



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO**

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000



El Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de..., mediante escrito de fecha 1 de octubre y con registro de entrada en Diputación el día 3 del mismo mes, solicita del Departamento de Asistencia a Municipios la emisión de un Informe jurídico, sobre si puede un particular en representación de una Comunidad de Bienes adquirir un inmueble de titularidad municipal, así como, en caso de que la licitación hubiera quedado desierta, sobre si podría uno de los integrantes de la citada Comunidad adquirir el inmueble directamente y a título personal.

Como antecedentes dirigidos a aclarar las cuestiones planteadas, el Sr. Alcalde nos informa que, en el curso del procedimiento licitatorio celebrado por el Ayuntamiento para la enajenación de un inmueble de titularidad municipal, se ha procedido por la mesa de contratación a la apertura del sobre que contiene la documentación general de la única oferta presentada por un vecino, momento en el cual se ha podido comprobar que la oferta corresponde a la indicada Comunidad de Bienes, la cual ya había adquirido años atrás y en su condición de tal otro inmueble propiedad del Ayuntamiento.

Pues bien, dada la claridad con la que han sido formuladas las cuestiones que nos han sido planteadas, una vez estudiada y analizada la doctrina administrativa, jurisprudencia y legislación que consideramos de aplicación al caso, y que, en su momento, se citará, se procede a emitir el siguiente,

INFORME

Según el artículo 392 del Código Civil (en adelante, CC), existe una Comunidad de Bienes allí donde la propiedad de una cosa o de un derecho pertenece pro indiviso a varias personas. Por otra parte, quien quiera ser parte de una contratación debe estar en posesión de la correspondiente capacidad de obrar, cuya existencia viene, en principio, determinada por la aplicación de la ley personal del contratante, cuya atribución es la consecuencia, a su vez, de su nacionalidad, conforme a lo dispuesto en el artículo 9.1 del citado CC. Pues bien, a tenor de lo dispuesto en el artículo 35¹ de

¹ **Artículo 35.**

Son personas jurídicas:

1º Las corporaciones, asociaciones y fundaciones de interés público reconocidas por la ley.



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO**

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000



nuestro propio CC, las Comunidades de Bienes no tendrían personalidad jurídica propia, es decir, no existirían como personas distintas de sus miembros y carecerían, en principio, de la necesaria capacidad de obrar para celebrar válidamente contratos con la Administración.

En este sentido, el Informe 29/97, de 14 de julio de 1997, de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa ha sido muy claro al respecto, al advertir que, en lo que se refiere a la posible concurrencia de las Comunidades de Bienes a la adjudicación de contratos, *“el artículo 15 de la LCAP [Ley 13/1995, de 18 de mayo, de Contratos de las Administraciones Públicas] – hoy, artículo 54 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (en adelante, TRLCSP) – exige respecto de las empresas que dispongan de personalidad jurídica y capacidad de obrar. El artículo 35.2 del Código Civil reconoce la personalidad jurídica a las asociaciones de interés particular, sean civiles, mercantiles o industriales, a las que la ley conceda personalidad propia, independiente de la de cada uno de los asociados. Las comunidades de bienes, reguladas en los artículos 392 a 406, no reciben la atribución de personalidad jurídica, manteniendo los partícipes su personalidad jurídica propia en el ámbito de la comunidad, por lo que ha de concluirse que las mismas no pueden concurrir como tales a la adjudicación de contratos con las Administraciones Públicas”*.

A la misma conclusión llegó el Informe 4/1999, de 17 de marzo de 1999, del citado órgano consultivo, al afirmar que *“La vigente legislación de contratos de las Administraciones Públicas, en cuanto a los requisitos que han de reunir los que pretenden contratar con la Administración, no regula de una manera expresa el de personalidad, sino que se centra en el de la capacidad de obrar, por entender que el segundo engloba necesariamente al primero y así la única declaración que encontramos al respecto es la del art. 15 de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas en cuanto establece que podrán contratar con la Administración “las personas naturales o jurídicas”, de donde fácilmente se deduce que el dato de la personalidad es*

Su personalidad empieza desde el instante mismo en que, con arreglo a derecho, hubiesen quedado válidamente constituidas.

2º Las asociaciones de interés particular, sean civiles, mercantiles o industriales, a las que la ley conceda personalidad propia, independiente de la de cada uno de los asociados.



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO**

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000



presupuesto básico para la contratación, no pudiendo acceder a la misma quienes carezcan de este requisito (por ejemplo, comunidades de bienes)”.

Y en parecidos términos se expresó también el Informe 12/2003, de 23 de julio de 2003, del mismo órgano consultivo, al señalar, entre otras cosas, que “(...) *La segunda cuestión planteada —la de la capacidad de contratar con la Administración de las comunidades de bienes— ha de ser resuelta en sentido negativo sobre la base de su carencia de personalidad y del artículo 15 de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas en cuanto limita la posibilidad de contratar a las personas naturales o jurídicas y únicamente la legislación de contratos de las Administraciones Públicas admite la excepción de las uniones temporales de empresas (...), siendo, por otra parte, este criterio reiteradamente mantenido por las Comisiones de Clasificación de esta Junta al denegar la clasificación a las comunidades de bienes, por faltarles el requisito de la personalidad (...).*”.

