



## **INFORME JURÍDICO SOBRE LA PROPUESTA DEL CONCEJAL DEL ÁREA DE ADMINISTRACIÓN, HACIENDA Y PLANIFICACIÓN ECONÓMICA SOBRE ABONO DE CANTIDAD A NAVI S.A. POR EL USO DEL INMUEBLE SEDE DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO.**

El lunes 29 de octubre está prevista la celebración de la vista del procedimiento ordinario 32/2018, en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción, interpuesto por el representante de NAVI S.A. Este procedimiento se inició en la jurisdicción contenciosa solicitando la anulación del “acuerdo” del Concejal de Urbanismo sobre valoración de alquiler del local ocupado por la Gerencia Municipal de Urbanismo. De oficio se instó la falta de competencia de dicha jurisdicción, el Ayuntamiento no se opuso, el juez resolvió mediante auto 193/2017 de 10 de julio, la inadmisión de dicho recurso por falta de jurisdicción remitiéndolo a la jurisdicción civil. Se ha continuado el proceso en el orden civil en cuyo procedimiento no se personó el Ayuntamiento.

El Concejal de Hacienda ha presentado una propuesta a la Junta de Gobierno para aprobar el pago de una determinada cantidad a la mercantil NAVISA, 932.175,08 euros para llegar a un acuerdo transaccional dentro del procedimiento judicial y dar por terminado el PO 32/2018. Dicha cantidad contempla la cuantía en la que los técnicos municipales han valorado la ocupación municipal de dicho inmueble desde el 1 de octubre 2007 hasta el 20 de julio de 2016, 689.167,11 euros, más los intereses de esa cantidad durante ese periodo, 243.007,97 euros. Consta en el expediente informe favorable de las Asesora Jurídica.

La Interventora emite un informe, el 19 de octubre, que, en lo que aquí interesa, recomienda el informe de la Secretaría General del Pleno sobre la prescripción de la “deuda”, toda vez que, hasta 2014 no se produce reclamación efectiva y que no se han emitido facturas de arrendamiento. También le suscita dudas a la Sra. Interventora, la existencia de intereses, su cuantificación y el periodo en que habrían que computarse los mismos.



Sobre el uso del local situado en la C/Hurtado de Mendoza, nº 1 por el Ayuntamiento como sede de la Gerencia Municipal de Urbanismo, tuve ocasión de pronunciarme en dos informes emitidos en septiembre de 2014 y febrero de 2015. Tal como señalaba en ambos, a mi juicio, nos encontramos ante una situación de hecho y por tanto no amparada en ningún procedimiento administrativo, que ha supuesto para el Ayuntamiento un enriquecimiento, el uso de un local como dependencias municipales durante 11 años sin contraprestación alguna. El documento que sirve de base a la reclamación es nulo y por tanto se debió revisar de oficio para declarar su nulidad. Es clara y contundente la doctrina del enriquecimiento injusto aplicado a los supuestos en que una Administración se beneficia del trabajo, servicios, suministros, bienes en este caso, de un tercero. Por ello defendía en mis informes que la manera de solucionar la situación de hecho era reconocer un funcionamiento anormal de la Administración, valorar el daño causado al particular con el beneficio causado al Ayuntamiento y exigir las responsabilidades a que hubiera lugar y que se anula el documento.

El órgano consultivo de Castilla La Mancha entendió que no era un caso de responsabilidad administrativa por funcionamiento anormal, sino el incumplimiento de un contrato. Así lo ha entendido también el juez de lo contencioso de Cuenca al inadmitir el recurso por falta de jurisdicción remitiéndolo a la jurisdicción civil.

Aun no compartiendo esa tesis, en este momento se trata de ver si la deuda contraída por el Ayuntamiento ha prescrito y en función de ello cuanto habría que pagar por las rentas no hechas efectivas.

Si hay que entender que el documento denominado "Compromiso entre el Excmo. Ayuntamiento de Cuenca y D. Francisco Esteban Beltrán en representación de NAVISA en relación a la cesión y puesta a disposición al Excmo. Ayuntamiento de Cuenca de las plantas 1ª y 2ª del edificio sito en la c/ Hurtado de Mendoza nº 1 de Cuenca y destinadas a los servicios administrativos y de oficinas de la Gerencia



Municipal de Urbanismo” firmado el 17 de diciembre de 2007, es un contrato de arrendamiento, hay que definir sus estipulaciones y las obligaciones de las partes.

Según eso una parte, NAVISA, puso a disposición del Ayuntamiento un local, y el Ayuntamiento como contraprestación le iba a descontar de los aprovechamientos futuros que NAVISA obtuviera del planeamiento (Sectores 17/RE-PII, 25 AE/P-I y 26 AE/P-II), de la monetización del 10% del aprovechamiento que le correspondería al Ayuntamiento, 10 euros m<sup>2</sup> de superficie construida, ocupada por mes de ocupación, del señalado local de la C/ Hurtado de Mendoza,1. Por tanto la contraprestación del Ayuntamiento no era el pago de una renta mensual, era una cosa futura.

