



Ayuntamiento de Cabra

ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA POR EL AYUNTAMIENTO PLENO EL DÍA 6 DE OCTUBRE DE 2023.

Alcalde- Presidente:

D. Fernando Priego Chacón.

Concejales/as asistentes:

D.ª M.ª Sierra Sabariego Padillo.

D. Alfonso Luís Vergillos Salamanca.

D. Ángel Moreno Millán.

D.ª M.ª Carmen Cuevas Romero.

D. Guillermo González Cruz.

D. Francisco de Paula Casas Marín.

D.ª M.ª Pilar López Gutiérrez.

D. Felipe José Calvo Serrano.

D.ª M.ª José Romero Gómez.

D.ª M.ª Rosario Lama Esquinas.

D.ª Antonia Jesús García Herrera.

D.ª Encarnación Priego Jiménez.

D. Antonio Jesús Caballero Aguilera.

D. Jesús Chacón Castro.

D. Manuel Carnerero Alguacil.

D.ª M.ª Sierra Guardado Guardado.

D. Pedro José Palomeque Herencia.

No asisten/excusan su asistencia:

D.ª Sara Alguacil Roldán.

D.ª Antonia Ruiz Muñoz.

D.ª Rocío Valle Ramírez.

Interventor de Fondos Acctl.:

D. Antonio Ortiz García.

Secretaria Accidental:

D.ª Ascensión Molina Jurado.

En la ciudad de Cabra, siendo las once horas y treinta minutos (11:30h) del día seis de octubre de dos mil veintitrés, bajo la presidencia del Sr. Alcalde, D. Fernando Priego Chacón, asistido de mí, la Secretaria General Accidental, se reunieron en el Salón de Plenos de este ayuntamiento los señores y señoras que al margen se expresan a fin de celebrar sesión extraordinaria y urgente, en única convocatoria, del Ayuntamiento Pleno, con el siguiente Orden del Día:

1.-RATIFICACIÓN DE LA URGENCIA DE LA SESIÓN.

2.-INFORME-PROPUESTA DE SECRETARÍA SOBRE CANCELACIÓN DE CARGAS SOLICITADA AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD POR LA ENTIDAD MERCANTIL SISVENT XXI, SOCIEDAD LIMITADA, TITULAR DE LA FINCA REGISTRAL Nº 31.430 DE CABRA.- (Expediente GEX 2023/20438).



El Sr. Alcalde abre la sesión dirigiéndose a los presentes como sigue:

1.-RATIFICACIÓN DE LA URGENCIA DE LA SESIÓN.

Código seguro de verificación (CSV):

630D 4782 0B41 6173 483D



630D47820B416173483D

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cabra. Podrá verificarse en www.cabra.es

Firmado por Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 25-10-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 25-10-2023

Sr. Alcalde: Muy buenas tardes, compañeros y compañeras de Corporación. Con las excusas que han sido notificadas a Secretaría de los concejales que no han podido estar presente en esta sesión extraordinaria y urgente damos comienzo a la misma con el primer punto, que es la rectificación de la urgencia de la sesión. ¿De acuerdo los grupos políticos con la urgencia?

Sometido el asunto a votación, la Corporación Municipal, por UNANIMIDAD de todos los miembros presentes en la sesión, ACUERDA RATIFICAR la urgencia de la sesión.

2.-INFORME-PROPUESTA DE SECRETARÍA SOBRE CANCELACIÓN DE CARGAS SOLICITADA AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD POR LA ENTIDAD MERCANTIL SISVENT XXI, SOCIEDAD LIMITADA, TITULAR DE LA FINCA REGISTRAL Nº 31.430 DE CABRA.- (Expediente GEX 2023/20438).

Sr. Alcalde: El segundo punto del orden del día es el informe propuesta de Secretaría sobre cancelación de cargas solicitada al Registro de la Propiedad por entidad mercantil SISVENT XXI, S.L., titular de la finca registral número 31.430 de Cabra. Señora Secretaria, si quiere puede dar lectura al informe.

