



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

INFORME

TXOSTENA

3719/2016

CON10I0CF

Código de validación/*Balidazio kodea*
5J4Q3I4H4S6G4V4V091V



Se solicita informe jurídico sobre la Resolución de Contrato y Enajenación Directa de la participación indivisa del 19,06% que el Ayuntamiento ostenta en la parcela de resultado II del proyecto de reparcelación de la UE 09-1 Aldapa Norte, Finca Registral 11.621

I. Antecedentes

1.- En virtud del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 09-1 ALDAPA NORTE del PGOU de Ermua, aprobado definitivamente mediante Decreto de Alcaldía 998/04, de 14 de julio, el Ayuntamiento se adjudicó una cuota indivisa del 19,06% de la parcela de resultado II, en concepto de aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria. El 80,94 % restante fue adjudicado a la mercantil Greyhound S.L.

El uso de la parcela era residencial, vivienda de protección oficial de régimen general.

Dicha parcela se halla inscrita como finca registral al Tomo 1980, Libro 201, Folio 55, Finca 11.621 del Registro de la Propiedad de Durango.

2.- El 7 de marzo de 2008, el Ayuntamiento de Ermua y Greyhound S.L., suscribieron un contrato para la permuta de la porción indivisa (19,06%) propiedad del Ayuntamiento a cambio de la entrega por parte de Greyhound S.L. de una edificación futura, consistente en una vivienda de protección oficial de régimen general a construir en la Unidad de Ejecución 09-1 ALDAPA NORTE nº 42, tipología B7, planta 4ª, con sus anexos garaje 31 y trastero 9.

3.- En virtud de Acuerdo de Pleno de 6 de julio de 2011 se aprobó definitivamente la Modificación Puntual del Plan Especial de la U.E. 09-1 ALDAPA NORTE por la que se modificó el uso pormenorizado establecido por el PGOU para la parcela II del Proyecto de Reparcelación de la citada unidad, pasando de "vivienda de protección oficial de régimen general" a "vivienda de régimen tasado". Todo ello, a instancias de la promotora y con el fin de facilitar la viabilidad de la actuación urbanística. No obstante, a fecha de hoy, no se han iniciado las obras de edificación.

4.- Con fecha de entrada de 2 de noviembre de 2016, Doña Arantza González Alonso, actuando en nombre y representación de las mercantiles Greyhound S.L., y Promociones Aldapa Norte S.L. presenta una solicitud poniendo de manifiesto la imposibilidad de Greyhound S.L. de cumplir con las obligaciones asumidas en virtud del contrato de permuta suscrito entre las partes el 7 de marzo de 2008, a la vez que pone en conocimiento del Ayuntamiento que ha transmitido su cuota indivisa (80,94%) a la mercantil Promociones Aldapa Norte S.L. Manifiesta asimismo que ha alcanzado un acuerdo con la Cooperativa "Galivivienda S.Coop", para llevar a cabo la venta de su cuota indivisa a favor de otra Cooperativa, en este caso "Galivivienda Aldapa Norte S.Coop". Solicita finalmente que se acuerde la resolución del contrato de permuta suscrito entre la mercantil Greyhound S.L. y el Ayuntamiento, condicionando tal resolución a la venta de la participación indivisa del 80,94 % a la Sociedad Cooperativa Galivivienda Aldapa Norte S.Coop, y subsidiariamente, subrogue en la posición de Greyhound S.L., a la mercantil Promociones Aldapa Norte S.L.

5.- Con fecha de entrada de 25 de octubre de 2016, Iago Sánchez Besteiro, actuando en nombre y representación de las cooperativas Galivienda S.Coop y Galivienda Aldapa Norte S.Coop., por el que pone en conocimiento del Ayuntamiento la existencia de un acuerdo con la mercantil Promociones Aldapa Norte S.L., para la adquisición de la cuota indivisa del 80,94% en la parcela de resultado II de la Unidad de Ejecución 09-1, y manifiestan su interés en adquirir del Ayuntamiento la cuota indivisa del 19,06%, una vez hayan devenido titulares del resto de la finca.

II. Consideraciones Jurídicas

PRIMERA.- Sobre la petición de la mercantil Greyhound S.L. de resolución contractual y/o subrogación del contrato de permuta en la empresa Promociones Aldapa Norte S.L.

El apartado “séptimo” del contrato de permuta de 7 de marzo de 2008, suscrito entre el Ayuntamiento de Ermua y la mercantil Greyhound S.L., prevé expresamente que *“un incumplimiento por parte de esta última de cualesquiera obligaciones impuestas en el presente contrato, que se consideran esenciales a dar satisfacción al interés público determinante de la permuta, se atribuye el carácter de condición resolutoria expresa y automática, produciendo la resolución de pleno derecho de la permuta con trascendencia real, revirtiendo al patrimonio municipal el bien con todas sus pertenencias”*.

Aun cuando el contrato de permuta no fija de forma clara cual debe ser la fecha de entrega de la edificación futura, lo cierto es que han transcurrido 8 años desde la firma del documento y más de 5 desde la modificación del uso pormenorizado sin que se hayan iniciado las obras de edificación, todo lo cual puede interpretarse como una causa de incumplimiento que conllevaría la resolución a tenor de la cláusula referida.

