

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Puente Genil

Núm. 4.451/2021

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 23 de agosto de 2021, aprobó el Convenio Urbanístico con relación al ámbito de actuación de la UA-8 y PP R5.1 del PGOU de Puente Genil, acordándose asimismo que si en el plazo de alegaciones no se hubieran presentado, el acuerdo entonces provisional pasaría a definitivo, sin necesidad de adopción de uno nuevo.

Emitido certificado por la Sra. Secretaria General Accidental en el que consta que no se han presentado alegaciones, dicho Convenio Urbanístico quedó aprobado definitivamente, quedando inscrito en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados con el número CU-2021/01.

Por el presente se procede a la publicación del citado Convenio Urbanístico, cuyo texto definitivo es el que aparece como Anexo.

Lo que se hace público para general conocimiento.

ANEXO

CONVENIO URBANÍSTICO

En Puente Genil a 11 de agosto de 2021

REUNIDOS

DE UNA PARTE: Don Esteban Morales Sánchez, Alcalde del Il. Ayuntamiento de Puente Genil, en representación de ésta, con capacidad suficiente para la firma del presente Convenio, NIF XXXX.

Y DE OTRA PARTE: Don José Manuel Ruiz Luque, mayor de edad, vecino de Córdoba, con domicilio en la Calle Susana Benítez nº 16-4º, de Puente Genil, en Córdoba, DNI XXXX.

Se encuentra también presente doña Inmaculada Berral Prieto, en su calidad de Secretaria del Il. Ayuntamiento de Puente Genil.

INTERVIENEN

El Sr. Esteban Morales Sánchez en calidad de Alcalde del Il. Ayuntamiento de Puente Genil.

El Sr. Ruiz Luque en nombre y representación de la sociedad PROYECTOS DE ARQUITECTURA Y GESTIÓN DE INMUEBLES SL, Administrador Único de la misma, constituida con fecha 9 de agosto de 2007 ante el Notario don Juan Carlos Riera Pérez, bajo el número 945 de su protocolo, inscrita en el registro mercantil de Córdoba al Tomo 866, Folio 150, Sección 1ª Hoja nº 81, y con CIF nº B 14809255, y domicilio en la calle Susana Benítez 16, planta 4, de Puente Genil, en Córdoba.

Se reconocen capacidad legal suficiente para suscribir el presente documento por lo que

MANIFIESTAN:

I. Que PROYECTOS DE ARQUITECTURA Y GESTIÓN DE INMUEBLES SL es propietaria de las siguientes fincas:

1. DESCRIPCIÓN: Fábrica de dulce de membrillo y edificio anejos con varias dependencias, denominada Fábrica de Santa Filomena, sita en la Avenida de la Estación número 14 de Gobierno, de Puente Genil. El terreno tiene una superficie de tres mil trescientos noventa y dos metros cuatro decímetros cuadrados (3.392,04 m²) y la edificación 1.022,15 m² construidos. Linda la frente Avenida de la Estación, derecha entrando, finca en calle Jacinto Benavente número 1, izquierda, calle sin nombre y fondo porción segregada.

REFERENCIA CATASTRAL: 4101601UG4440S0001FS.

INSCRIPCIÓN: Tomo 1262, Libro 595, Folio 191. Finca nº 16023 del Registro de la Propiedad de Aguilar de la Frontera.

2. DESCRIPCIÓN: Parcela de terreno procedente de la finca nombrada Ruedo de Santa Filomena, hoy calle Jacinto Benavente, número 1 de Gobierno de Puente Genil. Tiene una superficie de mil noventa y un metros con setenta y siete decímetros cuadrados (1.091,77 m²). Linda al frente calle Jacinto Benavente, derecha con porción segregada, izquierda Avenida de la Estación y fondo parcela en Avenida de la Estación número 34.

REFERENCIA CATASTRAL: 4101602UG4440S0001MS.

INSCRIPCIÓN: Tomo 1281, Libro 605 Folio 208. Finca nº 26177 Registro de la Propiedad de Aguilar de la Frontera.

II. Que ambas fincas registrales, configuran la totalidad de la superficie del ámbito de actuación de la UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-8 del PGOU de Puente Genil del que resulta propietario único.

III. Que sobre la finca registral 16.023 y referencia catastral 4101601UG4440S0001FS, se levanta una edificación denominada "Antigua Fábrica de Dulce de Membrillo Santa Filomena". Se trata de una edificación aislada, de arquitectura regionalista, que data de 1920, en muy buen estado de conservación, con patio central, fachada en chafalán con porche soportado sobre pilares y balcón superior con balaustrada cerámica. Inmueble incluido en el Inventario de Patrimonio Arquitectónico del Ministerio de Cultura de 1979 y Edificio de Interés Arquitectónico Singular y de especial valor arquitectónico.

