

CONVENIO ENTRE SRES. LÓPEZ CRESPO, LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE CÓRDOBA Y LA AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA PARA VIABILIZAR EL PROYECTO DE LA BASE LOGÍSTICA GENERAL DEL EJÉRCITO DE TIERRA EN EL PARQUE INDUSTRIAL LA RINCONADA (CÓRDOBA)

En la Ciudad de Córdoba a veintiocho de junio de dos mil veintiuno

REUNIDOS

De una parte Don [redacted] con D.N.I. [redacted], Don [redacted] Delgado con D.N.I. [redacted] Doña [redacted] con D.N.I. [redacted] y Doña [redacted] con D.N.I. [redacted] mayores de edad, con domicilio a estos efectos en [redacted] Córdoba,

De otra Don Salvador Fuentes Lopera, mayor de edad, y con domicilio a estos efectos en la sede de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Córdoba, sita en Avda. de Medina Azahara

Y Don Juan Carlos del Pino Leruite, Director General de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, con domicilio a estos efectos en Sevilla, calle Pablo Picasso nº 6.

COMPARECEN

Los Sres. López Crespo, Doña [redacted] y Doña [redacted] todos en su propio nombre y derecho y los Sres. López Crespo en su calidad de representantes legales de las entidades Prolode Rinconada S.L. CIF B-14776785 y Promasta S.L., J14506851 como administradores.

El Sr. Fuentes Lopera comparece en nombre de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Córdoba, en calidad de Presidente del Consejo Rector y Delegado Municipal de Urbanismo, representación que ostenta en virtud de lo establecido en el artículo 13 A) 1 de los Estatutos de la Gerencia y que ejerce con pública notoriedad y conocimiento por parte de los comparecientes.

El Sr. del Pino Leruite, lo hace en nombre de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (en adelante AVRA), facultado para este acto en virtud del acuerdo adoptado por el Consejo Rector de la cita entidad en su sesión de 26 de mayo de 2021.

Y de común acuerdo,

MANIFIESTAN:

1.- El 17 de marzo de 2005 la Gerencia Municipal de Urbanismo, la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, hoy AVRA, y PROCÓRDOBA suscribieron un Convenio Urbanístico para la innovación del P.G.O.U. 2001 "La Rinconada" y, posterior desarrollo, gestión y ejecución del Sector "Parque Industrial La Rinconada", en el que se delimitaban las funciones y obligaciones en el desarrollo del planeamiento y en la gestión de esta zona.

La Gerencia Municipal de Urbanismo se comprometió a formular de oficio la Innovación del P.G.O.U., y EPSA y PROCÓRDOBA a impulsar el planeamiento de desarrollo y los instrumentos de gestión hasta conseguir la total gestión y urbanización del sector (cláusula segunda). Por su parte, AVRA se comprometió a hacerse cargo de la totalidad de las gestiones administrativas, técnicas y financieras precisas para el buen fin de la urbanización del sector (cláusula cuarta). El convenio preveía asimismo la posterior formalización de convenios de permuta con los propietarios mayoritarios, en los que se concretaría la distribución de cargas y aprovechamientos del sector.

2.- En esa misma fecha, 17 de marzo de 2005, PROCÓRDOBA y EPSA suscribieron con la familia López Crespo convenios y anexos para la ejecución de la indicada actuación, que tenían por objeto: primero, acordar la transmisión de cuotas indivisas de diversas fincas a favor de EPSA y PROCÓRDOBA y segundo, fijar las obligaciones que las partes asumían en el desarrollo, gestión y urbanización del área o sector de planeamiento de desarrollo, por el sistema de compensación.

El precio de venta se acordó que fuera el equivalente a los gastos de urbanización que habrían correspondido a los propietarios originarios por su participación en la junta de compensación, asumiendo EPSA y PROCÓRDOBA el pago de los costes de urbanización por cuenta de aquellos. Se estipuló, en cuanto a la forma de pago, que EPSA y PROCÓRDOBA retendrían el precio para hacer frente a los costes de urbanización por cuenta de los vendedores.

3.- En ejecución de los anteriores convenios se llevó a cabo la innovación del PGOU, la aprobación del Plan Parcial y de los estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación, que se constituyó en escritura pública aprobada por el Consejo Rector de la GMU el 14 de septiembre de 2009 e inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras el 18 de febrero de 2011, así como aprobación el 15 de febrero de 2010 del Proyecto de Urbanización y la contratación de la redacción del proyecto de reparcelación, documento este último que, aún redactado, no llegó a aprobarse.