No obstante, todo ello carece de relevancia toda vez que la propia mercantil contratante, Greyhound S.L, ha manifestado su imposibilidad material de cumplir el contrato, lo que en el presente caso conlleva la resolución del mismo por incumplimiento. Por ello, se debe entender resuelto el contrato por incumplimiento de las obligaciones de Greyhound S.L., todo lo cual se hace patente en el escrito presentado por la mercantil.

La resolución del contrato procede con independencia de su intención de vender o no a la Cooperativa, ya que como hemos dicho la causa de resolución pre-existía al documento presentado por la cooperativa que no hace sino ratificar dicha causa por la imposibilidad material de cumplir alegada.

Por tanto, no cabe condicionar dicha resolución a una eventual venta a la sociedad cooperativa ni mucho menos considerar subrogado en el contrato a la mercantil Promociones Aldapa Norte S.L, que por otro lado tampoco ha iniciado las obras de edificación aun cuando es propietaria desde 2009.



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

INFORME

TXOSTENA

3719/2016

CON10I0CF

Código de validación/*Balidazio kodea*
5J4Q3I4H4S6G4V4V091V



SEGUNDA .- En relación a la solicitud de enajenación directa a la cooperativa de viviendas "Galivivienda Aldapa Norte S.Coop."

En lo que a este extremo se refiere debemos decir que dicha transmisión directa es perfectamente posible y viene amparada tanto por su carácter de entidad sin ánimo de lucro, como del hecho que se trate de un comunero respecto del Ayuntamiento.

En efecto, la Sociedad Cooperativa Galivivienda Aldapa Norte tiene por objeto social la promoción residencial para satisfacer las necesidades de vivienda de sus socios y familiares, y por tanto y de conformidad con lo establecido por la Ley 4/1993 de 24 de junio de Cooperativas de Euskadi, Ley 27/1999 de 16 de julio de Cooperativas del Estado, y Ley 5/2011 de 29 de marzo de Economía Social, **puede ser considerada como una entidad sin ánimo de lucro.**

En lo que a la venta directa se refiere, esto es, sin necesidad de concurso previo, el Artículo 117.b) de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo del País Vasco, que regula la enajenación directa de los bienes integrantes del patrimonio municipal de suelo establece:

"Podrán enajenarse bienes directamente, sin necesidad de concurso, con los requisitos que en cada caso requiera la normativa:

b) Cuando los peticionarios sean entidades de carácter asistencial o social sin ánimo de lucro, tales como fundaciones, mutualidades, cooperativas y otras que promuevan la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública."

Se cumplen por tanto los requisitos establecidos por la legislación vigente que habilitan la enajenación directa de un bien patrimonial, toda vez que dicha enajenación se efectúa a favor de una cooperativa de viviendas a la que la propia ley considera una entidad sin ánimo de lucro.

Sin perjuicio de lo ya razonado, cabría también justificar la enajenación directa al amparo de lo dispuesto en el Art. 137 g) de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, siempre y cuando Galivivienda Aldapa Norte S. Coop. adquiriese previamente la cuota indivisa del 80,94% convirtiéndose así en un comunero del Ayuntamiento. La normativa estatal invocada permite la enajenación de bienes patrimoniales sin acudir a un concurso previo cuando se trate de fincas en proindivisión y la enajenación se efectúe a favor de alguno de los comuneros. (Excepción lógica al principio de concurrencia pues el condueño siempre podría ejercitar el derecho de retracto del artículo 1522 del Código Civil).

En relación al precio de la venta, corresponde a los servicios técnicos municipales establecer el valor de mercado por el que se ha de efectuar la transmisión.

III.- Conclusiones

Primera.- Procede declarar resuelto el contrato de permuta suscrito entre el Ayuntamiento de Ermua y la mercantil Greyhound S.L. con fecha de 7 de marzo de 2008 por incumplimiento de Greyhound S.L. de sus obligaciones adquiridas todo ello de conformidad con lo dispuesto en la cláusula “séptima” del contrato, y sin que dicha resolución quede sometida a ningún tipo de condición. Se debe desestimar asimismo la petición subsidiaria de subrogación en el contrato resuelto de la mercantil Promociones Aldapa Norte S.L.

Segunda.- Se informa favorablemente la enajenación directa de la cuota del 19,04 % propiedad del Ayuntamiento en la parcela II de la UE 09-1 , finca registral 11.621, a la cooperativa de viviendas “Galivivienda Aldapa Norte S.Coop”, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el Art. 117.b) de la Ley 2/2006 de 30 de junio de suelo y Urbanismo del País Vasco, en relación con la Ley de Cooperativas de Euskadi, Ley Estatal de Cooperativas, y Ley de la Economía Social. La venta directa se ampara además, en el Art. 137 g) de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, para el caso de que la cooperativa haya adquirido previamente el resto de la parcela, convirtiéndose así en comunero del Ayuntamiento. El precio de transmisión será fijado a tenor del informe de valoración que se emita por los servicios técnicos municipales.