

III. ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

De lo Contencioso-Administrativo número Uno de Cartagena

921 Procedimiento 1/2010.

Sentencia 45

Procedimiento: Procedimiento ordinario 1/2010

Objeto del Juicio: Proyecto de reparcelación. Impugnación indirecta. Nulidad.

Magistrado-Juez: D. Alberto Blanco Barberá.

Parte demandante: Promociones Sierra Minera S.A.

Letrado: Sr. Bormatí Mondéjar.

Parte demandada:

- Ayuntamiento de Cartagena

Letrado: Sra. Aragón García.

Procurador: Sr. Zamora Conesa.

- UTE Urbanizadora CC1

Letrado: Sr. Pérez Alcaraz.

Procurador: Sr. Lozano Segado.

- Guardamar Club Resort, S.L.

Letrado: Sr. Pérez Pardo.

En Cartagena, a 17 de febrero de 2014

Antecedentes de hecho

Primero.- Por Promociones Sierra Minera, S.A., a través de su representación procesal, se interpuso recurso contencioso-administrativo contra la resolución de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Cartagena de fecha de 14 de septiembre de 2009 por el que se desestima el recurso de reposición interpuesto por el demandante contra la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación Única Plan Parcial Sector 1 "área CC1" acordada por resolución de 20 de febrero de 2009.

Admitido a trámite el recurso y recibido el expediente administrativo, la parte actora formalizó la demanda en la que, tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación, interesa que se dicte sentencia por la que se acuerde la nulidad de los actos administrativos impugnados directamente, con expresa imposición de costas procesales a la parte demandada. Igualmente, mediante ampliación de la demanda, por la recurrente se impugna indirectamente el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 15 de octubre de 2007 por el que se aprobó definitivamente el Programa de Actuación de la Unidad de Actuación Única del Plan Parcial Sector 1 "área CC1".

Segundo.- Dado traslado de la demanda a la parte Administración demandada e interesada personada, éstas se opusieron al recurso en base a los hechos y fundamentos de derecho que estimaron de aplicación e interesaron que se dictara sentencia por la que se inadmita el recurso formulado o, subsidiariamente, se desestime íntegramente el recurso interpuesto, con expresa imposición de costas a la recurrente.

Recibido el procedimiento a prueba, se admitió la que se estimó pertinente y útil. Practicada la misma y tras el trámite de conclusiones de las partes, el juicio quedó visto para sentencia.

Tercero.- La cuantía del presente procedimiento quedó fijada en indeterminada.

Cuarto.- En la tramitación del presente recurso se han observado todas las prescripciones legales.

Fundamentos de derecho

Primero.- Con carácter previo, la recurrente instó en trámite de conclusiones la práctica como diligencia final de los medios de prueba que fueron propuestos y denegados en el trámite procesal oportuno. No ha lugar a estimar tal petición en cuanto que la petición formulada no se encuadra en ninguno de los supuestos previstos en el art. 435 Lec, ni concurre el presupuesto de necesidad de la prueba interesada previsto en el art. 61.2 LJCA.

Es objeto del presente recurso contencioso-administrativo, como ha quedado expuesto, la resolución de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Cartagena de fecha de 14 de septiembre de 2009 por el que se desestima el recurso de reposición interpuesto por el demandante contra la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación Única Plan Parcial Sector 1 "área CC1" acordada por resolución de 20 de febrero de 2009, así como indirectamente el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 15 de octubre de 2007 por el que se aprobó definitivamente el Programa de Actuación de la Unidad de Actuación Única del Plan Parcial Sector 1 "área CC1".

Alega la recurrente como motivos de impugnación los siguientes: 1) nulidad por vulneración de los principios constitucionales de seguridad jurídica, información y defensa; 2) nulidad por imponer un pago de 9.600.000 euros a favor de la administración y a cargo de todos los propietarios en concepto de plus de aprovechamiento por infracción del art. 106.d) de la Ley del Suelo de la Región de Murcia (en adelante LSRM); 3) vulneración del principio de justa equidistribución de beneficios y cargas al incrementarse el porcentaje de aprovechamiento a satisfacer al urbanizador a aquéllos que optan por el pago de la urbanización mediante solares; 4) fraude de ley en las nuevas valoraciones aplicadas al proyecto una vez iniciada su tramitación; 5) insuficiente indemnización reconocida a la mercantil demandante.

