



ASUNTO: BIENES/

**Reversión de terrenos que no se han destinado a la
finalidad prevista en el procedimiento de enajenación.**

057/13

FD

INFORME

I. ANTECEDENTES

Según los datos aportados por el Ayuntamiento referenciado, los antecedentes del asunto objeto del presente informe, de manera resumida, son los siguientes:

— Con fecha X de febrero de 2013, tiene entrada en la Oficialía Mayor escrito del Ayuntamiento de XX, mediante el que se solicita informe en relación con la posibilidad de “Reversión de bien enajenado con cláusulas resolutorias, viabilidad de reversión y recuperación del bien enajenado.”

— Junto con la solicitud de informe, se remite copia de la documentación siguiente:

— Expediente completo de enajenación del que cabe destacar los siguientes documentos:

— Pliego de cláusulas administrativas particulares, por el que se rige el procedimiento de adjudicación.



- Certificación del acuerdo del Ayuntamiento Pleno de x/07/2000, mediante el que se adjudica la parcela a xx, S.L.
- Contrato de compraventa, celebrado el x/06/2001.
- Escritura pública de segregación y compraventa, otorgada con fecha, x/06/2001, ante la notaria de XX, Doña XX.
- Nota Simple de la inscripción registral de la parcela enajenada.

II. LEGISLACIÓN APLICABLE

- Constitución Española de 1978 (CE).
- Código Civil (CC).
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL).
- Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, aprobado por el Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril (TRRL).
- Ley 13/1995, de 18 de mayo, de Contratos de las Administraciones Públicas (LCAP), vigente hasta el 22 de junio de 2000.
- Ley 33/2004, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP).
- Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por el real Decreto 1372/1986, de 13 de junio (RBEL).
- Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por el Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre (ROF).

III. FONDO DEL ASUNTO

1º. El Ayuntamiento pretende la reversión de los terrenos enajenados mediante el correspondiente de adjudicación, adoptado por el Ayuntamiento



Pleno en sesión celebrada el día 31/07/2000. El pliego de condiciones por el que se rige el concurso por procedimiento abierto, convocado al efecto, contiene las siguientes cláusulas que resultan de interés para el asunto propuesto:

“XIII. Condiciones especiales. La parte compradora quedará obligada a las siguientes condiciones especiales y así se hará constar en el contrato que se firme tras la adjudicación definitiva:

*A destinar la parcela adquirida al fin descrito en la Memoria, y a no enajenar, ceder o realizar cualquier acto de disposición (total o parcial) sobre la parcela adquirida, y las edificaciones e instalaciones que en la misma se establezcan, por actos intervivos, sin la autorización previa y expresa del Ayuntamiento de XX hasta tanto no transcurran tres años desde la firma de la escritura pública. No obstante si éste autorizase la transmisión de la parcela, en el caso de transmisión “mortis causa” el adquirente quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones que el comprador ha asumido con la firma del contrato.

Desde el 4º al 10º año desde la firma de las escrituras no podrá transmitirse sino al Ayuntamiento o sujeto autorizado por este en el mismo precio de adjudicación, incrementado en función del IPC o índice que lo sustituya.

A partir del décimo año podrá transmitirse libremente manteniendo el Ayuntamiento los derechos de tanteo y retracto.

*A presentar al Ayuntamiento, dentro del plazo de tres meses a contar desde el momento de la firma de la escritura pública, solicitud de Licencias de obras y de Instalación y Apertura de la actividad junto con el Proyecto de las construcciones e instalaciones a realizar en la parcela, redactado por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente.

*A comenzar la edificación de la parcela en el plazo máximo de seis meses contados a partir de la notificación de la concesión de la licencia de obras, debiendo tener finalizadas las obras de construcción e instalación de la industria de referencia en el plazo de doce meses a contar desde la fecha de concesión de la licencia. En dicho plazo deberá tener iniciada la actividad, presentada el alta en el Impuesto de Actividades económicas.

*A contratar el personal que se indica en la Proposición Económica con el mínimo de un trabajador permanente, vecino de XX.



XIV. Resolución del contrato. Las condiciones especiales que recoge el apartado anterior, tendrán el carácter de condición resolutoria expresa de la compraventa, por lo que el incumplimiento por la parte compradora de cualquiera de dichas condiciones, facultará al Ayuntamiento para dar por resuelta esta compraventa.

Para dar por resuelta la compraventa, se aplicarán las siguientes reglas.

