

INFORME DE INTERVENCIÓN

Expediente 5158/2026.

Asunto: Análisis y viabilidad económica de la “Propuesta de Acuerdo de Colaboración para la ejecución de la sentencia 343/2024” del TSJ de la Comunidad Valenciana presentada por la parte demandante el 4 de marzo de 2026. Sentencia que asciende a 283.055.750,12 € de principal más los intereses devengados que a fecha 16 de marzo de 2026 ascienden a 67.386.655,89 €. Teniendo en cuenta asimismo el coste que supone para este Ayuntamiento la devolución de los 55.000.000,00 € concedidos a través del Fondo de Impulso Económico.

I. ANTECEDENTES.

El presente informe se emite a la vista del registro de entrada presentado en este Ayuntamiento el 4 de marzo de 2026 por la parte demandante en el proceso judicial que ha dado lugar a la sentencia 343/2024 del TSJCV, donde plantea una **“Propuesta de Acuerdo de Colaboración para la ejecución de la sentencia 343/2024”**.

Este informe tiene por objeto valorar la repercusión y la viabilidad económica de la propuesta planteada. Si bien en este estudio se tiene en cuenta el coste que supone para este Ayuntamiento la devolución de los 55.000.000,00 € concedidos a través del Fondo de Impulso Económico para el pago parcial de la misma y su necesaria amortización.

Las cuestiones y la viabilidad jurídica de la propuesta planteada deben ser objeto de valoración por las áreas de secretaría y asesoría jurídica, urbanismo y dirección letrada.

La cuantía considerada para la emisión del presente informe asciende a 350.442.406,01 € y se obtiene como resultado de la suma del principal de la cuantía de la Sentencia 343/2024 del TSJ de la Comunidad Valenciana que asciende a 283.055.750,12 € más los intereses devengados y estimados a 16 de marzo de 2026, por valor de 67.386.655,89 €.

II. ANÁLISIS.

Primero.- Subpartado 2.1 de la cláusula 2 “Plan de pago dinerario”:

“2.1. La totalidad de la deuda reconocida en este acuerdo deberá quedar completamente liquidada en un plazo máximo de treinta (30) años contados desde la fecha de firma del presente acuerdo.”

La cuantía considerada para la emisión del presente informe es la indicada por la dirección letrada de este proceso en su informe emitido el 20 de febrero del presente y que se obtiene como resultado de la suma del principal de la cuantía de la Sentencia 343/2024 del TSJ de la Comunidad Valenciana que asciende a 283.055.750,12 € más los intereses devengados, calculados conforme al interés legal del dinero, computados a partir del 16 de julio de 2018.

En coherencia con el informe de intervención de 20 de febrero de 2026, que tiene como Asunto: “Posibles calendarios de pago para el cumplimiento de la Sentencia 343/2024 del TSJ de la Comunidad Valenciana en el supuesto de que esta se hiciera efectiva mediante la presentación ante el Juez de un plan de pagos y teniendo en cuenta asimismo el coste que supone para este Ayuntamiento la devolución de los 55.000.000,00 € concedidos a través del Fondo de Impulso Económico”, se afirma que:

Es económicamente inviable liquidar la totalidad de la deuda derivada de la Sentencia 343/2024, en un plazo de 30 años sin tener en cuenta otras opciones y sin que suponga reducción de servicios municipales ni incremento de impuestos, tasas o precios públicos.

Segundo.- Subapartado 2.2. de la cláusula 2 “Plan de pago dinerario”:

“2.2 Durante dicho período de 30 años, el principal pendiente de amortizar en cada anualidad continuará devengando intereses a favor de los Propietarios, calculados al tipo de interés legal del dinero que se fije anualmente en la Ley de Presupuestos Generales del Estado, sin perjuicio del periodo de carencia previsto en la Cláusula 2.6.2.”.

Respecto a este subsubapartado la Intervención municipal no efectúa ningún tipo de objeción, salvo recordar que en el apartado anterior ya se ha indicado que el plazo de 30 años es inviable.

