



**A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL**

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 11 de junio de 2020, adoptó acuerdo de "aprobar inicialmente el Proyecto de Actuación con determinaciones completas de Reparcelación del Sector S-47.04 "Parque de Artillería", promovido por Promotora Edificio Plata 3, conforme a la documentación presentada en el Registro General municipal con fecha 29 de abril de 2020 (el día 30 en Fomento, al número 382/2020) complementada con el disco presentado en Fomento el día 20 de mayo (al número 457/2020)".

Con fecha 29 de septiembre de 2020 se presentó en el Registro General Municipal un documento refundido del Proyecto de Actuación.

Con fecha 5 de octubre de 2020, el Arquitecto Municipal, Jefe del Departamento de Planeamiento de la Gerencia Municipal de Fomento emitió informe sobre el documento presentado, en el que además trata las alegaciones presentadas.

Se transcribe seguidamente este informe técnico municipal:

"Con fecha 11 de junio de 2020 la Junta de Gobierno Local acordó aprobar inicialmente el Proyecto de Actuación con determinaciones completas sobre reparcelación, por el sistema de concierto, y tan sólo básicas sobre urbanización, del Sector S-47.04 "Parque de Artillería", así como la apertura de un periodo de información pública de un mes, durante el que se han recibido las siguientes alegaciones:

- Alegación presentada por D. José Ignacio Sanz Mozo, en nombre y representación de PROMOCIONES RIODASER XXI, S.L.
- Alegación presentada por D. Francisco González García, en nombre y representación de PROMOCIONES RIODASER XXI, S.L. a fin de complementar el contenido de la anterior alegación de la misma mercantil.
- Alegación presentada por D. David Delgado García en representación de la Comunidad de Propietarios de C/. Gonzalo de Berceo, 4, 6 y 8.

Las dos primeras alegaciones han sido contestadas por el promotor del expediente a través de escrito presentado en el Registro General municipal el pasado 29 de septiembre de 2020 (registrado en Fomento el 30 de septiembre, al número 1008/20) y su contenido es de carácter exclusivamente jurídico, por lo que se remite para su consideración a lo que pueda informar el Departamento Jurídico y del Suelo de esta Gerencia.

La tercera alegación se refiere a aspectos que no se corresponden con el objeto del expediente puesto que se oponen a la previsión de edificios de nueve y once alturas que entienden privará de vistas a los propietarios de la Comunidad alegante.

Al respecto cabe informar que la ordenación de volúmenes es una determinación propia de la fase de planeamiento urbanístico, no de la fase de gestión urbanística en la que nos encontramos. De hecho, dicha ordenación de volúmenes se encuentra entre los objetos del Estudio de Detalle que resultó aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Burgos en sesión celebrada el pasado 17 de abril de 2020, encontrándose plenamente vigente en esta fecha. Por tanto, dado que la ordenación de volúmenes es una determinación indisponible para un instrumento de gestión urbanística como el Proyecto de Actuación que nos ocupa, la alegación presentada ha de ser considerada como extemporánea.



Con idéntica fecha, 29 de septiembre de 2020 se presenta en el Registro General municipal (el 30 de septiembre en Fomento, al número 1009/20) un Documento Refundido del Proyecto de Actuación que, sobre la base de la hipotética desestimación de la totalidad de las alegaciones presentadas, incorpora las siguientes modificaciones respecto del aprobado inicialmente:

- Se incluye en las fichas de las parcelas resultantes el número máximo de viviendas, atendiendo a lo acordado en la sesión del Consejo de la Gerencia Municipal de Fomento celebrada el 9 de junio de 2020.
- Se incluye como carga la nueva hipoteca con la que está grabada la finca matriz y se traslada a las fincas resultantes.
- Se aporta escritura de consentimiento de La Caixa al Proyecto de Actuación en trámite.
- Se aporta el Informe de Validación Gráfica frente al parcelario catastral, en ficheros GML en cumplimiento de lo acordado por la Junta de Gobierno Local el 11 de junio de 2020.
- Se aporta el Certificado Final de las obras de demolición llevadas a cabo en la parcela.

