



ASUNTO: CONTRATACIÓN/CONTRATOS PRIVADOS

**Posibilidad de modificación de contrato de derecho
privado.**

249/13

FC

INFORME

I. HECHOS. ANTECEDENTES

El Ayuntamiento enajenó una serie de parcelas en el polígono industrial. En el pliego se estableció la obligación del adjudicatario de solicitar licencia de obras en el plazo de dos años y ejecución de la nave en 30 meses. Era condición resolutoria.

En julio de 2007 ha cumplido el plazo sin que los compradores hayan solicitado la licencia, algunos, y ejecutado obras, otros.

Se plantea la posibilidad de prorrogar o ampliar los plazos concedidos.

II. LEGISLACIÓN APLICABLE

— Texto Refundido de Ley de Contratos del Sector Público (TRLCSP), aprobado por RD legislativo 3/2011.



— Código Civil

III. FONDO DEL ASUNTO

Conforme a lo determinado por el artículo 4.1.p) del Texto Refundido de Ley de Contratos del Sector Público (TRLCSP), aprobado por RD legislativo 3/2011, los contratos de compraventa, donación, permuta, arrendamiento y demás negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles están excluidos de su ámbito de aplicación, y tendrán siempre el carácter de contratos privados. Disponiendo el apartado segundo del citado artículo 4 que los contratos, negocios y relaciones Jurídicas enumerados en el apartado anterior se regularán por sus normas especiales, aplicándose los principios de esta Ley para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse.

Por otro lado, de acuerdo con el artículo 20.2 del TRLCSP los contratos privados se regirán, en cuanto a su preparación y adjudicación, en defecto de normas específicas, por la presente Ley y sus Disposiciones de desarrollo, aplicándose supletoriamente las restantes normas de derecho administrativo o, en su caso, las normas de derecho privado, según corresponda por razón del sujeto o entidad contratante. En cuanto a sus efectos y extinción, estos contratos se regirán por el derecho privado.

Por tanto, la modificación de la obligación de construir en un plazo determinado está dentro de esos efectos a los que se refiere el artículo 20.2 del TRLCSP que deben regirse por las normas de derecho privado.

Así pues, debiéndonos mover en este aspecto en el ámbito del derecho privado, conforme a lo determinado en el artículo 1091 del Código Civil "Las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de los mismos.". A mayor abundamiento, debe tenerse en cuenta el principio de "pacta sunt servanda", consagrado en nuestro Código Civil en su artículo 1258:

"Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley."



Ahora bien, la modificación pretendida sobre el aumento del plazo para cumplir la obligación de construir pudiera tener su encaje por aplicación del principio "rebus sic stantibus", que hace referencia a un principio de derecho, en virtud del cual se entiende que las estipulaciones establecidas en los contratos lo son habida cuenta de las circunstancias concurrentes en el momento de su celebración, esto es, que cualquier alteración sustancial de las mismas puede dar lugar a la modificación de aquellas estipulaciones. Tal alteración ocurre normalmente en tiempos de convulsiones o profundos cambios sociales o económicos o de crisis económicas generales o sectoriales. Precisamente las circunstancias actuales de crisis económica pueden ser las causantes de que determinados adquirentes de estos terrenos hayan visto modificado sus circunstancias profesionales y, en definitiva, económicas, que le impidan cumplir la obligación que asumieron en tiempos de bonanza económica.

Así pues, y como conclusión, consideramos que podría justificarse el otorgamiento de una moratoria o plazo adicional para el cumplimiento de la obligación de construir, en base al principio "rebus sic stantibus". Moratoria o ampliación del plazo que deberá ser precisado en su duración y recogida en documento contractual, así como, en su caso, en la correspondiente escritura pública y anotación en el Registro de la Propiedad.

Badajoz, noviembre de 2013