

CONVENIO DE PLANEAMIENTO PARA ADQUISICIÓN DE INMUEBLE DE PARTICULAR MEDIANTE PERMUTA CON APROVECHAMIENTO URBANISTICO OTORGADO POR EL PLAN GENERAL DE 2005 (EN TRAMITACIÓN).

En Santa Pola, a .. de noviembre del año dos mil seis.

R E U N I D O S

De una parte D. MIGUEL ZARAGOZA....., en su calidad de Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Santa Pola, en adelante la parte conviniente compradora.

De otra parte, D. JOSÉ LUÍS MIRA PÉREZ, mayor de edad, con DNI N° 21.213.918Y junto con sus cuatro hijos D. JOSÉ LUIS, D^a ANA MARÍA, D. FRANCISCO JAVIER y D. MIGUEL ÁNGEL MIRA LUX, mayores de edad, con DDNN de I. n° 2.612.385.E, 2.612.386T, 2.632.120T y 2.649.890Z, respectivamente, todos ellos con domicilio común a efectos de notificaciones en Madrid, Av. Brasilia n° 19-6° D; en adelante la parte conviniente vendedora.

Y de la otra D. LORENZO QUILES PARREÑO, con DNI n° 21.897.861K, como Consejero Delegado y en representación de la mercantil “Promociones Las Gaviotas S.A.”, con domicilio social en Elche, Av. de Novelda n° 145 y CIF: A-03242625, como parte conviniente coadyuvante.

Y asistidos en este acto por la Secretaria en funciones del Ayuntamiento de Santa Pola, Doña Cristina Coves Jódar.

Se reconocen recíprocamente la capacidad y legitimidad suficientes para llevar a efecto el presente CONTRATO-CONVENIO, compuesto de una parte expositiva y otra dispositiva, según sigue:

A.- EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.-

I.- El presente Convenio tiene su razón de ser en la voluntad del Ayuntamiento de Santa Pola de adquirir la propiedad de un Bien Catalogado en el Plan General de Ordenación Urbana de esta localidad desde 1985 como es la “Casa de Don Gabino” (propiedad de la parte conviniente vendedora), cuya descripción y características urbanísticas y valor de mercado están reflejados en el informe de la arquitecta municipal de fecha 7 de noviembre de 2006, que forma parte del presente convenio como documento técnico adjunto ANEXO I. Dicho inmueble es de gran importancia cultural para el Municipio y por tanto interesa su conservación y protección pública, para asegurar el mantenimiento presente y futuro de sus valores.

II.- Dicha Vivienda Catalogada se ubica en una finca registral única en la que, además de esta vivienda catalogada está ubicada otra vivienda de más reciente construcción, que no es objeto de catalogación, que ocupa la mayor parte del patio original, restando entre ambas una porción residual de dicho patio; habiendo interesado sus propietarios al Ayuntamiento autorización para segregar esta última vivienda reciente junto con la mayor parte posible del pequeño patio residual actualmente existente, quedando ésta como finca registral y catastral nueva acreedora de todos los aprovechamientos urbanísticos que le correspondan en igualdad de condiciones que las de su entorno de ubicación, solicitando a la vez la facultad de dar tratamiento de fachada a la pared o cerramiento lateral Norte, recayente a la Vivienda Catalogada al futuro edificio de nueva construcción que se elevase tras su eventual derribo.

Datos de Inscripción en el Registro de la Propiedad de Santa Pola de la finca en que se ubican la Vivienda Catalogada “Casa de Don Gabino” y la otra de más reciente construcción no catalogada: Tomo 562, libro 34, folio 87, finca 513/bis.

Se encuentra libre de cargas, salvo afecciones fiscales.

Refª Catastral de la finca en conjunto: 4102212YH1340S0001YG.