El documento refundido presentado consiste en dos ejemplares en formato papel que incorporan, cada uno de ellos, un CD con el contenido completo del Proyecto de Actuación en formato pdf firmado digitalmente y los archivos editables exigibles. La información incluida en los CD's es coincidente con la del formato papel.

Analizado el documento refundido procede informar que es coincidente con el aprobado inicialmente con incorporación de los cambios expuestos, por lo que se considera correcto desde el punto de vista del planeamiento.

Procede recordar que conforme a lo establecido en el punto tercero del acuerdo de la Junta de Gobierno Local del día 11 de junio de 2020 “*la Corporación debe fijar el porcentaje concreto de la garantía de urbanización, entre el 5% y el 15% que establece el artículo 241 f) del RUCyL*”.

#### CONCLUSIÓN:

Por todo lo anteriormente expuesto, y a expensas de lo que se pudiera determinar en el informe jurídico de las alegaciones, desde el punto de vista del planeamiento se informa favorablemente el Proyecto de Actuación con determinaciones completas de Reparcelación del Sector S-47.04 “Parque de Artillería”, conforme a la documentación presentada en el Registro General municipal con fecha 29 de septiembre de 2020 (el 30 de septiembre en Fomento, al número 1009/20)”.

Con fecha 11 de marzo de 2021 el Gerente Municipal de Fomento emite informe cuyo tenor literal se transcribe seguidamente:

“Con fecha 30 de abril de 2020, la mercantil “PROMOTORA EDIFICIO PLATA 3, S.L.” presentó en el Ayuntamiento de Burgos el Proyecto de Actuación con determinaciones completas sobre reparcelación y básicas sobre urbanización del Sector S-47.04 “Parque de Artillería” del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos 2014.

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 11 de junio de 2020, acordó aprobar inicialmente dicho Proyecto de Actuación.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 251.3 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, este documento ha sido objeto de información pública durante un periodo de un mes, con publicación en la página web del Ayuntamiento de Burgos el día 3 de julio de 2020, y en el Boletín Oficial de Castilla y León el día 14 de julio de 2020 y con notificación al promotor, así como a los propietarios y titulares de derechos.

Dentro del periodo habilitado al efecto, Promociones Riodaser XXI S.L. ha presentado alegaciones frente al acuerdo de aprobación inicial mediante dos escritos, uno, con fecha de registro general de entrada en el Ayuntamiento de Burgos el día 5 de agosto de 2020 y el segundo de 12 de agosto de 2020. En ambos escritos, la mercantil alegante sostiene que



para la aprobación definitiva, el Proyecto de Actuación debe incluir la calificación de "titularidad dudosa o litigiosa" de la parcela aportada y de las parcelas resultantes RL1, RP1, RP2 y C.

Para sustentar su alegación, la mercantil formula las manifestaciones siguientes:

En el primero de sus escritos la mercantil alegante comienza señalando que es un hecho conocido por parte de la sociedad promotora del Proyecto de Actuación la litigiosidad de la parcela de Artillería como consecuencia de la existencia de un recurso contencioso-administrativo interpuesto por dicha mercantil contra la Resolución del Secretario de Estado de Defensa de 31 de julio de 2018, por la que se decretó el decaimiento de la adjudicación provisional a su favor de esa parcela (procedimiento nº 596/2018 de la Sección Quinta de la Sala Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional), tal y como así resulta de la propia escritura de compraventa entre el INVIED y Promotora Edificio Plata 3 S.L. otorgada el día 13 de febrero de 2019.

