



# JDO. CONTENCIOSO/ADMTVO. N. 1 CIUDAD REAL

SENTENCIA: 00020/2017

UNIDAD PROCESAL DE APOYO DIRECTO

Modelo: N11600  
C/ ERAS DEL CERRILLO S/N 13071 CIUDAD REAL

Equipo/usuario: CH

N.I.G: 13034 45 3 2015 0000028

Procedimiento: PO PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000013 /2015 /

Sobre: ADMINISTRACION LOCAL

De D/Dª: SU VIVIENDA FINANCIADA, S.A. PROMOCIONES INMOBILIARIAS

Abogado:

Procurador D./Dª:

Contra D./Dª AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL AYUNTAMIENTO CIUDAD REAL

Abogado:

Procurador D./Dª

## SENTENCIA

En Ciudad Real, a treinta de enero de 2016

D. ANTONIO BARBA MORA, Magistrado, Titular del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 1 de Ciudad Real, habiendo visto el Recurso seguido por los trámites del Procedimiento Ordinario, a instancia de Su vivienda Financiada S.A., representada por el procurador D. \_\_\_\_\_, asistido del abogado D. \_\_\_\_\_ contra el Ayuntamiento de Ciudad Real, representado por el letrado D. \_\_\_\_\_, habiendo comparecido como interesado D. \_\_\_\_\_ como administrador concursal de la recurrente, ha dictado la presente sentencia.

## ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- La referida parte actora ha interpuesto Recurso contencioso-administrativo contra la inactividad del Ayuntamiento en relación con la reclamación formulada instando la aplicación de la Cláusula Tercera del Convenio Urbanístico fechado el 19 de agosto de 2008.

Firma válida

Firmado por: BARBA MORA ANTONIO  
CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres,  
O=FNMT-RCM, C=ES  
Minerva

Firma válida

Firmado por: CN=MARQUEZ MEJIAS  
ESTHER  
CN=AC Administración Pública,  
SERIALNUMBER=02826004J,

No obstante, pocos días después de interponer el recurso, se dictó el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 26 de enero de 2015 que desestima la citada petición.

Segundo.- Se acordó seguir dicho recurso por los trámites del procedimiento ordinario, a cuyo efecto se ordenó la remisión del expediente administrativo y el emplazamiento de las personas interesadas.

Tercero.- Remitido dicho expediente, se hizo entrega del mismo a la representación procesal del actor para que en el plazo de veinte días formalizara la demanda, en cuyo trámite, tras exponer los hechos y alegar los fundamentos de derecho que consideraba de aplicación, terminó suplicando que se dicte sentencia por la que, estimando el recurso interpuesto, se revoque y anule la resolución impugnada, declarando que ésta no es ajustada a derecho.

Cuarto.- Dado traslado de la demanda y del expediente administrativo a la demandada para que la contestara en el plazo legal; así lo verificó por medio de escrito en el que, tras exponer los hechos y alegar los fundamentos de derecho que estimaba de aplicación, terminó suplicando que se dicte sentencia por la que se desestime el recurso formulado.

Quinto.- Se fijó la cuantía del recurso en 3.879.799'51 € y se acordó recibirlo a prueba con el resultado que consta en autos, tras lo cual se dio a las partes el trámite de conclusiones escritas en el que cada una de ellas de forma sucesiva formuló con carácter definitivo las que tuvo por conveniente en apoyo de sus pretensiones, luego de lo cual quedaron los autos conclusos para sentencia.

Sexto.- En la tramitación de este procedimiento se han observado todos los trámites y plazos legalmente previstos.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La pretensión actora en este litigio es “que en aplicación de la Cláusula Tercera del Convenio Urbanístico fechado el 19 de agosto de 2008, ratificado por el Pleno de la Corporación el día 24 de Septiembre de 2009, resuelva la adjudicación de los derechos para la materialización del aprovechamiento lucrativo en el Sector ERDQ, sobre una superficie teórica de 11.242 m<sup>2</sup>/t, por causa del transcurso del plazo de cinco años desde la perfección del Convenio Urbanístico, y se condene a la demandada a abonar la

cantidad de 3.879.799,51€ en que fue valorada la finca permutada o, en su caso, subsidiariamente, la resultante de aplicar el precio oficial vigente en la fecha actual a la adquisición de suelo con destino a viviendas con protección pública de precio general, cuyo cálculo se efectuará en ejecución de la sentencia dictada.”

Los antecedentes más significativos son los siguientes:

Varias mercantiles, entre ellas la hoy demandante, acordaron el 19 de agosto de 2008 un Convenio Urbanístico, cuyo objeto era obtener el Ayuntamiento suelo dotacional con destino a construcción de equipamientos colectivos. La propiedad se iba a permutar con otros bienes y/o derecho de titularidad municipal.