La Corporación Local demandada y la mercantil personada se oponen a la demanda en base a la concurrencia de diversas causas de inadmisibilidad: por falta de capacidad procesal de los demandantes, de conformidad con el art. 69.b) en relación con el art. 45.2.d) LJCA; por resultar el acto impugnado reproducción o confirmación, en alguno de los extremos impugnados, de un acto consentido y firme –art. 69.c) en relación con el art. 28 LJCA; y por concurrencia de desviación procesal respecto a las pretensiones de nulidad articuladas en la demanda. También alegan la inadmisibilidad de la impugnación indirecta del Programa de Actuación de la Unidad de Actuación Única del Plan Parcial Sector 1 "área CC1". Subsidiariamente, se opone a la demanda alegando la no concurrencia de los motivos de impugnación alegados de contrario en los términos expresados en los respectivos escritos de contestación a la demanda.

Segundo.- Debe resolverse, en primer lugar, las causas de inadmisibilidad alegadas por la Administración demandada. En relación a la causa prevista en el

art. 69.b) en relación con el art. 45.2.d) LJCA, las demandadas alegan que no se ha aportado por la mercantil demandante acuerdo para la interposición del presente recurso contencioso administrativo.

Al respecto, es preciso reseñar con jurisprudencia consolidada de nuestro Tribunal Supremo constatada en la Sentencia de 5 de noviembre de 2008 y posteriores, que “en los recursos promovidos por personas jurídicas - como es el caso- hay que acreditar que el órgano que se halle facultado para ello, según los estatutos o reglas reguladoras de la organización, adoptó la decisión de promover el pleito -el art. 45.2.d) de la Ley de la Jurisdicción dispone al respecto que “... al escrito de interposición se acompañará... el documento o documentos que acrediten el cumplimiento de los requisitos exigidos para entablar acciones las personas jurídicas...”, pues sólo así puede entenderse acreditada la capacidad procesal que exige el correspondiente artículo de la Ley de Enjuiciamiento Civil, de aplicación supletoria al proceso Contencioso-Administrativo (Sentencias del Alto Tribunal de 13 de Febrero de 1989 y 24 de Septiembre de 1991). Al ser rogada la tutela judicial en el ámbito del proceso contencioso- administrativo, lo primero que se precisa aclarar es si la persona jurídica interesada ha solicitado dicha tutela, lo que, a su vez, necesita que el órgano competente de la misma tome el correspondiente acuerdo dirigido a tal fin, porque en otro caso se corre el riesgo de que se origine un litigio no querido por la entidad que figure como recurrente, cuya voluntad, expresada en el correspondiente y específico acuerdo, no puede ser suficientemente manifestada por el poder para representarla en juicio por quién tiene facultad para ejercer acciones y excepciones en cualesquiera procedimientos, ya que una cosa es el poder de postulación y otra bien distinta la voluntad de litigar de la persona jurídica otorgante del poder” (STS de 14 de Febrero de 1990)”.

De conformidad con la jurisprudencia surgida en torno a la cumplimentación del requisito formal previsto en el art. 45.2.d) LJCA, cabe destacar su carácter subsanable, incluso pendiente el proceso y sin sujeción al plazo previsto en el art. 138.1 LJCA. Y la demandante, en el acto de conclusiones, no sólo ha rebatido la no concurrencia de la causa de inadmisibilidad sino que también aporta la documentación que a su juicio permite cumplimentar el requisito procesal previsto en el art. 45.2.d) LJCA. Atendiendo, por tanto, a dicha documental debe estimarse cumplimentado tal requisito y debe desestimarse la causa de inadmisibilidad alegada. Concretamente, por la recurrente se aportó certificación del acuerdo del Consejo de Administración de la recurrente en el que se adoptó la decisión de interponer el presente recurso contencioso así como sus estatutos sociales, documentos suficientes a los efectos del mencionado art. 45.2.d) LJCA.

Tercero.- En segundo lugar por administración demandada se alega, como causa de inadmisibilidad, que el acto impugnado es una reproducción o confirmación de un acto consentido y firme -art. 69.c) en relación con el art. 28 LJCA-, en cuanto a la imposición en el acto impugnado -Proyecto de reparcelación- de un pago de 9.600.000 euros a favor de la administración y a cargo de todos los propietarios en concepto de plus de aprovechamiento. Por la administración se alega que tal previsión estaba ya incorporada en la Memoria del Programa de Actuación, concretamente en su apartado nueve. La recurrente alega la no concurrencia de esta causa de inadmisibilidad en cuanto que solo se puede considerar como acto firme y consentido aquellos que no sean susceptibles de nulidad absoluta o de pleno derecho, concurriendo tal causa de nulidad en

base a lo dispuesto en el art. 16.3 del Real Decreto Legislativo 2/2008 el cual dispone que *“los convenios o negocios jurídicos que el promotor de la actuación celebre con la Administración correspondiente, no podrán establecer obligaciones o prestaciones adicionales ni más gravosas que las que procedan legalmente en perjuicio de los propietarios afectados. La cláusula que contravenga estas reglas será nula de pleno Derecho”*.