Argumenta seguidamente la mercantil alegante, que dictada Sentencia el día 11 de marzo de 2020 en el referido procedimiento 596/2018 de la Audiencia Nacional, por la que se inadmitió el recurso interpuesto por falta de competencia de la jurisdicción contencioso-administrativa, al entender la sentencia que esta corresponde al orden jurisdiccional civil, el día 7 de julio del año 2020, dicha mercantil presentó demanda de juicio ordinario contra el INVIED ante el Juzgado de 1<sup>a</sup> Instancia de Madrid interesando una sentencia que declare que Promociones Riodaser XX S.L. no incurrió en incumplimiento con efectos resolutivos de la compra-venta litigiosa y por la que se condene al INVIED a transmitirle la propiedad litigiosa, otorgando la escritura pública traslativa con simultáneo pago del resto del precio así como a ejercitar cuantas actuaciones y/o acciones sean necesarias para dejar sin efecto la transmisión efectuada en favor de Promotora Edificio Plata 3 S.L..

Invoca también el alegante el artículo 246 b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en apoyo de su solicitud, en el que se establece:

*"La definición de los derechos de los propietarios y demás afectados por la reparcelación debe realizarse con criterios objetivos y uniformes para toda la unidad de actuación, de acuerdo a las siguientes reglas:*

...//...

*b) En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de los terrenos, debe prevalecer ésta. Si la discordancia se plantea en orden a la titularidad de derechos, dado que la resolución del conflicto corresponde a los Tribunales, el Proyecto de Actuación debe limitarse a constatar que la titularidad es dudosa o litigiosa, según proceda, asumiendo el Ayuntamiento la representación de los derechos e intereses de esas titularidades durante la tramitación del Proyecto de Actuación, salvo convenio entre las partes interesadas".*

En el segundo de sus escritos, la mercantil alegante insiste en los mismos argumentos ya expuestos y añade a mayores que ante la información publicada en el Diario de Burgos el día 10 de agosto de 2020 bajo el título "La promotora de Artillería vende a Aldi su parcela comercial" resulta imprescindible e ineludible incluir en el Proyecto de Actuación la situación de titularidad dudosa o litigiosa para conocimiento de aquellas personas físicas o jurídicas que pretendan o adquieran los bienes inmuebles.



De estas alegaciones se dio traslado a la mercantil promotora del Proyecto de Actuación, quien, mediante sendos escritos presentados en el registro general de entrada del Ayuntamiento de Burgos el día 29 de septiembre de 2020 con los números correlativos 38.202 y 38.203, se opuso a las mismas y, junto con su desestimación, solicita la aprobación definitiva del mismo Proyecto de Actuación aprobado inicialmente con base en los argumentos siguientes.

Sostiene en primer lugar Promotora Edificio Plata 3, S.L. que no existe "propiedad litigiosa" a efectos civiles ni registrales que deba trasladarse a las parcelas resultantes, pues no está en discusión la titularidad real de la parcela de Artillería, ya que el objeto del procedimiento contencioso-administrativo 596/2018 interpuesto por la mercantil alegante afectaba al decaimiento de su derecho de enajenación por adjudicación directa con pérdida de fianza, resultando así que por parte de esta no se estaba ejerciendo una acción real, declarativa o reivindicatoria sobre la finca para discutir la propiedad, posesión o mejor derecho del Ministerio de Defensa sobre la citada finca, sino una acción personal en el marco de la controversia surgida entre INVIED y Promociones Riodaser XXI S.L., por un incumplimiento contractual que motivó el decaimiento y pérdida de fianza, tipo de controversia que se reproduce en la demanda civil interpuesta ante el Juzgado de Primera Instancia de Madrid según la mercantil promotora del Proyecto de Actuación.

Señala esta seguidamente que la Audiencia Nacional dictó Sentencia el día 17 de junio de 2020 en el procedimiento ordinario 528/2019, sobre el procedimiento de adjudicación de la parcela a "Promotora Edificio Plata 3, S.L." en la que se declaró conforme a derecho dicha adjudicación, dato este que la alegante intencionadamente omite por ser perjudicial para sus intereses. En el fallo de la citada sentencia la Audiencia Nacional resuelve "*Desestimar el recurso contencioso administrativo interpuesto por la representación procesal de Promociones Riodaser XXI, S.L., contra la Resolución del Secretario de Estado de Defensa de 10 de enero de 2019, por delegación de la Ministra de Defensa, por la que se acuerda la enajenación por adjudicación directa de la propiedad denominada Parque y Talleres de Artillería en Burgos a favor de Promotora Edificio Plata 3, S.L. resolución que se considera, en los extremos examinados, conforme a Derecho.*"