Tercero.- Subapartados 2.3, 2.4 y 2.5 de la cláusula 2 “Plan de pago dinerario”:

“2.3. Las partes acuerdan expresamente que todo pago dinerario que se realice en ejecución del presente acuerdo deberá efectuarse de forma estrictamente proporcional entre los Propietarios, conforme al porcentaje de superficie de las fincas de su titularidad objeto de este convenio respecto al global de la indemnización fijada (teniendo a su vez en consideración, en el caso de las fincas registrales nº 19.009 y 19.013, los porcentajes de participación de cada uno de los copropietarios).

2.4. En consecuencia, cualquier pago dinerario parcial o total deberá distribuirse entre los Propietarios en dicha proporción, sin que pueda imputarse selectivamente a favor de uno o varios de ellos, salvo acuerdo expreso y unánime de todos los Propietarios.

2.5. Pago inicial dinerario aplicado a reducción del importe del principal de la deuda: Antes del 31/12/2026, el Ayuntamiento realizará un pago a los Propietarios por importe de 60.000.000,00 €, conforme al siguiente desglose:

- a) MURCIA PUCHADES EXPANSIÓN, S.L.: 14.034.744,21 €.*
- b) [REDACTED]: 14.034.744,21 €.*
- e) RUCALAF, S. L.: 13.097.223,30 €.*
- d) F. P.O., S.A.: 10.919.031,00 €.*
- e) ATRICAP INVESTMENT, S. L.: 4.053.234,13 €.*
- f) URBANA VILLAJOSYOSA 2000, S. L.: 3.861.023,15 €.”*

La cuestión relativa al pago proporcional a los propietarios es una cuestión a valorar jurídicamente.

Cuarto.- Subapartado 2.6 “Periodo de carencia” de la cláusula 2 “Plan de pago dinerario”:

“2.6 Periodo de carencia:

2.6.1. Carencia del principal de la deuda:

2.6.1.1. Hasta el 31 de diciembre de 2030 el Ayuntamiento podrá o no amortizar principal, devengándose no obstante intereses legales anuales sobre el saldo vivo del principal pendiente, sin perjuicio del periodo de carencia previsto en la Cláusula 2.6.2 Todo ello a los efectos de facilitar la necesaria reestructuración económica del Ayuntamiento y habida cuenta del necesario pago inicial previsto en la Cláusula 2.5.

2.6.1.2. Dichos intereses serán exigibles antes del 31 de Diciembre de cada ejercicio y deberán ser objeto de consignación presupuestaria prioritaria.

2.6.1.3. El impago de los intereses en su fecha de vencimiento producirá automáticamente la mora, devengándose el interés legal del dinero incrementado en dos puntos porcentuales, sin necesidad de requerimiento previo.”

2.6.2. Carencia de los intereses de la deuda: únicamente desde la firma del presente convenio hasta el 31 de diciembre de 2026 el principal no devengará intereses. Todo ello a los efectos de facilitar la necesaria reestructuración económica del Ayuntamiento y habida cuenta del necesario pago inicial previsto en la Cláusula 2.5.”

La propuesta de acuerdo establece que desde la firma del presente acuerdo hasta el 31 de diciembre de 2026, no se devengarán intereses por la deuda pendiente de devolver.

A partir del 1 de enero de 2027 y hasta el 31 de diciembre de 2030, se producirá el devengo anual de los intereses por la parte del principal de la deuda que no se ha devuelto.

El pago de dichos intereses anuales deberá hacerse efectivo antes de que finalice cada ejercicio económico y su consignación en el Presupuesto tiene un carácter obligatorio. A este respecto, la Intervención municipal no puede más que manifestar su conformidad puesto que así lo exige el debido acatamiento de los acuerdos y de las leyes.

