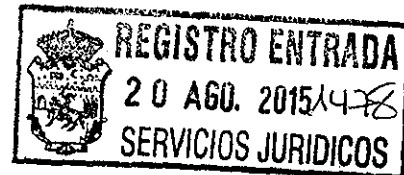




**JDO. CONTENCIOSO/ADMTVO. N. 1
GUADALAJARA**



SENTENCIA: 00245/2015

N11600

AVENIDA DEL EJÉRCITO, 12 - EDIFICIO SERVICIOS MÚLTIPLES. PLANTA BAJA

N.I.G: 19130 45 3 2014 0002226

Procedimiento: PO PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000153 /2014 /

Sobre: ADMINISTRACION LOCAL

De D/Dª: SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACION BANCARIA SA SAREB

Procurador D./Dª: JENNIFER VICENTE BENITO

Contra D./Dª AYUNTAMIENTO DE GUADALAJARA, AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO DEL SECTOR SPPP-11

Letrado: LETRADO AYUNTAMIENTO,

Procurador D./Dª , ENCARNACION HERANZ GAMO

SENTENCIA N° 245/2015

En Guadalajara, a treinta y uno de julio de dos mil quince.

El Ilmo. Sr. D. José María Abad Liceras, Magistrado-Juez titular del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 1 de Guadalajara ha pronunciado la siguiente Sentencia en el recurso contencioso-administrativo registrado con el número 153/2014 y seguido por los trámites del procedimiento ordinario, en el que se impugna el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Guadalajara, de 14 de octubre de 2014, que desestima el recurso de reposición interpuesto contra el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Guadalajara, de 20 de mayo de 2014, en el que se aprobó la retasación de gastos de urbanización del Sector SP-11 del Plan de Ordenación Municipal de Guadalajara.

Son partes en dicho recurso: como demandante la entidad mercantil SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE REESTRUCTURACIÓN BANCARIA ("SAREB"). Como demandado el AYUNTAMIENTO DE GUADALAJARA y como codemandada la AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DEL SECTOR SPPP-11.

La cuantía de este recurso quedó fijada en la cantidad de 221.385,49 euros.

ANTECEDENTES DE HECHO

ÚNICO.- El día 3 de diciembre de 2014, la Procuradora Dª. Jennifer Vicente Benito interpuso recurso contencioso-administrativo y posterior demanda, por un lado, contra el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Guadalajara, de 20 de mayo de 2014, en el que se aprobó la retasación de gastos de urbanización del Sector SP-11 del Plan de Ordenación Municipal de Guadalajara; y, por otro lado, contra impugna el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del

14.455

Ayuntamiento de Guadalajara, de 14 de octubre de 2014, que desestima el recurso de reposición interpuesto contra el anterior acto administrativo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Constituye el objeto de este proceso enjuiciar la conformidad a derecho del Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Guadalajara, de 14 de octubre de 2014, que desestima el recurso de reposición interpuesto contra el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Guadalajara, de 20 de mayo de 2014, en el que se aprobó la retasación de gastos de urbanización del Sector SP-11 del Plan de Ordenación Municipal de Guadalajara.

Como cuestión inicial es conveniente delimitar la posición jurídica de la parte actora en el proceso de urbanización del Sector SP-11 del término municipal de Guadalajara. En este sentido, ha quedado acreditado que la entidad mercantil QUABIT PROMOCIONES, SL, propietaria de diversas parcelas de terreno en el mencionado Sector SP-11, las transmitió a las compañías NCG DIVISIÓN GRUPO INMOBILIARIO, SLU e INMUEBLES Y SERVICIOS BARCLAYS, SA. Con posterioridad, el día 21 de diciembre de 2012 y mediante escritura pública, la entidad mercantil NCG DIVISIÓN GRUPO INMOBILIARIO, SLU traspasó a la SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE REESTRUCTURACIÓN BANCARIA ("SAREB"), parte demandante en este proceso, el 55,789170% de la Parcela P-2.2 del Proyecto de Reparcelación del Sector SP-11, suscribiendo también un contrato de administración y gestión de activos con la misma, el propio día 21 de diciembre de 2012 y ante el mismo Notario. Por lo tanto, desde el día 21 de diciembre de 2012, la entidad mercantil demandante en esta causa es propietaria del 55,789170% de la Parcela P-2.2 del Proyecto de Reparcelación del Sector SP-11, siendo su administración y gestión encomendada a la compañía NCG DIVISIÓN GRUPO INMOBILIARIO, SLU. Esa fecha es relevante, en cuanto determina el título jurídico por el que la compañía demandante ostenta el carácter de titular dominical e interesado en la urbanización del Sector SP-11 del término municipal de Guadalajara, con independencia de la efectiva comunicación o no de ese hecho al Ayuntamiento de Guadalajara, realizado el día 17 de junio de 2013, según escrito presentado a esos efectos ante el Registro General de la Xunta de Galicia en Coruña (folio 353 del expediente administrativo).

Delimitada así la incorporación de la parte actora al proceso de urbanización del Sector SP-11 del Plan de Ordenación Municipal de Guadalajara, al ostentar la propiedad del 55,789170% de la Parcela P-2.2 del Proyecto de Reparcelación del Sector SP-11 (folio 366 del expediente administrativo), en su escrito de demanda plantea las siguientes alegaciones en defensa de sus derechos e intereses legítimos:

1-) La no obligación de asumir el sobrecoste de las partidas incluidas en la retasación aprobada por el Ayuntamiento de Guadalajara, al no estar integrado en la Agrupación de Interés

Urbanístico ejecutora de la urbanización (parte codemandada en este proceso) y responder la mayoría de ellas a una actuación negligente de aquella.

2-) El incumplimiento del trámite de audiencia de la compañía demandante y del resto de los interesados respecto a tres de las partidas de la retasación aprobada por el Acuerdo municipal impugnado.