En concreto, la demandante era propietaria de varias fincas registrales cuya transmisión al ayuntamiento iba a ser compensada con una parte de los derechos que al consistorio le correspondían por aprovechamiento lucrativo en el Sector ERDQ (El Reino de Don Quijote).

En el Acuerdo se pactó igualmente que la materialización del aprovechamiento adjudicado se debería producir en un plazo máximo de 5 años desde el perfeccionamiento del Convenio, y en su defecto, las mercantiles titulares del mismo, “podrán solicitar la resolución de la adjudicación con abono del precio vigente en esa fecha, para adquisición de suelo con destino a viviendas con protección pública de precio general”.

Sin embargo, sin que se haya desvelado la causa finalmente el Convenio no se firmó por las partes.

El 27 de Noviembre de 2014 la demandante presentó solicitud por la que se le requería al Ayuntamiento que, habiéndose producido el transcurso del plazo máximo previsto en el convenio, se deberá proceder a la resolución de la adjudicación de los derechos de aprovechamiento urbanístico objeto de la permuta, y en su lugar, acceder al abono de las cantidades pactadas en el término de diez días, o en su caso, subsidiariamente, la resultante de aplicar el precio oficial vigente en la fecha actual a la adquisición de suelo con destino a viviendas de protección pública de precio general, solicitud que ha sido desestimada y es el objeto del presente recurso contencioso administrativo.

SEGUNDO.- Se opone a la pretensión actora la defensa del Ayuntamiento con la alegación de que tal Convenio nunca llegó a tener eficacia

jurídica por no haberlo firmado las partes. El artículo 12 del texto refundido de la LOTAU dispone sobre el procedimiento para la celebración y el perfeccionamiento de los convenios urbanísticos:

*“1. Una vez negociado y suscrito su texto inicial, los convenios urbanísticos deberán someterse, mediante anuncio publicado en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en, al menos, uno de los periódicos de mayor difusión en ésta, a información pública por un período mínimo de veinte días, advirtiendo de la posibilidad de formular alegaciones a su contenido. En dicho anuncio se harán constar las identidades de las partes firmantes del convenio, así como las que, en su caso, se hubieran adherido al mismo, e igualmente se determinará su objeto y se identificará gráfica y descriptivamente el ámbito espacial al cual se refieran.*

*3. Tras la información pública, el órgano que hubiera negociado el convenio deberá, a la vista de las alegaciones, elaborar una propuesta de texto definitivo del convenio, de la que se dará vista a la persona o a las personas que hubieran negociado y suscrito el texto inicial para su aceptación, reparos o, en su caso, renuncia. El texto definitivo de los convenios deberá ratificarse:*

- b) Por el Ayuntamiento Pleno cuando se hayan suscrito inicialmente en nombre o representación del respectivo Municipio.*

*4. El convenio deberá firmarse dentro de los quince días siguientes a la notificación del texto definitivo a la persona o personas interesadas. Transcurrido dicho plazo sin que tal firma haya tenido lugar, se entenderá que renuncian a aquél.*

*Los convenios urbanísticos se perfeccionan y obligan desde su firma, tras la ratificación de su texto definitivo en la forma dispuesta en el número anterior.”*

Consecuentemente, la firma del Convenio se convierte en pieza angular de su perfeccionamiento y eficacia, sin la cual no alcanza virtualidad jurídica.

Pues bien, el punto 2º del Convenio decía: *“Facultar a la Excm. Sra. Alcaldesa para firmar la ratificación del presente Convenio Urbanístico en representación del Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real.*

*El presente convenio urbanístico se perfeccionará y obligará desde su firma, tal y como establece el artículo 12.4 del Decreto Legislativo 1/2.004, por*

*el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla- La Mancha.”*

*El punto 3º añadía: “El convenio deberá firmarse dentro de los quince días siguientes a la notificación del texto definitivo a las Entidades mercantiles interesadas. Transcurrido dicho plazo sin que tal firma haya tenido lugar, se entenderá que las citadas Entidades mercantiles renuncian al mismo.*

*Será requisito previo inexcusable para la firma del presente Convenio Urbanístico, dado que las fincas que se adquieren fruto del convenio por el Ayuntamiento de Ciudad Real se adquirirán como cuerpo cierto y libres de cargas, que las entidades mercantiles actuales propietarias de las mismas lleven a cabo las actuaciones necesarias para dejar sin efecto las cargas que pesen sobre las citadas fincas según el Registro de la Propiedad o cualesquiera otras que pudieran gravar las mismas, debiendo acreditar la no existencia de carga alguna sobre las citadas fincas, debiendo aportar los correspondientes certificados de dominio y cargas emitidos por el Registro de la Propiedad correspondiente.*