El pago de 60.000.000,00 € antes de 31 de diciembre de 2026 (año 0) y la estimación de los intereses devengados a pagar a lo largo de los ejercicios 2027, 2028, 2029 y 2030, donde hay carencia en la amortización del principal de la deuda, al tipo de interés legal de dinero vigente a la fecha de emisión de este informe (3,25%), considerando que durante esos 4 años no se efectúa ninguna amortización anticipada, se representan en el siguiente cuadro:

	AÑO	PRINCIPAL	AMORT PPAL	INTERESES	AMORTIZ+INTERESES
26	0	283.055.750,12	60.000.000,00	0,00	60.000.000,00
27	1	223.055.750,12	0,00	7.249.311,88	7.249.311,88
28	2	223.055.750,12	0,00	7.249.311,88	7.249.311,88
29	3	223.055.750,12	0,00	7.249.311,88	7.249.311,88
30	4	223.055.750,12	0,00	7.249.311,88	7.249.311,88

Quinto.- Apartado 2.7 “Inicio de amortización obligatoria para el Ayuntamiento” de la cláusula 2 “Plan de pago dinerario”:

Subsubapartado 2.7.1: “2.7.1. Finalizado el período de carencia, a partir del 1 de enero de 2031, el Ayuntamiento vendrá obligado a amortizar anualmente el principal de la deuda, además de los intereses que correspondan, en los términos que se exponen a continuación.

El acuerdo presenta la obligación de iniciar el pago del principal de la deuda, es decir, de los 223.055.750,12 € (en el caso de que no se efectúen amortizaciones anticipadas) a partir del año 2031.

Subsubapartado 2.7.2: “2.7.2. A tal efecto, el Ayuntamiento abonará a los Propietarios anualmente (antes del 31 de diciembre de cada año) hasta la cancelación total de la deuda, una cantidad económica que no podrá ser inferior al 8% del presupuesto municipal consolidado aprobado definitivamente para cada ejercicio, obligándose a consignar en su presupuesto anual una cantidad coincidente con dicho importe para cada ejercicio.”

La propuesta presentada plantea que el Ayuntamiento destine como mínimo, el 8% de su “Presupuesto municipal consolidado” durante todos los ejercicios económicos necesarios al pago de la deuda. Este enunciado es viable en su porcentaje, pero no en la base sobre la que se aplica:

La referencia al “Presupuesto municipal consolidado” debe ser modificada por una referencia a “Los recursos corrientes ordinarios previstos en el Estado de ingresos del Presupuesto municipal de cada ejercicio económico a partir de la finalización del período de carencia” (año 2031).

Son recursos corrientes ordinarios aquellos ingresos no financieros ni de capital que tienen un carácter periódico, no finalista, repetitivo y habitual en el tiempo.

La posibilidad de plantear a la parte demandante el pago anual de una cantidad mínima del 8% sobre “Los recursos corrientes ordinarios previstos en el Estado de ingresos del Presupuesto municipal de cada ejercicio económico a partir de la finalización del período de carencia” (año 2031), siempre y cuando no se establezca un plazo máximo para la finalización del pago de la deuda total, se considera una opción asumible para que el Ayuntamiento de Benidorm pueda atender al pago de la deuda derivada de la ejecución de la sentencia 343/2024, de 23 de mayo del TSJCV, sin menoscabar la prestación de los servicios municipales básicos ni un incremento extraordinario de los impuestos, de las tasas y de los precios públicos municipales”.

Subsubapartado 2.7.3: “En caso de prórroga presupuestaria, el porcentaje se aplicará sobre el último presupuesto definitivamente aprobado.”

Respecto a este sububapartado la Intervención municipal no efectúa ningún tipo de objeción.

Subsubapartado 2.7.4: “La aplicación de la normativa de estabilidad presupuestaria, sostenibilidad financiera o regla de gasto no podrá justificar la suspensión, aplazamiento o inaplicación del pago de las cantidades mínimas aquí establecidas, sin perjuicio de las adaptaciones técnicas necesarias que, en todo caso, no afectarán al derecho de crédito ni al devengo de intereses.

