



CONVENIO ENTRE LA ENTIDAD MERCANTIL "CENTROS COMERCIALES CARREFOUR, S.A." Y EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALZIRA SOBRE RESOLUCIÓN CONTRACTUAL DE LA CONCESIÓN DEMANIAL DE UNA PARCELA DE PROPIEDAD MUNICIPAL SITA EN EL SECTOR TULELL

En el salón de actos de la Casa Consistorial de la Ciudad de Alzira del día 20 de julio de dos mil seis.

REUNIDOS

De una parte, D. Rafael Arias Salgado, con Documento Nacional de Identidad nº XXXXXXXX en su calidad de presidente del Consejo de Administración de la entidad mercantil CENTROS COMERCIALES CARREFOUR, S.A., (con C.I.F. nº A-28/425270 y domicilio en C/ Campezo nº 16, Polígono Industrial Las Mercedes, 28022, Madrid) cargo para el que fue nombrado en escritura pública otorgada ante el ilustre Notario de Madrid D. José María de Prada Guaita el 2 de agosto de 2005 bajo el número 3.157 de su protocolo.

Y de otra, D<sup>a</sup> Elena Bastidas Bono, en representación del Excmo. Ayuntamiento de Alzira, en su calidad de Alcaldesa-Presidenta del mismo, facultada por el Pleno en virtud de acuerdo adoptado por dicho órgano municipal en sesión celebrada el día 28 de junio de 2006. Y asistida del Sr. Secretario de la Corporación D. Hilario Sanchis Pellicer a los efectos de dar fe del presente documento administrativo que ha sido redactado en los propios términos en los que fue aprobado en dicha sesión plenaria.

Y reconociéndose ambas partes la capacidad legal suficiente para otorgar el presente convenio,

**EXPONEN:**

I.-Que en virtud de acuerdo adoptado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Alzira, en sesión celebrada el día 4 de junio de 1991, se adjudicó a la entidad mercantil Centros Comerciales Pryca, S.A. (hoy CENTROS COMERCIALES, CARREFOUR, S.A. por cambio de denominación social formalizada mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid D. Francisco Echávarri Lomo el 26 de septiembre de 2000 con el nº 2.423 de su protocolo) concesión administrativa del uso privativo normal de una parcela de 11.889,05 m<sup>2</sup> de titularidad municipal ubicada en el Polígono de Tulell por un plazo de cincuenta años, que fue formalizada mediante el correspondiente contrato administrativo suscrito entre ambas partes con fecha de 6 de agosto de 1991.

Dicha concesión no sólo otorgaba el uso privativo de la citada parcela, sino que además reconocía expresamente a la adjudicataria la *"posibilidad de edificación del terreno para el uso definido en el planeamiento urbanístico que le afecta"*. Dicho uso, de conformidad con lo previsto con las Ordenanzas del Plan General en vigor en aquél momento era *"el uso comercial en particular y el terciario en general (oficinas, centros, etc., admitidos dentro del sector terciario)"*. La edificación debía ajustarse a las condiciones del Estudio de Detalle aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Excmo. Ayuntamiento y publicado en



el Boletín Oficial de la Provincia de 13 de octubre de 1990, en el que se reconocía un techo máximo edificable de 32.000 m<sup>2</sup>.

II.- Que la contraprestación económica al otorgamiento de la concesión consistía en el pago de un precio inicial por importe de 190 millones de pesetas (1.141.923 euros), que fue entregado por CENTROS COMERCIALES CARREFOUR, S.A. en el momento de la firma del mencionado contrato, así como en el pago de 100.000 pesetas anuales en concepto de canon, que ha venido siendo actualizado con el Índice de Precios al Consumo en los años sucesivos desde la fecha de la firma del citado contrato y que ha sido puntualmente abonado por la entidad concesionaria.

III.- Que el Polígono Tulell, en donde se incluye la parcela objeto de concesión, contaba al tiempo del otorgamiento de aquélla, con un Proyecto de Reparcelación definitivamente aprobado por la entonces Comisión Provincial de Urbanismo de 30 de junio de 1981 (publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de 25 de junio de 1981) y con un Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente en 1991

IV.- Que en virtud de acuerdo adoptado por el Pleno en sesión celebrada el día 11 de Mayo de 2005, fue aprobado nuevo Proyecto de Reparcelación del Sector Tulell (junto con un Plan Parcial de Mejora relativo al mismo Sector), procediéndose a su protocolización en Escritura Pública el día 2 de Agosto de 2005 y a su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad.

Sin perjuicio de lo anterior, dado que la concesión sobre la parcela figuraba inscrita en el Registro de la Propiedad como una carga que gravaba la finca originaria desaparecida como consecuencia de la nueva Reparcelación aprobada en dicho Sector mediante el aludido acuerdo plenario de 11 de Mayo de 2005, se adscribió dicha carga al nuevo suelo dotacional público del indicado Sector resultante, con el fin de facilitar la inscripción de la nueva Reparcelación en dicho Registro.