Esta misma mercantil pone de manifiesto en su escrito de oposición al de alegaciones, que las medidas cautelares solicitadas por el alegante sobre anotación preventiva de la demanda ya fueron denegadas por la Audiencia Nacional mediante Auto de 11 de marzo de 2019 en el procedimiento 596/2018 y señala que ella no es parte demandada por Promociones Riodaser XXI S.L., S.L. en la demanda interpuesta por esta contra el INVIED con motivo de la adjudicación de la parcela en subasta pública, sino un tercero al que no le afectan las relaciones contractuales y privadas habidas entre aquellos contendientes. Señala finalmente que tampoco existe duda del derecho de propiedad a favor de Promotora Edificio Plata 3, S.L. a efectos hipotecarios.

A la vista de las posiciones contrarias defendidas por Promociones Riodaser XXI S.L. por una parte y por Promotora Edificio Plata 3, S.L. por otra, está claro cual es el objeto de la controversia sobre el que debe pronunciarse el Ayuntamiento, si procede que en el Proyecto de Actuación con determinaciones completas de reparcelación que se tramita en el Sector S47.04 se incluya una determinación específica por la que se califique como litigiosa la titularidad de la parcela aportada a dicho Proyecto por Promotora Edificio Plata 3, S.L. así como, por subrogación, de las parcelas resultantes del proceso reparcelatorio recogido en dicho proyecto o, por el contrario, denegando la solicitud en el sentido



expuesto planteada por el alegante, aprobar definitivamente el Proyecto en los mismos términos en que fue aprobado inicialmente, sin incluir dichas determinaciones.

Para poder decidir sobre la cuestión es necesario analizar el origen, naturaleza y efectos del conflicto planteado por la mercantil Promociones Riodaser XXI S.L. sobre la validez del título otorgado por el INVIED en el que se reconoce a la mercantil Promotora Edificio Plata 3, S.L. como propietaria de la parcela de Artillería sobre la que se tramita este Proyecto de Actuación.

Expuestos de forma sucinta, conviene recordar los siguientes antecedentes en relación con la cuestión controvertida:

Primero.- Con fecha 20 de febrero de 2018, el Secretario de Estado de la Defensa dictó Resolución acordando la enajenación, por adjudicación directa, de la parcela de Artillería a Promociones Riodaser XXI, S.L. en las condiciones de venta fijadas en el pliego de cláusulas administrativa que rigió la subasta.

Segundo.- Con fecha 31 de julio de 2018, el Secretario de Estado de Defensa dictó Resolución acordando el decaimiento del derecho a la enajenación por falta de otorgamiento de escritura pública de la compraventa por Promociones Riodaser XXI, S.L. a requerimiento de la parte transmitente.

Tercero.- Contra esta última Resolución (junto contra otra más de la misma fecha también dictada por el INVIED por la que se denegó la solicitud de que previamente al otorgamiento de la escritura pública se proceda a la transmisión efectiva de determinadas fincas al Ayuntamiento de Burgos), así como contra Resolución expresa de 24 de octubre de 2018 desestimando expresamente recurso de reposición interpuesto contra Resolución de 31 de julio, Promociones Riodaser XXI, S.L., interpuso recurso contencioso administrativo ante la Audiencia Nacional (procedimiento ordinario 596/2018) solicitando que se declare la disconformidad a derecho y se anule la Resolución de 31 de julio de 2018, así como que, a fin de restablecer la situación jurídica individualizada de la actora, se condene al Estado (Ministerio de Defensa/INVIED) a trasmitir la propiedad litigiosa en favor de la actora mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa.

Cuarto.- Con fecha 10 de enero de 2019, el Secretario de Estado de la Defensa dictó Resolución que, poniendo fin a un nuevo procedimiento de adjudicación directa, acordó la enajenación de la parcela de Artillería a Promotora Edificio Plata 3, S.L. en las condiciones de venta fijadas en el pliego de cláusulas administrativa que rigió la subasta.

