

ANTECEDENTES PARA LA REGULARIZACION DE LA SITUACIÓN JURÍDICA DE LA REAL ACADEMIA DE CÓRDOBA EN RELACIÓN CON EL EDIFICIO QUE VIENE CONSTITUYENDO SU SEDE EN CALLE AMBROSIO DE MORALES NUMERO NUEVE BIS.

ANTONIO MANZANO SOLANO
ACADÉMICO CORRESPONDIENTE

TITULARIDAD Y MECENAZGO DEL MONTE DE PIEDAD Y CAJA DE AHORROS DE CÓRDOBA

El actual edificio que hoy constituye la casa número nueve bis de la calle Ambrosio de Morales, de la ciudad de Córdoba, es parte de una finca mayor, que estuvo integrada por los número ocho y nueve, y venía perteneciendo al Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Córdoba (CAJASUR), donde los años 1926 (en que compra tres cuartas partes indivisas a Don Manuel Herrera Iglesias y Don José Iglesias Gómez) y 1927 (que adquiere la restante cuarta parte indivisa a Doña Natividad Iglesias Gómez), en sendas escrituras que fueron autorizadas por el Notario Don Diego del Río y Muñoz-Cobo el 20 de noviembre de 1926 y el 4 de abril de 1927.

Desde el año 1976 la Real Academia de Córdoba, merced al mecenazgo del Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Córdoba, viene ocupando una parte del primitivo edificio, de 406 metros de solar, con 347 metros construidos en planta baja y 299 metros en planta alta. En este edificio, la Real Academia –fundación cordobesa del año 1810– tiene desde entonces su sede y en la misma viene desarrollando sus principales actividades culturales.

CONVENIO ENTRE EL EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE CÓRDOBA Y EL MONTE DE PIEDAD Y CAJA DE AHORROS

Consciente la Corporación Municipal de que el objetivo fundamental es el aseguramiento de la supervivencia y actividades de la más antigua institución cultural cordobesa, el día 30 de julio de 1990, merced a las gestiones de la Junta Rectora de la Real Academia, se concierta un Convenio entre la Entidad propietaria del Inmueble y la Gerencia de Urbanismo del Excelentísimo Ayuntamiento de

Córdoba, cuyo objeto es la adquisición por la Corporación Municipal de la parte del inmueble propiedad de CAJASUR, ocupado por la centenaria institución cultural de la ciudad, con la finalidad de dotarla definitivamente de una *sede permanente*.

ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE POR EL EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE CÓRDOBA

En ejecución del anterior acuerdo, por escrituras autorizadas el 5 de febrero y el 18 de septiembre de 1991 en Córdoba, por su Notario Don Vicente Mora Benavente, el Monte de Piedad y Caja de Ahorros, previas las oportunas licencias, segregó de la primitiva finca la porción que venía constituyendo la sede provisional de la Real Academia, que pasó a formar la casa número nueve bis de la calle Ambrosio de Morales.

Es de destacar que, aparte de cumplirse los requisitos establecidos por la legislación de Régimen Local, en dichos instrumentos públicos se justifica la adquisición directa por el Municipio, sin necesidad de acudir al concurso, "ya que al ser única sede de la Real Academia, no es posible promover concurrencia en las ofertas para su adquisición".

Así lo entendió también el Notario autorizante y el Registrador de la Propiedad, pues la adquisición a favor del Excelentísimo Ayuntamiento de Córdoba, con la finalidad indicada, quedó inscrita en el Registro de la Propiedad número cuatro de Córdoba con fecha 3 de febrero de 1992.

DOTACIÓN A LA REAL ACADEMIA DE LA TITULARIDAD JURÍDICA CONGRUENTE CON LAS PREVISIONES ANTERIORES

De lo expuesto, resulta que tanto la enajenación por el Monte de Piedad como la adquisición por el Excelentísimo Ayuntamiento, se hacen con la exclusiva finalidad de dotar a la Real Academia de Córdoba de una sede permanente para el desarrollo de sus actividades.

La aplicación de las especialidades de la legislación de Régimen Local sobre adquisición directa, es no sólo el fundamento jurídico de la adquisición, sino que aquella aplicación caería por su base al margen de la finalidad que la ha determinado.