La edificación posee dos plantas sobre la rasante del suelo de la calle y una superficie construida aproximada 1.022,15 m².

El Il. Ayuntamiento de Puente Genil, tiene interés en adquirir el referido inmueble y lo ha valorado en 567.309,14 € (Quinientos sesenta y siete mil trescientos nueve euros con catorce céntimos de euro) con destino a equipamiento social-asistencial según ficha del Plan General de Ordenación Urbana de Puente Genil de 1990.

IV. Que, por otra parte, al Il. Ayuntamiento de Puente Genil, le corresponde lo siguiente:

En la UA-8:

-El 10% de Aprovechamiento Medio de cesión libre y gratuita en la UA-8 del PGOU de Puente Genil, exentos de gastos de urbanización, que suponen 260 m²t, valorado en 38.628,20 €.

En el Sector R-5.1:

-El 10% de Aprovechamiento medio del Sector R-5.1 de cesión libre y gratuita, exentos de gastos de urbanización, que suponen 645,42 m²t, valorados en 92.918,64 €.

-Los excesos de Aprovechamiento del Sector R-5.1 que suponen 236,35 m²t, valorados en 49.515,32 €.

Los aprovechamientos resultantes de la aportación de parte de la inscrita en el Registro de Aguilar de la Frontera con el número 26307, al Sector R-5.1 de superficie 1.435,95 m², que suponen 1.072,21 m²t, valorados en 224.627,99 €.

Por todos los conceptos mencionados, el Il. Ayuntamiento de Puente Genil posee un aprovechamiento devengado en el Sector R-5.1 de 1.932,98 m²t que se encuentra valorado en 367.061,95 €.

En total le corresponde 2.192,98 m² de techo y un importe de 405.690,15 €.

Las valoraciones tanto del inmueble como de los Aprovechamientos han sido realizadas por los Servicios Técnicos Municipales según lo establecido en el artículo 30.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

V. Se da cumplimiento al artículo 112 del RD 1372/1986, de 13

de junio, que aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, ya que no se supera el 40% de diferencia entre los valores 567.309,14 € y 405.690,15 €.

VI. Que las partes aquí comparecientes han acordado el presente convenio urbanístico y lo llevan a cabo por medio del presente escrito y las siguientes

ESTIPULACIONES:

PRIMERA. Normativa aplicable.

En la legislación urbanística estatal no existe ningún precepto concreto que permita a las Administraciones públicas celebrar convenios urbanísticos, a salvo de lo establecido en la legislación sobre patrimonio y de la regulación de ciertos contratos típicos. Sin embargo esta ausencia de previsión no determina la prohibición de celebrar estos convenios, puesto que existe una habilitación general a favor de las Administraciones públicas para la celebración de contratos, pactos o convenios, en base a los siguientes preceptos:

-La normativa sobre contratos del sector público (artículo 34.1 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público), con carácter de disposición básica aplicable a todas las Administraciones, entidades dependientes y demás sometidas a dicha regulación, permite la inclusión en estos de cualquier pacto, cláusula y condición no contrarios al interés público, al ordenamiento jurídico y a los principios de buena administración. En semejantes términos las disposiciones reguladoras del régimen local.

-La normativa de régimen jurídico de la Administración (Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público-LRJSP-) establece que las Administraciones públicas pueden celebrar acuerdos, pactos, convenios o contratos con personas tanto de derecho público como privado, siempre que no sean contrarios al ordenamiento jurídico ni versen sobre materias no susceptibles de transacción y tengan por objeto satisfacer el interés público que tienen encomendado, con el alcance, efectos y régimen jurídico específico que en cada caso prevea la disposición que lo regule, pudiendo tales actos tener la consideración de finalizadores de los procedimientos administrativos o insertarse en los mismos con carácter previo, vinculante o no, a la resolución que les ponga fin.

-Los convenios urbanísticos son, en realidad, auténticos contratos administrativos especiales (TSJ Madrid 15-7-13, EDJ 170848; 25-6-10 EDJ 180473), por lo que es de aplicación a los mismos, después de agotada su regulación específica, lo previsto en las normas generales sobre contratos administrativos, al ser el Derecho Administrativo, el derecho común y general de las Administraciones públicas (TS 7-3-00, EDJ 757; TSJ Granada 24-2-14, EDJ 64838).

En definitiva, se aplicará la normativa de contratación pública y sus normas de desarrollo. Supletoriamente, las restantes normas del derecho administrativo. Y, en defecto de las anteriores, las normas de derecho privado.