V.- Que por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Alzira, en sesión celebrada el día 8 de febrero de 2006, se acordó iniciar expediente de resolución contractual de dicha concesión administrativa, otorgando, con carácter previo a la definitiva resolución del expediente a la entidad concesionaria, CENTROS COMERCIALES CARREFOUR, S.A., el correspondiente trámite de audiencia para que en el plazo de quince días presentara los documentos y justificaciones que estimara pertinentes.

La citada mercantil haciendo uso del trámite de audiencia conferido, formuló alegaciones en virtud de escrito sellado en la estafeta de correos de Alcobendas el 6 de marzo de 2006 y con Registro de Entrada el siguiente día 9 de dicho mes y año. En dichas alegaciones, la concesionaria manifestó su conformidad con la resolución del contrato de concesión propuesta por el Excmo. Ayuntamiento en la medida en que se le reconociera en concepto de indemnización, como mínimo, el derecho a percibir el importe satisfecho en concepto de precio del contrato (1.141.923 euros), los cánones abonados anualmente desde el año 1991 hasta la fecha, y los intereses legales devengados por ambas cantidades desde la fecha de pago, todo ello, sin perjuicio de la devolución de la fianza definitiva prestada en su día.



VI.- Que el presente convenio tiene su fundamentación legal en el contenido del número 1 del artículo 88 de la vigente Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, que dispone que las Administraciones públicas podrán 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 tengan encomendado, pudiendo tener tales actos la consideración de finalizadores del procedimiento administrativos o insertarse en los mismos con carácter previo, vinculantes o no, a la resolución que les ponga fin.

Este convenio reúne asimismo los requisitos exigidos en el número 2 del mencionado artículo 88 en lo que se refiere a la identificación de las partes intervinientes, sus efectos, régimen jurídico, su ámbito personal y funcional y plazo de vigencia.

A la vista de cuanto antecede, ambas partes, libre y voluntariamente, convienen resolver de mutuo acuerdo el referido contrato por el que se formalizó la concesión demanial sobre la citada parcela de titularidad municipal con una superficie de 11.889,05 m2 incluida en el Polígono Tulell, conforme a las siguientes:

## CLAÚSULAS

PRIMERA.- La entidad mercantil CENTROS COMERCIALES CARREFOUR, S.A. y el Excmo. Ayuntamiento de Alzira acuerdan resolver de mutuo acuerdo y, en consecuencia, mediante el presente convenio resuelven el contrato de concesión de dominio público formalizado con fecha de 6 de agosto de 1991 al amparo de lo previsto en el artículo 100 e) de la Ley 33/2003, de 23 de noviembre, de Patrimonio de las administraciones Públicas y concurriendo las circunstancias previstas en el artículo 112.4 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, al no existir ninguna causa de incumplimiento imputable al contratista y concurrir razones de interés público que hacen innecesaria o inconveniente la permanencia del contrato.

En consecuencia, ambas partes convienen en la innecesariedad de solicitar dictamen del Consejo Jurídico Consultivo de la Comunidad Valenciana, dado que tal y como recoge el artículo 109.1 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, dicho requisito sólo resulta preceptivo cuando se formule oposición por el contratista.

SEGUNDA.- El Excmo. Ayuntamiento de Alzira se compromete a abonar a CENTROS COMERCIALES CARREFOUR, S.A., por la resolución del citado contrato de concesión demanial, el importe satisfecho por la mercantil en concepto de precio del contrato, que asciende a la suma de 1.141.923 euros. No obstante lo anterior, CENTROS COMERCIALES CARREFOUR, S.A. se reserva el derecho a ejercitar, si así lo considerara conveniente, las acciones legales que le correspondan frente al Excmo. Ayuntamiento de Alzira para obtener la devolución de los cánones que ha venido abonando anualmente desde el año

1991 hasta la fecha, así como el pago de los intereses legales devengados por el precio inicial y el resto de cantidades entregadas a la Corporación local.

TERCERA.- El abono por el Excmo. Ayuntamiento de Alzira de la cantidad anteriormente mencionada será realizado en cinco pagos distintos. El primer pago, consistente en el ingreso de la cantidad de 200.000 €, se abona por dicho Ayuntamiento mediante cheque bancario extendido a favor de CENTROS COMERCIALES CARREFOUR, S.A., que recibe, en este mismo acto de la firma del Convenio, sirviendo dicho documento de la más eficaz Carta de Pago. Los restantes cuatro pagos hasta completar la suma de 1.141.923 €, serán fraccionados en cuatro abonos anuales de 235.480,75 € que serán entregados antes del día 20 de julio de cada uno de los próximos cuatro años, concluyendo dicha amortización el año 2010. Y todo ello sin devengo alguno de interés por el aludido aplazamiento de pago.