Pero el cumplimiento real de esta finalidad —dotar a la Academia de una sede permanente— quedaría en el terreno del mero voluntarismo si, al mismo tiempo, no se arbitra el instrumento jurídico adecuado. Este instrumento debe proporcionar a la Real Academia una posición jurídica suficientemente sólida, tanto en sus relaciones con el Excelentísimo Ayuntamiento como en las relaciones con terceras personas, que aseguren el efectivo cumplimiento de la finalidad que se persigue.

Por último, la fórmula que, en definitiva se adopte, debe no sólo ser congruente con la finalidad perseguida, sino que, además, ha de adoptarse en el marco de la

legislación de Régimen Local. Ha de contener, por tanto, las previsiones suficientes para que, ante el eventual incumplimiento por parte de la Real Academia del destino que se prevé del inmueble, recupere la Corporación Municipal la plenitud de sus derechos sobre el mismo.

LA FÓRMULA QUE SE PROPONE, DE CONFORMIDAD CON LA LEGISLACIÓN DEL RÉGIMEN LOCAL

Se estima que, dentro de las posibilidades que ofrece la legislación de Régimen Local sobre el estatuto de los bienes patrimoniales, la fórmula que satisface plenamente la finalidad perseguida y que justifica los negocios jurídicos hasta ahora concluidos, es la prevista en el art. 109.2 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

Este texto —como excepción a la prohibición general de este sentido— permite la cesión gratuita de los bienes inmuebles patrimoniales no sólo a entidades o Instituciones públicas para fines que redunden en beneficio de los habitantes del término municipal, sino también “a las Instituciones privadas de interés público sin ánimo de lucro”, como es el caso de la centenaria institución cordobesa.

Esta cesión, lógicamente, iría precedida del escrupuloso cumplimiento de los requisitos previstos en los artículos 109 a 115 del citado Reglamento (que se dan aquí por reproducidos) y que formalizaría, especialmente, teniendo muy en cuenta el derecho de reversión previsto en el art. 111 para el caso de que el inmueble no fuese destinado al uso previsto.

(De no aceptarse así, podría proponerse un reforzamiento del derecho de reversión con la prohibición absoluta de enajenar, arrendar, gravar, hipotecar o constituir cualquier tipo de limitaciones al dominio libre del inmueble).

FÓRMULA ALTERNATIVA

La única fórmula alternativa a la anterior sería la constitución de un *derecho real de uso* durante el plazo y con los requisitos exigidos por la legislación hipotecaria, que permitiera su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Esta posibilidad cabe dentro de la fórmula general del art. 92 del Reglamento de Bienes, que se refiere a “cualquier forma de cesión de uso de los bienes patrimoniales de las Entidades locales...”

La Dirección General de los Registros y del Notariado (Resolución de 4 de octubre de 1989) lo admite expresamente y permite su inscripción en el Registro de la Propiedad, argumentando que el art. 80.2 de la Ley de Bases de Régimen Local de 2 de abril de 1985 establece que “los bienes patrimoniales se rigen por su legislación específica y, en su defecto, por las normas del Derecho Privado”.

Los detalles concretos en la constitución de este derecho real, tendrían que fijarse por ambas partes.

FÓRMULA INSUFICIENTE

Resulta, en cambio, totalmente insuficiente la fórmula de *cesión del mero uso*, previsto también en el art. 92.1 del Reglamento de Bienes.

Al no producir dicha cesión más efectos que los puramente obligacionales entre las partes, no podría satisfacer la finalidad de dotar a la institución de una *sede permanente*, pues la estabilidad de la relación creada quedaría a merced de cualquier denuncia o motivación de la Corporación que, en cada momento, rija los destinos de la ciudad.

Pero, además, es que la cesión del mero uso, según lo previsto en el citado art. 92 del Reglamento de Bienes, exige una serie de requisitos que no sólo sería de imposible cumplimiento por parte de la Real Academia, pues podrían en grave peligro su subsistencia, sino que aquella exigencia obligaría a revisar los requisitos del proceso de adquisición del inmueble, muy especialmente en lo relativo a la adquisición directa.

El estado del edificio, con gran cantidad de goteras, que pudieran estar afectando la estructura del mismo, y desde luego, suponen un peligro inmediato (dada la humedad del ambiente) para los fondos bibliográficos de la Real Academia, aconseja dotar a dicha institución de la posición jurídica suficiente para que pueda arbitrar la solución a los referidos problemas del inmueble, quedando así el Ayuntamiento liberado de la carga que supone el mismo.