A) En todo caso, el pleno dominio de ésta parcela, con sus accesiones, se recuperará automáticamente para el Ayuntamiento de XX, quien podrá inscribirla a su nombre en el Registro de la Propiedad, con sólo acreditar el incumplimiento de las condiciones resolutorias por cualquiera de los medios de prueba admitidos en derecho y efectuar en forma el requerimiento de resolución.

B) En caso de resolución, el Ayuntamiento retendrá el veinticinco por ciento de precio de venta de la parcela, en concepto de pena por incumplimiento e indemnización de daños y perjuicios, poniendo el resto de la cantidad satisfecha a disposición de la parte compradora, cuando el Ayuntamiento enajene nuevamente la parcela en cuestión, y que podrá ser minorada, en el caso de que en la nueva venta, el precio obtenido sea inferior al inicialmente pagado

C) La parte compradora deberá desalojar la parcela vendida y ponerla a disposición del Ayuntamiento en el plazo de un mes, contados a partir del día siguiente de la notificación del requerimiento.

D) En todos los casos de resolución si, con autorización del Ayuntamiento, la parte comprador hubiera constituido alguna carga o gravamen, el importe de esta se deducirá de las cantidades a restituir y si excedieran de ellas, se imputarán y descontarán de la cantidad a restituir del valor de las obras.

E) En caso de resolución, las obras, edificaciones que la parte compradora haya realizado en la parcela vendida, serán objeto de valoración por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, atendiendo al coste real de dichas obras y las variaciones del I.P.C. Del valor resultante se deducirán, en su caso, los gastos de Peritación y el importe de las cargas y gravámenes autorizados por el Ayuntamiento. La cantidad resultante será pagada a la parte compradora, cuando el Ayuntamiento enajene nuevamente la parcela en cuestión, con las obras y edificaciones realizadas, y que podrá ser minorada, en el caso de que



en la nueva venta, el precio obtenido sea inferior al que le corresponda según el presente apartado.

F) El ayuntamiento presta desde ahora su consentimiento para la posposición de la condición resolutoria pactada, a favor de las hipotecas que garanticen créditos por Entidades de Crédito con destino a al FINANCIACIÓN de las obras de construcción e instalación de industrias en los terrenos objeto de este concurso, siempre que tales operaciones sean autorizadas expresamente por el Ayuntamiento de XX.

XV. Pago del precio y otras obligaciones del comprador. El adjudicatario deberá pagar al Ayuntamiento de XX el 100% del precio resultante de la adjudicación en el momento de la firma de la escritura pública de compraventa.

El comprador asumirá, también las siguientes obligaciones:

*A recibir la parcela en el momento de la firma de la escritura pública.

*A realizar a su cargo la urbanización de la parcela, comprometiéndose el Ayuntamiento a prolongar las actuales redes de abastecimiento y saneamiento de agua actuales en cuarenta metros.

A pagar cuantas contribuciones, impuestos, arbitrios o tasas recaigan sobre la finca adquirida a partir de su entrega.

XVI. Formalización del contrato. El Ayuntamiento convocará al adjudicatario para la firma de las escrituras PÚBLICAS de compraventa de la parcela adjudicada momento en el que el Ayuntamiento de XX hará entrega de la misma al adquirente.

Si el comprador no compareciera a la firma de la escritura pública sin causa justificada perderá al cantidad entregada como fianza, haciéndola suya el Ayuntamiento de XX en concepto de resarcimiento de daños e indemnización de perjuicios, quedando resuelta la relación contractual existente.

Todo los gastos de Notaría, impuestos, arbitrios, licencias autorizaciones y tributos de cualquier clase o naturaleza, del Estado, Comunidad Autónoma o Municipio y cualquiera otros conceptos análogos que se deriven de la presente compraventa y de la escritura pública, serán de cuenta y cargo de la parte compradora, sea cual fuere el sujeto pasivo de las mismas.



XVII. Régimen jurídico del contrato. El contrato regulado en el presente Pliego de Cláusulas tiene naturaleza privada y se regirán:

- a) En cuanto a su preparación, competencia y adjudicación por la L.C.A.P. y demás normativa aplicable a la contratación de las Corporaciones Locales.
- b) En cuanto a sus efectos y extinción por el CÓDIGO Civil.

El Ayuntamiento de XX se compromete frente al comprador al saneamiento en caso de vicios ocultos y evicción.

XVIII. Jurisdicción competente. El comprador acepta que los litigios que se puedan producir se resuelvan en los Tribunales y Juzgados que le correspondan al Ayuntamiento de XX con renuncia expresa a los fueros propios.”

