



## **ASUNTO: BIENES/ENAJENACIÓN**

### **Sobre levantamiento de prohibición de enajenar inmueble.**

F

\*\*\*\*\*

## **INFORME**

### **I. HECHOS. ANTECEDENTES.**

Con fecha XX de diciembre de 2007 se elevó a escritura pública la enajenación realizada por el Ayuntamiento a un particular de una nave industrial. En el pliego que sirvió de base para la adjudicación de este contrato privado se establecía la prohibición de enajenar la misma durante un plazo de DIEZ AÑOS, contados desde el inicio de la actividad. Prohibición que quedó recogida en la mencionada escritura pública.

El comprador, fundamentado en su situación económica, insta al Ayuntamiento el levantamiento de esta prohibición.

### **II. LEGISLACION APLICABLE.**

- Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.
- Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.
- Código Civil.



### III. FONDO DEL ASUNTO.

Ya hemos venido indicando a lo largo de nuestros dos anteriores informes sobre esta cuestión, que la crisis económica, que afecta por igual a particulares y a instituciones, puede ser causa tanto para la resolución de los contratos como para su modificación en base al principio *"rebus sic stantibus"*.

Así, citábamos la Sentencia del Tribunal Supremo de 8 de noviembre de 2012, la cual, frente a tesis contrarias anteriores, abrió la puerta a admitir que la crisis económica pueda ser considerada un hecho imprevisible a los efectos de la aplicación de la regla *"rebus sic stantibus"*:

*"Por el contrario conviene puntualizar, fuera del contexto del presente caso, que aunque la crisis económica, por sí sola, no permita al comprador desistir del contrato, no se puede descartar, en términos generales, su posible valoración a través de la aplicación de la regla 'rebus sic stantibus' (estando así las cosas) cuando de la valoración del conjunto de circunstancias concurrentes, y de la propia configuración jurídica de la regla, se desprenda su posible y correcta aplicación al ámbito de la compraventa de viviendas realmente afectadas por la tipicidad jurídica que se derive de la crisis económica"*.

Así mismo citábamos la STS de 17 de enero de 2013, la cual ha supuesto un punto de inflexión al admitir que la crisis económica podía constituir una alteración extraordinaria de las circunstancias:

*"Una recesión económica como la actual, de efectos profundos y prolongados, puede calificarse, si el contrato se hubiera celebrado antes de la manifestación externa de la crisis, como una alteración extraordinaria de las circunstancias, capaz de originar, siempre que concurren en cada caso concreto otros requisitos (...) una desproporción exorbitante y fuera de todo calculo entre las prestaciones de las partes". Asimismo, esta Sentencia ofrecía una lista, a título de ejemplo, de circunstancias que podían dar lugar a la aplicación del rebus sic stantibus; consignando entre ellas las siguientes "...la situación económica del comprador al tiempo de la perfección del contrato y al tiempo de tener que pagar la parte*



*pendiente del precio que esperaba poder financiar; el grado real de imposibilidad de financiación y sus causas concretas añadidas a la crisis económica general, debiéndose valorar también, en su caso, las condiciones impuestas por las entidades de crédito para conceder financiación, o, en fin, las posibilidades de negociación de las condiciones de pago con el vendedor”.*

Esta Sentencia también, a diferencia de la tesis jurisprudencial anterior, admitía al aplicación de la regla a contratos de tracto único (como por ejemplo una compraventa), supuesto excepcional según la propia jurisprudencia del Tribunal Supremo.

Fue habitual en nuestro país durante la época de bonanza económica, que siendo muy alta la demanda de suelo para instalación de industrias, negocios o construcción de viviendas, que, como consecuencia del advenimiento de la crisis económica, hayan perdido valor de forma importante; además de las dificultades de los empresarios y de las familias para acceder al crédito bancario con el que culminar la construcción y puesta en marcha de actividades económicas o construcción de viviendas. Tal circunstancia es la que podría justificar la aplicación del principio *“rebus sic stantibus”*.

Recordemos que por aplicación del principio *“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, el influjo de circunstancias sobrevenidas e imprevistas en la vida del contrato no ha dejado de ser considerado por la jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo, además de su aceptación de la doctrina de la cláusula *“rebus sic stantibus”*. Se ha considerado ejercitable la facultad de resolución, o la posibilidad de modificación del mismo, cuando exista un hecho que de modo absoluto, definitivo e irreformable impide el cumplimiento o modifica el resultado de su ejecución (Sentencia de 22 de octubre de 1985) o cuando la prestación pactada no responde a la finalidad para cuya consecución se concertó el contrato, frustrándose la misma.



Por ello, la cláusula "*rebus sic stantibus*", nacida para resolver los problemas derivados de la alteración del equilibrio de las prestaciones contractualmente pactadas y establecido como consecuencia de alteración sobrevenida fortuita de las circunstancias contempladas al establecer la relación, posibilitaría en este caso concreto, la modificación del contrato pero no su resolución.

Siendo que en caso concreto puesto de manifiesto por el Ayuntamiento de XX, tanto el pliego de cláusulas administrativas como la escritura pública de compraventa de la nave industrial, establecían la prohibición de enajenar la misma durante un plazo de DIEZ AÑOS, contados desde el inicio de la actividad. Aunque desconocemos la fecha exacta el inicio del cómputo de dicho plazo, lo cierto es que el comprador insta al Ayuntamiento el levantamiento de esa prohibición basada en la imposibilidad de hacer frente a diversas deudas; constando, asimismo, la anotación de embargos sobre el inmueble en cuestión.

Pues bien, podría encuadrarse esta circunstancia económica del comprador en ese "*rebus sic stantibus*" que propicia la posibilidad de modificación del contrato y, en su consecuencia, poder levantar tal prohibición de enajenar en el mencionado plazo.

#### **IV.- CONCLUSIONES.**

**PRIMERA.-** Acreditada por el comprador esta circunstancia de dificultad económica podrá el órgano de contratación adoptar acuerdo de modificación del contrato de compraventa, levantado la prohibición de enajenar la nave industrial durante ese plazo de DIEZ AÑOS y, consiguientemente, otorgar libertad al comprador para su enajenación desde la formalización de esta modificación contractual.

**SEGUNDA.-** No obstante lo anterior, y a fin de no hacer de peor condición al resto de compradores y, por tanto, no transgredir el trato igualitario que exige el artículo 1 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por RD legislativo 3/2011, debe añadirse al acuerdo de pleno de levantamiento de prohibición de enajenar, que el nuevo comprador debe mantener esa prohibición de enajenación durante el tiempo que reste de esos diez años, contados



desde el inicio de la actividad. Extremo éste que deberá comprobarse por el Ayuntamiento a fin de concretar ese plazo.

**TERCERA.-** Esta subrogación del nuevo comprador en la posición del adjudicatario respecto a tal prohibición deberá exigirse conste en el documento público de compraventa entre las partes y su consiguiente anotación en el Registro de la Propiedad. Extremos que deberán comprobarse por el Ayuntamiento.