Con carácter previo a resolver esta causa de inadmisibilidad, debe resolverse la admisibilidad de la impugnación indirecta de aquel acto consentido -acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 15 de octubre de 2007 por el que se aprobó definitivamente el Programa de Actuación de la Unidad de Actuación Única del Plan Parcial Sector 1 “área CC1- en cuanto que la resolución de esta cuestión incidirá decisivamente en la estimación o desestimación de la citada causa de inadmisibilidad. Por las demandadas se alega la inadmisibilidad de la impugnación indirecta que la recurrente plantea. En el examen de esta impugnación indirecta y de su admisibilidad, debe partirse del art. 26.1 LJCA que dispone que *además de la impugnación directa de las disposiciones de carácter general, también es admisible la de los actos que se produzcan en aplicación de las mismas, fundada en que tales disposiciones no son conformes a Derecho*. La recurrente manifiesta que dicha impugnación se efectúa en todo aquello que, habiéndose motivado como contrario a derecho en la demanda, sea el proyecto de reparcelación su simple aplicación. Y esta circunstancia concurre precisamente con la previsión del pago del plus de aprovechamiento. La controversia se plantea en relación a la consideración del Programa de Actuación como una disposición de carácter general a efectos de la admisión de la impugnación indirecta formulada. Al respecto cabe decirse que el art. 172.1 LSRM dispone que *los Programas de Actuación son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto establecer las bases técnicas y económicas de las actuaciones en los sistemas de concertación, compensación, cooperación y concurrencia. Sin embargo la jurisprudencia ha llegado a considerar que el Programa solo tendría la consideración de reglamento en aquellos casos en los que altere las determinaciones del planeamiento que le sirve de cobertura, y su naturaleza reglamentaria, única y exclusivamente, se extiende a la alteración de esas determinaciones. Por tanto, el recurso indirecto solo será posible en relación con las cuestiones estrictamente normativas que impliquen nuevas determinaciones articuladas por el Programa, el resto de los elementos del Programa que no tienen carácter normativo, no son susceptibles de impugnación indirecta, precisamente porque no tienen el carácter de reglamento*. Y respecto a la previsión contenida en el programa relativa al pago del plus de aprovechamiento, ésta tiene naturaleza reglamentaria en cuanto que supone una determinación propia de un instrumento de planeamiento como son los Planes Parciales, de conformidad con el art. 106.d) LSRM, sin que conste tal previsión en el citado instrumento. Consultado el Plan Parcial del Sector “CC1.1 Cartagena Centro” en el mismo no consta la determinación relativa al plus de aprovechamiento. Concretamente en su memoria justificativa, en su apartado 3.4 relativo al aprovechamiento medio se dispone que *dado que las dos Unidades Urbanísticas delimitadas, (sectores mas sistemas generales), son similares, por su situación, tamaño, forma, topografía, proporción de sistemas generales adscritos, etc., y que los usos y tipologías resultan también equivalentes, el aprovechamiento medio, (o aprovechamiento global de referencia de cada una estas), es el mismo y coincidente por tanto con la densidad global de edificación que establece el Plan General para el Área UNP CC 1, de 0,4 m²/m²”, sin referencia*

alguna a dicho plus de aprovechamiento –que supone un aprovechamiento de 0,44 m²/m²- que se propone por primera vez en el acto impugnado de forma indirecta. Así, en el Texto Refundido del Programa de Actuación -documento nº 1 de la contestación a la demanda del Ayuntamiento de Cartagena-, en su apartado noveno, consta, como propuesta y compromiso complementario de dicho instrumento, el incremento del aprovechamiento en un 10%. Se trata de una previsión o determinación recogida en el Programa de actuación y no en el Plan Parcial. El propio informe municipal de fecha de 7 de octubre de 2008 –folio 1.119 y siguientes del expediente- corrobora la circunstancia anterior pues en su punto 1.6 se afirma que *“este plus es consecuencia del punto 9 del programa de actuación”*. Cabe, por tanto, la impugnación indirecta del Programa de Actuación de la Unidad de Actuación Única del Plan Parcial Sector 1 “área CC1”. Consecuencia de lo anterior es la desestimación de la causa de inadmisibilidad alegada por la administración demandada relativa a que el acto impugnado es una reproducción o confirmación de un acto consentido y firme –art. 69.c) en relación con el art. 28 LJCA-, dado la admisibilidad de la impugnación indirecta de dicho acto que resultó inicialmente consentido.

