



PROPUESTA DE LA CONCEJALIA DELEGADA DE HACIENDA Y SEGURIDAD CIUDADANA

ANTECEDENTES

PRIMERO: Se ha podido constatar que, tal y como consta en el expediente remitido, con fecha 17 de diciembre de 2007 se firma un documento denominado “Compromiso entre el Sr. Alcalde-Presidente y D. Francisco Esteban Beltrán en relación a la Cesión y Puesta a Disposición al Excmo. Ayuntamiento de Cuenca de las plantas 1ª y 2ª del edificio sito en C/ Hurtado de Mendoza nº1 destinadas a oficinas de la GMU”. Según dicho documento ya se reconoce que la GMU venía ocupando la planta 2ª del edificio en cuestión desde el 30 de septiembre de 2005. La cesión y puesta a disposición de las plantas de dicho edificio, con una superficie de 527,63 m2 cada una tenía como contraprestación “descontar de los futuros derechos urbanísticos que pudieran corresponderle respecto de los citados sectores de la monetización del 10% del aprovechamiento tipo, la cantidad resultante de 10 euros m2 de superficie construida ocupada por mes de ocupación o fracción, siendo actualizadas según el IPC y llegado el momento de la monetización serían incrementadas con el interés legal correspondiente.

SEGUNDO: En virtud de dicho acuerdo-compromiso la Gerencia Municipal de Urbanismo ha venido ocupando dichas dependencias tal y como consta en sendos informes emitidos por





la Intervención de Fondos de fecha 1 de agosto de 2014 y 26 de febrero de 2016. Por parte de la Interventora Municipal se señaló lo siguiente:

- Era necesario el desalojo inmediato del inmueble, ya advertido anteriormente.
- Debería calcularse por el Arquitecto Municipal el resarcimiento por el daño patrimonial causado a la empresa NAVI, S.A.
- Se debería dar traslado a dicha empresa de dicha valoración y si fuera así continuar con el procedimiento de RECONOCIMIENTO EXTRAJUDICIAL DE CRÉDITOS.
- Depurar las correspondientes responsabilidades que pudieran derivarse por el mal funcionamiento ocasionado a la Administración por acción u omisión a quien o quienes hayan causado ese mal funcionamiento.
- En el caso de que la parte contraria no aceptara la valoración y lo manifestara por escrito habría que estudiar sus razones, estimándolas o desestimándolas de acuerdo con el interés municipal y criterios legales que correspondan, continuando con los recursos que procedan tanto extrajudiciales como judiciales.
- Destacaba también la Interventora, que la situación planteada era claramente irregular e ilegal puesto que se había procurado un beneficio otorgándose derechos a un particular sin que de acuerdo a la Ley, exista un procedimiento legal para hacerlo.

TERCERO: Por parte de la propietaria se formula demanda jurisdiccional contencioso administrativa y posteriormente en vía civil al entender la primera que no era competente por razón de la materia admitiéndose el recurso a trámite en esta segunda vía.

CUARTO: Por parte del Arquitecto de la Gerencia Municipal de Urbanismo se realizan dos valoraciones, una con fecha 7 de mayo de 2015, y la segunda, con fecha 16 de febrero de 2017, denominada Complementaria que cifra que “el coste de alquiler de las oficinas desde el





1 de octubre de 2007 a 20 de julio de 2016 asciende a la cantidad de 683.167,11€.

QUINTA: Por su parte, NAVI, S.A, presenta sendos informes de valoración. Con fecha 6 de abril de 2017 el Primer Teniente de Alcalde y Concejal Delegado del Area de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible entiende que la valoración emitida por el técnico municipal debe entenderse como justa e independiente siendo ésta la única aceptada.

SEXTA: De conformidad con los datos obrantes en la contabilidad municipal se acredita que el Excmo. Ayuntamiento de Cuenca abonó durante el ejercicio 2012 las facturas que se habían presentado por parte de NAVI, S.A, siendo los documentos CU10-GMU01 y CU10-GMU02 abonadas a través del mecanismo del Plan de Pago a Proveedores:

Nº Operación	Fecha	Importe	Texto Libre	Ordinal	Documento
220120000288	27/08/2012	7.642,18	GASTOS EDIFICIO 2º SEMESTRE 2009 Y ENERO 2010.ICORX1	604	CU10-GMU01
220120000416	16/11/2012	9.669,28	CUOTA CONSUMO ELECTRICO POR UTILIZACION OFICINAS GERENCIA URBANISMO	201	cu12-gmu02
220120000417	16/11/2012	1.350,10	CUOTA CONSUMO ELECTRICO OFICINAS GERENCIA URBANISMO JULIO 2012	201	CU12-GMU03
220121000004	17/07/2012	20.163,42	FRA.CU10-GMU02 -- GASTOS CALEFACCION,LUZ Y AIRE ACONDICONADO PRIMERA Y SEGUNDA PLANTA C/HURTADO DE MENDOZA,1 --	604	CU10-GMU02

No existe constancia en el expediente de que se hubieran presentado más facturas por parte de NAVI, S.A. hasta la reclamación efectuada el día 26 de junio de 2014.