El plazo de ese acuerdo tiene como vigencia que se encuentre otra sede para la Gerencia o el 30 de septiembre de 2011.

Lo que NAVISA podía reclamar como cumplimiento de ese “*contrato*” era el desarrollo urbanístico que generara los aprovechamientos urbanísticos, auténtica contraprestación del mismo. No consta que lo hiciera. Entiendo que si la duración del “*contrato*” tenía como referencia de duración dos fechas, (*que se encontrara otra sede para la Gerencia o el 30 de septiembre de 2011*) y la contraprestación derivaba del cumplimiento por el Ayuntamiento de un desarrollo urbanístico, la acción de la parte que cumplió el “*contrato*” pidiendo a la parte incumplidora su obligación, debía haberse ejercitado cuando se hubiera aprobado el planeamiento que iba a dar lugar a esos aprovechamientos, o como máximo el 30 de septiembre de 2011. NAVISA no esperaba cobrar una renta mensual de 10 euros por metro cuadrado ocupado, quería cobrar los aprovechamientos prometidos. Por eso no tenía que presentar ninguna factura mensual por una renta.

En cuanto a la ocupación por el Ayuntamiento desde el 30 de septiembre 2011 hasta el 20 de julio 2016 en la que no hay ningún documento que justifique esa ocupación, señalar que puesto que se está tratando el asunto como un contrato de arrendamiento, la prescripción de las deudas derivadas del mismo se computa con arreglo a lo señalado en el código civil para este tema, artículo 1966 y tal como señala



la Sra. Interventora el plazo de prescripción es de 5 años. Según esto y sin necesidad de mirar si ha habido reclamaciones anteriores verbales o de otra índole, si en junio de 2014 el representante de NAVISA, solicitó la liquidación y el pago por el uso municipal de los locales donde se situaba la Gerencia, en esa fecha no habían transcurrido los 5 años desde que terminó su vigencia el documento firmado en 2007, que como ya hemos indicado era *que se encontrara otra sede para la Gerencia o el 30 de septiembre de 2011*.

En cuanto a la prescripción de los intereses, señalar que tendrán el mismo tratamiento que el principal. Si no ha prescrito el principal, no prescribirán los intereses. Otra cuestión es qué tipo de interés hay que pagar y desde cuándo. Tanto la Asesora Jurídica, como la Interventora hablan de intereses de demora por falta de pago.

El código civil en su artículo 1108 señala que: “Si la obligación consistiere en el pago de una cantidad de dinero, y el deudor incurriere en mora, la indemnización de daños y perjuicios, no habiendo pacto en contrario, consistirá en el pago de los intereses convenidos, y a falta de convenio, en el interés legal”.

No consta que se haya convenido ningún interés porque la obligación nacida para el Ayuntamiento del documento firmado en 2007 no era el pago de cantidad y desde el 30 de septiembre de 2011 tampoco, porque no existe documento para el uso del local. Por tanto si hay que liquidar a NAVISA una cantidad por arrendamiento, el interés a pagar, será el interés legal y se devengará desde que se reclamen judicialmente tal como señala el artículo 1109 de código civil.

En cuanto a la prescripción de los intereses, debe computarse según ya he señalado con el mismo razonamiento que el pago de la deuda principal.

### **CONCLUSIONES**

Las presentes conclusiones se formulan atendiendo a la situación de hecho de considerar que se está en supuesto de incumplimiento por parte del Ayuntamiento de



un contrato privado de arrendamiento y me remito a mis informes emitidos sobre este asunto y ya referidos en el cuerpo del informe.

1. Hasta el 30 de septiembre de 2011 la contraprestación que el Ayuntamiento tenía que entregar a NAVISA no era una renta mensual, eran unos aprovechamientos urbanísticos en los Sectores 17/RE-PII, 25 AE/P-I y 26 AE/P-II que iban a nacer con la modificación del planeamiento que se estaba tramitando. De la monetización de los aprovechamientos, se descontaría el tiempo que el Ayuntamiento había ocupado los locales de NAVISA situados la C/Hurtado de Mendoza, nº 1, valorándose ese uso en 10 euros m<sup>2</sup>.
2. La acción para reclamar al Ayuntamiento el incumplimiento de la contraprestación municipal, es a partir del 30 de septiembre de 2011, fecha máxima que fija el documento para la cesión de los locales. El plazo para la prescripción es de 5 años a contar desde esa fecha
3. La acción para reclamar al Ayuntamiento el incumplimiento de la contraprestación municipal desde el 1 de octubre de 2011 al 20 de julio de 2016 será igualmente 5 años desde el 1 de octubre de 2011.
4. En junio de 2014 el representante legal de NAVISA reclama al Ayuntamiento una cantidad de dinero por el uso que éste ha hecho de sus locales desde 2005. Esa petición está dentro de los 5 años según he señalado en los apartados anteriores.
5. Los intereses que se deben abonar son los que corresponden al interés legal y desde que soliciten judicialmente y la prescripción para reclamarlos será la misma señalada en los apartados anteriores.

En Cuenca a 23 de octubre de 2018

PILAR AGUILAR ALMANSA