Sra. Secretaria: Con fecha 15 de septiembre de 2023 tuvo entrada este Ayuntamiento escrito número 04982, de la Registradora de la Propiedad de Cabra, Doña Lucía Giménez Sánchez de Puerta, del siguiente tenor: "Doña Lucía Jiménez Sánchez de Puerta, Registradora de la Propiedad de Cabra y su Distrito Hipotecario, le participa y comunica que en este Registro se ha presentado instancia suscrita con fecha once de julio de dos mil veintitrés por Don Rafael Romero Granados en nombre y representación de la entidad mercantil SISVENT XXI, Sociedad Limitada, por la que dicha entidad como titular de la finca 31.430 de Cabra, solicita a la Registradora que suscribe el inicio de expediente de cancelación de cargas que gravan dicha finca por su inscripción practicada en virtud de escritura otorgada en Cabra, el diecinueve de mayo de dos mil ocho ante la notaria Doña María Estrella Mohedano García como sustituta de su compañera Doña Amelia Begoña González Herrada, número 426 de protocolo, consistente en la transmisión de la inscripción 2ª se realiza de acuerdo con las normas del pliego de Cláusulas Administrativas particulares que rigió la subasta y que fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de veintinueve de mayo de dos mil seis y de acuerdo con lo previsto en el apartado XI) del citado Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares el adjudicatario:

1.- destinará al uso previsto por el planeamiento urbanístico, obligándose éste a solicitar la licencia municipal de obra en el plazo máximo de un año, a iniciar la construcción de la edificación en el de tres años y a construirla en el de cinco a contar, en los tres casos, desde la fecha del otorgamiento de la que motiva este asiento, salvo determinación contraria del planeamiento o legislación urbanística aplicable, en cuyo caso prevalecerá los plazos más cortos.

2.- El comprador únicamente podrá gravar las parcelas objeto de esta subasta para garantizar deudas contraídas por la constitución del edificio proyectado, quedando expresamente autorizado para ello desde el momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa de la parcela o parcelas.

3.- La no transmisión a un tercero de la finca objeto de subasta antes de la terminación del edificio, sin previa y expresa autorización del Ayuntamiento de Cabra.

4.- Realizar a su cargo la urbanización interior de las parcelas.

5.- Ejecutar a su cargo las obras de reparación de los desperfectos que cause en la urbanización del polígono, como consecuencia de las obras de edificación y urbanización interior de las parcelas. Las obligaciones expresadas en los apartados 1, 2, y 3 están garantizadas con condición resolutoria conforme al artículo 23 de la Ley Hipotecaria.

Código seguro de verificación (CSV):

630D 4782 0B41 6173 483D



630D47820B416173483D

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cabra. Podrá verificarse en www.cabra.es

Firmado por Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 25-10-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 25-10-2023

El incumplimiento de estas condiciones conllevará para el propietario la obligación de indemnizar al Ayuntamiento de Cabra por los daños y perjuicios ocasionados que, como mínimo, se fijan a estos efectos en el veinte por ciento del precio de los inmuebles adjudicados. Esta cantidad devengará un interés del uno por ciento mensual desde la entrega del inmueble al adjudicatario y hasta la recuperación por el Ayuntamiento de Cabra del mismo. En todo caso, el pleno dominio de las parcelas, con sus accesiones, se recuperará automáticamente para el Ayuntamiento de Cabra, quien podrá inscribirlas a su nombre en el Registro de la Propiedad, de conformidad con el artículo 23 de la Ley Hipotecaria, con sólo acreditar el incumplimiento de las condiciones resolutorias por cualquiera de los medios de prueba admitidos en derecho.

Las obligaciones expresadas en los puntos 1, 2 y 3 están garantizadas con condición resolutoria, denegando expresamente la inscripción de la prohibición de enajenar pactada en el punto tercero de la estipulación quinta, por lo que la Registradora que suscribe practica la presente comunicación conforme a lo dispuesto en el artículo 210 de la Ley Hipotecaria, a fin de que comparezca en el plazo de quince días para manifestar el consentimiento u oposición a la cancelación de dicha carga, pudiendo así la Registradora que suscribe dictar la Resolución que ponga fin al expediente, dejando constancia documental de dicho extremo mediante acta, quedando a las partes reservada la acción que proceda, para que por los Tribunales se decida sobre la extinción y cancelación de la carga o gravamen en el procedimiento correspondiente.”