4.- El 10 de julio de 2009 se otorgó ante Notario las escrituras públicas de compraventa de cuatro fincas propiedad de la familia López Crespo y las sociedades PROMASTA, S.A. y PROLODE RINCONADA, S.A., con los números de protocolo 4534, 4535 y 4536, formalizándose las transmisiones.

El precio de la compra-venta se retuvo por las compradoras para hacer frente a los costes de urbanización conforme se fueran produciendo. En la escritura de venta se pactó expresamente que, EPSA y PROCÓRDOBA abonarían tales gastos, por cuenta del vendedor, estimándose que la cantidad total prevista como precio se distribuiría por igual en un plazo de cuatro años a contar desde el otorgamiento de la escritura (10 de julio de 2009) y su determinación final se fijaría en la Cuenta de Liquidación Definitiva del Proyecto de Reparcelación.

En total PROCÓRDOBA asume en la actuación, tras las compraventas con la familia López Crespo, un 8% de los costes totales de urbanización de cada finca (2% en concepto de precio y 6% por el suelo adquirido), EPSA un 72 % (18% en concepto de precio y 54% por el suelo adquirido), correspondiendo a los López Crespo el 20 % restante de los costes totales.

A lo largo de estos años, se han ido girando por la Comisión Gestora primero y más tarde por la Junta de Compensación, derramas a los propietarios y a las entidades compradoras para hacer frente a los gastos habidos.

5.- Las obras de urbanización del sector, pese a estar aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización, no se llegaron a iniciar, motivo por el cual la familia López Crespo, formuló demanda para la resolución judicial de los contratos de compra-venta referidos, tramitándose ante el juzgado de Primera Instancia número dos de esta Ciudad el Juicio Ordinario número 982/17, en el que se dictó sentencia nº 11/2021 de 25 de enero (y auto aclaratorio de 29 del mismo mes de enero) que, acordó la resolución de los contratos de compraventa, al considerar que, el hecho de que no se hayan llevado a cabo las obras de urbanización en el plazo de ocho años, fijado como máximo en el anexo al convenio, ha frustrado las legítimas expectativas que tenían los vendedores que "...pese a haber cumplido con sus obligaciones esenciales, que eran la transmisión del objeto de la venta, no han percibido el precio de la misma cuyo pago es la obligación principal de la parte vendedora" y que correspondiendo a la Junta de Compensación la obligación de urbanizar "...ha quedado acreditado que la transformación urbanística de los terrenos no ha concluido en los plazos señalados".

6.- Por su parte AVRA formuló reconvencción para reclamar a la familia López Crespo, la devolución de las cantidades que han sido abonadas a lo largo del procedimiento seguido para el desarrollo urbanístico de los terrenos y que se habían comprometido a pagar como parte del precio de compra de los terrenos. La misma sentencia, estimando parcialmente la demanda reconvenccional, condenó a Don [redacted] y Don [redacted], a Doña [redacted] y a Doña [redacted] a devolver a AVRA la suma de 828,92 € al considerar que, con la resolución de los contratos y la recuperación de las cuotas indivisas de las fincas enajenadas, habían obtenido un enriquecimiento injusto. Por las mismas razones, condenó a PROMASTA S.L. a devolver la cantidad de 25.453,57 € y a PROLODE RINCONADA S.L. la cantidad de 163.783,30 €.

En concreto el fallo de la meritada sentencia es el siguiente:

“Que DEBO DESESTIMAR Y DESESTIMO la demanda interpuesta por la Procuradora de los Tribunales D.^a [redacted] en nombre y representación de D. [redacted] y D.^a [redacted], D.^a [redacted] y D.^a [redacted] y las mercantiles Prolode Rinconada SL y Promasta SL contra El Excmo. Ayuntamiento de Córdoba (Gerencia de urbanismo) y contra la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía y en consecuencia acuerdo la resolución de los contratos de compraventa objeto de la litis y la devolución a los demandantes de la propiedad de las fincas objeto del convenio y posteriores contratos. Y ello con imposición de las costas a las demandadas.