3-) La vulneración del artículo 115 del Decreto Legislativo 1/2010, al haberse aprobado una retasación por una serie de supuestos no contemplados en el referido precepto legal.

SEGUNDO.- La parte actora alega, en primer lugar, que no está obligada a asumir el sobrecoste de las partidas incluidas en la retasación aprobada por el Ayuntamiento de Guadalajara, el día 20 de mayo de 2014, al no estar integrado en la Agrupación de Interés Urbanístico ejecutora de la urbanización (parte codemandada en este proceso) y responder la mayoría de ellas a una actuación negligente de aquella. En su opinión, "al decir que todos los gastos de la AIU deben ser soportados por todos los propietarios del Sector, estén o no adheridos, el Ayuntamiento está ignorando que la Ley permite a los propietarios adherirse o no adherirse, con distintas consecuencias en uno y otro caso. Los propietarios no adheridos no tienen la facultad de intervenir en la gestión de la ejecución del PAU, pero por el mismo motivo no tienen por qué soportar las consecuencias de la mala gestión de la misma, en la que no han estado involucrados. El Ayuntamiento extiende ilegalmente a todos los propietarios obligaciones que sólo corresponden a los propietarios adheridos a la AIU" (Hecho Quinto del escrito de demanda).

Consta acreditado que el 74 % de los propietarios del Sector SP-11 están integrados en la Agrupación de Interés Urbanístico codemandada en esta causa, mientras que el 26 % de los propietarios no se encuentran adheridos a la misma. En ese tipo de Entidad Urbanística Colaboradora, la incorporación de los propietarios a la misma no es preceptiva (tal y como sucede, por ejemplo, con las Juntas de Compensación ex artículo 127.1 de la ley estatal del Suelo de 1976, en concordancia con el artículo 162.5 del Reglamento de Gestión Urbanística). Sin embargo, cuando actúa como agente urbanizador, no se contempla la existencia de un beneficio empresarial al margen o con independencia de la propiedad del suelo. Ese matiz es relevante y lo distingue de otros tipos de agentes urbanizadores, en donde se contempla la existencia de un beneficio empresarial por la actividad urbanizadora. Por lo tanto, la inexistencia de beneficio empresarial constituye una característica de Agrupaciones de Interés Urbanístico como la codemandada en esta causa, que justifica la equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en la urbanización, en proporción a su aportación, al margen de su integración o no en ese tipo de Entidad Urbanística Colaboradora. En todo caso, en la redacción del artículo 118.2 del Decreto Legislativo 1/2010, parece latir de forma implícita la misma idea que la normativa estatal establece respecto a los propietarios que no se integran voluntariamente en la Junta de Compensación, al señalar que "los propietarios que expresamente declinen cooperar, por entender inconveniente el desarrollo urbanístico

de sus terrenos, podrán renunciar a ello si piden, mediante solicitud formalizada en documento público y presentada antes del acuerdo aprobatorio del Programa de Actuación Urbanizadora, la expropiación y el pago según el valor que corresponda legalmente al suelo. En este caso el acuerdo aprobatorio del Programa de Actuación Urbanística determinará la incoación del expediente de determinación del justiprecio para la finca correspondiente".

El Tribunal Supremo, en su Sentencia de 29 de febrero de 2000, ya advertía lo siguiente:

TERCERO.- La parte recurrente en su primer motivo de casación, al amparo del artículo 95.1.4 de la Ley Jurisdiccional contencioso administrativa, alega la infracción de los arts. 58 y 59 del Reglamento de Gestión Urbanística, ya que conforme a tales preceptos y concordantes, "la obligación de ceder de terrenos y de costear la urbanización, está establecida legalmente con carácter tasado, de modo que, salvo algún pacto en contrario, la Administración no puede exigir de los propietarios nada más que aquello que la ley les impone". Es evidente que los arts. 58 y 59 del Reglamento de Gestión Urbanística, imponen de modo taxativo y necesario, la obligación legal de sufragar los costes de la urbanización señalados en dichos preceptos y concordantes, a los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística, y tal imposición legal constituye una obligación ineludible para dichos propietarios, independientemente de su voluntad, pero tal determinación normativa no excluye ni impide que los propios afectados por esa actuación urbanística, y máxime, cuando ésta, es el resultado de un instrumento urbanístico, creado a iniciativa propia de aquellos, puedan voluntariamente asumir obligaciones suplementarias en cuanto a las cesiones y costes de la urbanización, respecto de las fijadas de modo mínimo e imprescindible por la antecitada normativa reglamentaria".

Por lo tanto, es de aplicación el principio general recogido en el artículo 8º.1.c) del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, cuando dispone que "el derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de uso, disfrute y explotación del mismo conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino que tenga en cada momento, de acuerdo con la legislación aplicable por razón de las características y situación del bien. Comprende asimismo la facultad de disposición, siempre que su ejercicio no infrinja el régimen de formación de fincas y parcelas y de relación entre ellas establecido en el art. 17. Las facultades a que se refiere el párrafo anterior incluyen: c) La de participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización a que se refiere la letra a) del apartado 1 del art. 14, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación". Este precepto legal tiene carácter de legislación básica y, por lo tanto, prevalece y de aplicación en todo el territorio nacional.

A su vez, el artículo 68.b) del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo de 2010, por el que se aprueba el texto refundido



de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, prevé que "la aprobación por la Administración del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora determina: b) La afectación legal de los terrenos al cumplimiento, en los términos de la forma de gestión de la actividad de ejecución, a la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y el cumplimiento por éstos de los deberes enumerados en el art. 51, tal como resulten precisados por el planeamiento territorial y urbanístico y el Programa de Actuación Urbanizadora correspondiente".

En el mismo sentido, el artículo 58 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, establece que "los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística estarán obligados a sufragar los costes de la urbanización que se señalan en los artículos siguientes, en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos o, en su caso, a la que figura en los documentos a que se refiere el art. 53 de este reglamento".