Cuarto.- En último lugar, por las demandadas se alega, como causa de inadmisibilidad, la concurrencia de desviación procesal respecto a las pretensiones de nulidad del acto por vulneración de los principios constitucionales de seguridad jurídica, información y defensa, por imponer un pago de 9.600.000 euros a favor de la administración y a cargo de todos los propietarios en concepto de plus de aprovechamiento y por la insuficiente indemnización reconocida a la mercantil demandante en cuanto que se trata de pretensiones no deducidas en vía administrativa.

En relación a esta causa de inadmisibilidad, cabe recordar que, de acuerdo con el carácter revisor de esta jurisdicción, el acto o actos previos de la Administración, a la vez que exigencia ineludible de este proceso, constituye la base o soporte necesario sobre el que giran las pretensiones de las partes y en razón del principio dispositivo, son las pretensiones de las partes en relación con el previo acto administrativo las que acotan y fijan los límites del contenido del proceso así como el ámbito en que ha de moverse. Sin duda hay desviación procesal cuando la parte recurrente dirige su pretensión anulatoria contra cualquier acto administrativo que no constituya el objeto del recurso de que se trate (por todas la STS. de 4 de abril de 2000), también habrá desviación procesal cuando se introduzca en el procedimiento contencioso-administrativo una pretensión nueva, ya sea en fase de demanda o de conclusiones, siempre que aquella pretensión no se halla planteado en vía administrativa, privando a la Administración demandada de su conocimiento y de la posibilidad de acogerla o denegarla (STS. 2 de julio de 1999). Asimismo, se incurre también en desviación procesal (S. de 24-6-95) cuando el objeto del recurso delimitado en el escrito inicial de interposición es variado en el Suplico de la demanda, o mediante escrito posterior.

En el supuesto de autos, no cabe apreciar la alegada causa de inadmisibilidad pues no puede confundirse los conceptos de *petitum* y el de *causa petendi* –pretensión y motivos de impugnación–. La pretensión formulada en vía administrativa fue la de nulidad del Proyecto de Reparcelación ahora impugnado –idéntica a la pretensión de nulidad formulada en el suplico de la demanda– y los motivos de impugnación formulados en sede judicial exceden de los planteados

en sede administrativa. Sin embargo, este hecho no determina la concurrencia de la desviación procesal alegada en cuanto que el art. 56.1 de la LJCA permite sin modificar pretensiones, alegar cuantos motivos se estimen aunque no hayan sido alegados en vía administrativa. Así el Tribunal Supremo en sentencias como la de 20 de Junio del 2012 se manifiesta que *en efecto, el recurso contencioso administrativo, pese a la denominación que utiliza la Ley, no constituye una nueva instancia de lo resuelto en vía administrativa, sino que se trata de un auténtico proceso, autónomo e independiente de la vía administrativa, en el que resultan aplicables los derechos y garantías constitucionales reconocidos, y en donde pueden invocarse nuevos motivos o fundamentos jurídicos no invocados en vía administrativa, con posibilidad de proponer prueba y aportar documentos que no fueron presentados ante la Administración para acreditar la pretensión originariamente deducida, aún cuando se mantenga la necesidad de la previa existencia de un acto expreso o presunto, salvo que se trate de inactividad material o de vía de hecho de la Administración, y no quepa introducir nuevas cuestiones o pretensiones no hechas valer en la vía administrativa. Así se deduce del propio artículo 56 de la Ley de la Jurisdicción...*