Esta conducta por parte de la reclamante no pudo ser entendida por parte de la Intervención Municipal, toda vez que las facturas que se han presentado han sido abonadas pero sin embargo, y según los datos obrantes en la contabilidad, no existe ninguna reclamación hasta el ejercicio





AYUNTAMIENTO DE CUENCA

2014. Esta dejación de funciones por parte de NAVI, S.A. implicaría que dado que se está tratando como un contrato de arrendamiento civil, y no administrativo, estaría sometido a la normativa del mismo.

SÉPTIMA: Por parte del anterior Sr. Concejal Delegado del Área de Administración Económica y Hacienda, D. José Angel Gómez Buendía, se presentó propuesta que se adjunta a continuación:

El Concejal Delegado del Área de Administración, Hacienda y Planificación Económica, traslada a la Junta de Gobierno Local la aprobación si procede de la siguiente PROPUESTA:

ASESORÍA JURÍDICA.- POSIBLE ACUERDO CON LA MERCANTIL INMOBILIARIA NAVI S.A., PARA LA TERMINACIÓN DEL PROCEDIMIENTO ORDINARIO 32/2018 DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N.º 1 DE CUENCA, POR EL PAGO DEL ALQUILER CORRESPONDIENTE A LA UTILIZACIÓN DEL EDIFICIO DE LA CALLE HURTADO DE MENDOZA N.º 1 POR LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE ESTE AYUNTAMIENTO DE CUENCA DESDE EL 1 DE OCTUBRE DE 2007 HASTA EL 20 DE JULIO DE 2016.

El día 18 de octubre de 2018 es emitido informe por la Asesoría Jurídica que dice textualmente:

“Doña María Madrid del Olmo, Asesora Jurídica del Ayuntamiento de Cuenca, conforme al nombramiento realizado por la Junta de Gobierno Local de 30 de octubre de 2017, según lo prevenido en el artículo 129 de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local; artículo 54.3 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986 de 18 de abril y el artículo 135 del Reglamento Orgánico Municipal emite el presente informe en atención a los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero: *El 17 de diciembre de 2007 la mercantil NAVI S.A., titular del edificio sito en la calle Hurtado de Mendoza n.º de 1 de Cuenca, firma un acuerdo con este Ayuntamiento, para la cesión y puesta a disposición de la planta primera y segunda de dicho inmueble, para su utilización por la Gerencia Municipal de Urbanismo. Desde el 30 de septiembre de 2005, se venía ocupando la segunda planta del edificio, ampliándose desde ese momento a otros 527,63 m² correspondientes a la primera planta.*

En dicho documento consta que la revisión del Plan de Ordenación Municipal de Cuenca fue aprobada definitivamente tras el periodo de información pública entre agosto y septiembre de 2006. En la revisión consta el Sector 17/RE – PII de uso mayoritariamente residencial y los Sectores 25 AE/P-1 y 26 AE/P-II, cuyo uso mayoritario es el destinado a Actividades Empresariales. El suelo pertenece mayoritariamente a la mercantil NAVI S.A. y AGROTOVE S.A. del mismo





titular. En virtud de la normativa urbanística aplicable (TRLOTAU y su Reglamento), ambas partes estipulan que el Ayuntamiento descuenta de la futura materialización económica del 10% del aprovechamiento tipo que percibiría la Administración tras el desarrollo urbanístico del citado suelo, la cantidad resultante de: 10 €/m² de superficie ocupada por mes o fracción por la GMU en las plantas primera y segunda del edificio (527,63 m² por planta), actualizándose conforme al IPC e incrementados en el interés legal del dinero, en el momento del pago.

Segundo: La falta de desarrollo del instrumento de planeamiento anterior, motiva que el titular del inmueble realice diversas reclamaciones para la obtención del importe del uso del edificio por parte del Ayuntamiento. Finalmente mediante escrito de 26 de junio de 2014, NAVISA requiere al Ayuntamiento su abono, en cuya respuesta se acompaña informe de 14 de marzo de 2014, en el que entre otras cuestiones, concluye la necesidad de determinar mediante informe técnico municipal, el valor de la ocupación realizada y el pago de dicha cantidad.