ESTIMANDO PARCIALMENTE la demanda interpuesta por el Procurador de los Tribunales D. [redacted] en nombre y representación de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación contra D. [redacted] y D. [redacted] D.^a [redacted] y D.^a [redacted] y las mercantiles Prolode Rinconada SL y Promasta SL Declaro:

A Que D. [redacted], D. [redacted], Dña [redacted] y Dña. [redacted] y las mercantiles PROMASTA S.L. y PROLODE RINCONADA S.L. han venido percibiendo parte del precio acordado por la venta de las porciones indivisas de sus fincas a AVRA (antes denominada EPSA). B Que con la resolución de los contratos de compraventas objeto del litigio, D. Luis [redacted], Dña. [redacted] y las mercantiles PROMASTA S.L. y PROLODE RINCONADA S.L. obtienen un enriquecimiento injusto al recuperar las cuotas indivisas de sus fincas enajenadas a AVRA (antes EPSA) con todos los gastos de urbanización que se han ido generando hasta el día de hoy completamente pagados por AVRA.

Y a la vista de las anteriores declaraciones, CONDENO:

a A D. [redacted], D. [redacted], Dña. [redacted] y Dña. [redacted], solidariamente, a devolver a AVRA el precio recibido por la venta a mi mandante de la finca registral nº12561 del Registro de la Propiedad número Tres de Córdoba, y que a día de hoy asciende a 828,92 euros. Con sus intereses desde la fecha de esta reconvención.

b A la entidad PROMASTA S.L., a devolver a AVRA el precio recibido por la venta a mi mandante de la finca registral nº7034 del Registro de la Propiedad número Tres de Córdoba, y que a día de hoy asciende a 25.453,57 euros. Con sus intereses desde la fecha de esta reconvención.

c A la entidad PROLODE RINCONADA S.L., a devolver a AVRA el precio recibido por la venta a mi mandante de las fincas registrales nº23475 y 23489 del Registro de la Propiedad número Tres de Córdoba, y que a día de hoy asciende a 163.783,30 euros. Con sus intereses desde la fecha de esta reconvención.

d De conformidad con lo dispuesto en los arts. 1.100. 1.101 y 1.108 del Código Civil la cantidad objeto de condena devengará el interés legal desde la fecha de interposición de la demanda. Dicha cantidad devengará los intereses del art. 576 de la LECivil desde el dictado de la presente resolución.

En cuanto a las costas de la demanda reconvenzional cada parte abonará las costas causadas a su instancia y las comunes por mitad.

Posteriormente se dicta auto aclaratorio de 29 del mismo mes de enero con la siguiente parte dispositiva:

SE RECTIFICA la Sentencia nº11/2021 de fecha 25/01/2021, en el sentido de que:

-Donde se dice en el Fundamento Jurídico Tercero: "A través de las pruebas practicadas resulta acreditado que con fecha 17 de marzo de 2015...", debe decir: "A través de las pruebas practicadas resulta acreditado que con fecha 17 de marzo de 2005..."

-Donde se dice en el Fallo de la Sentencia: "Que debo DESESTIMAR Y DESESTIMO..." , debe decir: "Que debo ESTIMAR Y ESTIMO INTEGRAMENTE..."

La referida sentencia se encuentra cumplida voluntariamente por las partes, a excepción del pago de los intereses cuya cuantía se están determinando por el Juzgado.

7.-Tras la presentación por parte del Ayuntamiento del correspondiente proyecto, el Ministerio de Defensa ha elegido a la ciudad de Córdoba como sede para la construcción de la futura base logística del Ejército de Tierra, un proyecto innovador que, utilizando las últimas tecnologías, agrupará las actividades de mantenimiento del material del Ejército en una sola instalación, reduciendo los tiempos de servicio, movimiento e infraestructuras. En la propuesta presentada por el Ayuntamiento a Defensa, se contemplaban dos posibles ubicaciones para la base logística, una de las cuales es la del Parque Industrial La Rinconada, a que se ha hecho referencia en los anteriores apartados.