Quinto.- Examinadas las causas de inadmisibilidad, he de entrar a resolver sobre las cuestiones de fondo planteadas por el recurrente. Como primer motivo de impugnación, la parte demandante alega la nulidad del acto impugnado por vulneración de los principios constitucionales de seguridad jurídica, información y defensa de los art. 9.3 y 24 de la Constitución Española. Basa dicha petición en que el acuerdo de 28 de noviembre de 2008 de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Cartagena no se ha publicado en dos diarios de difusión regional. No cabe estimar tal alegación en cuanto que el art. 176 LSRM que se manifiesta vulnerado sólo exige la publicación de la aprobación inicial y definitiva del Proyecto de Reparcelación y mediante el acuerdo citado no se procedió a aprobar ni inicial ni definitivamente el anterior. Dicho acuerdo además fue objeto de notificación individualizada a los distintos propietarios de la unidad de actuación, también al recurrente, el cual incluso formuló alegaciones al mismo —folios 1.400 y 1.401 del expediente—, de forma que no puede considerarse que haya concurrido indefensión de la recurrente por desconocimiento del citado acuerdo.

Igualmente alega que la tramitación del proyecto impugnado se ha realizado sin las garantías que exigen los principios que se manifiesta vulnerados *pues no constan documentos visados, ni un texto uniforme de forma que se pueda conocer el texto final...* No puede compartirse las alegaciones de la recurrente en este punto atendiendo a la eficacia anulatoria que con ello pretende, pues en la legislación urbanística de aplicación no se prevé consecuencia alguna para las irregularidades denunciadas. Tampoco puede alegarse desconocimiento del “texto final” del procedimiento de reparcelación puesto que éste existe, fue objeto de aprobación definitiva por la administración local demandada y ha supuesto la emisión de un Texto Refundido y aquél fue objeto de recurso en vía administrativa y judicial y es combatido en esta sede por la recurrente.

Por último, manifiesta que la aprobación del Proyecto de Reparcelación estaba condicionada en el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 20 de febrero de 2009 al establecerse en el mismo que *“la aprobación se hace con los condicionamientos contenidos en el presente acuerdo y en el de 28 de noviembre de 2008 por lo que el urbanizador deberá presentar texto refundido*

que contenga todas ellas". No puede estimarse esta alegación pues la imposición de tal obligación en el acuerdo citado de aprobación definitiva del Proyecto impugnado no implica el establecimiento de condición alguna para dicha aprobación. Es evidente el carácter imperativo de la obligación expuesta, si bien esa imperatividad no implica necesariamente que su cumplimiento condicione la aprobación o la eficacia del Proyecto de Reparcelación, pues del tenor literal del acuerdo citado no se deduce tal condicionamiento. No se prevé consecuencia alguna para el caso de incumplimiento de dicha obligación, por lo que no puede deducirse que la misma sea la ineficacia de la aprobación definitiva del acto impugnado. Además debe recordarse que el art. 110.2 del Reglamento de Gestión Urbanística dispone, respecto del proyecto de reparcelación, que *la aprobación podrá producirse: a) Pura y simplemente; b) Con rectificaciones que se expresen inequívocamente y queden definitivamente incorporadas al proyecto.*

Sexto.- En segundo lugar, alega el recurrente la nulidad de la resolución impugnada por imponer un pago de 9.600.000 euros a favor de la administración y a cargo de todos los propietarios en concepto de plus de aprovechamiento por infracción del art. 106.d) LSRM.

No puede concederse la razón a la recurrente en este punto por los siguientes motivos. El art. 16.3 del Real Decreto Legislativo 2/2008 por él alegado y expuesto en el fundamento de derecho tercero no resultaba de aplicación al no encontrarse en vigor durante la tramitación del Programa de Actuación, que es el acto impugnado que recoge inicialmente la previsión controvertida. Por otro lado, no consta acreditado que dicho pago de 9.600.000 euros resulte una imposición derivada de un convenio o negocio jurídico entre el promotor y el ayuntamiento. No se ha aportado al presente procedimiento la prueba documental que acredite fehacientemente la existencia de tal convenio o negocio jurídico. No resulta suficiente la mención puntual que al mismo pudiera efectuar el testigo Sr. Amat en el acto de la vista pues este medio de prueba no es pertinente para probar tal extremo. Además, el hecho de que a la propia recurrente, con motivo de la notificación a ella de la aprobación inicial del Proyecto de Parcelación, se le hubiera concedido la opción de elegir entre adquirir el aprovechamiento de referencia otorgado por el planeamiento de desarrollo o por el aprovechamiento anterior incrementado en un 10% con su correlativa contraprestación económica al Ayuntamiento demandado –véase escrito de 21 de julio de 2008 obrante en el folio 922 del expediente administrativo- evidencia que dicho incremento del aprovechamiento en un 10% no supuso imposición alguna al recurrente derivado de un convenio o negocio jurídico. Es cierto que la adquisición de dicho plus de aprovechamiento devino posteriormente obligatorio –tras el informe municipal de fecha de 7 de octubre de 2008 obrante en el folio 1.119 y siguientes del expediente- y sin posibilidad de renuncia, sin embargo el hecho de que tal obligatoriedad provenga del citado informe evidencia, aún más si cabe, la inexistencia del convenio o negocio jurídico alegado por la actora. Por último, el tenor literal del art. 106.d.1 LSRM no impide la posibilidad de establecer una contraprestación económica en caso de incremento del aprovechamiento. La ausencia de regulación de este extremo no determina necesariamente su prohibición o su nulidad de pleno derecho. El artículo citado dispone que en el plan parcial *"constará las siguientes determinaciones: d) Justificación del aprovechamiento resultante del sector, que en ningún caso superará 1,20 m²/m², determinado de la siguiente manera: d.1) Por aplicación del aprovechamiento de referencia determinado por el Plan General a la superficie del sector y la de*

