

CASO PRÁCTICO

LECCIÓN 10 LOS BIENES PATRIMONIALES

José Vida Fernández
Profesor Titular de Derecho Administrativo
Universidad Carlos III de Madrid

La empresa Total Algodonera, S.A. tiene sus instalaciones en un edificio de titularidad municipal en Mondragón en virtud de un convenio suscrito en 2015 (ver anexo). En la actualidad la empresa se encuentra en trance de ser adquirida por una empresa de capital extranjero que le solicita un análisis de la situación de la empresa, entre otros aspectos, de las cuestiones inmobiliarias. En concreto tiene dudas en cuanto al Convenio de 2015 que permite a Total Algodonera, S.A. ocupar la Torre Ondarroa para lo que le solicita que responda a las siguientes preguntas que debe completar necesariamente con una o más sentencias sobre los temas que se indican:

1. ¿Qué tipo de bien es la Torre Ondarroa y cuáles son las normas concretas que se le aplican?. Buscar y comentar sentencia/s sobre la definición de los bienes patrimoniales, su distinción de los bienes demaniales y/o su naturaleza.
2. ¿Es legal el Convenio que se suscribió entre la empresa y el Ayuntamiento en 2015 en particular por lo que se refiere a la cesión gratuita de la torre?. Sentencias sobre la cesión de los bienes patrimoniales. Buscar y comentar sentencia/s sobre el carácter oneroso o gratuito de la cesiones de bienes patrimoniales
3. Si no fuese así y tuviese que ser a título oneroso, ¿Se podría haber adjudicado el uso de la torre directamente a la empresa Total Algodonera, S.A.?. Buscar y comentar sentencia/s sobre adjudicación directa de bienes patrimoniales.
4. En caso de resultar anulado el Convenio por parte del Ayuntamiento, ¿Qué actuaciones podría desarrollar el Ayuntamiento para recuperar la Torre?. Buscar y comentar sentencia/s sobre desahucio administrativo.
5. En el caso de que se siguiera un proceso judicial contra el Ayuntamiento que derivase en embargo de sus bienes, ¿podría llegar a la Torre?. Buscar y comentar sentencia/s sobre inembargabilidad de los bienes patrimoniales.

6. Si el Ayuntamiento quisiera deshacerse de la Torre, ¿podría venderla?. ¿a través de qué procedimiento?. Buscar y comentar sentencia/s sobre enajenación de bienes patrimoniales.

NOTIFICACIÓN DE ACUERDO MUNICIPAL ^[1]_{SEP}

Le comunico que el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 21 de marzo de 2015, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo.

"El presidente de la Comisión de Obras y Urbanismo manifestó en la reunión de esta Comisión del 15 de marzo de 2015 que hace tiempo que el Ayuntamiento de Mondragón y la empresa "Total Algodonera S.A." están en contacto con el fin de afianzar la ubicación de la empresa en el municipio y abrir vías para su futuro. Por consiguiente, en vista de que se considera imprescindible que las oficinas centrales de los servicios generales de la empresa se localicen en Mondragón, el presidente de la comisión ha dado cuenta del convenio acordado para el uso de la Torre Ondarroa de titularidad municipal y ha propuesto su aprobación, y la comisión de Obras y Urbanismo se ha mostrado favorable a su aprobación.

Cuando el tema ha sido tratado en Hacienda el Interventor ha manifestado que no existe consignación económica suficiente para este gasto, por lo que su aprobación contraviene lo establecido en el artículo 19.3 del Decreto Foral 21/2003. Asimismo, ha añadido que dicho artículo declara nulos los acuerdos adoptados en este sentido.