Así pues, considerando que la vigente legislación de contratos del sector público no ha introducido modificaciones sustanciales sobre la cuestión objeto de informe, podríamos ya concluir afirmando que la doctrina establecida por el citado órgano consultivo estatal resulta plenamente aplicable a la cuestión principal planteada por el Ayuntamiento, sobre la posibilidad o no de contratar con una Comunidad de Bienes.

Ahora bien, la tesis anterior que, como acabamos de ver, niega a las Comunidades de Bienes la posibilidad de concurrir a la adjudicación de contratos con una Administración pública, no ha sido unánimemente seguida por los Tribunales de Justicia, pues, alguno de ellos ha venido admitiendo la capacidad de aquéllas para vincularse contractualmente con la Administración. Ha sido el caso, por ejemplo, del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, que, en su Sentencia de 27 de julio de 1999, ha llegado a afirmar que “(...) *si hay que tratar el concepto de titularidad, no cabe sino pasar por encima de la pura apariencia que es la comunidad de bienes como supuesta titular y comprobar que la titularidad corresponde a varias personas físicas (...).*” Por tanto, podría también defenderse la posibilidad de que la Administración, en lugar de contratar con la Comunidad de Bienes, que, es obvio, que carece de personalidad jurídica, contratara con el conjunto de personas físicas que la conforman.

Por eso, creemos que cuando el licitador no es una persona jurídica, como sucede en este caso, y en la medida en que la Administración solo puede contratar con personas naturales o jurídicas, conforme a lo establecido en el artículo 54 del TRLCSP,



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO**

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000



para llevar a cabo la contratación pretendida bastaría, en principio, con poder acreditar documentalmente la aptitud para contratar de todas y cada una de las personas físicas o naturales que conforman dicha Comunidad, obviando así la consecuencia inmediata de la nulidad de derecho administrativo que podría derivarse de la contratación con una Comunidad de Bienes, carente de personalidad, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 32, letra b)², del TRLCSP.

En cuanto a la cuestión planteada, sobre si es posible la adquisición directa del inmueble por uno de los integrantes de la Comunidad de Bienes, cabe recordar que la Dirección General de los Registros y del Notariado, en una resolución de 13 de mayo de 2009, denegó la inscripción de una escritura de enajenación por adjudicación directa de una finca urbana municipal, por no haber seguido el Ayuntamiento el mandato legal establecido en el artículo 80 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local, esto es, que las enajenaciones de los bienes patrimoniales de titularidad municipal deberán realizarse mediante subasta pública, salvo en los casos de permuta con otros bienes. Ni siquiera la circunstancia de haber quedado desierta la subasta se contempla como excepción a la indicada regla general.

Por consiguiente, si el Ayuntamiento quiere continuar con el procedimiento de licitación iniciado hasta la adjudicación definitiva del inmueble, lo que debería hacer, a nuestro juicio, ante la imposibilidad legal de adjudicación del mismo a la Comunidad de Bienes en cuanto tal, es proponer a todos y cada uno de sus integrantes la ratificación de la oferta realizada en nombre de aquélla, pero ahora a título individual y como personas naturales con capacidad para obligarse, las cuales deberán acreditar al mismo tiempo que no se encuentran incurso en situación de incompatibilidad o prohibición para contratar con la Administración, pues, si uno de los comuneros estuviera incurso en prohibición para contratar el contrato sería nulo de pleno derecho. Sin que, a nuestro juicio, sea suficiente con el compromiso de compraventa realizado por uno solo de los comuneros, aunque sea éste el representante de la Comunidad.

² **Artículo 32. Causas de nulidad de derecho administrativo.**

Son causas de nulidad de derecho administrativo las siguientes:

.../...

b) La falta de capacidad de obrar o de solvencia económica, financiera, técnica o profesional, debidamente acreditada, del adjudicatario, o el estar éste incurso en alguna de las prohibiciones para contratar señaladas en el artículo 60.



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO**

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000



En conclusión, cabe decir que la única posibilidad de mantener la legalidad de un contrato suscrito con una Comunidad de Bienes sería entender que el contrato fue suscrito, no con la Comunidad, sino con los comuneros, en la medida en que, según la aludida jurisprudencia, las Comunidades de Bienes pueden ser adjudicatarias de contratos públicos, siempre y cuando: 1º Quede acreditada la suficiente personalidad y correlativa capacidad de obrar para contratar de todas y cada una de las personas físicas que la conforman; y 2º El objeto del contrato al que están licitando se halle comprendido dentro del objeto social o actividad desarrollada por la comunidad de bienes.

Es cuanto me corresponde informar al respecto, advirtiéndolo expresamente a los destinatarios del presente Informe que las opiniones vertidas en el mismo se someten a cualesquiera otras mejor fundadas en derecho, ya que no pretenden, en modo alguno, sustituir o suplir el contenido de aquellos otros Informes que se hayan podido solicitar o que preceptivamente deban emitirse para la válida adopción de los acuerdos.

Toledo, 16 de octubre de 2012