Esta adjudicación se realizó a sabiendas por la parte compradora, del litigio que ya estaba planteado por Promociones Riodaser XXI, S.L. contra el INVIED por declarar decaído su derecho a la enajenación en el primer procedimiento de adjudicación. A este respecto, en la propia Resolución de 10 de enero de 2019, el Secretario de Estado de Defensa hace constar que "*La propiedad tiene carácter litigioso y el adquirente conoce la existencia de un Recurso Contencioso Administrativo y el alcance del mismo y se ha ratificado en la solicitud de compra de fecha 26 de septiembre de 2018 y asume las consecuencias y riesgos derivados del litigio*". Esta misma advertencia se recoge en la escritura pública por la que se otorgó título de compraventa del bien enajenado.



Contra la citada Resolución de adjudicación a favor de Promotora Edificio Plata 3, S.L., la mercantil Promociones Riodaser XXI, S.L. interpuso recurso contencioso administrativo nº 528/2019 ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 5ª, de la Audiencia Nacional.

Quinto.- Con fecha 11 de marzo de 2020, la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 5ª de la Audiencia Nacional, dictó sentencia en el procedimiento 596/2018 y en virtud de la misma acordó inadmitir el recurso interpuesto por Promociones Riodaser XXI, S.L. contra la resolución del INVIED de 31 de julio de 2018, relativa al decaimiento del derecho de esta a la enajenación de la parcela de Artillería, por falta de competencia de la jurisdicción contencioso administrativa, al entender que dicha competencia corresponde al orden jurisdiccional civil.

Sexto.- Con fecha 17 de junio de 2020, la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 5ª de la Audiencia Nacional, dictó Sentencia en el procedimiento nº 528/2019 por la que desestimó el recurso interpuesto por Promociones Riodaser XXI, S.L. contra la Resolución dictada por el INVIED el 10 de enero de 2019 de adjudicación directa a favor de Promotora Edificio Plata 3, S.L. de la parcela de Artillería.

Contra esta Sentencia, Promociones Riodaser XXI, S.L. ha preparado un Recurso de Casación ante el Tribunal Supremo que está pendiente de admisión a expensas de acreditar el interés casacional objetivo del mismo.

Séptimo.- Con fecha 7 de julio del año 2020, Promociones Riodaser XXI, S.L. presentó demanda de juicio ordinario contra el INVIED ante el Juzgado de 1ª Instancia de Madrid, interesando una sentencia que declare que dicha mercantil no incurrió en incumplimiento con efectos resolutivos de la compra-venta litigiosa y por la que se condene al INVIED a transmitirle la propiedad litigiosa, otorgando la escritura pública traslativa con simultáneo pago del resto del precio. En ese procedimiento, además, teniendo en cuenta que el INVIED por Resolución de 10 de enero de 2019 adjudicó por enajenación directa la parcela antes referida a Promotora Edificio Plata 3 S.L., solicitó así mismo la condena al INVIED a dejar sin efecto dicha transmisión.

Vistos los antecedentes expuestos, el alcance de la controversia planteada consiste en dirimir si el título de propiedad que ostenta Promotora Edificio Plata 3, S.L. sobre los terrenos incluidos en el Proyecto de Actuación con determinaciones completas de reparcelación en el Sector 47.04 "Parque de Artillería" del PGOU de Burgos, que le fueron adjudicados por el INVIED en las condiciones anteriormente referidas, debe calificarse como litigioso en dicho Proyecto.

Si nos atenemos al tenor literal del artículo 246 b) del RUCyL, en él se establece, respecto de la definición de los derechos de los propietarios y demás afectados por la reparcelación, que en el caso de plantearse discordancia en cuanto a la titularidad de esos derechos, el Proyecto de Actuación debe limitarse a constatar que la titularidad es dudosa o litigiosa, según proceda, ya que la resolución del conflicto corresponde a los Tribunales.