Expido un informe dejando constancia de todos los antecedentes de cómo fue la licitación y la adjudicación y cuando se firmó la escritura y destaco que consta en el acuerdo con la cláusula sexta de la requerida escritura de compraventa la obligación expresada en los apartados 1, 2 y 3 que estarán garantizadas con condición resolutoria expresa de la compraventa conforme al artículo 23 de la Ley Hipotecaria y el incumplimiento de estas obligaciones conllevará para el adjudicatario la obligación de indemnizar al Ayuntamiento por los daños ocasionados que como mínimo se fijan a estos efectos en el 20% del precio de los inmuebles adjudicados. Esta cantidad devengará un 1% mensual desde la entrega del inmueble. En todo caso, el pleno dominio de las parcelas, con sus accesiones, se recuperará automáticamente para el Ayuntamiento de Cabra, quien podrá inscribirlas a su nombre en el Registro de la Propiedad, de conformidad con el artículo 23 de la Ley Hipotecaria, con sólo acreditar el incumplimiento de las condiciones resolutorias por cualquiera de los medios de prueba admitidos en derecho.

La referida parcela fue inscrita en el Registro de la Propiedad de Cabra el día 6 de junio de 2008 a favor de la entidad mercantil Sisvent XXI, con sujeción a las condiciones resolutorias expresadas en la escritura, a excepción de la prohibición de enajenar pactada en el punto tercero de la estipulación quinta que fue denegada expresamente.

Este procedimiento, que también explico, se llevaría a cabo conforme al artículo 210.1 de la ley Hipotecaria y se transcribe el artículo.

Después entro en el caso que nos ocupa, que es el de la prescripción de estas acciones resolutorias del contrato. Cabe fijar pues el «dies a quo» del cómputo del plazo de la prescripción para el ejercicio de la acción resolutoria del Ayuntamiento de Cabra el 19 de mayo de 2013, es decir, cinco años después de la firma de la escritura de compraventa, cuando definitivamente se incumplieron todas las obligaciones asumidas por la compradora.

Con respecto al «dies ad quem» del cómputo del plazo de la prescripción de la acción resolutoria cabe realizar las siguientes puntualizaciones:

La acción resolutoria nacida del incumplimiento de obligaciones de hacer y no hacer es una acción personal.

El art. 1961 del Código Civil dispone: “Las acciones prescriben por el mero lapso del tiempo fijado por la ley.”

El art. 1964 del Código Civil, vigente a la fecha de la firma de la escritura de compraventa, establecía: “La acción hipotecaria prescribe a los veinte años, y las personales que no tengan señalado término especial de prescripción, a los quince.”

Código seguro de verificación (CSV):

630D 4782 0B41 6173 483D



630D47820B416173483D

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cabra. Podrá verificarse en www.cabra.es

Firmado por Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 25-10-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 25-10-2023

La Ley 42/2015, de 5 de octubre, mediante su Disposición Adicional Primera, reformó el referido artículo 1964 del Código Civil, estando vigente desde su entrada en vigor (7 de octubre de 2015) la siguiente redacción: “La acción hipotecaria prescribe a los veinte años. Las acciones personales que no tengan plazo especial prescriben a los 5 años desde que pueda exigirse el cumplimiento de la obligación.”

Hemos visto pues que, cuando nace la acción resolutoria “teoría de la actio nata” (19 de mayo de 2013) el plazo de prescripción previsto para el ejercicio de la misma era de 15 años, sin embargo, tras la entrada en vigor de la Ley 42/2015, de 5 de octubre que, como hemos indicado, tuvo lugar el 7 de octubre de 2015, el plazo se reduce a 5 años desde esa entrada en vigor según la disposición transitoria quinta transcrita y el art. 1939 del Código Civil, esto es, la acción prescribiría el 7 de octubre de 2020. Esta interpretación es la sostenida por la Sala Primera de lo Civil del Tribunal Supremo en su sentencia 29/2020 que transcribo también en el informe.

Como este plazo de octubre de 2020, que es cuando habría prescrito la acción, en medio tuvimos la pandemia de Covid, se suspendieron durante un tiempo los plazos de prescripción, concluyo que la acción resolutoria del Ayuntamiento prescribió el 28 de diciembre de 2020. El plazo para el ejercicio por el Ayuntamiento de Cabra de la acción resolutoria de la compraventa de la parcela propiedad de Sisvent, XXI S.L. transmitida en escritura otorgada el 19 de mayo ante la notaria D^a Amelia Begoña González Herrada, bajo el número 426 de su protocolo, prescribió el 28 de diciembre de 2020, por lo que la funcionaria que suscribe propone al Ayuntamiento la adopción de los siguientes acuerdos:

- primero: manifestar el consentimiento del Ilustrísimo Ayuntamiento de Cabra a la cancelación de las condiciones resolutorias inscritas a su favor que graban la finca registral 31.430, propiedad de Sisvent XXI S.L.

