

**JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCIÓN N° 6 DE
PATERNA**

N.I.G.:46190-41-1-2020-0006005

Procedimiento: Procedimiento Ordinario [ORD] - 001002/2020-

De: D/ña. METROPOLI BURJASSOT SL

Abogado/a Sr/a.

Procurador/a Sr/a. FRAILE MENA, JAVIER

Contra: D/ña. EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BURJASSOT

Procurador/a Sr/a. SIRVENT ESCODA, MARIA DOLORES

Abogado/a Sr/a.

AUTO N° 99/2022

En Paterna, a 8 de marzo de 2022

HECHOS

PRIMERO.- Turnada por reparto a este Juzgado, por el Procurador de los Tribunales Sr. Fraile Mena en nombre y representación de METROPOLI BURJASSOT S.L. se presentó demanda de Juicio Ordinario frente al Ayuntamiento de Burjassot.

SEGUNDO.- Mediante Providencia de fecha 1 de febrero de 2022 se dio traslado a las partes para alegaciones sobre la posible falta de competencia objetiva de este Juzgado correspondiendo el conocimiento de las presentes al Juzgado de lo Contencioso-Administrativo.

TERCERO.- Por el Procurador de los Tribunales Sr. Fraile Mena en nombre y representación de METROPOLI BURJASSOT S.L. se presentó escrito de alegaciones. El Ministerio Fiscal informó cómo es de ver en autos y la Procuradora de los Tribunales Sra. Sirvent Escoda en nombre del Exc. Ayuntamiento de Burjassot presentó escrito de alegaciones. Tras lo cual, quedaron las actuaciones pendientes de resolución.

RAZONAMIENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Habiéndose seguido el trámite previsto en el art. 48 LEC debo atender a la pretensión que se ejercita por la parte actora y a los antecedentes en los que basa dicha solicitud.

El día 18 de mayo de 2005 el Ayuntamiento de Burjassot adoptó el Acuerdo de enajenar a PROMOCIONES ESPACIO CISA-HABITAT S.L. (actualmente METROPOLI BURJASSOT S.L.) los subsuelos de la zona verde ZV-1 y ZV-2 de Burjassot incluidos en el Plan de Reforma Interior denominado Cementos Turia y destinados a aparcamiento con reserva de 100 plazas para uso público.

El día 22 de diciembre de 2005 el Ayuntamiento y METROPOLI BURJASSOT S.L. suscribieron un Convenio en virtud del cual y conforme la estipulación 14.3, la parte actora como agente urbanizador se comprometía a la adquisición de subsuelos calificados como bienes patrimoniales destinados a la ejecución del plazas de aparcamiento, reservando 100 plazas aproximadas en régimen de rotación de plazas para uso público general, cuya explotación y administración corresponderá al agente urbanizador.

El día 22 de diciembre de 2005 en cumplimiento de la estipulación 14.3 del Convenio formalizaron ante Notario de Valencia escritura pública de compraventa de los subsuelos de la zona verde ZV-1 y ZV-2 de Burjassot.

La Sala Contencioso Administrativo, Sección 2ª del Tribunal Superior de Justicia de Valencia dictó sentencia de fecha 4 de mayo de 2007, en cuyo fallo declaró nulo y sin efecto el Acuerdo plenario del Ayuntamiento de Burjassot de 18 de mayo de 2005, punto 6 relativo a la enajenación directa del subsuelo de las zonas verdes previstas en el PRI Cementos Turia con destino a aparcamientos a favor de la parte actora. Esta sentencia fue confirmada por Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo de fecha 20 de mayo de 2011.

La entidad METROPOLI BURJASSOT S.L. refiere que ejercita dos acciones contra el Ayuntamiento: una acción restitutoria al amparo del art. 1.303 del Código civil y una acción de indemnización de daños y perjuicios al amparo del art. 1.101 del Código civil, por las consecuencias que ha tenido la nulidad del Acuerdo plenario del Ayuntamiento de Burjassot en virtud del cual se enajenaba el suelo a favor del agente urbanizador. Refiere que esta pretensión de restitución y reclamación indemnizatoria se ejercita en base a la nulidad del contrato de compraventa de fecha 22 de diciembre de 2005 que previamente se debe declarar para apreciar la consecuencia jurídica que es el objeto de su pretensión.

SEGUNDO.- En atención a lo expuesto, la cuestión de fondo a resolver en este procedimiento y poder concluir con el ejercicio de la acción restitutoria e indemnizatoria es una cuestión cuya competencia corresponde a la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

En este caso, consta una prioridad lógica de resolución de una materia que es competencia atribuida al orden administrativo, siendo que se trata de determinar los efectos que tiene la anulación del Acto administrativo, el Acuerdo plenario del Ayuntamiento de Burjassot de 18 de mayo de 2005, por una sentencia firme que afecta tanto al Convenio de 22 de diciembre de 2005 firmado entre el Ayuntamiento y la parte actora, la cual concreta que únicamente invoca la nulidad de la compraventa posterior o derivada de este Convenio.