Título: Pertenece a D. JOSÉ LUÍS MIRA PÉREZ el pleno dominio de la mitad indivisa por título de herencia paterna en escritura otorgada en Santa Pola el 14.03.1970 ante el Notario de Santa Pola D. Gustavo Barrenechea Maraver. Pertenece la restante mitad indivisa a sus cuatro hijos JOSÉ LUÍS, ANA MARÍA, FRANCISCO JAVIER y MIGUEL ÁNGEL MIRA LUX en nuda propiedad por iguales cuartas partes, y al padre su usufructo vitalicio, todo ello por título de herencia de la tía de los primeros y hermana de este último Dª María Pilar Mira Pérez por escritura otorgada el 14.11.2003 ante el Notario de Santa Pola D. Juan Antonio Fernández Ciudad.

III.- Dado el gran valor de la referida Vivienda Catalogada “Casa de Don Gabino”, la manera menos gravosa para el Ayuntamiento de afrontar su adquisición, es la de ofrecer en permuta al propietario del inmueble, un aprovechamiento urbanístico de su interés en el nuevo Plan General del año 2005 (en tramitación) y por valor equivalente al precio de la Casa, el cual viene establecido en el referido informe.

Este planteamiento de pago, sin embargo, no interesa a la familia propietaria por carecer de intereses de esa naturaleza, exigiendo su abono en dinero. Sin embargo la mercantil “Promociones Las Gaviotas SA.”, con la que aquéllos tienen un acuerdo para transmitir la porción a segregar de la finca registral única (según contrato que se incorpora al presente Convenio como ANEXO II del mismo), a fin de facilitar al Ayuntamiento la adquisición de la citada Casa, y estando interesado en aprovechamientos urbanísticos, ha ofrecido al Ayuntamiento asumir en su lugar la obligación de pago frente al propietario del inmueble catalogado, a cambio de recibir del Ayuntamiento determinados derechos urbanísticos de valor equivalente al valor de la Vivienda Catalogada “Casa de Don Gabino”.

Este planteamiento es aceptado por el Ayuntamiento como medio de conseguir la satisfacción del interés público querido, ya que con ello se obtiene la propiedad de la casa, y la contraprestación se realiza no en metálico sino en aprovechamiento urbanístico a favor del tercero que asume el pago de la Casa en lugar del Ayuntamiento, en aplicación de lo regulado en el artículo 1158 del Código Civil.

La mercantil referida participa pues en este Convenio como instrumento coadyuvante al propósito de las dos partes interesadas, Ayuntamiento y propietarios de la vivienda catalogada, en los términos establecidos en este documento.

B).- OBJETO.

Por tanto el objeto del presente Convenio es doble:

-Por un lado la adquisición por el Ayuntamiento del PLENO DOMINIO del objeto cierto, y como cuerpo cierto, consistente en la Vivienda Catalogada “Casa de Don Gabino” a sus propietarios, una vez segregada la otra vivienda de reciente construcción y la mayor parte posible del patio hoy existente (que no son objeto de esta transmisión por no estar catalogados), ubicada en la misma finca registral.

-Y por otro lado, la de modificar el planeamiento vigente con el fin de crear en el nuevo Plan General de Ordenación Urbana del año 2005 actualmente en fase de tramitación, un aprovechamiento urbanístico de valor equivalente al de la Vivienda Catalogada “Casa de Don Gabino”, en contraprestación del inmueble referido, que se efectuará al tercero que asume la obligación de pago frente a los propietarios del inmueble tal y como se ha expuesto, en virtud de lo dispuesto en el artículo 1158 del código civil, contrayendo pues la obligación ante los propietarios de asumir el pago del precio de la finca en sustitución y por cuenta del Ayuntamiento, con el fin de que éste la adquiera de forma inmediata y tome posesión de la misma. En contraprestación al pago que asume el tercero a favor del Ayuntamiento, éste le constituye en el nuevo Plan General del 2005, un aprovechamiento urbanístico de valor equivalente en las parcelas de su propiedad sitas en las calles Paraguay y Tamarit, según informe de la Arquitecta municipal incorporado como ANEXO I de este Convenio.