Visto todo lo cual, con el voto favorable de 13 de los miembros presentes (EAJ-EA, Aralar y PSE-EE) y 1 en contra (IU) de los 16 que componen la Corporación ACUERDAN, por unanimidad:

1. Aprobar el siguiente convenio acordado con la empresa "Total Algodonera S.A.":

ANTECEDENTES

PRIMERO: *El sector textil, que históricamente ha tenido una presencia fundamental en la localidad de Mondragón, ha sufrido durante los últimos años una situación de crisis que ha llevado al cierre de la práctica totalidad de las factorías de este sector. En esta coyuntura, tan sólo Algodonera de San Pedro Industrial y su sociedad matriz Total Algodonera, S.A. mantienen su actividad en la Villa, a pesar de que dicha actividad ha venido decreciendo paulatinamente durante la última década.*

SEGUNDO: *El Ayuntamiento de Mondragón está interesado en que las oficinas centrales de servicios generales de la empresa "Total Algodonera S. A." permanezca en Mondragón tanto por su repercusión económica como por su repercusión social, al ser precisamente la actividad textil la referencia por la que en distintos ámbitos es conocido el municipio de Mondragón, al haber sido cuna y ubicación de gran cantidad de factorías.*

TERCERO: *La mercantil "Total Algodonera S.A." está igualmente interesada en que dichas oficinas centrales de servicios generales se mantengan en Mondragón. Ahora bien, una vez que los terrenos y edificios de su propiedad localizados en el Barrio de Ondarroa han sido vendidos en aras al desarrollo urbanístico de la zona, manifiesta la imperiosa necesidad de ubicar el edificio de oficinas en un inmueble relevante del municipio, que sirva de referencia del grupo empresarial, así como de la actividad*

empresarial que desarrollan.

CUARTO: *El Ayuntamiento de Mondragón, en aras a posibilitar que "Total Algodonera S.A." mantenga sus oficinas centrales de servicios generales en Mondragón, manifiesta su voluntad de poner a disposición de la citada mercantil el edificio de propiedad municipal, Torre Ondarroa.*

QUINTO: *El Ayuntamiento de Mondragón considerando que el edificio no está en las debidas condiciones para ubicar en la misma las oficinas de "Total Algodonera S.A.", se compromete a cofinanciar junto a la mencionada empresa las obras de rehabilitación del edificio Torre Ondarroa.*

Estos antecedentes impulsan a las partes suscribientes a formalizar el presente CONVENIO de acuerdo con las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA: *El Ayuntamiento de Mondragón se compromete a ceder en uso el edificio de propiedad municipal Torre Ondarroa a la mercantil "Total Algodonera S. A", bajo la condición de que ésta mantenga sus oficinas centrales de servicios generales en Mondragón, estableciendo dichas oficinas centrales en el citado edificio Torre Ondarroa.*

SEGUNDA: *"Total Algodonera S.A." se compromete a mantener sus oficinas centrales de servicios generales en Mondragón, ubicando las mismas en el edificio Torre Ondarroa. A tal efecto, previa redacción del proyecto técnico, contratación de las obras y la obtención de la correspondiente licencia municipal "Total Algodonera S.A." realizará las correspondientes obras de rehabilitación del edificio Torre Ondarroa. En cualquier caso se deberá cumplimentar el procedimiento legalmente establecido, considerando la categoría de monumento del edificio Torre Ondarroa.*

TERCERA: *El Ayuntamiento de Mondragón se compromete a la financiación pública del 50% del coste total de las obras de rehabilitación del edificio Torre Ondarroa; y con un máximo de 788.827,00 euros*

El Ayuntamiento pagará contra las certificaciones presentadas por "Total Algodonera S.A." el 50% de su importe (excluido el IVA) , en el plazo de 90 días desde su presentación. El importe restante será

sufragado por "Total Algodonera S.A.". La citada mercantil satisfará igualmente las tasas e impuestos municipales correspondientes, considerando que el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras cuenta con una bonificación del 90%.

Asimismo, el Ayuntamiento de Mondragón colaborará en todos los ámbitos para que la rehabilitación del edificio pueda llevarse a cabo en el plazo más breve posible y de la manera más adecuada a los intereses de ambas partes.