los sistemas generales correspondientes, pudiendo incrementar o disminuir el aprovechamiento resultante en una cuantía máxima de un 10 por ciento, modificándose en la misma cuantía el porcentaje de cesiones y dotaciones previstos en los apartados siguientes. En ningún caso podrá reducirse la cesión de aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento que será como mínimo del 10 por ciento del aprovechamiento de referencia y que se podrá incrementar, en su caso, hasta el 10 por ciento del aprovechamiento resultante del sector". En el supuesto de autos, el aprovechamiento no supera los 1,20 m²/m² -resulta ser de 0,44 m²/m²- con motivo del incremento del 10% -permitido legalmente- y la contraprestación económica por ese plus de aprovechamiento obedece a una evidente plusvalía generada por una acción urbanística cuya participación en la misma viene impuesta constitucionalmente en el art. 47 CE. A mayor abundamiento, la recurrente optó por escrito por la obtención de ese plus de aprovechamiento con su correlativa contraprestación económica al Ayuntamiento demandado, aceptando que dicho beneficio conllevaba dicha contraprestación, resultando contrario a la doctrina de los actos propios que en esta sede alegue la disconformidad a derecho de la misma.

Séptimo.- En tercer lugar, la recurrente interesa la nulidad del proyecto de reparcelación al considerar que se ha producido una vulneración del principio de justa equidistribución de beneficios y cargas al incrementarse el porcentaje de aprovechamiento a satisfacer al urbanizador a aquéllos, como la recurrente, que optan por el pago de la urbanización mediante solares. Este motivo de impugnación se basa esencialmente en la imposición a la recurrente, en cuanto que optó por pagar los gastos de urbanización con solares, de dos conceptos -prima de riesgo y tasa libre de riesgo- que carecen, a su parecer, de justificación legal. No puede compartirse la alegación de la recurrente en base a los siguientes motivos. Debe partirse de las razones que la lógica y sentido común imponen sobre la imposición al recurrente de los conceptos citados frente a los que satisfacen los gastos de urbanización en metálico, razones expuestas en los folios 11, 12 y 13 de la contestación a la demanda de la urbanizadora y a las que he de remitirme sin más, dada su claridad. Sin embargo, no solo la lógica y sentido común imponen la imposición al recurrente de un sobrecoste dada la forma de pago libremente elegida por él. También dicho sobrecoste representado por los conceptos discutidos tiene amparo legal. Mas allá de las simples apreciaciones y opiniones vertidas por la recurrente en su demanda y escrito de conclusiones sobre el citado sobrecoste, lo cierto es que para la valoración del suelo urbanizable debe acudir a la Ley del Suelo 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones -tal y como refleja la memoria del acto impugnado- por aplicación de la disposición transitoria tercera del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio. Esta disposición transitoria dispone que "las reglas de valoración contenidas en esta Ley serán aplicables en todos los expedientes incluidos en su ámbito material de aplicación que se inicien a partir de la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.

2. Los terrenos que, a la entrada en vigor de aquélla, formen parte del suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados para los que el planeamiento haya establecido las condiciones para su desarrollo, se valorarán conforme a las reglas establecidas en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, tal y como quedaron redactadas por la Ley 10/2003, de 20 de mayo...