Se constata así que uno de los deberes que incumbe a todo propietario de un proceso de urbanización (como el Sector SP-11), es el de costear la urbanización, al margen de su integración o no en la Agrupación de Interés Urbanístico codemandada, en proporción a su participación en el Sector. Por ese motivo, el artículo 118.8, in fine, del Decreto Legislativo 1/2010 afirma que "el derecho de los propietarios afectados por la actuación se determinará en función de su aprovechamiento privativo". Este postulado es de aplicación en el presente supuesto y, lógicamente, también para la parte demandante que debe así asumir los costes de urbanización que proporcionalmente le correspondan. Sostener una tesis diferente originaría una situación de enriquecimiento injusto o sin causa a su favor. El Tribunal Supremo, en su Sentencia de 15 de enero de 2004, analiza la cuestión de la justa distribución de beneficios y cargas en un proceso de urbanización, exponiendo la siguiente doctrina:

"CUARTO.- El sistema que vertebra la acción planificadora urbanística descansa sobre el principio general del reparto equitativo de los beneficios y cargas que el planeamiento impone, de suerte tal que la quiebra de este principio inherente a la acción planificadora, haciendo recaer mayores cargas o beneficios sobre unos que sobre otros de los sujetos de derecho que intervienen, o quedan afectados, por el planeamiento a ejecutar, incide en la desigualdad incompatible con el principio recogido en el art. 14 de nuestra Constitución, atacando específicamente al contenido del art. 117 de la Ley del Suelo de 1976 y concordantes, que al referirse a la ejecución de los Planes y Programas de Actuación Urbanística exige en el caso de delimitación de polígonos, cual es el que nos ocupa, como requisito esencial "que hagan posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización" y la "distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivados del planeamiento", cuando la acción urbanizadora

haya de llevarse a cabo mediante la delimitación de unidades de actuación.

Consecuentemente con el principio inspirador de la planificación urbanística recogida en la Ley de 1976, el Reglamento de Gestión señala en su artículo 58 la obligación de los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística "de sufragar los costes de urbanización (...) en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos", o en caso de ejecución por el sistema de expropiación de la extensión de la superficie expropiable afectada, especificándose en el siguiente art. 59 las obras de urbanización que han de correr a cargo de los propietarios. El artículo 63 del mismo Reglamento, establece para los propietarios del suelo urbanizable no programado que sea objeto de un P.A.U., una carga adicional, al expresar que, "además de abonar los costes de urbanización señalados en los artículos anteriores y cumplir las cargas suplementarias que el programa les imponga, deberán costear la ejecución total o el suplemento necesario de las obras exteriores de infraestructura sobre las que se apoye la actuación (...) para que el suelo sometido al programa de actuación urbanística quede debidamente enlazado, a través de esos sistemas generales con la estructura del Municipio en que se desarrolla el programa..." especificando, a vía de ejemplo, una serie de infraestructuras que queda completado con la cláusula de cierre "y cualesquiera otros servicios necesarios para...". Sin embargo, el propio texto normativo establece en el art. 64, un mecanismo de corrección de los costes de las cargas urbanísticas impuestas, cuando éstas resulten excesivas en relación con el escaso aprovechamiento edificatorio otorgado, previendo que el Consejo de Ministros, a propuesta del Ministro del Departamento correspondiente o, en su caso, de los Ayuntamientos interesados y previo dictamen del Consejo de Estado, podrá autorizar una reducción de la contribución de los propietarios a dichos costes, o una compensación económica a cargo de la Administración procurando equiparar los costes soportables por los propietarios, en razón de la actuación programada a las de obras análogas que hayan resultado viables.

Así las cosas, el examen y enjuiciamiento de los cuatro motivos enunciados conlleva la necesidad de determinar qué costes de urbanización se han de considerar como una carga impuesta legal y normativamente a los propietarios de los terrenos afectados y si dichos costes de urbanización deben comprender los relativos a los denominados sistemas generales externos. El enjuiciamiento de tal cuestión ha de realizarse no con criterios voluntaristas y ajenos a la Ley del Suelo y el Reglamento de Gestión, -cual se realiza por la Sala de instancia al recoger el contenido del dictamen de Academia que acordó para mejor proveer y sus fundamentos para excluir del justo precio al que llega el coste de tales sistemas generales por considerarlo "injusto"-, sino por la necesaria exégesis que debe realizarse de los preceptos de la Ley y Reglamento citados que a tal materia se refieren, único camino al que jurisdiccionalmente se debe acudir cuando existe normativa al respecto. En toda obra urbanizadora en suelo urbanizable no programado existen dos clases de costes urbanísticos:

a) Los que podríamos denominar directos, o internos, representados por las obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería que estén previstas en los planes y proyectos como del propio polígono, o sector, y que son los recogidos en el artículo 122 de la Ley del Suelo de 1976 y que con mas especificidad se detallan en los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Gestión, así como en el art. 219-2-b) del mismo.

b) Los que pueden denominarse indirectos, o externos, -en la medida que se proyectan sobre el exterior de la zona de actuación- en el suelo urbanizable no programado que sea objeto de un P.A.U., toda vez que el art. 123 de la Ley del Suelo impone a los propietarios de dichos terrenos la obligación de "subvenir a la ejecución o suplemento de las obras exteriores de infraestructura sobre las que se apoye la actuación urbanística, sin perjuicio del cumplimiento de las cargas a que se refiere el número 2 del artículo 85" (las antes recogidas) y que son los expresados en el artículo 63 del Reglamento de Gestión y apartado c) del art. 219.2 de dicho Reglamento".