-Facultar al Sr. Alcalde para comparecer en el expediente instruido por la señora registradora de la propiedad a fin de manifestar dicho consentimiento en nombre del Ilustrísimo Ayuntamiento de Cabra así como para cuantas gestiones trámites y firmas de documentos resulte necesario en ejecución de lo acordado.

Sr. Alcalde: Muchas gracias, señora Secretaria. Por el Grupo de Vox.

Sr. Palomeque Herencia: De acuerdo con el informe.

Sr. Alcalde: Muchas gracias. Por el Grupo de Unidad Vecinal Egabrense.

Sr. Carnerero Alguacil: Yo quería agradecer a la Señora Secretaria el informe que ha realizado en este sentido, que es algo complicado. Y decir que estamos absolutamente de acuerdo en que plantea en el informe y en la resolución y en las conclusiones que ahí plantea. Yo creo que es lo mejor y lo más ajustado a la ley, lo mejor para los intereses municipales y también para las personas, para los usuarios, para los concesionarios en aquel momento, los adjudicatarios de las parcelas. Lo único que podía valer es el tema de la adjudicación o la reversión automática, pero es cierto que aunque pusiese reversión automática, la misma señora Registradora comenta que no ha habido ningún tipo de registro por parte del Ayuntamiento ni de intención de registrar esa parcela por parte del Ayuntamiento en ningún momento ni tampoco la acreditación de que se hayan incumplido las condiciones resolutorias, por lo cual se ha habido una inacción por parte del Ayuntamiento entendemos que no pueden ser perjudicados estos señores y la conclusión que dice la señora Secretaria nos parece absolutamente acertada y creo que es lo mejor para todas las partes tal y como viene redactado y ajustado a la ley.

Sr. Alcalde: Muchas gracias, señor Carnerero. Por el Grupo Socialista.

Sr. Caballero Aguilera: Muchas gracias, señor Alcalde. De acuerdo con el informe de la Secretaría.

Sr. Alcalde: Muchas gracias. Por el Grupo Popular, señor Moreno.

Código seguro de verificación (CSV):

630D 4782 0B41 6173 483D



630D47820B416173483D

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cabra. Podrá verificarse en www.cabra.es

Firmado por Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 25-10-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 25-10-2023

Sr. Moreno Millán: De acuerdo.

Sr. Alcalde: Pues muchas gracias. No habiendo más asuntos que tratar, agradeciéndole el trabajo a la señora Secretaria, levantamos la sesión.

El Ayuntamiento Pleno, con los votos a favor de los 18 concejales presentes en el mismo, de los veintiuno que de hecho y de derecho lo componen, por tanto con el quórum necesario, adoptó los siguientes acuerdos:

1º.- MANIFESTAR EL CONSENTIMIENTO del Ilmo. Ayuntamiento de Cabra a la cancelación de las condiciones resolutorias inscritas a su favor que gravan la finca registral 31430 propiedad de SISVENT XXI SL.

2º.- Facultar al Sr. Alcalde para comparecer en el expediente instruido por la Sra. Registradora de la Propiedad de Cabra, a fin de manifestar dicho consentimiento en nombre del Ilmo. Ayuntamiento de Cabra, así como para cuantas gestiones, trámites y firmas de documentos resulten necesarios en ejecución de lo acordado.

Y no habiendo más asuntos que tratar, el Sr. Alcalde-Presidente levantó la sesión siendo las once horas y cuarenta y cinco minutos (11:45h) del día de la fecha, de todo lo cual se extiende la presente, de lo que yo, la Secretaria accidental, certifico.

Código seguro de verificación (CSV):



630D47820B416173483D

630D 4782 0B41 6173 483D

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cabra. Podrá verificarse en www.cabra.es

Firmado por Secretaria Acctal. MOLINA JURADO ASCENSION el 25-10-2023

VºBº de Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 25-10-2023