CUARTA: *"Total Algodonera S.A." se compromete a finalizar^[SEP] las obras de rehabilitación y a obtener la correspondiente licencia municipal de primera utilización y de puesta en funcionamiento de la actividad, en el plazo de 24 meses contados desde la fecha de la firma del presente convenio.*

QUINTA: El Ayuntamiento cederá el uso gratuito del edificio Torre Ondarroa a la empresa "Total Algodonera S.A." para un plazo de 30 años, a contar desde la obtención de la licencia de primera utilización del edificio. El citado plazo podrá prorrogarse por un plazo máximo de 10 años, a petición de cualquiera de las partes. Lógicamente, los gastos derivados del uso del edificio serán de cargo de la empresa "Total Algodonera S.A."

La citada mercantil, en cualquier caso (transcurrido el plazo de cesión o renunciando al mismo antes de tiempo), entregará el edificio^[SEP] en perfecto estado de uso y conservación, para lo cual deberá contar con el visto bueno del Ayuntamiento de Mondragón. Asimismo, las mejoras realizadas en el edificio quedarán en beneficio del Ayuntamiento de Mondragón.

SEXTA: Si por cualquier causa ajena al Ayuntamiento de Mondragón "Total Algodonera S . A." trasladara sus oficinas centrales^[SEP] de servicios generales del municipio de Mondragón antes del 31 de diciembre de 2017, estará obligada a devolver el edificio en buen estado al Ayuntamiento con todas las inversiones realizadas, sin que éste deba abonar a la empresa cantidad alguna en concepto de indemnización o pago por las obras de rehabilitación y mejoras realizadas.

Si dicho traslado se produjera entre el 1 de enero de 2018 y la finalización del periodo inicial de 30 años de uso gratuito, Total Algodonera, S.A. deberá ser compensada en caso de que el inmueble sea ocupado de cualquier manera por una entidad ajena al Ayuntamiento de Mondragón.

Se entenderá que una entidad es ajena al Ayuntamiento de Mondragón siempre que tenga personalidad jurídica propia (sociedad anónima, limitada, cooperativa, etc.) tenga o no relación accionarial o

participativa con dicho Ayuntamiento. En definitiva, esta indemnización dejará de generarse sólo cuando el edificio sea ocupado íntegramente por uno o varios servicios municipales.

En este caso, Total Algodonera percibirá, desde la ocupación del edificio por parte del o de los nuevos ocupantes, el 50% de las rentas que se obtuviesen hasta la finalización del periodo inicial de 30 años de uso gratuito.

Esta cláusula no será de aplicación si la entidad sucesora a título universal de Total Algodonera, S.A. mantiene su actividad en dicho inmueble, ya que todos los derechos y obligaciones dimanantes de este Convenio se cederán a dicha sucesora a título universal.

SÉPTIMA: El Ayuntamiento de Mondragón garantizará en el futuro desarrollo urbano que se efectuará sobre las parcelas actuales de la mercantil, la ubicación de 10 plazas de aparcamiento en superficie ligadas al uso exclusivo de \1 Total Algodonera S.A.", las cuales se ubicarán en las inmediaciones de la Torre.

OCTAVA: Cualquier obra u actuación que la mercantil "Total Algodonera S.A." quiera realizar en el edificio Torre Ondarroa con posterioridad a las obras de rehabilitación, deberá obtener previamente la correspondiente licencia municipal.

NOVENA: El incumplimiento de cualquier condición establecida en el presente convenio supondría que el Ayuntamiento de Mondragón recuperase el uso del edificio

Torre Ondarroa, quedando en propiedad de la titular del edificio las obras y mejoras realizadas en el mismo, sin que se deba abonar a la empresa cantidad alguna en concepto de indemnización o pago por las obras de rehabilitación y mejora realizadas."

2. Aprobar el gasto.

3. Facultar al Alcalde-Presidente para la firma del convenio." Mondragón, 5 de abril de 2015

LA SECRETARIA

1 Caso de que existiera disconformidad en la redacción del acuerdo en euskera y castellano, la versión válida sería la de euskera.