En el supuesto enjuiciado en este proceso es de aplicación los criterios generales establecidos en el artículo 115.1, 2 y 3 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo de 2010, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, cuando, bajo el enunciado de "los gastos de urbanización", establece la siguiente regulación:

"1. Los gastos de urbanización que corren a cargo de los propietarios de los terrenos comprendidos en una unidad de actuación son todos los correspondientes a los siguientes conceptos:

a) Obras de vialidad, comprensivas en todo caso de las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras; y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.

b) Obras de saneamiento, inclusivas de las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, alcantarillas, ramales, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de actuación.

c) Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo las de captación de ésta cuando sean necesarias y las de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios, de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público, comunicación telefónica y cualesquiera otras que estuvieran previstas por el planeamiento.

d) Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, de parques y jardines y vías públicas.

e) Redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa de los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo precisos para la ordenación detallada y de los proyectos de urbanización y de reparcelación.

f) Gastos de promoción y gestión de la actuación urbanizadora, incluyendo el beneficio o la retribución empresarial del urbanizador.

g) Indemnizaciones que procedan en favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.

h) Cuando así se prevea expresamente en el planeamiento a ejecutar o en el Programa de Actuación, además, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas, así como cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos.

2. Los gastos de conservación de la urbanización que corresponden al urbanizador y a los propietarios de los solares resultantes hasta la recepción por la Administración de las obras realizadas, son los correspondientes al mantenimiento de todas las obras y los servicios previstos en el número anterior.

3. Los propietarios de los solares resultantes y el urbanizador tendrán derecho a resarcirse, con cargo a las entidades concesionarias o prestadoras de los correspondientes servicios, de los gastos correspondientes a las obras precisas para el primer establecimiento y el mantenimiento de los servicios de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica y, en su caso, telefonía, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos no deba ser asumida por los usuarios. Los costes de establecimiento y de conservación se acreditarán mediante certificación expedida por la Administración actuante".

En consecuencia, procede desestimar la primera alegación planteada por la parte actora, reiterando su obligación de asumir los costes de la urbanización que le correspondan en proporción a su cuota en el Sector SP-11, aunque con el matiz limitativo de que, al no formar parte de la Entidad que desempeña funciones de agente urbanizador, le es de aplicación lo dispuesto en el artículo 118.7 del Decreto Legislativo 1/2010, cuando señala que "el urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquéllos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración actuante o en el cumplimiento de una condición impuesta por ella". Por lo tanto, al no formar parte de la Agrupación de Interés Urbanístico codemandada, la sociedad recurrente tiene derecho a ejercitar las acciones que crea oportunas respecto a

costes y partidas del proceso de urbanización generadas por una falta de diligencia o por una inadecuada actuación profesional del agente urbanizador, al margen de deber contribuir a los costes de urbanización en proporción a su cuota de propiedad en el Sector SP-11.

TERCERO.- La segunda alegación planteada por la parte recurrente alude al incumplimiento del trámite de audiencia de la compañía demandante y del resto de los interesados respecto a tres de las partidas de la retasación aprobada por el Acuerdo municipal impugnado.

Consta acreditado que la Agrupación de Interés Urbanístico del Sector SP-11, en su condición de agente urbanizador del mismo, presentó el día 19 de marzo de 2013 una solicitud de retasación de los costes de urbanización contenidos en su proposición jurídico-económica. La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Guadalajara, en su sesión de 13 de noviembre de 2013, acordó conceder el trámite de audiencia previa a los propietarios del Sector SP-11, "en relación con la retasación de los gastos de urbanización que se determinan a continuación:

1. Nuevo Puente sobre la A-2: Proyecto, Ejecución de Obra y Dirección Facultativa: La cantidad que se ha incrementado esta obra, respecto de la previsión de la Proposición Jurídico Económica es de $476.698,44 + 724.090,53 + 363.933,39 + 40.985,87 = 1.605.708,2$ euros. A esta cantidad debe descontarse la vía de servicio no ejecutada que tenía una previsión de 72.432,39 euros. Por lo que la cantidad retasable por este concepto es de 1.533.275,8 euros.

2. Adecuación de las zonas verdes a aparcamientos y afecciones derivadas de ello: La cantidad a que asciende esta obra es de $594.691,02 + 40.110 + 20.394 = 655.195,02$ euros" (folio 84 del expediente administrativo).

La empresa QUABIT INMOBILIARIA, SA comunicó que ya no era propietaria de suelo en el Sector y que los titulares actuales de sus parcelas son NOVA CAIXA GALICIA DIVISIÓN GRUPO INMOBILIARIO, SLU (NCG) e INMUEBLES Y SERVICIOS BARCLAYS, SA, por lo que los días 7 y 8 de enero de 2014 se notifica el trámite de audiencia a las mismas, en su calidad de nuevos propietarios (folios 114 al 117 del expediente administrativo).

Tras ser contestados los escritos de alegaciones por el agente urbanizador (folios 173 al 183 del expediente administrativo), e informados por el Arquitecto Municipal (folios 185 al 192 del expediente administrativo) y por el Técnico de Urbanismo (folios 313 al 327 del expediente administrativo), la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Guadalajara, en su sesión de 20 de mayo de 2014, adoptó el Acuerdo de aprobar la retasación de los gastos de urbanización indicadas en el Acuerdo de 13 de noviembre de 2013 (las partidas del nuevo puente sobre la A-2 y la adecuación de las zonas verdes a aparcamientos y afecciones derivadas de ello), incluyendo también tres partidas más, no sometidas previamente al trámite de audiencia previa de los propietarios, desestimando la

retasación por el concepto de incremento de gastos de urbanización. Esas tres partidas eran las siguientes:

"3) Obras compartidas entre los Sectores SP 10 y SP 11, consistentes en la glorieta situada entre ambos Sectores y la conexión mediante prolongación de la calle Sigüenza que supone un incremento total de 85.058,27 euros, correspondiendo la cantidad de 38.051,75 euros al incremento del importe de ejecución material y la cantidad de 47.006,52 euros al importe de honorarios judiciales por actuación con motivo de la ejecución de tales obras

4) Inclusión en la partida de indemnizaciones de la cantidad de 305.577,38 euros como consecuencia de la modificación de la línea aérea de alta tensión a 45 Kv a subterránea, reconociendo a los propietarios de las fincas de aportación que en su día concedieron tales autorizaciones, D. Telesforo y D^a Ana Llorente Sanz y D. Javier Borobia Vegas o personas que les hayan sustituido en al propiedad, el derecho a ser indemnizados por el resto de propietarios, de forma análoga a si se tratara de una indemnización por extinción de derechos, en la cuantía de 305.577,38 euros, que se distribuirá entre los propietarios de esas fincas como concepto indemnizable, que deberá reflejarse en la cuenta de liquidación definitiva de gastos de urbanización.