Constan en el expediente informes de valoración emitidos por Arquitecto municipal de 7 de mayo de 2015, 1 de enero de 2016, 16 de febrero de 2017 y 17 de octubre de 2018, en el que concluye que el coste del alquiler de las oficinas ocupadas por la Gerencia Municipal de Urbanismo en C/ Hurtado de Mendoza n.º 1 desde el 1 de octubre de 2007 hasta el 20 de julio de 2016 asciende a **689.167,11 euros**.

Así mismo, consta en el expediente valoración del mismo concepto efectuada por la parte demandante, de fecha julio de 2015 y el informe más reciente de 12 de diciembre de 2017 por cuantía de **905.405 euros**.

También existe informe de la Intervención General de 1 de agosto de 2014 y 26 de febrero de 2016 y del Secretario General de 29 de marzo de 2016.

Tercero: Ante la falta de acuerdo en la vía administrativa, se interpone demanda ante el orden Contencioso-Administrativo, tramitándose PO 285/2017, resuelto mediante Auto 193/2017 de 10 de julio, en el que concluye que el procedimiento para la valoración del coste del alquiler de las oficinas que ha constituido la sede de la Gerencia Municipal de Urbanismo desde el 1 de octubre de 2007 hasta el 20 de julio de 2016, es el civil, al tratarse de un contrato privado, conforme a la aplicación de la propia normativa de la contratación pública.

Cuarto: El día 9 de enero de 2018, la inmobiliaria NAVISA dirige Demanda de Procedimiento Ordinario ante el Juzgado de Primera Instancia que corresponda, otorgándose posteriormente el número de Autos 285/2018, en el Juzgado n.º 1. Tras diversas negociaciones con la propiedad, se pretende alcanzar un acuerdo para el pago de la deuda.

Quinto: Desde la Concejalía del Área de Hacienda, se solicita informe a esta Asesoría para determinar la procedencia de un posible acuerdo entre ambas partes, que permitiera la terminación del procedimiento judicial.

Legislación aplicable:

- Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales, en adelante TRLRHL.





AYUNTAMIENTO DE CUENCA

- *Texto Refundido de Disposiciones Legales Vigentes del Régimen Local, aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, en adelante TRRL.*
- *Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.*
- *Real Decreto Legislativo 3/2011 de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley contratos del Sector Público.*
- *Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.*
- *Ley 33/2003 de 3 de noviembre del Patrimonio de las Administraciones Públicas.*
- *Real Decreto 1372/1986 de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Administraciones Públicas.*
- *Ley 1/2000 de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.*
- *Código Civil.*

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero: El artículo 22.1 de la Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil, permite la terminación convencional de los procedimientos judiciales por satisfacción extraprocésal entre las partes; por lo que se trata de determinar si es posible la adopción de un acuerdo municipal para hacer frente al pago de la cantidad adeudada, de modo que ambas partes puedan satisfacer sus respectivos intereses, de conformidad en todo caso a la normativa aplicable.

Segundo: Como sabemos la doctrina de los actos separables, comporta la procedencia de reservar para la jurisdicción contencioso-administrativa el conocimiento de la legalidad de los actos administrativos previos a la perfección del contrato privado celebrado por la Administración y se funda en que dichos actos, aun cuando condicionan la validez y los efectos del contrato, pueden ser impugnados ante aquella jurisdicción con carácter independiente.

En este sentido el artículo 110.3 de la Ley 33/2003, de carácter básico y artículo 92.1 del Reglamento de Bienes también referido.

En el caso que nos ocupa, el Auto 193/2017 de 10 de julio, que resuelve el PO 285/2017, concluye que es el ámbito civil el competente para resolver la valoración de la cuantía de la deuda, al tratarse de un contrato expresamente excluido del carácter público por el artículo 4.1.p) del TRLCSP y en el mismo sentido el actual artículo 9.2 de Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

En consecuencia tanto para el acuerdo que alcanzaron las partes el 17 de diciembre de 2007, como para un futuro acuerdo que permitiera en su caso la terminación convencional del procedimiento judicial, la normativa aplicable a la preparación y adjudicación del contrato es la propia de la contratación pública y el orden jurisdiccional civil será el propio para conocer de los efectos y consecuencias de los acuerdos adoptados o que pudieran alcanzarse.





