

**JUZGADO DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO NÚMERO  
TRES DE ALICANTE**

**SENTENCIA N° 352/2009**

En la ciudad de Alicante, a veintidós de julio de dos mil nueve.

Visto por el Magistrado-Juez D. XXXXXXXXXX el recurso contencioso-administrativo tramitado en este Juzgado como **procedimiento ordinario número 378/07 y 753/07 acumulados**, promovido por la mercantil **MONTEPEGO, S.A.**, representada por la Procuradora de los Tribunales Sra. XXXXXXXX y defendida por el Letrado SR. XXXXXX contra **AYUNTAMIENTO DE PEGO**, representado y asistido por el Letrado XXXXXXXX, en el que ha intervenido como codemandada la mercantil XXXXXX representada por XXXXXXXX y asistida por Letrado XXXXXXXXXXXXXXXX; siendo el acto administrativo impugnado la **resolución de la Alcaldía de 27 de abril de 2007**, desestimatoria de los recursos de reposición interpuestos contra las resoluciones de 7 de septiembre de 2005 y 14 de agosto de 2006, **así como la resolución del mismo órgano municipal de fecha 2 de agosto de 2007**, a la que se amplió el recurso.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Interpuesto recurso contencioso-administrativo y seguidos los trámites previstos en la Ley se emplazó a la parte demandante al objeto de que formalizara su escrito de demanda, lo que verificó en tiempo y forma, alegando los hechos y fundamentos de Derecho que consideró de aplicación y solicitando se dictara sentencia por la que se declaren contrarias a derecho y se anulen las resoluciones recurridas.

**SEGUNDO.-** Por la parte demandada se contestó a la demanda mediante escrito en el que se solicitó la desestimación del recurso y la confirmación íntegra de las Resoluciones objeto del mismo, por estimarlas ajustadas a Derecho, alegando los hechos y Fundamentos de Derecho de pertinente aplicación.

**TERCERO.-** Habiéndose recibido el proceso a prueba, y practicadas las declaradas pertinentes, se emplazó a las partes para que evacuasen el trámite de conclusiones previsto en el artículo 64 y concordantes de la Ley Jurisdiccional y, evacuado dicho trámite, se declararon los autos conclusos para dictar sentencia.

**CUARTO.-** En la sustanciación del procedimiento se han observado las prescripciones legales, excepto las relativas al plazo para dictar la sentencia que no ha podido ser observado habida cuenta de la carga de trabajo del Juzgado.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** Es objeto del presente recurso contencioso-administrativo la resolución de la Alcaldía del ayuntamiento de Pego de 27 de abril de 2007, desestimatoria de los recursos de reposición interpuestos contra las resoluciones de 7 de septiembre de 2005, que declaró incumplida la obligación adquirida por la demandante en virtud de acuerdo de 29 de julio de 1974, de la comisión Provincial de Urbanismo, por el que se aprobó definitivamente el denominado "Plan Parcial Especial Turístico Residencial Monte Pego, S.A." y la requirió para que realizase la cesión de viales, zonas verdes y espacios libres de uso público del Sector "Monte Pego" del Plan General así como la realización completa de las correspondientes obras de urbanización conforme al planeamiento vigente, y 14 de agosto de 2006, que declaró incumplida dicha obligación. Habiéndose ampliado el recurso, mediante auto de 21 de octubre de 2008, a la resolución de la Alcaldía de 2 de agosto de 2007 por la que se acordó requerir a la recurrente para que en el plazo de un mes presentase un Proyecto de Reparcelación en los términos que se explicitan en la propia resolución impugnada.

La parte actora fundamenta su pretensión estimatoria del recurso, en síntesis, en que los actos administrativos impugnados tienen como objeto la ejecución de cesiones y obras de urbanización dimanantes de un Plan Parcial cuya aprobación data del año 1974, las cuales fueron cumplidas en su día, por lo que en la actualidad, y según se desprende de la modificación puntual del Plan General tramitada por el Ayuntamiento de Pego, los terrenos en cuestión son suelo urbano consolidado por la urbanización, así como que la conclusión de la obra urbanizadora supuso que los viales pasaran al demanio público municipal.

La Administración demandada se opuso a las pretensiones de la parte actora y, solicitando la desestimación de la demanda, alegó la conformidad a Derecho del acto

administrativo impugnado en base a que no se ha acreditado autos que las obligaciones derivadas del Plan Parcial hayan sido cumplidas en los términos previstos, así como, por lo que respecto al requerimiento para que la promotora presente el Proyecto de Reparcelación, que ésta dispone de suelo apto para que los terceros titulares de suelo calificado como viales, zonas verdes y dotacional público puedan realizar su derecho en suelo con la calificación adecuada.