5) Incremento por gastos de promoción y gestión y gastos financieros" (folio 330 del expediente administrativo).

Este Acuerdo municipal de 20 de mayo de 2014 fue notificado a la empresa NCG DIVISIÓN GRUPO INMOBILIARIO, SLU el día 15 de julio de 2014 (folios 337 y 355 del expediente administrativo). La referida sociedad presentó el día 23 de julio de 2014 un recurso de reposición contra el referido Acuerdo municipal, en base al apoderamiento hecho por la compañía ahora demandante (folios 372 al 394 del expediente administrativo), mientras que el día 8 de julio de 2014, ambas entidades mercantiles presentaron otro recurso de reposición contra el mismo acto administrativo mencionado (folios 361 al 365 del expediente administrativo).

A la vista de lo expuesto, se constata que el Acuerdo municipal de 13 de noviembre de 2013, sometió al trámite de audiencia previa de los interesados las partidas del nuevo puente sobre la A-2 y la adecuación de las zonas verdes a aparcamientos y afecciones derivadas de ello, a efectos de su retasación. Por el contrario, el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Guadalajara, en su sesión de 20 de mayo de 2014, no sólo aprobó esas dos partidas de retasación (el nuevo puente sobre la A-2 y la adecuación de las zonas verdes a aparcamientos y afecciones derivadas de ello), sino que también aprobó tres nuevas partidas de retasación que no fueron previamente sometidas a audiencia de todos los propietarios del Sector SP-11 (las correspondientes a obras compartidas en los Sectores SP-10 y SP-1, indemnizaciones a tres propietarios del Sector e incremento por gastos de promoción y gestión y gastos financieros). Se comprueba así la omisión del trámite de audiencia previa de los interesados en las tres partidas aludidas en el Acuerdo municipal de 20 de mayo de 2014, que fueron aprobados directa

y unilateralmente por la Administración demandada sin haberlo sometido previamente a audiencia de todos los propietarios del Sector SP-11. La omisión de ese trámite procedimental es considerado por la parte actora como un supuesto de anulación del referido Acuerdo municipal, mientras que las partes demandada y codemandada consideran que se trata de una mera irregularidad, convalidada por los recursos de reposición interpuestos por la parte actora los días 8 y 23 de julio de 2014, en los que manifestó lo que estimó oportuna en defensa de sus derechos respecto a las cinco partidas aprobadas por el referido Acuerdo municipal de 20 de mayo de 2014.

CUARTO.- Para valorar la omisión del trámite de audiencia de todos los propietarios en las tres partidas de retasación incluidas novedosamente en el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Guadalajara, en su sesión de 20 de mayo de 2014 (las referidas a obras compartidas en los Sectores SP-10 y SP-1, indemnizaciones a tres propietarios del Sector e incremento por gastos de promoción y gestión y gastos financieros), debe acudirse a las previsiones fijadas a ese respecto en dos diferentes tipos de normas, aplicando el principio de especialidad y la prelación de fuentes en el ámbito urbanístico fijado por el Tribunal Constitucional en su Sentencia 61/1997, de 20 de marzo:

1-) Por un lado, y, con carácter especial, por el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo de 2010, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en concreto, en su artículo 115.4 cuando señala que "el Municipio podrá aprobar, previa audiencia de los propietarios, la modificación de la previsión inicial de gastos de urbanización en el caso de aparición de circunstancias técnicas objetivas, cuya previsión por el urbanizador no hubiera sido posible con ocasión de la elaboración del proyecto de urbanización. La retasación de los costes no podrá suponer modificación o incremento en la cuantía del beneficio empresarial del urbanizador".

2-) Por otro lado, y, con carácter general por la Ley estatal 30/1992, de 26 de noviembre, en su artículo 84, cuando dispone lo siguiente:

"1. Instruidos los procedimientos, e inmediatamente antes de redactar la propuesta de resolución, se pondrán de manifiesto a los interesados o, en su caso, a sus representantes, salvo lo que afecte a las informaciones y datos a que se refiere el art. 37.5.

2. Los interesados, en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, podrán alegar y presentar los documentos y justificaciones que estimen pertinentes.

3. Si antes del vencimiento del plazo los interesados manifiestan su decisión de no efectuar alegaciones ni aportar nuevos documentos o justificaciones, se tendrá por realizado el trámite.

4. Se podrá prescindir del trámite de audiencia cuando no figuren en el procedimiento ni sean tenidos en cuenta en la

resolución otros hechos ni otras alegaciones y pruebas que las aducidas por el interesado".