AYUNTAMIENTO DE CUENCA

Tercero: De las diversas reuniones mantenidas por la Concejalía de Hacienda con la propiedad del inmueble, se constata la posibilidad de alcanzar un acuerdo entre ambas partes, que permitiera la transacción convencional del procedimiento ordinario n.º 32/2018, de la siguiente manera:

a) Por parte de la mercantil NAVI S.A., se reclama la cantidad de **905.405 euros**, conforme a la valoración de inmobiliaria particular de fecha 12 de diciembre de 2017, cuantía que incluye los gastos derivados de alquiler y consumos del inmueble. (**795.130 +110.275**) . Los intereses de demora de la referida cantidad, durante dicho periodo ascenderían a **313.086,34 euros**. El total asciende a **1.218.491,34 euros**.

b) Por parte del Ayuntamiento, se calcula que el arrendamiento del inmueble en el periodo 1 de octubre de 2007 hasta 20 de julio de 2016, asciende conforme a la valoración del Arquitecto Municipal de la GMU de fecha 17 de octubre de 2018 a **689.167,11 euros**. Los intereses de demora de la referida cantidad, durante dicho periodo ascenderían a **243.007,97 euros**. El total asciende a **932.175,08 euros**.

Realizada propuesta a la parte actora del pago de la cantidad resultante conforme a la valoración municipal, se muestran favorables a su aceptación, por lo que desde esta Asesoría se informa favorablemente dicha propuesta de acuerdo que se alcanzaría mediante el pago al demandante de la cantidad de 932.175,08 euros; condicionado en todo caso a la aprobación por el Ayuntamiento Pleno como órgano competente, en la siguiente sesión ordinaria que se celebra el próximo mes de noviembre; del correspondiente reconocimiento extrajudicial de crédito y la modificación presupuestaria que resultare, considerando en todo caso que si el pago se materializase por posterioridad al 31 de diciembre de 2018, se devengarán los intereses legales correspondientes.

Considerando así mismo que de alcanzar este acuerdo, el Ayuntamiento además de un menor coste no tendría que abonar la más que previsible condena en costas, que conforme a los criterios orientadores aplicables ascendería a 51.676,61, cuantía a la que habría que sumar los honorarios de procurador e intereses a devengar en su caso; se considera un acuerdo favorable al interés general que representa esta Administración. “

Por lo anterior, se propone a la Junta de Gobierno Local:

Aprobar el abono de la cantidad de 932.175,08 euros a la mercantil NAVI S.A., como pago de todos los conceptos debidos por la utilización del edificio sito en la calle Hurtado de Mendoza n.º 1, plantas primera y segunda, por la Gerencia Municipal de Urbanismo durante el periodo comprendido desde el 1 de octubre de 2007; como forma de alcanzar un acuerdo transaccional entre ambas partes con la finalidad de terminar el Procedimiento Ordinario n.º 32/2018 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 3 de Cuenca; condicionado en todo caso a la aprobación por el Ayuntamiento Pleno como órgano competente, en la siguiente sesión ordinaria que se celebra el próximo mes de noviembre, del correspondiente reconocimiento extrajudicial de crédito y modificación presupuestaria que resultare, considerando que si el pago se materializase por posterioridad al 31 de diciembre de 2018, se devengarán los intereses legales correspondientes.

Cuenca, a 18 de octubre de 2018

EL CONCEJAL DEL ÁREA DE ADMINISTRACIÓN,
HACIENDA Y PLANIFICACIÓN ECONÓMICA

Fdo: José Ángel Gómez Buendía.





OCTAVA.- En Junta Local de Gobierno de fecha 5 de julio de 2019 se adoptó el siguiente acuerdo:

5.2.- ASESORÍA JURÍDICA.

ÚNICO.- Propuesta de la Concejala Delegada del Área de Gobierno de Régimen Interno, Personal y Coordinación institucional, de acuerdo transaccional para la finalización del Procedimiento Ordinario nº 32/2018 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 3 de Cuenca, iniciado por Inmobiliaria Navi S.A. adoptándose el siguiente acuerdo:

PRIMERO.- *Aprobar el acuerdo transaccional que se acompaña a la presente resolución para la finalización Procedimiento Ordinario n.º 32/2018 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 3 de Cuenca, mediante el reconocimiento de la cantidad de 932.175,08 euros a la mercantil NAVI S.A. , como pago de todos los conceptos debidos por la utilización del edificio sito en la calle Hurtado de Mendoza n.º 1, plantas primera y segunda, por la Gerencia Municipal de Urbanismo durante el periodo comprendido desde el 1 de octubre de 2007 hasta el 20 de julio de 2016; condicionado en todo caso a la aprobación por el Ayuntamiento Pleno como órgano competente el correspondiente reconocimiento extrajudicial de crédito y modificación presupuestaria que resultare en su caso, en la siguiente sesión que se celebre y considerando además que si el pago se materializase por posterioridad al 31 de diciembre de 2019, se devengarán los intereses legales correspondientes.*

