

Informe 39/05, de 26 de octubre de 2005. "Posibilidad de subsistencia de hipotecas derivadas de relaciones ajenas al Ayuntamiento en caso de cumplimiento de condiciones resolutorias de la enajenación de naves industriales".

Clasificación de los informes: 17.1 Cumplimiento 17.4 Resolución. 18. Otras cuestiones de carácter general.

## ANTECEDENTES

1. Por el Alcalde del Ayuntamiento de Ubrique (Cádiz) se dirige a esta Junta Consultiva de Contratación Administrativa el siguiente escrito de consulta:

*"En el marco de los denominados Programas de Traslado a Suelo Industrial de industrias marroquineras y Pymes, el Ayuntamiento de Ubrique, en el año 2002, enajenó mediante concurso, 65 naves industriales de su propiedad, a distintas empresas y personas de la localidad.*

*La enajenación de las referidas naves industriales, que esta Administración consideró como contratos de derecho privado, quedaron sujetas a dos condiciones resolutorias consignadas a favor del Ayuntamiento y contempladas expresamente en los Pliegos que rigieron la adjudicación y en las escrituras públicas otorgadas, cuyo detalle puede ser apreciado en las cláusulas cuarta y quinta del documento que se acompaña.*

*Prácticamente la totalidad de los adjudicatarios compradores formalizaron préstamos hipotecarios para el pago de las referidas naves aunque las entidades bancarias prestamistas, a la vista de la existencia de las condiciones resolutorias expresadas, exigieron garantías adicionales a los prestatarios que, por ello, se vieron obligados a formalizar a avales, pólizas de afianzamiento y otras operaciones relacionadas con la garantía del crédito, que, hoy día, en plena crisis de la industria marroquinera, de la que depende gran parte de nuestra población, les está ocasionando serios perjuicios en su capacidad de endeudamiento de cara al desarrollo de sus habituales actividades y, en definitiva, limitando su desenvolvimiento empresarial.*

*A la vista de lo anterior, los propietarios de las naves industriales, han propuesto al Ayuntamiento la reposición de los derechos de éste, derivados de las condiciones resolutorias antes señaladas, a las hipotecas constituidas. O, lo que es lo mismo, la formalización en escritura pública de un pacto mediante el cual se establecería, con el consentimiento de todos los interesados, que, en caso de resolución de la venta, si de da alguna de las condiciones, seguirá subsistiendo la hipoteca. Todo ello con la finalidad de quedar liberados de aquellas garantías adicionales que, hoy por hoy, atenazan sus proyectos y actividades empresariales.*

*Se pregunta:*

*1ª.- Si resulta viable desde el punto de vista jurídico la adopción y formalización por el Ayuntamiento del acuerdo propuesto por los propietarios de las naves industriales, teniendo en cuenta las cláusulas cuarta y quinta de la escritura que se acompaña, tal como se refleja en los pliegos que regularon la contratación.*

*2ª. Consecuencias en cualquier caso para el Ayuntamiento."*

2. Conforme se indica en el anterior escrito se acompaña al mismo modelo de escritura de compraventa otorgada, como vendedor por el Ayuntamiento de Ubrique y, como comprador, el empresario cuyos datos se omiten, en la que después de estipular la venta del primero a favor del segundo se consignan las cláusulas cuarta y quinta con el siguiente contenido:

**"CUARTA. DESTINO DE LAS NAVES.**

La nave objeto de esta adjudicación habrá de ser destinado la siguiente actividad: MARROQUINERIA, constituyendo obligación del adjudicatario mantener permanentemente su destino, salvo que el Ayuntamiento, por causa justificada, le relevara de ello.

Será igualmente obligación del adjudicatario poner en funcionamiento la actividad antes de haber transcurrido un año desde la formalización de la escritura pública de compraventa.

Dichas obligaciones tendrán el carácter de condición resolutoria expresa de la compraventa establecidas en beneficio del Ayuntamiento de Ubrique, por lo que su incumplimiento constituirá causa de resolución de esta compraventa.

En cualquiera de los casos de resolución antes expresados, sin perjuicio de las demás responsabilidades que procedan, el incumplimiento de estas obligaciones, conllevará para el adjudicatario la obligación de indemnizar al Ayuntamiento de Ubrique por los daños y perjuicios ocasionados que, como mínimo, se fijan a estos efectos en el 20% del precio de venta. Esta cantidad devengará un interés de 1% mensual a contar desde la entrega de la nave al adjudicatario y hasta la recuperación por el Ayuntamiento de la misma. En todo caso, el pleno dominio de la nave, se recuperará automáticamente por el Ayuntamiento que podrá inscribirla a su nombre en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley Hipotecaria, con solo acreditar el cumplimiento de la condición resolutoria por cualquiera de los medios de prueba admitidos en derecho.