De conformidad con los antecedentes anteriores las partes interesadas acuerdan la siguiente parte dispositiva del Convenio, que se registrá por las siguientes

ESTIPULACIONES

Para hacer efectivas dichas intenciones, las partes se comprometen en virtud del presente Convenio a las siguientes obligaciones:

PRIMERA. - Por parte del Ayuntamiento :

1.-A adquirir la propiedad de la Vivienda Catalogada denominada “Casa de Don Gabino” sita en esta localidad, C/ Elche nº 13 (antes 9), esquina a C/ Marqués de Molíns, a sus propietarios como cuerpo cierto y en el estado conocido por el Ayuntamiento en el que se encuentra, por precio de UN MILLON SEISCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS SETENTA (1.659.570) €, para lo cual el Ayuntamiento autorizará la segregación de la vivienda anexa de más reciente construcción, más la mayor parte posible del resto del antiguo patio actualmente existente, para que forme una finca registral nueva que tendrá los aprovechamientos urbanísticos en igualdad de condiciones que las de su zona de ubicación, con la particularidad de autorizar que su pared norte recayente a la vivienda catalogada pueda tener el tratamiento de fachada y con ello poder abrir ventanas con vistas al tejado de dicha casa, habida cuenta de que se pretende que la casa catalogada se conserve a perpetuidad en su alzada actual.

2.- A admitir que “Promociones las Gaviotas S.A.” asuma la obligación de pago al propietario del inmueble en lugar del Ayuntamiento, y como contraprestación a aquél, dotar en el Plan General de 2005 a los solares sitos en calle Venida de la Virgen, Avda. Elda y Avda. de Tamarit propiedad de “Promociones las Gaviotas S.A.”, de un aprovechamiento urbanístico consistente en un aumento de edificabilidad de 2.693,47 m2, y en el solar sito en la calle Paraguay, esquina con Avda de Argentina de 237,60 m2 en las condiciones descritas en el informe de la arquitecta y por valor de 1.658.520 euros equivalente al del Bien catalogado, resultando una diferencia de 1.050 euros a favor de ésta, que se compensa con la servidumbre de luces que se le otorga en beneficio de la finca contigua a segregar, adquirida por Promociones las Gaviotas S.A.

3.- A pagar a los vendedores el precio en metálico de la vivienda catalogada (siempre ya excluida la parte segregada en los términos antes expresados) valorado en 1.659.570 euros, si en el plazo de dos años desde la fecha de firma este Convenio no se hubiese aprobado el Plan General en el que se recogieran los aprovechamientos antes señalados, y en consecuencia hubiese quedado sin efecto la

obligación de pago asumida por “Promociones las Gaviotas S.A.”, quedando también en ese caso liberado el Ayuntamiento de la contraprestación acordada con éste como reembolso del pago asumido.

4.- En este supuesto, la cantidad fijada como precio se adaptaría a la variación del IPC ocurrida entre la fecha del día de hoy y la del de efectivo pago a los vendedores, al objeto de que dicho precio conserve en todo momento su valor actual; y su pago se efectuará por parte del Ayuntamiento en cuanto a 1.659.570 € a la expiración del plazo de dos años vista desde la firma del presente documento, junto con la variación del I.P.C. calculada entre el día de hoy y esta última fecha, una vez publicado el índice definitivo por el Instituto Nacional de Estadística u organismo que lo sustituya, previo requerimiento escrito de la parte vendedora.

SEGUNDA.- Por parte de los propietarios de la casa de Don Gabino:

1.-A transmitir por virtud de este acto sus respectivos derechos (dominio y usufructo) y en conjunto el pleno dominio, libre de cargas y gravámenes, de la Vivienda Catalogada “Casa de Don Gabino” al Ayuntamiento de Santa Pola, por el precio fijo y cierto de 1559.570.....) €, más la variación del I.P.C. devengada desde la fecha de hoy hasta la fecha del pago, poniéndola a su plena disposición, previa formación de otra finca registral nueva con la porción a segregar a que anteriormente se ha venido haciendo mención, que quedará en todo caso en la propiedad de D. José Luís Mira Pérez y sus cuatro hijos, sin perjuicio de que sea objeto de transmisión entre éstos y la mercantil “Promociones Las Gaviotas S.A.” según así mismo se ha hecho mención.

