

Con fecha 16 de febrero de 2009 ha tenido entrada en esta Diputación Provincial escrito del Ayuntamiento de ... en el que se solicita informe sobre una adjudicación provisional de parcelas.

DOCUMENTACIÓN QUE SE ACOMPAÑA.-

A la solicitud de informe se acompaña por el Ayuntamiento la siguiente documentación:

- Fotocopia del acuerdo del pleno del Ayuntamiento de fecha 28 de enero en el que se acordó solicitar informe a Diputación con las preguntas concretas a realizar.
- Fotocopia de escrito presentado por D. ... en nombre de su padre, de fecha 27 de enero de 2009.
- Copia de la formalización del contrato de cesión.
- Mesa de contratación por la que se propone la adjudicación de la parcela a D^a.
- Fotocopia de la comunicación realizada a D. ... de acuerdo de pleno de rescisión del contrato de cesión de finca.

LEGISLACIÓN APLICABLE.-

- 1.- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LRBRL).
- 2.- Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RBEL).
- 3.- Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se aprueba el Código Civil.

INFORME JURÍDICO.-

PRIMERO.- CONTENIDO DE LAS CLÁUSULAS 9 Y 10 DEL CONTRATO.

De la serie de cuestiones que se plantean, (se formulan hasta siete preguntas diferentes), interesa destacar las relativas a la interpretación de las cláusulas 9 y 10 del contrato de cesión de uso firmado entre el Ayuntamiento de ... y D. ... el día 21 de octubre de 1989, posteriormente rescindido por el Ayuntamiento citado el día 26 de marzo de 2008 por acuerdo plenario que le fue notificado al Sr. ... el día 11 de abril de 2008, e interesa destacar esto pues la interpretación de estas cláusulas se constituye en la pieza clave para resolver las restantes cuestiones.

Como primera cuestión hay que resaltar, como se ha dicho, que el acuerdo de rescisión del contrato fue debidamente notificado al interesado, sin que, al parecer, se formulara recurso alguno en tiempo y forma, por lo que ninguna cuestión cabe plantearse sobre la validez de dicho acuerdo.

Otra cuestión es que dicha resolución haya provocado alguna duda sobre alguno de sus efectos; en particular, sobre los derechos que el cesionario de la parcela pudiera ostentar en base a la



cláusula 10ª del contrato de cesión de uso rescindido, cláusula en la que se establecía que *“si la actividad estuviese suspendida más de un año, se rescindirá el contrato y revertirá al ayuntamiento, salvo el aprovechamiento de los materiales de las edificaciones”*

En base a esta cláusula parece ser que se ha solicitado del Ayuntamiento por D. ... (que dice actuar en representación de su padre, pero que sin embargo el Ayuntamiento no ha remitido el poder bajo el cual actúa, e insisto en señalar que no es el firmante del contrato original), como digo ha solicitado *“el derribo de la edificación sita en la P-33”*, así como *“el aprovechamiento de los materiales de las edificaciones”*, petición que examinada por el pleno municipal en sesión del pasado 28 de enero determinó la solicitud de informe jurídico a este Servicio de Asistencia a Municipios.

Partiendo de estos antecedentes, el problema planteado se reduce a una mera cuestión de interpretación de las cláusulas de un contrato; en particular, la interpretación de la cláusula 10ª que acabamos de transcribir, por lo que hemos de remitirnos a las normas que sobre interpretación de los contratos que resulten de aplicación.

Tal y como tiene declarado la jurisprudencia del Tribunal Supremo, la prerrogativa que ostenta la administración de interpretar los contratos administrativos *“no tiene otro alcance que el encontrar el verdadero sentido y contenido a las cláusulas a que se someten las partes, lo que determina que no tiene otro alcance ni se traduce en reglas especiales distintas de las que establecen con carácter general los artículos 1281 y siguientes, en relación con el artículo 3, del Código Civil, a las que, en todo caso, y a modo de criterios estrictos, debe ajustarse su ejercicio, en garantía de la objetividad contractual y sin perder de vista, naturalmente, el interés público que el contrato ponga en juego”* (STS de 19 de abril de 1988).

En definitiva, toda interpretación contractual, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1281 a 1289 CC, ha de partir de los términos lingüísticos empleados ateniéndose al sentido literal de los mismos cuando son absolutamente claros y, en su defecto, a través de los mismos ha de desentrañarse la intención de los contratantes para lo cual ha de atenderse a los actos de estos, coetáneos y posteriores, sin desdeñar los anteriores, así como la naturaleza, objeto y fin del contrato, atribuyendo a las cláusulas dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas.

Es a partir de estas premisas que debemos interpretar la cláusula 10ª del contrato rescindido y resolver la cuestión sobre si al anterior cesionario le asiste, o no, el derecho a derribar las construcciones levantadas en la parcela que revierte al Ayuntamiento y, en su caso, a aprovechar los materiales del derribo.