A diferencia del supuesto al que se refiere el precepto transscrito, la calificación litigiosa que reclama Promociones Riodaser XXI, S.L. para los bienes incluidos en este Proyecto de Actuación no emana de una discordancia respecto de la titularidad del derecho, ya que discordancia sobre este aspecto no existe. Promotora Edificio Plata 3, S.L. es el



único propietario que ostenta un título completo e inscrito en el Registro de la Propiedad, mientras que, al contrario, Promociones Riodaser XXI, S.L. es un adjudicatario fallido en un procedimiento de enajenación directa, previo al de adjudicación a favor de Promotora Edificio Plata 3, S.L.

Por lo tanto, ateniéndonos a la dicción literal del precepto mencionado, no existe como tal planteada una discordancia entre dos títulos por los que se reconozcan sendos derechos de propiedad sobre un mismo inmueble discordantes entre sí, sino que la discordancia aquí planteada es entre un derecho de propiedad que la mercantil Promotora Edificio Plata 3 S.L. adquirió de forma plena y completa, como consecuencia de haber cumplido los requisitos establecidos en el procedimiento promovido por el Instituto de Vivienda Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (INVIED) para la enajenación de la referida parcela de Artillería y un derecho declarado fallido también por el INVIED por incumplimiento por la mercantil Promociones Riodaser XXI S.L. del requisito de formalización de la escritura pública de compraventa que permitiese perfeccionar la transmisión provisional a su favor efectuada en una anterior adjudicación.

Se advierte pues, que aquí el origen de la litigiosidad recae en unas resoluciones dictadas por el INVIED dentro de los procedimientos de adjudicación de la parcela de Artillería tramitados por este, primero a Promociones Riodaser XXI S.L., quien, ante la Resolución del citado organismo público declarando decaída su adjudicación interpuso recurso, primero ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional y a continuación, como consecuencia de su inadmisión por incompetencia de dicha jurisdicción, ante la jurisdicción civil, encontrándose este procedimiento pendiente de resolución.

Y a continuación a Promotora Edificio Plata 3 S.L. En este segundo procedimiento de adjudicación, el INVIED advirtió a esa mercantil de la litigiosidad existente sobre la parcela conforme establece el artículo 140 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas que dispone, en caso de enajenación de bienes litigiosos, lo siguiente:

#### **"Artículo 140. Enajenación de inmuebles litigiosos.**

*1. Podrán enajenarse bienes litigiosos del Patrimonio del Estado siempre que en la venta se observen las siguientes condiciones:*

*a) En el caso de venta por concurso o por subasta, en el pliego de bases se hará mención expresa y detallada del objeto, partes y referencia del litigio concreto que afecta al bien y deberá preverse la plena asunción, por quien resulta adjudicatario, de los riesgos y consecuencias que se deriven del litigio.*

*b) En los supuestos legalmente previstos de venta directa deberá constar en el expediente documentación acreditativa de que el adquirente conoce el objeto y el alcance del litigio y que conoce y asume las consecuencias y riesgos derivados de tal litigio.*

*En ambos casos, la asunción por el adquirente de las consecuencias y riesgos derivados del litigio figurará necesariamente en la escritura pública en que se formalice la enajenación.*



*2. Si el litigio se plantease una vez iniciado el procedimiento de enajenación y éste se encontrase en una fase en la que no fuera posible el cumplimiento de lo establecido en el apartado anterior, se retrotraerán las actuaciones hasta la fase que permita el cumplimiento de lo indicado en los citados números.*

*3. El bien se considerará litigioso desde que el órgano competente para la enajenación tenga constancia formal del ejercicio, ante la jurisdicción que proceda, de la acción correspondiente y de su contenido.”*

Conforme a lo dispuesto en la Ley, el INVIED adjudicó a Promotora Edificio Plata 3 S.L. la misma parcela de Artillería sobre la que Promociones Riodaser XXI S.L. tenía interpuesto recurso contra la Resolución que declaró decaída su adjudicación, con la advertencia de litigiosidad pendiente.