En el ámbito autonómico es de aplicación los artículos 30, 41.3 y 95 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

SEGUNDA. OBJETO

El presente convenio urbanístico es un acuerdo de voluntades entre el Ilte. Ayuntamiento de Puente Genil y la entidad mercantil PROYECTOS DE ARQUITECTURA Y GESTIÓN DE INMUEBLES SL, mediante el cual ambas se comprometen a cumplir con una serie de obligaciones con la finalidad de poder completar, una vez inscrito el Proyecto de Reparcelación Urbanística de la UA-8 y del R-5.1, el negocio jurídico de permuta.

TERCERO. ÁMBITO DE APLICACIÓN

El presente Convenio será de aplicación sobre la UA-8 y el R-5.1 del Municipio de Puente Genil en los términos marcados en el mismo.

CUARTO. PROCEDIMIENTO

La negociación, celebración y cumplimiento de los convenios urbanísticos se rigen por los principios de transparencia y publicidad conforme a las siguientes reglas:

a) Los anuncios de información pública se publicarán en los boletines oficiales que resulten preceptivos e incluirán el texto íntegro del convenio.

b) Las Administraciones que los suscriban deben publicar en el boletín oficial correspondiente los acuerdos de aprobación definitiva de cualesquiera convenios de esta clase y el texto íntegro de los mismos.

QUINTO. NORMALIZACIÓN

Se ha de formalizar en el presente documento administrativo constituyendo dicho documento título suficiente para acceder a cualquier registro público, pudiendo, no obstante, elevarse a escritura pública cuando lo solicite el empresario, siendo a su costa los gastos derivados de su otorgamiento.

La plasmación en documento público o privado de un convenio urbanístico, como medio de exteriorizar las voluntades de las partes, es requisito determinante de su eficacia, dada su naturaleza de contratación administrativa (TSJ Baleares 22-9-93).

SEXTO. OBLIGACIONES DE LAS PARTES

-PROYECTOS DE ARQUITECTURA Y GESTIÓN DE INMUEBLES SL, cederá al Ilte. Ayuntamiento de Puente Genil, el inmueble descrito en el apartado III de las manifestaciones de este convenio, a través del Proyecto de Reparcelación de la UA-8 del PGOU de Puente Genil, que se tramitará como Proyecto de Propietario único, y para ello, tiene suscrito Convenio en base al artículo 138 de la LOUA, libre de cargas y gravámenes.

-EL ILTRE. AYUNTAMIENTO DE PUENTE GENIL, a cambio de la obtención del edificio mencionado anteriormente, cederá a la entidad PROYECTOS DE ARQUITECTURA Y GESTIÓN DE INMUEBLES SL:

1. El 10% del Aprovechamiento medio de la UA-8 de cesión libre y gratuita, correspondiente a dicho Ayuntamiento, exento de gastos de urbanización, que suponen 260 m², valorados en 38.628,20 €. Dicha cesión se materializará en el Proyecto de Reparcelación de la UA-8.

2. El 10% de Aprovechamiento medio del Sector R-5.1 de cesión libre y gratuita, exentos de gastos de urbanización, que suponen 645,42 m², valorados en 92.918,64 €. Dicha cesión se materializará en el Proyecto de Reparcelación del R-5.1.

3. Los excesos de Aprovechamiento del Sector R-5.1 que suponen 236,35 m², valorados en 49.515,32 €. Dicha cesión se materializará en el Proyecto de Reparcelación del R-5.1.

4. Los aprovechamientos resultantes de la aportación de la finca inscrita en el Registro de Aguilar de la Frontera con el número 26307, al Sector R-5.1 de superficie 1.435,95 m², que suponen 1.072,21 m², valorados en 224.627,99 €. Dicha cesión se materializará en el Proyecto de Reparcelación del R-5.1.

5. Una contraprestación económica de 161.618,99 € en compensación a la diferencia de valores entre el inmueble y los aprovechamientos descritos anteriormente, que se materializará una vez se aprueben e inscriban los Proyectos de Reparcelación de la UA-8 y R-5.1 y se finalice el procedimiento de permuta.

SÉPTIMO. EFECTOS

El presente Convenio vincula a las partes que lo han concertado, de conformidad con el Código Civil (TS 30-10-97). No debe ol-

vidarse que para que un convenio urbanístico vincule a las partes a realizar concretas prestaciones debe establecerse con claridad el acuerdo de voluntades de forma que no se considere un mero propósito o un programa no vinculante, siendo de todo punto esencial fijar concretamente las prestaciones a que se obligan las partes que lo suscriban, como se refleja en el punto sexto.