8.- Aunque el Ministerio de Defensa aún no ha determinado el lugar de la ubicación de la base logística, la importancia del proyecto para la Ciudad de Córdoba y para Andalucía en general, exige que las distintas ubicaciones propuestas no estén sometidas a ningún tipo de incertidumbre ni jurídica ni administrativa que pudieran hacer peligrar el proyecto y que permitan, a la mayor brevedad, poner a disposición del Ejército de Tierra, los terrenos necesarios para empezar con la construcción de las instalaciones. Por lo que a los terrenos del futuro Parque Industrial La Rinconada se refiere, la existencia de la sentencia, que altera los porcentajes de participación de las partes en la junta de compensación, al haberse dejado sin efecto las compra-ventas celebradas, es un condicionante que es necesario solventar. Por otro lado la necesidad de contar con una gran parcela dentro del ámbito del plan parcial, no definida cuando se llevó a cabo su

aprobación, exige la modificación de sus determinaciones y del proyecto de reparcelación y posterior urbanización.

9.- En esta nueva realidad representada por la posibilidad de la instalación de la base logística en los terrenos de La Rinconada, razones de eficacia, eficiencia y rapidez en la modificación de los instrumentos de desarrollo urbanísticos y en la puesta a disposición de Defensa los terrenos para la construcción de la base hacen que, atendiendo exclusivamente a los intereses generales de Córdoba y a la necesidad del desarrollo en la ciudad del proyecto de base logística del Ejército de Tierra y su rápida implantación, las partes modifiquen el convenio al que se ha hecho referencia en el manifiestan 1 y adopten los siguientes

ACUERDOS

-I-

El presente acuerdo tiene por objeto la colaboración entre las partes firmantes del mismo para facilitar la viabilidad y buen fin del proyecto del Ministerio de Defensa de instalación de la base logística general del Ejército de Tierra en los terrenos del Parque Industrial La Rinconada, debiendo ser interpretado de conformidad con el principio de libertad de pactos que corresponde a las partes firmantes y en el pleno respeto al marco jurídico que rige en materia de reparcelación.

El presente acuerdo queda condicionado a que por parte del Ministerio de Defensa se opte efectivamente por la instalación de dicha base logística en los terrenos del Parque Industrial La Rinconada. A tal efecto, se entenderá que se ejerce dicha opción cuando se suscriba el Protocolo, Acuerdo y Convenio en el que se recoja la voluntad de las Administraciones interesadas en colaborar en el Proyecto.

Si la opción que finalmente se adoptase fuese la instalación de la base en terrenos distintos, el presente acuerdo quedará sin efectos, recobrando su vigencia el convenio firmado con fecha de 17 de marzo de 2005, al que se hace referencia en el apartado 2 del preámbulo del presente acuerdo, salvo en lo preceptuado por la sentencia sentencia nº 11/2021 de 25 de enero (y auto aclaratorio de 29 del mismo mes de enero).

-II-

Las partes se comprometen a impulsar y reactivar la Junta de Compensación del Parque Industrial La Rinconada, modificando su anterior composición dada la nueva estructura de la propiedad del suelo y los coeficientes de participación a que obliga la sentencia dictada por el juzgado de primera instancia número dos de Córdoba. Asimismo se comprometen a cumplir con diligencias las obligaciones que impone la legislación urbanística, especialmente aquellas derivadas del deber de urbanizar y el pago de las cuotas o derramas que se vayan aprobando para subvenir los gastos de urbanización.

Por tanto, se procederá a la modificación del Plan Parcial y se redactará y aprobará el proyecto de reparcelación, que deberá tener en cuenta la instalación en el

Parque Industrial de la base logística del Ejército de Tierra en una parcela de unas 90 hectáreas aproximadamente.

-III-

En consecuencia con lo anterior, se entenderá por concreta localización de la parcela destinada a base logística en el ámbito de actuación del Plan Parcial, con los condicionantes técnicos, urbanísticos y conexión a sistemas generales que implique su instalación, la que resulte del correspondiente acuerdo de la Administración estatal por el que se apruebe la actuación.

-IV-

Asimismo prestan su conformidad a que, en el futuro proyecto de reparcelación, se concentren en la parcela destinada a la base logística, aprovechamientos correspondientes a la Gerencia Municipal de Urbanismo (como sucesora de PROCORDOBA), al Ayuntamiento de Córdoba y a AVRA, de forma que la titularidad de la parcela resultante se adjudicará, en exclusividad, a AVRA y a la Gerencia Municipal de Urbanismo, cada una según el porcentaje de participación que tienen en la Junta de Compensación, y sin perjuicio de la localización en otras zonas del resto de aprovechamiento que pudieran corresponde a estas entidades.

Y en prueba de conformidad con todo lo anterior firman el presente en el lugar y fecha arriba consignados.