Esta litigiosidad se planteó también contra la Resolución del INVIED de 10 de enero de 2019, de adjudicación de la parcela a Promotora Edificio Plata 3 S.L., pues Promociones Riodaser XXI S.L. también tiene recurrida esta ante la Audiencia Nacional.

Este último recurso ha sido ya resuelto por Sentencia de 17 de junio de 2020 de la Audiencia Nacional a favor de la adjudicación efectuada a Promotora Edificio Plata 3 S.L. y con desestimación expresa de todos los motivos de anulación planteados por Promociones Riodaser XXI S.L. Sin embargo, esta Sentencia aún no es firme ya que la citada mercantil ha preparado recurso de casación ante el Tribunal Supremo contra ella, recurso que aunque se ha tenido por preparado mediante Auto de 23 de septiembre de 2020 de la Audiencia Nacional, aún está pendiente de admisión por el Tribunal Supremo a expensas de que este acredeite cumplidos los requisitos establecidos en el artículo 89.2 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa que justifiquen el interés casacional objetivo del recurso.

La diferencia entre la resolución del recurso interpuesto ante a la jurisdicción civil contra la Resolución de decaimiento del derecho a la adjudicación de Promociones Riodaser XXI, S.L. y la resolución del recurso interpuesto contra la Resolución de adjudicación a Promotora Edificio Plata 3 S.L. radica en los efectos que una y otra pueden producir respecto de la validez y eficacia del título de propiedad existente sobre la parcela de Artillería, ya que, en el caso de inadmisión del recurso de casación interpuesto ante el Tribunal Supremo contra la Sentencia de la Audiencia Nacional que declaró conforme a derecho la adjudicación efectuada por el INVIED a favor de Promotora Edificio Plata 3 S.L. o de confirmación del fallo de instancia en el caso de admisión de dicho recurso, el título de propiedad de Promotora Edificio Plata 3, S.L. será desde ese mismo momento un derecho inatacable que no depende para nada del resultado de la litigiosidad planteada ante la jurisdicción civil, pues admitiendo que un hipotético, aunque poco previsible, fallo en dicha instancia, reconozca algún tipo de derecho a Promociones Riodaser XXI, S.L. en el litigio que este mantiene contra el INVIED por la venta “frustrada”, este no podrá ir más allá de reconocer algún tipo de indemnización con cargo a la parte vendedora por imposibilidad de cumplimiento de entrega de la cosa vendida, toda vez que, admitiendo la hipótesis anterior y a expensas de la confirmación por el Tribunal Supremo de la legalidad de la Resolución de adjudicación a Promotora Edificio Plata 3 S.L., la situación resultante sería, a lo sumo, asimilable a un supuesto de doble venta del artículo 1.473 del Código Civil con las consecuencias que en él se refieren, a favor en todo caso del comprador que primero haya inscrito la compra, que nunca podrá ser otro que Promotora Edificio Plata 3, S.L.



En base a todo lo expuesto, teniendo en cuenta que la calificación "litigiosa" de la propiedad de la parcela de Artillería adjudicada a Promotora Edificio Plata 3, S.L. por Resolución del INVIED de 10 de enero de 2019, viene establecida por mandato legal del artículo 140 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, procede estimar la alegación presentada por Promociones Riodaser XXI, S.L. contra el acuerdo de aprobación inicial de dicho Proyecto de Actuación y, de conformidad con ello, requerir a Promotora Edificio Plata 3, S.L. para que refleje en el citado Proyecto la condición litigiosa que recae sobre dicha parcela y sobre las resultantes de la reparcelación, con la advertencia, no obstante, de que será razón suficiente para eliminar dicha calificación la confirmación del fallo de la Sentencia dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional el día 17 de junio de 2020, por la cual se declaró conforme a derecho la adjudicación por parte del INVIED de la parcela de Artillería a Promotora Edificio Plata 3 S.L., desde el mismo momento en que sea firme el Auto del Tribunal Supremo que declare la inadmisión del recurso preparado contra la anterior Sentencia o, en caso de admisión de este, una vez se confirme el fallo dictado en instancia previa."