Por tanto, debe acudirse concretamente al art. 27.1, párrafo segundo, de la Ley del Suelo 6/1998 el cual dispone que en los supuestos de inexistencia, pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales o inaplicabilidad de éstos por modificación de las condiciones urbanísticas tenidas en cuenta al tiempo de su fijación, el valor del suelo se determinará de conformidad con el método residual dinámico definido en la normativa hipotecaria, considerando en todo caso los gastos que establece el artículo 30 de esta Ley. Igualmente el propio apartado tercero de la propia disposición transitoria citada del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, dispone que mientras no se desarrolle reglamentariamente lo dispuesto en esta Ley sobre criterios y método de cálculo de la valoración y en lo que sea compatible con ella, se estará a lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 137 del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, y a las normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos contenidas en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, o disposición que la sustituya. Esta normativa hipotecaria -Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras- regula los métodos de valoración del suelo y ampara la imposición a la recurrente de los conceptos de prima de riesgo y tasa libre de riesgo sin necesidad de considerar la aplicabilidad al presente supuesto de un método u otro, en cuanto que no ha sido una cuestión controvertida en la demanda.

Por otra parte, por la recurrente también se manifiesta que los gastos generales del urbanizador son desmedidos y no justificados. El Art. 160.1. d) LSRMR establece como gasto de urbanización la *redacción y tramitación de Planes y proyectos, y todo tipo de honorarios facultativos que conlleve el proceso de urbanización y aquellos otros gastos justificados e imputables a tal fin*. En la página 60 y siguientes de la Memoria del Proyecto de Reparcelación presentado en noviembre de 2008 (punto quinto de la ampliación del expediente) –y que posteriormente fue objeto de la aprobación definitiva mediante resolución de 20 de febrero de 2009 si bien con alguna modificación intrascendente a los presentes efectos- consta, como gastos de urbanización, tanto los gastos relativos a honorarios profesionales devengados por asesoramiento, gestión y elaboración de los instrumentos de planeamiento, como los gastos generales del Urbanizador. Y bajo este último concepto se prevé un porcentaje del 12%. Este último concepto debe considerarse integrado dentro de la mención que el artículo 160.1.

d) LSRMR efectúa a “aquellos otros gastos justificados e imputables a tal fin”, respecto a los cuales se expresa su necesidad de justificación. Y en relación a los mismos, la urbanizadora se limita a establecer un porcentaje del 12% sobre el presupuesto de ejecución, sin justificación alguna de las partidas concretas que integran los citados gastos. La ausencia de justificación, no obstante, no puede determinar la nulidad ni anulabilidad del acto impugnado pues no concurre ninguno de los supuestos de los arts. 62 ni 63 de la Ley 30/1992. La infracción imputada a la urbanizadora afecta únicamente a un capítulo de gastos de urbanización que habrá de tenerse en consideración en la cuenta de liquidación que proceda y que no impide la validez del resto del acto impugnado, sin perjuicio del examen de las restantes alegaciones vertidas por la demandante.

Igualmente por la demandante se alega que en el Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación de fecha de junio de 2009 se concreta económicamente el aval que ya estaba previsto en el acto impugnado de aprobación definitiva del

Proyecto de Reparcelación. No puede admitirse esta alegación en cuanto que el extremo impugnado, la cuantificación del aval, no está expresamente recogido en el acto impugnado que es anterior al acto que recoge la cuantía discutida y que no ha sido objeto de impugnación formal en el presente procedimiento al no constar dicho Texto refundido de fecha de junio de 2009 en el escrito de interposición del recurso formulado ni haberse solicitado ampliación del mismo frente al citado Texto Refundido.

Octavo.- El recurrente alega también la concurrencia de fraude de ley en las nuevas valoraciones aplicadas al proyecto una vez iniciada su tramitación. Basa su pretensión en el art. 24 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del Suelo y Valoraciones, el cual refiere las valoraciones del suelo en la reparcelación al momento de iniciación del correspondiente procedimiento. Debe concederse la razón al recurrente en este punto. Sin perjuicio de la aplicabilidad del precepto anterior, por la jurisprudencia se ha considerado de aplicación, bajo la vigencia del Texto Legal citado, un precepto más específico, el artículo 136.b) del Reglamento de Gestión Urbanística, el cual dispone que *"las valoraciones se entenderán referidas: b) cuando se trate de reparcelación o de compensación, al momento de la aprobación inicial del proyecto de reparcelación o de la sumisión del proyecto de compensación al trámite de audiencia previo a su aprobación.*