*De no cumplirse lo expuesto en el párrafo anterior quedará sin efecto el presente Convenio Urbanístico.”*

*Lo mismo se desprende de su apartado 8º: “Este Convenio Urbanístico tiene carácter jurídico-administrativo, por lo que se regirá en cuanto al procedimiento a seguir y perfeccionamiento por los artículos 11, 12 y 13 del Decreto 1/2004 del T.R.L.O.T.A.U. y, por tanto, una vez ratificado el texto definitivo por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real se perfeccionará y entrará en vigor tras la firma por todas las partes del texto del mismo.”*

*Por último, la estipulación sexta del Convenio establecía que “en el caso de que no se llegara a perfeccionar, el mismo quedará resuelto y sin efecto, no dando lugar a indemnización alguna”.*

*Por tanto, de conformidad con la norma legal citada y con el texto del propio Convenio, el mismo nunca llegó a perfeccionarse por no haberlo firmado las partes. Además, tampoco se cumplió la condición de la previa liberación de las cargas que pesaban sobre las fincas. En consecuencia, la pretensión actora de que se cumpla uno de sus apartados, carece de soporte jurídico alguno.*

TERCERO.- Pero a mayor abundamiento, no es sólo que las normas legales y el propio Convenio evidencien que el mismo nunca llegó a perfeccionarse, sino que el propio demandante así lo reconoció y lo solicitó expresamente en el año 2010.

En efecto, obran a los folios 155 a 158 y 162 a 164 del expediente administrativo varios escritos de las empresas implicadas, entre ellas la hoy demandante, solicitando que se reconozca que ya no tienen ninguna obligación derivada de aquel Convenio, basándolo precisamente en la falta de firma del mismo y en la imposibilidad de cumplir el requisito inexcusable de levantar las cargas de las fincas objeto del Convenio.

Por último, también se hace mención en el escrito de demanda que posteriormente, y con intervención de la Administración Concursal, se llevó a cabo una permuta de una de las fincas que estaban incluidas en el convenio, en este caso la finca de Ronda del Carmen 20, que fue expropiada y permutada por la Parcela B1 del Proyecto de Compensación de la Unidad de Ejecución UEG-1, extremo éste que es cierto, pero que viene a corroborar que no se había llegado a perfeccionar el Convenio Urbanístico, de lo que eran conscientes tanto la recurrente como el propio Ayuntamiento.

Consecuentemente, el recurso ha de ser íntegramente desestimado.

CUARTO.- El artículo 139 de la Ley de la Jurisdicción contencioso administrativa, dispone: “1. En primera o única instancia, el órgano jurisdiccional, al dictar sentencia o al resolver por auto los recursos o incidentes que ante el mismo se promovieren, impondrá las costas a la parte que haya visto rechazadas todas sus pretensiones, salvo que aprecie y así lo razone, que el caso presentaba serias dudas de hecho o de derecho.” En consecuencia, procede imponer las costas a la parte demandante, si bien limitadas a la cantidad de 10.000 euros, IVA excluido, teniendo en cuenta la escasa enjundia jurídica del litigio puesta en relación con la elevada cuantía del mismo.

Vistos los preceptos citados y demás de general y pertinente aplicación, en nombre de S. M. el Rey, pronuncio el siguiente

**FALLO**



Desestimo el recurso contencioso administrativo interpuesto por la mercantil Su Vivienda Financiada S.A. contra el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de Ciudad Real que se especificó en el primer antecedente de hecho de esta sentencia, por ser acorde a Derecho. Se imponen las costas a la parte recurrente, con la limitación especificada.

Notifíquese la presente resolución a las partes, advirtiéndoles que contra la misma cabe interponer recurso de apelación en un solo efecto para ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, mediante escrito razonado que se presentará ante este Juzgado dentro de los quince días siguientes a su notificación y en el que se expresarán las alegaciones en que se funde, previa consignación de un depósito de 50 euros, en BANESTO, Cuenta de Consignaciones y Depósitos de este Juzgado número 1363 0000 22 013/15, advirtiéndoles que de no hacerlo no se admitirá el recurso interpuesto, todo ello de conformidad con la Disposición Adicional XV de la Ley Orgánica del Poder Judicial, según redacción dada por Ley Orgánica 1/2009 de 3 de noviembre.

Así por esta mi Sentencia, juzgando en primera instancia, lo pronuncio, mando y firmo.

PUBLICACIÓN. La anterior sentencia ha sido leída y publicada por el Ilmo. Sr. Magistrado que la ha dictado estando celebrando audiencia pública en el día de su fecha. DOY FE.