Llegados a este punto, la cuestión a resolver es la consecuencia jurídica de haberse omitido ese trámite obligatorio de audiencia previa a la parte actora (y al resto de los propietarios del Sector SP-11), respecto a las tres partidas de retasación antes expuestas. Con carácter general el Tribunal Supremo en su Sentencia de 28 de enero de 2010 afirma lo siguiente:

"Ambas resoluciones basan su decisión, con mención de las SSTs de 30 de abril de 2007 y 3 de julio de 2007, en la doctrina expresada en los siguientes términos: "Hay que empezar reconociendo que la LRJAPC es aplicable a la actividad administrativa de reconocimiento de las prestaciones por parte de los organismos gestores de la Seguridad Social. Así se desprende claramente de lo establecido en el artículo 2.2 de la citada ley, a tenor del cual la mencionada ley se aplica a "las Entidades Públicas con personalidad jurídica propia vinculadas o dependientes de cualquiera de las Administraciones Públicas". El precepto añade que "estas Entidades sujetarán su actividad a la presente Ley cuando ejerzan potestades administrativas, sometiéndose en el resto de su actividad a lo que dispongan sus normas de creación".

El régimen jurídico de la gestión de la Seguridad Social que se contiene en el capítulo VII del Título I de la Ley General de la Seguridad Social no excluye este régimen, sin perjuicio de las peculiaridades que en materia de procedimiento se han establecido, conforme al propio carácter común de la regulación legal (disposición adicional 5ª de la LRJAPC) y del especial régimen de impugnación de los actos administrativos de Seguridad Social (disposición adicional 6ª de la LRJAPC). Por otra parte, la entidad empresarial demandante tiene la consideración de interesado en el procedimiento administrativo que reconoció la pensión de incapacidad permanente absoluta y luego la gran invalidez al trabajador, porque desde el momento en que en ese procedimiento se decide sobre la responsabilidad de la empresa se está en el supuesto del apartado b) del número 1 del art. 31 de la LRJAPC, según el cual tienen esa consideración "los que, sin haber iniciado el procedimiento, tengan derechos que puedan resultar afectados por la decisión que en el mismo se adopte" y éste es obviamente el caso de quien en la resolución administrativa podía ser declarado responsable del pago de la prestación. Por tanto, el trámite de audiencia debía haberse cumplido con la empresa, porque ésta tenía la condición de interesado y porque se estaba en el supuesto del 84 de la LRJAPC, sin que fuese aplicable la excepción del número 4 de este artículo.

La doctrina de la Sala Tercera de este Tribunal ha señalado también que fuera del ámbito sancionador, "la falta del trámite de audiencia en el procedimiento administrativo e incluso la misma indefensión, si se produce, podrán originar las consecuencias que el ordenamiento jurídico prevea, pero no afectan a un derecho fundamental o libertad pública susceptible de amparo constitucional" (sentencia de la Sala III de 16 de marzo de 2005). Tampoco la falta de audiencia equivale a la falta total y absoluta de procedimiento del

apartado e) del artículo 62.1 de la LRJAPC. La parte confunde la anulabilidad del acto por un vicio de forma (artículo 63.2 de la LRJAPC) con un supuesto de nulidad de pleno derecho del artículo 62 pues, como también tiene declarado la Sala III de este Tribunal "la falta de un trámite como el de audiencia, por esencial que pueda reputarse, no supone por sí misma que se haya prescindido total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido"; procedimiento, que "subiste aun faltando la audiencia" (sentencias de 13 de octubre de 2000 y 16 de marzo de 2005).

Estamos, por tanto, en el ámbito del artículo 63 de la LRJAPC, que es el de la anulabilidad de los actos administrativos; anulabilidad que se produce por cualquier otra infracción del ordenamiento jurídico distinta de las contempladas en el artículo 62. Pero, como establece el número 2, de este artículo "el defecto de forma sólo determinará la anulabilidad cuando el acto carezca de los requisitos formales indispensables para alcanzar su fin o dé lugar a la indefensión de los interesados" (...). La doctrina de la Sala III de este Tribunal insiste en que "la indefensión no equivale a la propia falta del trámite de audiencia", sino que "ha de ser real y efectiva" y, por ello, "para que exista indefensión determinante de la anulabilidad del acto es preciso que el afectado se haya visto imposibilitado de aducir en apoyo de sus intereses cuantas razones de hecho y de derecho pueda considerar pertinentes para ello" (sentencias de 11 de julio de 2003 y 16 de marzo de 2005)".

El debate de la falta de audiencia y la indefensión que de él se puede derivar, ha tenido múltiples respuestas en el ámbito de la jurisprudencia, pudiéndose concluir, que su relevancia está vinculada a la identificada como indefensión material. Es interesante, en este sentido, la extensa argumentación ofrecida por el Tribunal Supremo en sus Sentencias de 13 de octubre de 2000 y 21 de noviembre de 1997, cuando señalan lo siguiente:

"1ª.- El motivo debe ser desestimado, ya que lo que en él se denuncia es la falta de audiencia en un procedimiento administrativo (...). El artículo 24.1 de la Constitución establece el derecho fundamental de todas las personas a obtener la tutela efectiva de los jueces y tribunales en el ejercicio de sus derechos e intereses legítimos, sin que, en ningún caso, pueda producirse indefensión. Pero el ámbito de aplicación de este derecho no puede trasladarse sin más a las actuaciones administrativas, ya que, en principio, sólo está referido a las actuaciones judiciales (derecho a obtener la tutela efectiva de los jueces y tribunales). En razón de ello, la Sentencia de esta sala de 6 de junio de 1991, con cita en la Sentencia del Tribunal Constitucional 42/1989, de 16 de febrero, ha declarado que la tutela que otorga el artículo 24.1 de la Norma Fundamental se refiere a las actuaciones judiciales, a las administrativas de carácter sancionador, respecto a las que rigen los principios básicos del Derecho Penal, y a las actuaciones administrativas que impidan el acceso a la Jurisdicción, en cuanto bloquean el ejercicio del derecho a la tutela judicial efectiva, doctrina que debemos aplicar, salvo supuestos y excepciones de directa lesión al

derecho a la tutela efectiva de los jueces y tribunales que aquí no se produce".

2ª.- Tampoco existe infracción del artículo 105.1 de la Constitución Española, por la razón de que ese precepto, al imponer la audiencia al interesado, la exige "cuando proceda", lo que constituye una remisión a la regulación que de ese requisito contenga la legislación ordinaria.

