

Informe 1/06, de 24 de marzo de 2006. "Modalidad del pago. Pago parte en efectivo y parte en otros bienes en los contratos patrimoniales".

Clasificación de los informes: 2.2 Calificación y régimen jurídico de los contratos. Objeto de los contratos. Contratos privados 5.3 Modalidades de pago.

ANTECEDENTES

Por el Alcalde del Ayuntamiento de Arahal (Sevilla) se dirige escrito a la Junta Consultiva de Contratación Administrativa formulando consulta en los siguientes términos.

"1. En la actualidad el Ayuntamiento de Arahal está interesado en la adquisición de 677.943 m2 sitos junto a la Autovía A-92 PK. 32,300, equivalente a la participación indivisa que corresponde a doña Dolores y doña María Anaya Peña sobre una superficie total de 1.359.040 m2 como propietarias registrales en pleno dominio y en forma indivisa con su hermano José Anaya Peña.

2. Dicha adquisición se pretende al amparo de lo dispuesto en el artículo 10, apto. 2º, letra a) de la Ley 7/99, de 29 de septiembre sobre Tráfico Jurídico de Bienes de las Entidades Locales (BOJA núm. 124, de 26 de octubre de 1999)

3. Las propietarias del terreno pretenden que el pago que se efectúe por parte del Ayuntamiento, previa valoración técnica, y una vez se instruya el expediente correspondiente se realice de la siguiente manera:

a) Una cantidad en efectivo resultante de aplicar a la superficie real de la finca vendida un precio de TREINTA MIL CINCUENTA Euros, con SESENTA Y UN Céntimos de Euros (30.050'61 €) por hectárea.

b) La cesión por el Excmo. Ayuntamiento de Arahal a cada una de LAS VENDEDORAS de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m2) de suelo neto lucrativo ya urbanizado y libre de cargas. Dicho suelo habrá de tener como mínimo, la calificación de uso terciario y estará situado en primera línea de carretera o emplazamiento equivalente, cesión que se formalizará en el documento de reparcelación que afecte a dichos terrenos, y se hará efectiva una vez sea aprobada por el Ayuntamiento e inscrito en el Registro de la Propiedad

4. El Art. 10 de la Ley 7/99, de 29 de septiembre dispone que la adquisición a título oneroso se registrará, en cuanto a su preparación y adjudicación por la normativa reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas, lo que nos lleva al Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se regula el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, cuyo Art. 9 al establecer el régimen jurídico de los contratos privados de la Administración, entre los que se encuentran los de compraventa, dispone que en cuanto a sus efectos y extinción estos se registrarán por las normas del Derecho privado, lo que nos lleva a el Art. 1445 y ss. del Código Civil el cual dispone que "... Por el contrato de compra y venta uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente..." concretando el 1446 que "... Si el precio de la venta consistiera parte en dinero y parte en otra cosa, se calificará el contrato por la intención manifiesta de los contratantes. No constando ésta, se tendrá por permuta, si el valor de la cosa dada en parte del precio excede al del dinero o su equivalente; y por venta en el caso contrario..."

5. Por su parte el Art. 37 de la Ley 6/1998, de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones dispone: "En todas las expropiaciones, la Administración actuante podrá satisfacer el justiprecio, por acuerdo con el expropiado, mediante la adjudicación de terrenos de valor equivalente "

6. En base a estos antecedentes de hecho y de derecho,, ¿sería legalmente posible la fórmula de pago propuesta por las vendedoras o se conculcaría con ello algún precepto legal?

CONSIDERACIONES JURÍDICAS.

1. Para resolver la cuestión planteada –la posibilidad del pago, parte en efectivo y parte en cesión de parcelas- en la adquisición de terrenos de extensión 677.943 m2 en que está interesado

el Ayuntamiento- hay que partir de la circunstancia de que se trata de un aspecto relativo a los efectos o ejecución –el pago- de un contrato patrimonial del Ayuntamiento –la adquisición de terrenos- por lo que la primera cuestión a dilucidar será la de las normas aplicables a dicho aspecto.

2. La Ley de Contratos de las Administraciones Públicas después de calificar a los contratos patrimoniales de las Administraciones Públicas en su artículo 5.3 como contratos privados determina en su artículo 9.1 que estos últimos se regirán, en cuanto a sus efectos y extinción, por el derecho privado, criterio tradicional de nuestro ordenamiento jurídico confirmado por otras normas anteriores y posteriores a la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, debiendo citarse en este sentido el artículo 80.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, artículo 112.2.3ª B del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de régimen local, aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, los artículos 1 y 11 del Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, y artículo 7 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Es esencial a la regulación de Derecho privado de los contratos, el principio de libertad de pactos que consagra el artículo 1.255 del Código Civil al señalar que “los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público”

Descartado que un pacto sobre la fórmula de pago como el propuesto pueda ser contrario a la moral o al orden público, debe averiguarse si existe tal contradicción con normas de derecho privado o con normas de derecho administrativo, pudiendo afirmarse que ningún precepto de nuestro ordenamiento jurídico prohíbe tal modalidad de pago, existiendo ejemplos, por el contrario, de su admisión, debiendo citarse, en el Código Civil el artículo 1446 en cuanto dispone que “si el precio de la venta consistiese parte en dinero y parte en otra cosa...” y en el orden administrativo el artículo 37 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones que establece que “en todas las expropiaciones la Administración actuante podrá satisfacer el justiprecio, por acuerdo con el expropiado, mediante la adjudicación de terrenos de valor equivalente”.

CONCLUSIÓN

Por lo expuesto, la Junta Consultiva de Contratación Administrativa entiende:

Que en la adquisición de terrenos por parte del Ayuntamiento la fórmula de pago es un aspecto de los efectos o ejecución del contrato, rigiéndose por el Derecho civil y, en consecuencia, por el principio de libertad de pactos, sin que exista en nuestro ordenamiento jurídico norma prohibitiva del pago, parte en metálico y parte en otros bienes, sino, por el contrario supuestos concretos de su admisibilidad.