2.- A admitir que el pago del precio de la Casa sea asumido en los términos previstos en este Convenio por “Promociones las Gaviotas S.A.”, cuyo documento obligacional se adjunta al presente Convenio como parte del mismo (ANEXO II).

TERCERA.- Por parte de la mercantil “Promociones Las Gaviotas S.A.”.

1.- A efectuar el pago del precio de la Casa de Don Gabino a sus propietarios dentro del plazo de dos años antes establecido, más la variación del IPC devengada desde la fecha de hoy hasta la fecha del pago, que materializará dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de la aprobación del Plan General de 2005 cuando ello tenga lugar dentro de los dos años siguientes a la fecha de firma de este Convenio, y siempre que en él se incluyan los aprovechamientos urbanísticos previstos a su favor en el presente Convenio. Si se aprueba el Plan y no se produce el pago la efectividad de los aprovechamientos concedidos quedará en suspenso hasta que se produzca dicho pago.

2.- De darse el caso de que la aprobación del Plan General demorase más de dos años desde la fecha de hoy, realizándose el pago a la familia propietaria directamente por el Ayuntamiento, y posteriormente fuese aprobado dicho Plan General y en él los aprovechamientos previstos a favor de esa mercantil, ésta reembolsaría al Ayuntamiento en la cantidad pagada por éste más el IPC devengado desde la fecha de dicho pago hasta el efectivo reembolso al Ayuntamiento por parte de la mercantil.

De no resultar aprobado el Plan General, o bien en el mismo no serlo los aprovechamientos referidos, la mercantil quedaría exonerada de esta obligación y el Ayuntamiento vendrá obligado al pago de modo directo, en los términos previstos en la estipulación PRIMERA 3.- y 4.- anterior.

CUARTA.- Otras previsiones para el caso de no resultar aprobado el Plan General, respecto a este Convenio:

En lo referido a la parte a segregar de la finca registral única (comprensiva de la vivienda reciente más la mayor parte posible del actual patio) a adquirir por “Promociones Las Gaviotas S.A.” según pacto con sus propietarios incorporado a este Convenio como documento ANEXO II, dicha mercantil no podrá solicitar indemnización alguna ni al Ayuntamiento ni a la familia propietaria, limitándose a ejercitar los aprovechamientos urbanísticos que se encuentren vigentes, no obstante lo cual el Ayuntamiento se obliga a conceder las que conforme a la legislación y ordenamiento urbanístico en vigor fueren legítimamente aprobables en igualdad de condiciones a las fincas de su ubicación, y en particular la del tratamiento de fachada a su cerramiento norte, recayente a la vivienda catalogada por cuanto que el solar que ocupa esta última permanecerá inedificable por razón de la catalogación.

QUINTA.- Transmisión del pleno dominio y posesión.

La transmisión de la propiedad de la Vivienda Catalogada denominada “Casa de Don Gabino” al Ayuntamiento de Santa Pola, es plena y eficaz desde la firma del presente Convenio, al existir acuerdo en el precio y forma de pago y existir entrega de la cosa, y únicamente sometida a la condición resolutoria anteriormente descrita de impago del precio por el Ayuntamiento si llegare el caso.

Conforme con ello, dado que el Ayuntamiento adquiere por este acto el pleno dominio y posesión, desde la fecha de firma de este Convenio todos los gastos que se originen por el uso, mantenimiento y conservación de la Vivienda Catalogada “Casa de Don Gabino”, así como los servicios y suministros con que cuenta y los arbitrios e impuestos que la graven, serán por cuenta exclusiva del Ayuntamiento de Santa Pola, toda vez que desde este momento adquiere su propiedad y posesión.

El Ayuntamiento concede un plazo de tres meses a contar desde el día de hoy a la familia propietaria de la vivienda catalogada para retirar de la misma sus pertenencias de naturaleza mueble, permitiéndoles conservar una llave de la vivienda a tal fin, que entregarán al Ayuntamiento al término de dicho plazo.

El presente Convenio estará vigente hasta que se produzca la consumación de los derechos y obligaciones en él establecidos.