Respecto a este subsubapartado, esta Intervención considera más adecuada la redacción propuesta por la Asesoría Jurídica municipal:

2.7.4. El Ayuntamiento otorgará a las obligaciones del presente Acuerdo la máxima prioridad presupuestaria compatible con el ordenamiento jurídico vigente. Los ajustes que en su caso se deriven de la normativa de estabilidad presupuestaria no extinguirán el crédito de los Propietarios ni limita sus acciones ejecutivas. En todo caso, el Ayuntamiento se compromete a llevar a cabo cuantas adaptaciones técnicas resulten necesarias dentro del marco legal aplicable, para garantizar que el pago de las cantidades mínimas establecido no será objeto de suspensión, aplazamiento o inaplicación.

Subsubapartado 2.7.5: “Si por cualquier causa legal sobrevenida resultara imposible aplicar el referido porcentaje en un ejercicio concreto, el Ayuntamiento vendrá obligado a consignar una cantidad no inferior a la consignada en el ejercicio inmediatamente anterior, incrementada con el interés legal correspondiente.”

Respecto a estos subsubapartados la Intervención municipal no efectúa ningún tipo de objeción.

Subsubapartado 2.7.6: “El pago se aplicará, en primer lugar, al pago de los intereses devengados durante la anualidad anterior sobre el principal pendiente y el remanente a la amortización parcial del principal de la deuda.”

Respecto a este subsubapartado la Intervención municipal no efectúa ningún tipo de objeción.

Subsubapartado 2.7.7: “En ningún caso el incumplimiento de esta obligación podrá justificarse en la inexistencia de crédito adecuado y suficiente, en reparos de Intervención, ni en la falta de aprobación del presupuesto, los cuales no podrán oponerse frente a los Propietarios ni frente al órgano judicial de la ejecución.”

Respecto a este subsubapartado, esta Intervención considera más adecuada la redacción propuesta por la Asesoría Jurídica municipal:

2.7.7 El Ayuntamiento queda obligado a aprobar la modificación presupuestaria que habilite el crédito adecuado y suficiente para la cuota mínima del ejercicio siguiente, conforme a los artículos 177 y 179 TRLRHL. La falta de crédito presupuestario no extingue el crédito de los Propietarios ni suspende el devengo de intereses. El Ayuntamiento respetará en todo caso las funciones de la Intervención Municipal atribuidas por los artículos 213 a 222 TRLRHL y el RD 424/2017, cuyo ejercicio no puede ser excluido por acuerdo entre las partes.

Subsubapartado 2.7.8: “Los pagos dinerarios se efectuarán mediante transferencia bancaria a las cuentas designadas por los Propietarios, sin perjuicio de que el pago inicial previsto en la estipulación 2.5 se pueda realizar mediante su consignación judicial:

- a) MURCIA PUCHADES EXPANSIÓN, S. L.:
- b)
- e) RUCALAF, S. L.:
- d) F. P.O., S.A.:
- e) ATRICAP INVESTMENT, S. L.: [***].
- f) URBANA VILLAJOSYOSA 2000, S. L.: [***].”

Tal y como se ha indicado en el apartado tercero del punto II de este informe al aludir al subapartado 2.5, la cuestión relativa al pago proporcional a los propietarios se considera que es una cuestión a valorar jurídicamente.

Sexto.- Subapartado 2.8 de la cláusula 2 “Plan de pago dinerario”: Amortizaciones anticipadas,

“2.8. El Ayuntamiento de Benidorm podrá realizar amortizaciones anticipadas voluntarias del principal de la deuda en cualquier momento, sin penalización alguna. Las amortizaciones anticipadas voluntarias se destinarán íntegramente a la reducción del principal pendiente siempre y cuando no existan intereses pendientes de pago, en cuyo caso se aplicarán al pago de éstos con carácter preferente.”