QUINTA. TRANSMISIÓN A TERCEROS. El adquirente no podrá transmitir intervivos la nave objeto del contrato durante el plazo de diez años, sin previa y expresa autorización del Ayuntamiento de Ubrique.

Tal obligación tendrá el carácter de condición resolutoria expresa establecida a favor del Ayuntamiento de Ubrique, por lo que su incumplimiento constituirá causa de resolución del contrato, con las consecuencias establecidas en la cláusula anterior.

SEXTA. GASTOS. Todos los gastos e impuestos que devengue la presente transmisión serán satisfechos por la PARTE COMPRADORA.

## **CONSIDERACIONES JURÍDICAS.**

1. Para tratar de resolver la cuestión planteada a esta Junta por el Ayuntamiento de Ubrique se hace preciso, con carácter previo, delimitar si esta cuestión pertenece a la adjudicación o ejecución del contrato o es ajena a dichos aspectos, dado que son distintos los principios y normas aplicables al resultado de tal delimitación.

2. La primera conclusión que debe ser mantenida es la de tratarse de cuestiones ajenas a la adjudicación y ejecución del contrato de enajenación de naves industriales ya que, respecto a la adjudicación como contrato privado de enajenación patrimonial, se efectúa en fecha 8 de julio de 2002 mediante concurso y sorteo público por precio de 89.200,19 euros y se formaliza en escritura pública de 9 de junio de 2004 y, respecto a la propia adjudicación y ejecución del contrato la primera se sujeta a condición resolutoria por incumplimiento de las obligaciones de destino de las naves (puesta en funcionamiento de la actividad y por transmisión a terceros).

De otro lado y, aunque no se expone con total claridad en el escrito de consulta, se alude a préstamos hipotecarios para la adquisición de las naves y a la exigencia por entidades bancarias, dada la existencia de condiciones resolutorias, de garantías adicionales centrándose la consulta en la posibilidad de que el Ayuntamiento acuerde, a petición de los adquirentes, "la posposición de los derechos de éste derivados de las condiciones resolutorias antes señaladas a las hipotecas constituidas" o "lo que es lo mismo, la formalización en escritura pública de un pacto mediante el cual se establecería, con el consentimiento de todos los interesados que, en caso de resolución de la venta, si se da alguna de las condiciones seguirá subsistiendo la hipoteca" añadiendo como

explicación que “todo ello con la finalidad de quedar liberados de aquellas garantías adicionales que, hoy por hoy, atenazan sus proyectos y actividades empresariales.

3. Ninguna dificultad hay para determinar el régimen jurídico de la adjudicación y ejecución de los contratos y, por tanto, de las relaciones entre el Ayuntamiento y los adjudicatarios de las naves, puesto que adjudicados los contratos por sorteo y concurso público y tratarse de contratos patrimoniales de enajenación, la única obligación del Ayuntamiento es la de entregar las naves a los adjudicatarios y los de estos la de pagar el precio estipulándose condiciones resolutorias por incumplimiento de las obligaciones de destino de las naves y puesta en funcionamiento de la actividad y por transmisión de terceros hechos cuyo incumplimiento o producción darán lugar a que se resuelva la enajenación y la correspondiente nave vuelva a ser propiedad del Ayuntamiento, sin ningún otro condicionamiento, al no haberse éste pactado, ni en la adjudicación, ni en la escritura de formalización de la enajenación.

4. La claridad jurídica de lo expuesto no puede quedar enturbiada con alegaciones a préstamos hipotecarios con entidades bancarias, ni con la pretensión deducida por los interesados de que una vez resuelta la enajenación por condición resolutoria y vuelta la nave a la propiedad del Ayuntamiento subsista una hipoteca sobre la nave que el Ayuntamiento, ni constituyó, ni asumió, siendo la posible subsistencia de la hipoteca una cuestión ajena a la relación entre Ayuntamiento y adquirentes y exclusiva de la relación entre estos últimos y las entidades bancarias que constituyeron las respectivas hipotecas, por lo que resulta improcedente que el Ayuntamiento adopte el acuerdo propuesto que transformaría una nave libre, propiedad del Ayuntamiento por la resolución, en una nave gravada con una hipoteca ajena a la actividad y relaciones del Ayuntamiento.

## **CONCLUSIÓN**

Por lo expuesto, la Junta Consultiva de Contratación Administrativa entiende que las naves que vuelvan a ser propiedad del mismo por aplicación de condiciones resolutorias no pueden determinar la subsistencia de hipotecas pactadas por los adquirentes con entidades bancarias por soportar el Ayuntamiento el riesgo de perjuicios por relaciones que le son ajenas.