La respuesta, entendemos, sólo puede ser negativa por cuanto que si la cláusula 10ª plantea dudas interpretativas, estas dudas han de resolverse atribuyendo a la cláusula dudosa el sentido que



resulte del conjunto de todas (artículo 1285 CC), y del conjunto de todas las cláusulas del contrato resulta obligado destacar las que llevan por número:

8ª.- *“El incumplimiento por parte del cesionario, de las condiciones precedentemente expuestas o de cualquiera de ellas, autorizará al Ayuntamiento a rescindir el contrato por dicha causa, sin que aquel tenga derecho a indemnización alguna por las instalaciones y edificios adheridos al suelo, si se declarase la rescisión.”*

9ª *“Finalizado el contrato no podrá el cesionario exigir indemnización alguna por causa de lo construido e instalado en el terreno, pero conservará todos sus derechos sobre las cosas de su pertenencia.”*

De manera que tanto si el contrato se extingue por el transcurso del periodo previsto de su duración, (cinco años, según cláusula 6ª), como si se extingue como consecuencia de su rescisión por incumplimientos del cesionario, ningún derecho asiste a este sobre las “instalaciones y edificios adheridos al suelo” (en los términos de la cláusula 8ª) o sobre “lo construido e instalado en el terreno” (en los términos de la cláusula 9ª), de donde no cabe concluir que la interpretación de la cláusula 10ª otorga al cesionario el derecho a derribar las edificaciones construidas y aprovecharse de sus materiales, pues este supuesto derecho entra en contradicción con lo dispuesto en las cláusulas anteriores. Y con el sentido general del contrato que de alguna manera pretendía la revitalización económica del municipio, (si se tira la edificación no va a poder ser aprovechada para otra actividad económica).

En consecuencia, la previsión de la cláusula 10ª según la cual, en el caso de rescisión del contrato por suspensión de la actividad industrial no revertirá al Ayuntamiento “el aprovechamiento de los materiales de las edificaciones” sólo puede interpretarse en el sentido de que dichos materiales sean materiales de construcción que el cesionario podrá retirar en la medida en que no formen ya parte de las “instalaciones y edificios adheridos al suelo, (en los términos de la cláusula 8ª) o de “lo construido e instalado en el terreno” (en los términos de la cláusula 9ª), pues en este caso, aquellos materiales forman ya parte de la edificación levantada, edificación sobre la que el cesionario no ostentaría derecho alguno una vez rescindido el contrato, por lo que tampoco ostentará el derecho a su derribo para aprovechar los materiales de dichas edificaciones.

En definitiva, el derecho que el cesionario podrá ostentar sobre “los materiales de las edificaciones” a que se refiere la cláusula 10ª han de ponerse en relación con el derecho que mantiene el cesionario “sobre las cosas de su pertenencia”, de la cláusula 9ª, interpretando los términos “cosa” y “materiales”, como cosa mueble cuya retirada no provoque deterioro alguno sobre la parcela y sus “instalaciones y edificios adheridos al suelo”.



O como dice el art. 334 del Código Civil, que dice que son bienes inmuebles *“Todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de suerte que no pueda separarse de él sin quebrantamiento de la materia o del objeto”*

O como reza en el diccionario de la Real Academia de la Lengua que en relación con “materiales” se entiende en una de sus acepciones, *“Elemento que entra como ingrediente en algunos compuestos.”* Y en otra *“Conjunto de máquinas, herramientas u objetos de cualquier clase, necesario para el desempeño de un servicio o el ejercicio de una profesión.”*

No habiendo ya ninguna duda en este momento de que el pliego en su cláusula 10, “materiales” hace referencia a este conjunto de herramientas, máquinas enseres u objetos que están dentro del edificio y que sirven a la actividad maderera que en la nave se desarrolló y no como pretende el solicitante a la posibilidad de derruir el edificio y llevarse los materiales pues en ese caso más bien habrían sido denominados como “escombros”.

SÉGUNDO.- ADJUDICACIÓN PROVISIONAL Y CONTINUACIÓN DEL EXPEDIENTE.

El Ayuntamiento pregunta por la adjudicación provisional y las pautas a seguir.

Poco cabe decir, el Ayuntamiento resuelve un contrato, acto firme y no recurrido, a través de presumiblemente otro acto firme y no recurrido (acuerdo de inicio de venta de parcelas, que no consta entre la documentación enviada) saca a venta pública unas parcelas entre las que incluye la parcela P-33 (parcela que ya por acuerdo anterior el propio Ayuntamiento entendió que le había revertido).

En la cláusula 18 del pliego de venta de parcelas prevé una adjudicación provisional a la vista de la propuesta de la mesa de contratación, y con posterioridad una vez presentada una serie de documentos una adjudicación definitiva.

Por lo que este técnico informante sólo puede señalar que el Ayuntamiento debe cumplir con el pliego aprobado.

CONCLUSIONES.-

Primera.- Interpretando de manera global el sentido de la cláusula 10ª del contrato y especialmente a la luz de las dos cláusulas precedentes, 8ª y 9ª, se puede entender que el anterior cesionario no tiene derecho a derribar la edificación existente en la parcela P-33, ni a llevarse más materiales que aquellas máquinas, muebles y enseres que no hagan perder a la edificación su entidad y sin que se produzca quebrantamiento alguno de la misma.



Segunda.- El Ayuntamiento de ... ha venido realizando una serie de actos administrativos que han devenido firmes por no haber sido recurridos. Solo cabe decir en este momento, que el Ayuntamiento de ... está vinculado por sus actos, que tiene aprobado un pliego de cláusulas administrativas (no recurrido) que rige la venta de unas parcelas y que viene obligado a resolver el presente expediente de venta, con arreglo al pliego aprobado.

Se emite el presente informe sin perjuicio de otro mejor fundamentado en derecho.

Soria, a 2 de marzo de 2009