Esta Intervención apremia al actual y a los futuros equipos de gobierno municipales a la asunción como uno de sus objetivos prioritarios la cancelación a la menor brevedad posible de la ejecución de la Sentencia 343/2024 del TSJCV, con el objeto de no incrementar la deuda con los intereses que constantemente se devengan y siempre que se garantice la adecuada prestación de los servicios municipales y que dichas decisiones no impliquen un incremento de impuestos, tasas o precios públicos.

Séptimo.- Subapartado 2.9 de la cláusula 2 “Plan de pago dinerario”:

“2.9. Cualquier impago de intereses o cuotas mínimas generarán de forma inmediata intereses de demora (interés legal+ 2 puntos).”

Respecto a este subsubapartado la Intervención municipal no efectúa ningún tipo de objeción.

Octavo.- Subapartado 2.10 de la cláusula 2 “Plan de pago dinerario”:

“2.10. Todo ello, sin perjuicio de las adaptaciones necesarias derivadas de la normativa de estabilidad presupuestaria, que no afectarán al derecho de crédito ni al devengo de intereses.”

Respecto a este subapartado la Intervención municipal no efectúa ningún tipo de objeción.

Noveno.- Cláusula 3 “Pago en especie mediante cesión de terrenos”:

Las cuestiones consideradas en este apartado aunque con una relevante repercusión económica, derivan de cuestiones de índole jurídica y urbanística. Se requiere que los servicios jurídicos realicen un estudio minucioso de la legalidad del contenido de esta cláusula y en su caso, propongan alternativas adecuadas al ordenamiento.

Décimo.- Cláusula 4 “Garantías y obligaciones administrativas”:

Se propone la modificación de la subcláusula 4.3.

Donde dice: *“Los Propietarios se comprometen, siempre que el Ayuntamiento cumpla con las obligaciones derivadas del presente Acuerdo, a colaborar con el mismo y, en particular, a no formular impugnaciones frente al presupuesto municipal.”*

Debe decir: *“Los Propietarios se comprometen, siempre que el Ayuntamiento cumpla con las obligaciones derivadas del presente Acuerdo, a colaborar con el mismo y, en particular, a no formular reclamaciones ni impugnaciones frente a los Presupuestos municipales, así como frente a las modificaciones presupuestarias que se realicen durante la vigencia del presente acuerdo de colaboración”.*

Undécimo.- Cláusula 5 “Vencimiento anticipado”:

El incumplimiento de la literalidad de esta cláusula ocasionaría graves trastornos a la Hacienda municipal, ya que los Propietarios instarían en caso de vencimiento anticipado, a la ejecución forzosa íntegra de la Sentencia, con intereses y costas judiciales.

Por lo que se insta al máximo cumplimiento de las obligaciones de pago derivadas de este acuerdo en los plazos y con las características estipuladas.

Duodécimo.- Cláusula 6 “Naturaleza del acuerdo”:

Respecto a este susubapartado la Intervención municipal no efectúa ningún tipo de objeción.

Décimotercero.- Cláusula 7 “Desistimiento de recursos”:

Las cuestiones consideradas en este apartado tienen un carácter jurídico y la intervención municipal no se pronuncia al respecto.

Décimocuarto.- Cláusula 8 “Cesión de terrenos por parte de los propietarios”:

El subapartado 8.4 deriva en una repercusión económica que no es posible de cuantificar aunque muy probablemente sea asumible por el Ayuntamiento: *“Esta colaboración se prestará sin coste adicional alguno para los Propietarios, siendo todos los gastos notariales y registrales que se devenguen por estas actuaciones de cuenta exclusiva del Ayuntamiento, debiendo mantener éste indemne a los Propietarios en todo caso”.*

Décimoquinta.- Cláusula 9 “Homologación judicial”:

Las cuestiones consideradas en este apartado tienen un carácter jurídico y la intervención municipal no se pronuncia al respecto.