SEGUNDO.- *Facultar al Alcalde para la firma de cuantos documentos resulten precisos para la implementación y eficacia del presente acuerdo.*

ACUERDO TRANSACCIONAL PARA LA TERMINACIÓN DEL PROCEDIMIENTO ORDINARIO Nº 32/2018 SUSCRITO ENTRE LA MERCANTIL NAVI S.A. Y EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CUENCA

En la ciudad de Cuenca, a fecha de 2018, ante la Secretaria General del Excmo. Ayuntamiento de Cuenca, Doña Pilar Aguilar Almansa, en ejercicio de las funciones que le atribuye el artículo 2.h) del Real Decreto 1174/1987 de 18 de septiembre, de Régimen Jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, se

REUNEN:

De una parte, el Excmo. Sr. D. Darío Francisco Dolz Fernández, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Cuenca y De otra, D. Francisco Esteban Beltrán, con NIF 4.527.154-H, en nombre y representación de INMOBILIARIA NAVI S.A. con C.I.F. A-28877876 y domicilio a efectos de notificaciones en Paseo de la Castellana n.º 86, 4º de Madrid.





INTERVIENEN:

El Excmo. Sr. D. Darío Francisco Dolz Fernández, en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Cuenca, expresamente autorizado al efecto por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de y por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de, cuyos certificados se acompañan como Anexo al presente acuerdo.

Don Francisco Esteban Beltrán, en representación de INMOBILIARIA NAVI S.A., como consejero delegado da misma, tal como se acredita mediante escritura de 3 de julio de 2017, autorizada ante la Notaria de Madrid, Doña Carolina Crespo Álvarez, con número 699 de su protocolo.

EXPONEN:

La formalización del presente acuerdo se realiza con la finalidad de poner término al Procedimiento Ordinario nº 32/2018 que se tramita en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 3 de Cuenca, en atención a las siguientes condiciones:

- a) NAVI S.A. aceptara el pago de la cantidad de 932.175,08 euros, como cuantía total por todos los conceptos relativos a la ocupación de las plantas primera y segunda del edificio de la calle Hurtado de Mendoza nº 1, por la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Cuenca, desde el día 1 de octubre de 2007 hasta el día 20 de julio de 2016 y se compromete a renunciar al ejercicio de toda acción civil, poniendo fin así al Procedimiento Ordinario n.º 32/2018. Así mismo la mercantil renuncia al ejercicio de cualquier otra acción para el cobro o resarcimiento de los daños ocasionados por la cesión del inmueble de su propiedad.*
- b) El Ayuntamiento de Cuenca se compromete al abono de la cantidad de 932.175,08 euros, por dicho concepto, comprometiéndose a la firma de todo documento que resulte necesario para la implementación y eficacia del presente acuerdo; conforme a la aprobación contenida en el acuerdo de la Junta de Gobierno Local en su sesión celebrada el día y del Pleno del Ayuntamiento en su sesión celebrada el día ; considerando además conforme a lo aprobado que si el pago se materializase por posterioridad al 31 de diciembre de 2019, se devengarán los intereses legales correspondientes.*

Formalizado así este acuerdo, en el lugar y fecha arriba indicado, lo firman de lo que doy fe.





AYUNTAMIENTO DE CUENCA

PROPUESTA AL PLENO CORPORATIVO

Por lo anterior, se propone al Pleno Corporativo:

PRIMERO: Aprobación de la modificación de créditos número 3 con cargo al Fondo de Contingencia para poder hacer frente al posible reconocimiento extrajudicial del apartado segundo.

SEGUNDO: Aprobación de reconocimiento extrajudicial derivado del posible acuerdo transaccional entre ambas partes con la finalidad de terminar el Procedimiento Ordinario n.º 32/2018 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 3 de Cuenca por importe de 932.175,08 euros a la mercantil NAVI S.A. Esta cantidad incluye el pago de todos los conceptos debidos por la utilización del edificio sito en la calle Hurtado de Mendoza n.º 1, plantas primera y segunda, por la Gerencia Municipal de Urbanismo durante el periodo comprendido desde el 1 de octubre de 2007.

TERCERO: Facultar al Alcalde-Presidente para la firma del acuerdo transaccional así como de todos los documentos precisos.

En Cuenca a fecha de firma electrónica

