siempre que la legislación vigente reconozca su validez.*



**Art. 27 L.H.:** *Las prohibiciones de disponer que tengan su origen en actos o contratos de los no comprendidos en el artículo anterior, no tendrán acceso al Registro, sin perjuicio de que mediante hipoteca o cualquier otra forma de garantía real se asegure su cumplimiento.*

En todo caso parece que el transcurso de aproximadamente dieciocho años desde que se produjo la venta del inmueble parece que elimina cualquier duda sobre la falta de ánimo especulativo del que ahora es su propietario.

Badajoz, febrero de 2011