Décimosexta.- Cláusula 10 “Jurisdicción”:

Las cuestiones consideradas en este apartado tienen un carácter jurídico y la intervención municipal no se pronuncia al respecto.

Décimoseptima.- Cláusula 11 “Asunción de riesgo y responsabilidad fiscal por parte del ayuntamiento”:

Las cuestiones planteadas en esta cláusula tienen una repercusión económica difícil de cuantificar, sería conveniente en la medida de lo posible limitar cuantitativamente las obligaciones económicas municipales que podrían originarse como consecuencia de lo indicado en esta cláusula.

III. CONCLUSIONES.

Primero.- Consignación en el Presupuesto municipal de 2026 del crédito de 60.000.000,00 € para hacer efectivo el pago de la primera anualidad del Plan de Pagos.

El Ayuntamiento de Benidorm mediante acuerdo plenario del 27 de febrero de 2026 acordó la formalización de la operación de préstamo con las entidades financieras que determine el ICO (Instituto de Crédito Oficial) con cargo al Fondo de Financiación a Entidades Locales, en su modalidad de Fondo de Impulso Económico, por una cuantía de 55.000.000,00 €. Esta operación tendrá su reflejo presupuestario mediante la tramitación plenaria de la modificación presupuestaria nº5 por créditos extraordinarios que operará sobre el Presupuesto prorrogado vigente y una vez aprobado, sobre el Presupuesto definitivo de 2026.

Para la consignación en el presupuesto municipal de los 5.000.000,00 € restantes hasta alcanzar el importe de 60.000.000,00 € es necesario que la parte demandante no efectúe reclamaciones ni impugne la aprobación del Presupuesto definitivo del ejercicio 2026 con una consignación parcial de 60.000.000,00 € sobre la deuda firme exigible por Sentencia judicial 343/2024 del TSJCV. Cabe entender que la firma del presente acuerdo supone la aceptación de este requisito al estar previsto en su cláusula 4.3 para todos los presupuestos municipales futuros.

Segundo.- Anualidades a pagar a lo largo de un calendario sin plazo determinado.

Un acuerdo municipal en el que se establezca la obligación, a partir del ejercicio 2031, de un pago anual de una cantidad mínima del 8% sobre “Los recursos corrientes ordinarios previstos en el Estado de ingresos del Presupuesto municipal de cada ejercicio económico a partir de la finalización del período de carencia” (año 2031), siempre y cuando no se establezca un plazo máximo para la finalización del pago de la deuda total, se considera una opción asumible para que el Ayuntamiento de Benidorm pueda atender al pago de la deuda derivada de la ejecución de la sentencia 343/2024, de 23 de mayo del TSJCV, sin menoscabar la prestación de los servicios municipales básicos ni un incremento extraordinario de los impuestos, de las tasas y de los precios públicos municipales.

Tercero.- Modificación de la subcláusula 4.3

La redacción de la misma debe ser: “Los Propietarios se comprometen, siempre que el Ayuntamiento cumpla con las obligaciones derivadas del presente Acuerdo, a colaborar con el mismo y, en particular, a no formular reclamaciones ni impugnaciones frente a los Presupuestos municipales, así como frente a las modificaciones presupuestarias que se realicen durante la vigencia del presente acuerdo de colaboración”.

Cuarto.- Impulso de las posibles amortizaciones anticipadas que se puedan concertar.

Esta Intervención apremia al actual y a los futuros equipos de gobierno municipales a la asunción como uno de sus objetivos prioritarios la cancelación a la menor brevedad posible de la ejecución de la Sentencia 343/2024 del TSJCV, con el objeto de no incrementar la deuda con los intereses que constantemente se devengan y siempre que se garantice la adecuada prestación de los servicios municipales y que dichas decisiones no impliquen un incremento de impuestos, tasas o precios públicos.

En Benidorm, a la fecha de la firma digital.

La interventora municipal, [REDACTED]

El Responsable del servicio de presupuestos y contabilidad, [REDACTED]