3ª.- La legislación ordinaria estaba constituida al momento de dictarse el acto administrativo impugnado (30 de julio de 1993), por la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas, cuyo artículo 84.1 dispone en lo que aquí interesa, que "instruidos los procedimientos, e inmediatamente antes de redactar la propuesta de resolución, se pondrán de manifiesto a los interesados (...)", regulación coincidente en esto con el antiguo artículo 91.1 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

La falta de audiencia (cierta en este caso) constituye un vicio formal, pues es la omisión de un trámite procedimental. Como tal, sus efectos están regulados en el artículo 63.2 de la Ley 30/1992, como causa de anulabilidad de los actos administrativos (y no en el artículo 62.1 e), ya que la mera falta de ese trámite no constituye, se mire por donde se mire, una ausencia total y absoluta del procedimiento legalmente establecido, que constituye una causa de nulidad de pleno derecho. Según el artículo 63.2, para que el defecto de forma acarree la invalidez del acto es necesario, por lo que aquí importa, que el vicio produzca una indefensión al interesado.

Por eso el interesado a quien no se ha oído no puede impugnar el acto alegando sólo ese mero vicio formal (como aquí ocurre) sino que tiene que poner de manifiesto que por esa causa ha sufrido indefensión, es decir, una disminución de sus posibilidades de alegación y prueba. Esa disminución significa que al no serle concedida audiencia en su momento, ha perdido irremisiblemente, por la razón que sea, todas o algunas de esas posibilidades, de suerte que más tarde no podrá utilizarlas. En tal caso se ha producido una indefensión que es causa de anulación del acto administrativo. En otro caso, es decir, si a pesar de la falta de audiencia las posibilidades de alegación y prueba siguen intactas, el vicio formal no ha producido indefensión y constituye un mero vicio de forma no invalidante".

Aplicando el anunciado principio de especialidad y de prelación normativa autonómica, en defecto de legislación estatal básica, resulta fundamental el artículo 115.4 del Decreto Legislativo 1/2010 que se ha reproducido con anterioridad. Al margen de la necesaria concurrencia objetiva de causas de índole técnico, dicho precepto es claro cuando afirma que "el Municipio podrá aprobar, previa audiencia de los propietarios, la modificación de la previsión inicial de gastos de urbanización en el caso de aparición de circunstancias técnicas objetivas (...)". La audiencia previa de los interesados se configura así como un deber legal, no como un mero requisito formal que pueda ser omitido (considerando ese hecho una mera irregularidad procedimental) o suplido (a

través de un recurso administrativo como argumentan las partes demandada y codemandada en esta causa). Por lo tanto, la omisión del trámite de audiencia previa a la compañía demandante (y al resto de propietarios del Sector SP-11), respecto a las tres partidas admitidas unilateralmente por el Ayuntamiento de Guadalajara en el Acuerdo municipal de 20 de mayo de 2014, constituye una irregularidad procedimental que puede suponer la anulación del acto administrativo impugnado en esta causa por un vicio formal, al amparo de lo previsto en el artículo 63.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, en relación con el artículo 115.4 del Decreto Legislativo 1/2010.

En consecuencia, debe anularse parcialmente el Acuerdo municipal de 20 de mayo de 2014 respecto a la unilateral aprobación por el Ayuntamiento de Guadalajara de las tres partidas propuestas como retasación (consistente en obras compartidas en los Sectores SP-10 y SP-1, indemnizaciones a tres propietarios del Sector e incremento por gastos de promoción y gestión y gastos financieros), debiendo retrotraerse las actuaciones para que, con carácter previo y obligatorio, se proceda a dar audiencia a la parte actora y al resto de propietarios del Sector SP-11 sobre las propuestas de incrementos de las tres partidas antes mencionadas, cuya retasación pretendió la parte codemandada en este proceso y que fue indebidamente aceptada y aprobada por la Administración demandada, al haberse vulnerado ese trámite procedimental esencial.

QUINTO.- La anulación parcial del Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Guadalajara, de 20 de mayo de 2014, respecto a las tres partidas indicadas cuya retasación se aprobó unilateralmente por la Administración demandada, exige, a continuación, enjuiciar si son conformes a derecho o no las otras dos partidas que fueron aprobadas por el mismo Acuerdo municipal de 20 de mayo de 2014, pero que, sin embargo, fueron sometidos a audiencia previa de todos los propietarios del Sector SP-11, es decir, las relativas al nuevo puente sobre la A-2 y la adecuación de las zonas verdes a aparcamientos y afecciones derivadas de ello.

La parte actora alega que no tuvo conocimiento de esa propuesta, por lo que se omitió su trámite de audiencia. Sin embargo, ésta afirmación debe ser desestimada, en la medida que la empresa QUABIT INMOBILIARIA, SA comunicó que ya no era propietaria de suelo en el Sector y que los titulares actuales de sus parcelas son NOVA CAIXA GALICIA DIVISIÓN GRUPO INMOBILIARIO, SLU (NCG) e INMUEBLES Y SERVICIOS BARCLAYS, SA, por lo que los días 7 y 8 de enero de 2014 se notifica el trámite de audiencia a las mismas, en su calidad de nuevos propietarios (folios 114 al 117 del expediente administrativo). Dado que desde el día 21 de diciembre de 2012, la entidad mercantil demandante en esta causa es propietaria del 55,789170% de la Parcela P-2.2 del Proyecto de Reparcelación del Sector SP-11, siendo su administración y gestión encomendada a la compañía NCG DIVISIÓN GRUPO INMOBILIARIO, SLU y ésta última empresa fue notificada del Acuerdo municipal de 13 de noviembre de 2013, no puede alegarse desconocimiento ni falta de información de esos hechos. Cuestión distinta es que NCG DIVISIÓN GRUPO INMOBILIARIO, SLU no hubiera comunicado adecuadamente esa

situación a la empresa actora, lo que es ajeno a este proceso y responde a las relaciones internas profesionales entre ambas compañías.

