

ASUNTO:

Sobre posibilidad de modificación de contrato de derecho privado.

265/18

F

En relación con el asunto epigrafiado, y a petición del Ayuntamiento de xxx, se emite el presente Informe, el cual no tiene carácter vinculante y cuyo ponente ha resultado ser el funcionario arriba indicado.

INFORME

I. HECHOS. ANTECEDENTES

El Ayuntamiento enajenó una serie de parcelas en el polígono industrial. En el pliego de cláusulas quedó establecida la obligación del adjudicatario de solicitar licencia de obras en el plazo de dos años y ejecución de la nave en 30 meses, considerándola como condición resolutoria. Así mismo se estableció la prohibición de enajenación hasta que no transcurriesen cinco años desde el inicio de la actividad empresarial sobre dicha parcela.

Sobre las parcelas que se interesan la emisión de informe en alguna de ellas se ha cumplido esta obligación y en otra falta un año para el cumplimiento de dicho plazo de cinco años.

Por un particular, titular a su vez de otra parcela, se solicita del Ayuntamiento autorización para la cesión del anterior titular de parcelas que fueron adquiridas por otro tercero al Ayuntamiento, sobre las que se ha cumplido la obligación de construcción y de inicio de actividad, pero que no ha transcurrido aún los mencionados cinco años. A su vez insta al Ayuntamiento segregación de parte de una de las parcelas para agregarla a otra de su propiedad .

Se plantea la posibilidad de autorizar por parte del Ayuntamiento la transmisión entre terceros de estas parcelas aún no habiendo transcurrido en su totalidad el plazo de cinco años para poder enajenar las parcelas en cuestión.

II. LEGISLACIÓN APLICABLE

- Texto Refundido de Ley de Contratos del Sector Público (TRLCSP), aprobado por RD legislativo 3/2011.
- Código Civil
- Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

III. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

El artículo 4.1.p) del Texto Refundido de Ley de Contratos del Sector Público (TRLCSP), aprobado por RD legislativo 3/2011, norma de aplicación por la fecha de enajenación de estas parcelas, determina que **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 dicho precepto 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.

Asimismo, conforme a lo establecido en 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.**

Así pues, la modificación del contrato de compraventa en el sentido de permitir la enajenación de la parcela faltando un año para el cumplimiento de los cinco establecidos en el pliego, 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.

Por tanto, derivada de esa remisión al derecho privado, deberemos tener en cuenta que conforme a lo establecido 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.**" Pero es más, y a mayor abundamiento, debe tenerse en cuenta el 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."

Sien embargo, la modificación pretendida sobre "adelantar" el plazo de esos cinco años a cuatro pudiera tener cabida en la aplicación del principio "*rebus sic stantibus*", 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, en las que aún podemos considerarnos inmersos en una crisis económica, aunque con menor intensidad que en sus inicios, puede servir como base legal para aplicando el principio de *rebus sic stantibus*, autorizar la cesión, habida cuenta que parecen ser argumentos empresariales de oportunidad y crecimiento, y no especulativos, los que mueven a esta petición de autorización.

Ahora bien, y a fin de no alterar la finalidad que perseguía el Ayuntamiento al establecer la prohibición de enajenación hasta que no transcurriesen cinco años del inicio de la actividad y no alterar los principios de libre concurrencia y no discriminación que inspiran toda contratación de los entes del Sector Público, hacen necesario que en el autorización que se conceda quede reflejada la subrogación en dicha obligación de mantenimiento de actividad empresarial o industrial durante, al menos, ese año que resta para el cumplimiento de los cinco impuestos al comprador original, con obligada inscripción

en el Registro de la Propiedad de esta obligación.

IV. CONCLUSIONES

Consideramos que podría justificarse la autorización por el Pleno corporativo de la cesión mediante enajenación del inmueble antes del transcurso de los cinco años desde el inicio de la actividad, basada la misma en la aplicación del principio *rebus sic stantibus* y siendo, asimismo, que las razones que mueven a esta petición son de orden puramente empresariales de oportunidad y crecimiento industrial, y no especulativas.

A fin de no alterar la finalidad que perseguía el Ayuntamiento al establecer la prohibición de enajenación hasta que no transcurriesen cinco años desde el inicio de la actividad, hacen necesario que en la autorización que se conceda quede reflejada la subrogación en dicha obligación de mantenimiento de actividad empresarial o industrial durante, al menos, ese año que resta para el cumplimiento de los cinco impuestos al comprador original y con la obligada inscripción de dicha obligación en el Registro de la Propiedad.

No obstante esto, y moviéndonos como nos hemos movido en una pura interpretación normativa y los hechos que fundamentan aquella, consideramos conveniente antes de adoptar el acuerdo plenario en tal sentido, realizar una consulta al Registrador de la Propiedad de la zona a fin de conocer si la inscripción registral del cambio de propietario será autorizada y realizada sin impedimento alguno por su parte.

Por último, por lo que se refiere a la autorización de la segregación, deberá ser el técnico municipal quien, a la luz tanto de las Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura como de las normas de planeamiento urbanístico vigentes en el municipio, quien informe sobre la viabilidad de tal segregación.

Este es el informe de la Oficialía Mayor en relación con el asunto de referencia, con efectos meramente ilustrativos y no vinculantes para con lo solicitado por el Ayuntamiento de **xxx** advirtiéndose expresamente que su contenido no pretende, en modo alguno, sustituir o suplir el contenido de aquellos otros Informes que se hayan podido solicitar o que preceptivamente, y en su caso, se deban emitir para la válida adopción de acuerdos, motivo por el cual se somete este informe a cualesquiera otro mejor fundado en Derecho.

EL ASESOR JURÍDICO

Badajoz, 2018