En la compraventa la parte actora como agente urbanizador y cumpliendo el convenio de fecha 22 de diciembre de 2005, en cuya estipulación 14.3 recoge: *“El agente urbanizador con el fin de mejorar las dotaciones de aparcamiento inicialmente previstas, se compromete a adquirir los subsuelos...”*. *“En el aparcamiento a ejecutar en el subsuelo de la parcela resultante de la zona verde ZV2 y varios peatonales situados entre los resultantes R-3 y R-4, se reservará una número de plazas de aparcamiento, que se fije en 100 plazas aproximadas, en régimen de rotación de plazas para uso público general”,* adquiere las parcelas de subsuelo de las zonas verdes cumpliendo el compromiso adquirido.

Respecto a la naturaleza del contrato de compraventa, no resulta ocioso traer a colación la STS Sala civil, de 28 de octubre de 1991; *Recurso n.º 2142/1989; Ponente: González Poveda* *“El contrato celebrado entre el Instituto Nacional de Urbanismo (Organismo Autónomo del Ministerio de la Vivienda) como parte vendedora, y una empresa mercantil como parte compradora, tiene carácter administrativo por cuanto su objeto es la enajenación de un terreno destinado a fomentar la industrialización de una determinada zona, mediante la creación o instalación de nuevas industrias, lo cual constituye un fin de interés público cuya satisfacción corresponde al organismo vendedor. Así, en una de las estipulaciones de dicho contrato se dispone que la parcela se destinará por el comprador a usos industriales, comprometiéndose el mismo a respetar íntegramente, en cuanto a edificaciones e instalaciones se refiere, las normas urbanísticas de la zona. Igualmente, se establecen limitaciones afectantes a los proyectos de construcción o instalaciones que han de ser previamente aprobados por la parte vendedora, así como la obligación del comprador de iniciar la construcción y terminarla dentro de unos determinados plazos. Como también se impone un régimen de responsabilidades en forma de daños y perjuicios a cargo del adquirente por el incumplimiento, o cumplimiento defectuoso de sus obligaciones”*

Es decir, en este caso, lo que constituye verdaderamente la controversia del proceso es una cuestión que, al margen del planteamiento jurídico-privado

efectuado por las partes, está sometida al derecho administrativo y no al Derecho Civil, puesto que la reclamación deriva de un previo acuerdo plenario del Ayuntamiento de Burjassot declarado nulo y las consecuencias que supone para las condiciones del contrato de compraventa surgido tras dicho Acuerdo, suponía el cumplimiento de la estipulación 14.3 del Convenio firmado por la actora y el Ayuntamiento en que la misma es agente urbanizador, y que se suscribió para el cumplimiento de fines de interés general, en concreto “*con el fin de mejorar las dotaciones de aparcamiento inicialmente previstas*”, *reservando 100 plazas para uso público general, cuya satisfacción* corresponde al organismo vendedor en concepto de servicio público, lo que trae como consecuencia la naturaleza administrativa de esa relación jurídica de compraventa y cuya nulidad se debe apreciar para entrar a valorar la pretensión actora.

En atención a lo expuesto, considero que para valorar la procedencia de la resolución del contrato de compraventa atendiendo a las acciones de restitución y de indemnización de daños y perjuicios que se ejercitan, hay que entrar a analizar las consecuencias de la nulidad del Acuerdo plenario del Ayuntamiento de Burjassot sobre el contrato de compraventa posterior destinado a dar mejor servicio público con reserva de plazas públicas de aparcamiento que cumple un Convenio con el Ayuntamiento de Burjassot, a mi juicio, son cuestiones cuya competencia corresponde a la jurisdicción contencioso-administrativa, siendo que como consecuencia del acto administrativo nulo se reclama responsabilidad a la Administración Pública, lo que conduce al art. 2 e) de la LJCA de 29/1998 de 13 de julio, es la competente para el conocimiento de las presentes, donde las partes deberán ejercitar sus derechos.

PARTE DISPOSITIVA

SE DECLARA que este Juzgado carece de competencia objetiva para el conocimiento de la demanda presentada por el Procurador de los Tribunales Sr. Fraile Mena en nombre y representación de METROPOLI BURJASSOT, S.L. contra EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BURJASSOT, siendo competente la Jurisdicción Contencioso Administrativa, donde las partes deberán ejercitar su derecho.

Notifíquese la presente resolución al Ministerio Fiscal y a la parte actora, haciéndoles saber que contra la misma cabe interponer recurso de apelación en un plazo de veinte días a contar desde su notificación.

**Así lo acuerda, manda y firma Elena Belén Alcaraz Falcón,
Magistrada del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 6 de
Paterna.- Doy fe.**

Copia electrónica auténtica de documento papel - CSV: 14156162611147766547