**SEGUNDO.-** La cuestión capital sobre la que versan las alegaciones de las partes consiste básicamente, por un lado, en que el sistema de ejecución del Plan Parcial Turístico Residencial Monte Pego, que fue aprobado definitivamente por Acuerdo de 29 de julio de 1974, de la Comisión Provincial de Urbanismo de Alicante, era el de cesión de viales, así como que, una vez cumplido el deber de cesión, la promotora del mencionado Plan Parcial está exenta de participar en nuevas cargas, concretamente las de cesión y urbanización, habida cuenta que los terrenos se encuentran en la actualidad consolidados por la urbanización, circunstancia que, según alega la parte actora, viene a reconocer expresamente el Plan General de Ordenación Urbana y su Modificación Puntual número Uno, habiéndose producido la recepción tácita de las obras de urbanización, lo que hace decaer la obligación de tramitar un Proyecto de Reparcelación para la equidistribución de unas cargas inexistentes.

Lo primero que cabe advertir es que, según la documentación integrante del Plan Parcial Especial Turístico, la promotora MONTE-PEGO S.A. era propietaria de la totalidad de los terrenos que aparecen reflejados en los planos correspondientes, siendo el sistema de actuación elegido, tal como se aduce en la demanda, el de cesión de viales.

El sistema de cesión de viales era, junto con el de cooperación, expropiación y compensación, uno de los cuatro sistemas de ejecución de los Planes urbanísticos que preveía el artículo 113 de nuestra primera Ley del Suelo, Ley de 12 de mayo de 1956, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, cuya exposición de motivos nos ofrecía una idea de su concepto y características diciendo que *"Este sistema es el que instauró, aunque con limitaciones, la Ley de Ensanche. Ahora se vigoriza, con la obligación de los propietarios de aportar los terrenos viales, zonas verdes y costear las obras de urbanización, en grado semejante al señalado para el régimen de cooperación, pero con la diferencia de que serán sufragados mediante contribuciones especiales, permitiéndose en cuanto a éstas su exacción anticipada, por lo que habrá de facilitar la eficacia del tributo"*.

Su régimen jurídico se contenía fundamentalmente en los artículos 129 y 130 de la Ley de 1956, estableciéndose en el primero de ellos que:

*"1. En virtud del sistema regulado por la presente Sección, los propietarios deberán ceder al Ayuntamiento los terrenos viales y los destinados a parques y jardines, conforme a lo dispuesto en el artículo 116.*

2. *Los terrenos destinados a edificios y servicios públicos habrán de ser adquiridos, atendida su finalidad, por quien corresponda, mediante la indemnización.*

*Los terrenos destinados a la edificación privada quedarán de propiedad de sus titulares".*

Es desde la perspectiva de ese marco jurídico desde la que han de resolverse las cuestiones suscitadas en la demanda.

Así, y presupuesto que el presente recurso se interpone frente al requerimiento del Ayuntamiento de Pego para que se ejecuten las previsiones del Plan Especial que aún quedan pendientes, ha de hacerse ya una inicial distinción entre lo que constituyen las obligaciones de un propietario de terrenos en su ámbito territorial de los deberes asumidos por la recurrente en su condición de promotora del aludido Plan.

En ese sentido, mientras que a un propietario de terrenos que a su vez no sea promotor le corresponde exclusivamente el cumplimiento de los deberes urbanísticos que se relacionan en el artículo 14 y 18 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, aplicable al caso de autos, según se trate de suelo urbano o urbanizable. En el caso de autos no ha sido cuestionado que nos encontremos ante suelo consolidado por la urbanización, pues así se reconoce por la propia Administración actuante en la Modificación Puntual número Uno del PGOU, por lo que el régimen jurídico aplicable a los propietarios de suelo en dicho Plan Parcial sería el previsto por el artículo 14.1 de dicha Ley, y, en su virtud, *"completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen -si aún no la tuvieran- la condición de solar"*, lo que los dejaría al margen de cualquier actuación urbanística que se promoviese en ese mismo ámbito territorial, habida cuenta que, como dice la jurisprudencia, la participación en las cargas de urbanización se produce sólo una vez y, una vez adquirida la condición de suelo urbano consolidado, ya no puede exigirse a los propietarios que participen en nuevos procesos de urbanización, abstracción hecha de los supuestos de rehabilitación u otros que contemplen las Leyes urbanísticas

Ahora bien, como acertadamente se indica en la contestación a la demanda, no se trata en este pleito de dilucidar si a los propietarios les corresponde en la contribución de las cargas de urbanización pendientes, cuestión que estaría resuelta aplicando al caso de autos lo que acaba de decirse en relación con el suelo consolidado, sino de declarar si el promotor, que no interviene aquí en su condición de propietario -aunque en un principio así lo fuese respecto de la totalidad de los terrenos y en la actualidad pueda todavía serlo parcialmente-, tiene alguna obligación más. En ese sentido, resulta clarificadora la lectura de la Memoria del Plan Especial Turístico a que se refieren las actuaciones, de cuyo contenido merece especial mención, a los efectos que aquí interesa analizar, el apartado 3-3 del Plan de Etapas, según el cual *"el propietario inicial de los terrenos, cederá al Ayuntamiento todos los terrenos ocupados por el viario, así como los destinados a verde público"*, así como el apartado 3-4 de dicho Plan de Etapas, donde se establecía que *"Los promotores del área de actuación, se comprometen a la realización completa de los trabajos de urbanización, así como a la conservación de los mismos, hasta que el Ayuntamiento estipule lo contrario"*.