2º. Los compromisos a los que se aluden en la cláusula XIII, quedan materializados en la Memoria introducida en el sobre B, en la proposición económica y, sobre todo, en el acuerdo de adjudicación de x/07/2000, en el contrato de compraventa celebrado el x/06/2001 y en la escritura pública de segregación y compraventa de x/06/2001.

Así, en el acuerdo de adjudicación recoge el siguiente contenido: “... y la venta se sujeta, según el pliego de cláusulas publicado en el B.O.P. número 143 de fecha 21-06-00, a las siguientes condiciones, con carácter resolutorio: * Destinar la parcela adquirida a la construcción y puesta en funcionamiento de una planta limpiadora de aceitunas y posteriormente a una planta de aderezo de aceitunas y suministrar a agricultores y ganaderos productos necesarios para su actividad ...” En términos similares se recoge el anterior compromiso como obligación del adquirente en la estipulación 4 del contrato de compraventa al establecer expresamente que “4. La compraventa se sujeta al cumplimiento de las siguientes condiciones del adquirente con carácter resolutorio: * Destinar la parcela adquirida a la construcción y puesta en funcionamiento de una planta limpiadora de aceitunas y posteriormente a una planta de aderezo de aceitunas y suministrar a agricultores y ganaderos productos necesarios para su actividad. ...” Por último, en el expositivo III de la escritura pública de compraventa se hace constar que la adjudicación del solar se realiza en el precio y condiciones establecidos en el acuerdo de 31/07/2000, según certificación expedida por el Secretario del Ayuntamiento que se incorpora a la matriz.



De todo ello, se deduce claramente que la parcela objeto de enajenación debe ser destinada a un fin concreto, puesta en funcionamiento de una planta limpiadora de aceitunas y posteriormente a una planta de aderezo de aceitunas y suministrar a agricultores y ganaderos productos necesarios para su actividad. Es la misma cláusula XIII la que determina los plazos de presentación del proyecto y licencias e inicio de las obras, en tanto que la cláusula XIV establece la consecuencia que se derivaría de su incumplimiento, la resolución de contrato (“...el incumplimiento por la parte compradora de cualquiera de dichas condiciones, facultará al Ayuntamiento para dar por resuelta esta compraventa.”), al tiempo que establece las reglas que resultarán aplicables en tal caso. Por último, y sin duda en aplicación de lo dispuesto en los artículos 3.1.k), 5.3 y 9 de la entonces vigente LCAP, la cláusula XVII, que regula el régimen jurídico del contrato, tras establecer de manera indubitable su naturaleza privada, añade que se regirá “b) En cuanto a sus efectos y extinción por el CÓDIGO Civil.”

Teniendo naturaleza civil los efectos y extinción del contrato de compraventa celebrado, de darse los supuestos previstos en la citada cláusula XIII, el Ayuntamiento estaría en condiciones de instar la resolución ante la jurisdicción civil competente, Tribunales y Juzgados que le correspondan al Ayuntamiento de XX (según determina la cláusula XVIII). A tales efectos, debe señalarse que “Las entidades locales tienen la obligación de ejercer las acciones necesarias para la defensa de sus bienes y derechos”, según establecen a los artículos 68.1 de la LBRL y 220.1 del ROF; con carácter previo a la adopción de los acuerdos de acciones para la defensa de sus derechos, los artículos 54.3 del TRRL y 221.1 del ROF exigen dictamen del Secretario, de la Asesoría Jurídica o de un Letrado. Emitido el dictamen anterior y acreditado que el adquirente ha incurrido en cualquiera de los incumplimientos que dan lugar a la resolución, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 22.2.j) de la LBRL, el acuerdo de ejercicio de la acción civil se adoptará por el Ayuntamiento Pleno, por haber sido el órgano que acordó la adjudicación del contrato.



3º. Por último, se pone de relieve que no hay lugar para la tramitación de la acción administrativa de reversión regulada en el artículo 111 del RBEL (los preceptos de la LPAP que regulan la reversión, artículos 150 y 151, no son aplicables porque la norma es posterior a la aprobación del expediente y a la firma de la escritura pública de compraventa y, aun en el caso de que fueran posteriores, no se aplicarían por no tener carácter básico), por cuanto para los eventuales incumplimientos de las obligaciones asumidas por el adquirente de la parcela, como se ha visto, la sanción es la de resolución del contrato, tras lo que el Ayuntamiento recuperará la misma, aplicando a tal efecto las reglas contenidas en el cláusula XIV del pliego de cláusulas administrativas particulares por el que se rigió el procedimiento.

Badajoz, abril de 2013.