En el caso de incumplimiento por parte de la Administración del convenio urbanístico deja abierta al particular la reclamación que corresponda con base en el ejercicio de las acciones resolutorias (TS 7-2-90; 13-3-91). Cuando el incumplimiento sea por el particular nos dirigimos al artículo 78 y ss. del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Las indemnizaciones que proceden a favor del particular en el caso de incumplimiento por la Administración se fundamentan en el incumplimiento de una obligación contractual, aunque remotamente tienen una motivación urbanística, por lo que no será necesario acudir a la legislación urbanística para determinar los supuestos indemnizatorios (TS 29-4-89).

La indemnización de daños y perjuicios, en caso de incumplimiento de un convenio urbanístico válido comprende, no solo el valor de la pérdida que haya sufrido, sino también el de la ganancia que haya dejado de obtener el acreedor (CC art.1106).

La Administración actuante tiene derecho a ser resarcida de los daños y perjuicios imputables al particular, que se puedan pericialmente probar. Si el incumplimiento fuera debido a la Administración, se ha de estar a la legislación estatal sobre responsabilidad patrimonial de las Administraciones públicas.

OCTAVO. CONDICIÓN

Se establece como condición de eficacia del presente Convenio la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación de la UA-8 y del R-5.1 y su inscripción en el Registro de la Propiedad, teniendo carácter resolutivo.

NOVENO. INVALIDEZ

Los convenios urbanísticos, como contratos o, al menos, negocios jurídicos bilaterales que son, pueden resultar inválidos cuando estén incurso en alguna de las causas de invalidez previstas en el ordenamiento jurídico. Estas causas de invalidez son las previstas en el derecho administrativo o en el derecho civil.

DÉCIMO. IMPUGNACIÓN

Los convenios urbanísticos celebrados entre la Administración y los particulares son impugnables ante la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Los convenios urbanísticos no son contratos privados, sometidos por tanto a las normas del derecho civil y a la competencia de los tribunales civiles, sino que son contratos administrativos, porque tienen como finalidad el ejercicio de potestades públicas. Por tanto, su impugnación se ha de realizar ante la jurisdicción contencioso-administrativa (TS 30-10-97; TSJ Asturias 12-6-03).

Esto tiene su fundamento tanto en la legislación estatal como en la de las comunidades autónomas que reconocen el carácter jurídico administrativo de todas las cuestiones que se susciten con ocasión o como consecuencia de los actos y convenios regulados en la legislación urbanística aplicable entre los órganos competentes de las Administraciones públicas y los propietarios,

individuales o asociados o empresas urbanizadoras, incluso las relativas a cesiones de terrenos para urbanizar o edificar.

UNDÉCIMO. ACTOS INSCRIBIBLES

De acuerdo con el RD 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística (artículos 1, 6, 32 y 44) son inscribibles en el Registro de la Propiedad los siguientes actos:

Los convenios urbanísticos y patrimoniales que celebre la Administración General del Estado y los organismos públicos vinculados a ella o dependientes de la misma con otras Administraciones públicas o con personas jurídicas de Derecho público o de Derecho privado pertenecientes al sector público, con el fin de ordenar las relaciones de carácter patrimonial y urbanístico entre ellas en un determinado ámbito o realizar actuaciones en relación con los bienes y derechos de sus respectivos patrimonios.

El título inscribible es el propio convenio urbanístico y patrimonial, siempre que tenga carácter inmediatamente ejecutivo y obligatorio. Una vez firmado, constituye título suficiente para inscribir en el Registro de la Propiedad u otros registros las operaciones contempladas en los mismos.

DUODÉCIMO. VIGENCIA DEL CONVENIO

De acuerdo con el artículo 49 h) de la LRJAP se determina un lazo de vigencia del Convenio de cuatro años, pudiendo ser prorrogado en cualquier momento antes de la finalización del mismo por un periodo de hasta cuatro años adicionales o su extinción.

DECIMOTERCERO. PRESCRIPCIÓN DE LAS ACCIONES DEL CONVENIO

De acuerdo con la sentencia de 29 de enero de 2020, de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Supremo, se fija un plazo de prescripción de las acciones derivadas del convenio urbanístico de 5 años.

Y en prueba de conformidad, los reunidos firman el presente Convenio por cuadruplicado ejemplar en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

El Alcalde Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Puente Genil. Esteban Morales Sánchez.

Proyectos de Arquitectura y Gestión y de Inmuebles S.L. P.P. Jose Manuel Ruiz Luque.

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, puede interponer alternativamente o recurso de reposición potestativo, en el plazo de un mes, ante el Pleno de este Ayuntamiento, conforme a los artículos 112 y ss. de Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o recurso contencioso-administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo, en el plazo de dos meses de conformidad con el artículo 46 de Ley 29/88, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Si se optara por interponer recurso de reposición potestativo, no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que aquel sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio. Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime pertinente.

Puente Genil, 13 de noviembre de 2021. Firmado electrónicamente por el Alcalde Presidente, Esteban Morales Sánchez.