De lo anterior se colige que la recurrente, al no intervenir en este procedimiento como una propietaria más de terrenos en el ámbito de actuación urbanística sino en su condición de promotora del Plan Especial, queda sujeta, además, a los deberes específicos que, en aplicación de la Ley de 1956 y del propio Plan Especial, le corresponden, y que resumidamente se concretan en la cesión de los terrenos destinados a viario y verde público así como a la realización completa de las obras de urbanización y su conservación.

El propio Plan Parcial nos ofrece, pues, la solución al presente pleito en lo que se refiere a los deberes de cesión y urbanización, sin que a ello pueda oponerse que el Ayuntamiento haya concedido licencia de edificación, pues de lo que se trata es de acreditar que las obras de urbanización están realmente ejecutadas conforme al Proyecto de Urbanización, aspecto capital que para nada se ha acometido en el presente procedimiento donde el actor se ha limitado a intentar eludir su responsabilidad como promotor acudiendo al criterio de la consolidación de la urbanización de los terrenos, y en última instancia a la teoría de la tácita recepción de los mismos, cuya aplicación al caso concreto exigiría al menos el ofrecimiento de la misma a la Administración actuante, lo que tampoco se ha acreditado.

Consecuencia de lo anterior es que la demandante continúa obligada al cumplimiento de los deberes asumidos como promotora del Plan Especial, si bien de las obligaciones de cesión habrán de detraerse las que ya se hayan cumplido con anterioridad, como es el caso de los 80.692 m<sup>2</sup> a que se refiere la sentencia n° 24212007, de 8 de junio, de este mismo Juzgado, respecto de los que habrá de estarse a la ejecución de dicha sentencia.

Cuestión diferente es la relativa a la obligación de redactar un Proyecto de Reparcelación pues, aparte de que se pudiera redactar para materializar las cesiones de viario y zonas verdes aún pendientes, para lo que no sería indispensable acudir al aludido instrumento de gestión, ha de tenerse en cuenta que la finalidad de la reparcelación no es otra en este caso que posibilitar que de terceros titulares de suelo calificado como viales, zonas verdes y dotacional público pueden realizar su derecho edificatorio en terrenos con la calificación adecuada.

Sin embargo, y en coincidencia con lo que se alega en la demanda del procedimiento acumulado, con dicho requerimiento se está exigiendo al promotor el cumplimiento de obligaciones que no se derivan directamente del Plan Especial Turístico, pues las obligaciones del promotor eran, y continúan siendo hasta que se acredite su cumplimiento, las previstas en el propio Plan Parcial y en la Ley del Suelo de 1956, entre las que no se encontraba la que constituye la principal finalidad del Proyecto de Reparcelación a que se refiere la resolución de la Alcaldía-Presidencia n° 1237/2007, de 2 de agosto, a la que se amplió el recurso.

En otras palabras, la referida exigencia no puede prosperar pues, en los términos en que se ha planteada y sin perjuicio de que, en su caso, pudiera apoyarse en otros fundamentos jurídicos, la obligación de redactar un Proyecto de Reparcelación con la

referida finalidad no se corresponde directamente con las obligaciones derivadas de la Ley del Suelo de 1956 y del Plan Parcial Turístico de que se trata.

Todo lo que conduce a la estimación parcial del recurso.

**TERCERO.-** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 139.1-1º, y no apreciándose mala fe o temeridad en ninguna de las partes, no procede hacer expreso pronunciamiento en orden a las costas procesales.

Vistos los preceptos legales citados y los demás de pertinente aplicación.

### **FALLO**

1.- Estimar en parte el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la mercantil MONTE PEGO, S.A. contra la resolución de la Alcaldía del Ayuntamiento de Pego de 27 de abril de 2007, desestimatoria de los recursos de reposición interpuestos contra las resoluciones de 7 de septiembre de 2005 y 14 de agosto de 2006, así como la resolución del mismo órgano municipal de fecha 2 de agosto de 2007, a la que se amplió el recurso.

2.- Declarar la nulidad de la resolución de 2 de agosto de 2007, por no ser conforme a derecho.

3.- Desestimar el recurso en todo lo demás.

4.- No hacer expresa imposición de costas.

Notifíquese a las partes, haciéndoles saber que contra esta sentencia cabe interponer RECURSO DE APELACION ante este mismo Juzgado y para su resolución por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Valencia, en el plazo de QUINCE DÍAS a contar desde su notificación, mediante escrito razonado.

Así por esta mi sentencia lo pronuncio, mando y firmo.

PUBLICACION. Se hace constar que la anterior sentencia ha sido leída y publicada por el Ilmo. Sr. Magistrado que la suscribe, en el día de la fecha, estando celebrando audiencia pública, de lo que doy fe.