Con fecha 16 de marzo de 2021, al número 13339, se presentó en el Registro General Municipal por el representante de Promotora Edificio la Plata 3, S.L. el documento refundido del Proyecto de Actuación del Sector S-47.04 "Parque de Artillería" corregido para incluir en él los cambios requeridos en el informe jurídico de fecha 11 de marzo de 2021, relativos a la calificación "litigiosa" de la parcela aportada y de las parcelas resultantes descritas en el referido proyecto.

El mismo día 16 de marzo de 2021 se ha emitido informe de conformidad con este último proyecto presentado.

Por otra parte, la competencia para adoptar este acuerdo corresponde a la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 127.1.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

Por todo ello, el Consejo de la Gerencia Municipal de Fomento y en su nombre el Presidente del mismo, propone a V.E. adopte el siguiente

#### ACUERDO

**PRIMERO.-** De conformidad con el informe emitido el día 11 de marzo de 2021 por el Gerente Municipal de Fomento, estimar la alegación presentada por Promociones Riodaser XXI, S.L. contra el



acuerdo de aprobación inicial del Proyecto de Actuación con determinaciones completas de Reparcelación del Sector S-47.04 "Parque de Artillería" del PGOUB, promovido por la mercantil Promotora Edificio Plata 3 S.L. y, de conformidad con ello, incorporar en el citado Proyecto, para su aprobación definitiva, la calificación de "litigiosa" de la parcela aportada y de las parcelas resultantes del referido Proyecto de Actuación, con la advertencia, no obstante, que será razón suficiente para eliminar dicha calificación la confirmación del fallo de la Sentencia dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional el día 17 de junio de 2020, por la cual se declaró conforme a derecho la adjudicación por parte del INVIED de la parcela de Artillería a Promotora Edificio Plata 3 S.L., desde el mismo momento en que sea firme el Auto del Tribunal Supremo que declare la inadmisión del recurso preparado contra la anterior Sentencia o, en caso de admisión de este, una vez se confirme el fallo dictado en instancia previa.

De conformidad con el informe emitido por el Jefe del Departamento de Planeamiento de fecha 5 de octubre de 2020, desestimar la alegación presentada por D. David Delgado García, en representación de la Comunidad de Propietarios de calle Gonzalo de Berceo, 4, 6 y 8.

**SEGUNDO.-** Comprobada por los Servicios Jurídicos de la Gerencia Municipal de Fomento la incorporación en el Proyecto de Actuación de las determinaciones según resulta de la estimación de la alegación referida en el dispositivo anterior, aprobar definitivamente el Proyecto de Actuación con determinaciones completas de Reparcelación del Sector S-47.04 "Parque de Artillería", promovido por Promotora Edificio Plata 3 S.L, según documento refundido presentado en el Registro General de Entrada del Ayuntamiento de Burgos el día 16 de marzo de 2021, al número 13339 y registrado en la Gerencia Municipal de Fomento el mismo día 16 de marzo de 2021 al número 321/2021.

**TERCERO.-** Promotora Edificio Plata 3 S.L. debe constituir dentro del mes siguiente a la notificación de la aprobación definitiva del Proyecto la garantía de urbanización por importe de 169.290,00 euros, equivalente al 6% de los gastos de urbanización. Deberá presentarse en la Gerencia de Fomento documento acreditativo de la constitución de aval, para su inclusión en el expediente administrativo.

**CUARTO.-** Notificar el presente acuerdo al promotor así como a los propietarios y titulares de derechos inscritos en el Registro de la Propiedad.



**QUINTO.-** Facultar al Presidente del Consejo de la Gerencia Municipal de Fomento y en caso de vacante, ausencia o impedimento, al Vicepresidente, para la firma de cuantos documentos sean precisos para llevar a efecto este Acuerdo.

No obstante, V.E. resolverá

**Burgos, a 16 de marzo de 2021**

**EL PRESIDENTE DEL CONSEJO DE  
LA GERENCIA MUNICIPAL DE FOMENTO,**

**Fdo: Daniel Garabito López**