El retraso en el pago de dichas cantidades por parte del Excmo. Ayuntamiento dará lugar al devengo del correspondiente interés de demora, que será exigible transcurridos dos meses a contar desde el día siguiente a la fecha de vencimiento por aplicación analógica de lo dispuesto en el artículo 100.4 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. El interés de demora resultará de la aplicación para cada año del interés legal fijado en la correspondiente Ley de Presupuestos Generales del Estado.

CUARTA.- Para hacer frente a la obligación de pago en la cuantía y forma descrita en las cláusulas anteriores, el Excmo. Ayuntamiento de Alzira se compromete a incluir en los estados de gastos del presupuesto anual de la Corporación, los créditos necesarios para poder atender su cumplimiento, procediendo a su aprobación por el Pleno de conformidad con lo previsto en los artículos 162 y siguientes del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (en adelante TRLHL) y el artículo 112 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local.

No obstante lo anterior, CENTROS COMERCIALES CARREFOUR, S.A. se reserva expresamente el derecho a ejercitar la reclamación administrativa prevista en el artículo 170 del TRLHL en el supuesto de que el presupuesto municipal omita el crédito necesario para el cumplimiento de la obligación de pago asumida por el Excmo. Ayuntamiento.

Asimismo, CENTROS COMERCIALES CARREFOUR S.A. se reserva el ejercicio de cuantas acciones legales pudieran corresponderle para reclamar judicialmente el pago de las cantidades que no sean abonadas por el Excmo. Ayuntamiento en las condiciones anteriormente expuestas.

QUINTA.- La entidad mercantil, CENTROS COMERCIALES CARREFOUR, S.A., habiendo manifestado su conformidad con la resolución del contrato concesional en los términos expuestos en la cláusula primera del presente convenio, presta su consentimiento a la cancelación de las cargas que gravan la totalidad del suelo dotacional público del Sector Tulell, consistente en el derecho a un uso privativo normal que incluye la edificación para uso comercial sobre las referidas fincas de titularidad municipal.



En consecuencia, ambas partes acuerdan solicitar del Sr. Registrador de la Propiedad de Alzira la cancelación de las referidas cargas registrales, recuperando así el Excmo. Ayuntamiento de Alzira el pleno dominio sobre la totalidad del suelo dotacional del Sector Tulell.

Las cargas referidas se hallan inscritas en el Registro de la Propiedad en la actualidad en los asientos correspondientes a las fincas registrales siguientes:

- Solar Dotacional de una superficie de 2.000 m2 destinado a Guardería infantil, inscrito al Tomo 2407, Libro 976, Folio 163, Finca 63.195.
- Solar Dotacional de una superficie de 8.941 m2 destinado a Parcela DLE inscrito al Tomo 2407, Libro 976, Folio 166, Finca 63.196.
- Solar Dotacional de una superficie de 29.889 m2 destinado a Parcela DLS inscrito al Tomo 2407, Libro 976, Folio 169, Finca 63.197.
- Solar Dotacional de una superficie de 19.286 m2 destinado a Auditorio inscrito al Tomo 2407, Libro 976, Folio 172, Finca 63.198.
- Solar Dotacional Cultural de una superficie de 8.740 m2 inscrito Tomo 2407, Libro 976, Folio 175, Finca 63.199.
- Solar Dotacional Escolar de una superficie de 16.831 m2 inscrito al Tomo 2407, Libro 976, Folio 178, Finca 63.200.
- Parcela destinada a Parking de una superficie de 5.865 m2 inscrita al Tomo 2407, Libro 976, Folio 181, Finca 63.201.

SEXTA.- El Excmo. Ayuntamiento de Alzira procederá asimismo a la devolución de la fianza ingresada en la Tesorería Municipal, con fecha de 23 de enero de 1992, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de concesión administrativa sobre la parcela de titularidad municipal que se resuelve mediante el presente convenio.

SÉPTIMA.- El Excmo. Ayuntamiento de Alzira atribuye al presente convenio carácter de acto finalizador del procedimiento de resolución del contrato de concesión administrativa otorgada a CENTROS COMERCIALES CARREFOUR, S.A. incoado por acuerdo del Pleno de 8 de febrero de 2006, comprometiéndose, en consecuencia, a dictar resolución mediante la que se ponga fin al mencionado procedimiento en los términos recogidos en el presente convenio.

OCTAVA.- Ambas partes se obligan a cumplir las estipulaciones y en general las obligaciones asumidas en este convenio, en sus propios términos, conforme a los principios generales de buena fe y a la finalidad del mismo.

Leído por ambas partes el presente documento, manifiestan expresamente su conformidad con el contenido, firmándolo por duplicado y para que quede constancia en el lugar y fecha indicados.

Fdo. Rafael Arias-Salgado Montalvo  
Fdo. Elena Bastidas Bono

Ante mí,  
EL SECRETARIO

Fdo. Hilario Sanchis Pellicer