El Tribunal Supremo interpretó ambos preceptos en el sentido de que debía prevalecer la disposición normativa más específica, es decir el artículo 136 del RGU y, en consecuencia, la valoración debería referirse a la fecha de aprobación inicial del Proyecto de reparcelación (STS de 23 de octubre de 1996, 25 de marzo de 1992 y 5 de junio de 1991, entre otras). Tras la entrada en vigor de la citada Ley, el Tribunal Supremo ha seguido refiriendo las valoraciones a la aprobación inicial del proyecto de reparcelación (STS de 9 de abril de 2003). Incluso si consideráramos aplicable la Ley del Suelo de 20 de Junio de 2008, como se ha mantenido en la tramitación del acto impugnado, también debemos mantener idéntica conclusión en cuanto que el art. 21.2 dispone que *las valoraciones se entienden referidas: a) Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a) del apartado anterior -operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados-, a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive.*

No resulta controvertido que la valoración del suelo se efectuó en base a criterios técnicos para la tasación aprobados por el Ayuntamiento demandado –en fecha de 20 de octubre de 2008- con posterioridad a la aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación -29 de febrero de 2008-. Dicha variación en la valoración se justificó en el informe municipal de 7 de octubre de 2008 –folio 1.119 y siguientes del expediente- en base a la variación notable que el valor de repercusión del suelo había experimentado durante la tramitación del proyecto, resultando *"lógico que se revisen los valores del aprovechamiento a fin de que los valores que finalmente se aprueben se ajusten lo mas posible a los de mercado de forma justificada y en proporción a la corrección que se apruebe de los Criterios Municipales"*. Independientemente de la lógica que pudiera desprenderse del citado razonamiento, lo cierto es que la modificación de los criterios técnicos para la valoración del suelo llevada a cabo durante la tramitación del Proyecto, y

que suponía una variación notable según el informe citado, conculca la normativa antes expuesta, la jurisprudencia que la interpreta y el derecho de los afectados por el instrumento urbanístico impugnado, en cuanto que, como dispone el art. 86.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, "la fecha para determinar el derecho de los propietarios afectados será la de iniciación del expediente de reparcelación". No se trata de un fraude de ley sino de una infracción de la normativa aplicable que además pudiera afectar a los derechos de los afectados como la recurrente.

Consecuencia de lo anterior es, por tanto, la disconformidad a derecho de los actos impugnados en el presente procedimiento, es decir, la resolución de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Cartagena de fecha de 14 de septiembre de 2009 por el que se desestima el recurso de reposición interpuesto contra la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación Única Plan Parcial Sector 1 "área CC1" acordada por resolución de 20 de febrero de 2009, debiendo anularse los mismos, manteniendo la validez, en cuanto al extremo impugnado, de la disposición recurrida de forma indirecta -acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 15 de octubre de 2007 por el que se aprobó definitivamente el Programa de Actuación de la Unidad de Actuación Única del Plan Parcial Sector 1 "área CC1"-.

Noveno.- No se aprecia mala fe o temeridad que permita un especial pronunciamiento en materia de costas, conforme al artículo 139 de la Ley Jurisdiccional.

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación

Fallo

Que, con desestimación de las causas de inadmisibilidad alegadas, debo estimar y estimo sustancialmente el recurso contencioso-administrativo interpuesto por representación de la mercantil Promociones Sierra Minera, S.A., contra la resolución de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Cartagena de fecha de 14 de septiembre de 2009 por el que se desestima el recurso de reposición interpuesto contra la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación Única Plan Parcial Sector 1 "área CC1" acordada por resolución de 20 de febrero de 2009, manteniendo la validez del acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 15 de octubre de 2007 por el que se aprobó definitivamente el Programa de Actuación de la Unidad de Actuación Única del Plan Parcial Sector 1 "área CC1 en cuanto los extremos de la misma que resultaron impugnados y en consecuencia, anulo los actos de fecha de 20 de febrero y 14 de septiembre de 2009 antes citados, sin que haya lugar a una expresa imposición de costas procesales.

Notifíquese la presente resolución a las partes haciéndoles saber que contra la misma cabe interponer Recurso de Apelación en este Juzgado en el plazo de 15 días a partir de su notificación. Para la interposición del Recurso al que hace referencia la presente resolución, será necesaria la constitución del depósito para recurrir al que hace referencia la Ley Orgánica 1/2009 de 3 de noviembre, inadmitiéndose a trámite cualquier recurso cuyo depósito no esté constituido.

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

En Cartagena, 14 de mayo de 2018.—El/la Secretario/a.