Centrada la cuestión, es preciso enjuiciar si fue conforme a derecho o no la aprobación municipal de la retasación de las dos partidas antes mencionadas, es decir, por un lado, las relativas al nuevo puente sobre la A-2; y, por otro lado, la adecuación de las zonas verdes a aparcamientos y afecciones derivadas de ello. Para valorar esas circunstancias debe tomarse como referencia el artículo 115.4 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo de 2010, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, cuando, bajo el enunciado de "los gastos de urbanización", establece lo siguiente:

"4. El Municipio podrá aprobar, previa audiencia de los propietarios, la modificación de la previsión inicial de gastos de urbanización en el caso de aparición de circunstancias técnicas objetivas, cuya previsión por el urbanizador no hubiera sido posible con ocasión de la elaboración del proyecto de urbanización. La retasación de los costes no podrá suponer modificación o incremento en la cuantía del beneficio empresarial del urbanizador".

A su vez, aunque con un carácter subordinado a aquél precepto legal, también será de aplicación el convenio urbanístico suscrito entre la parte codemandada (como Agrupación de Interés Urbanístico) y el Ayuntamiento de Guadalajara para el desarrollo del Sector SP-11, en particular su estipulación séptima a estos efectos.

El Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, en su Sentencia de 27 de febrero de 2012, parte de afirmar que "la retasación de cargas de urbanización que permite el artículo 115.4 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/04, de 28 de diciembre (TRLOTAU), abre la posibilidad de que el Ayuntamiento modifique la previsión inicial de gastos de urbanización bajo determinadas condiciones y normalmente esa retasación será al alza". Esas condiciones a las que alude nuestro Tribunal Superior de Justicia son la "aparición de circunstancias técnicas objetivas, cuya previsión por el urbanizador no hubiera sido posible con ocasión de la elaboración del proyecto de urbanización". Por lo tanto, la retasación es posible si concurren esas circunstancias de carácter acumulativo y objetivo:

- a) Por un lado, circunstancias técnicas objetivas.
- b) Por otro lado, que esas circunstancias técnicas objetivas no hubieran sido posible preverlas cuando se elaboró el proyecto de urbanización. Se aluden así a causas sobrevenidas y desconocidas cuando se redactó el correspondiente proyecto de urbanización.
- c) Hay que añadir también que ese aumento de gastos debe tener su origen en "una orden directa de la Administración actuante

o en el cumplimiento de una condición impuesta por ella", tal y como prevé el propio Decreto Legislativo 1/2010, en su artículo 118.7, cuando señala que "el urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquéllos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración actuante o en el cumplimiento de una condición impuesta por ella".

Es necesario ahora trasladar y aplicar esos tres criterios a las dos partidas de retasación admitidas en el Acuerdo municipal de 20 de mayo de 2014 cuya anulación no procede hasta este momento. Esas dos partidas, recuérdese, eran las relativas al nuevo puente sobre la A-2 y la adecuación de las zonas verdes a aparcamientos y afecciones derivadas de ello:

1-) Por lo que se refiere a la partida de retasación relativa al nuevo puente sobre la A-2, comprendía "1. Nuevo Puente sobre la A-2: Proyecto, Ejecución de Obra y Dirección Facultativa: La cantidad que se ha incrementado esta obra, respecto de la previsión de la Proposición Jurídico Económica es de 476.698,44 + 724.090,53 + 363.933,39 + 40.985,87 = 1.605.708,2 euros. A esta cantidad debe descontarse la vía de servicio no ejecutada que tenía una previsión de 72.432,39 euros. Por lo que la cantidad retasable por este concepto es de 1.533.275,8 euros". Se justifican estos incrementos económicos en su carácter de sistema local, aprobado por Acuerdo municipal de 19 de julio de 2012 (que se presume que adquirió firmeza al no constar que haya sido impugnado). Sin embargo, las circunstancias técnicas objetivas que ampararían la retasación son puestas de relieve por la propia parte actora en su escrito de conclusiones, cuando menciona que "resulta del expediente que el ministerio de Fomento exigió diversas modificaciones del proyecto de este paso elevado". Por lo tanto, nos hallaríamos ante el supuesto del cumplimiento de prescripciones provenientes, en este caso, de la Administración estatal, lo que constituye una de las previsiones contenidas en el artículo 115.4 del Decreto Legislativo 1/2010 y en la estipulación séptima del convenio urbanístico de ejecución de la urbanización del Sector SP-11 para autorizar una nueva retasación. Eso sí, es cuestionable la cuantía de los honorarios profesionales incluidos en esta partida, en la medida que, por un lado, se solicitan 40.985,87 euros (lo que representa un importe más elevado que la redacción inicial del proyecto del paso elevado, fijado en 39.950,40 euros); y, por otro lado, se piden 363.933,39 euros (que suponen cerca del 90% del coste total de la dirección facultativa de las obras de urbanización de todo el Sector SP-11). En situaciones como la descrita es aconsejable contar con unos parámetros orientativos de los honorarios profesionales facilitados por los respectivos Colegios Profesionales, lo que no consta debidamente acreditado en este proceso, cuestionando los importes así exigidos por esos conceptos. Por ese motivo, es aconsejable una retroacción de actuaciones a fin de comprobar la pertinencia y proporcionalidad de las cuantías reclamadas en concepto de honorarios profesionales.

2-) Por lo que se refiere a la partida de retasación correspondiente a la adecuación de las zonas verdes a

aparcamientos y afecciones derivadas de ello, comprendía "2. Adecuación de las zonas verdes a aparcamientos y afecciones derivadas de ello: La cantidad a que asciende esta obra es de $594.691,02 + 40.110 + 20.394 = 655.195,02$ euros". La Administración demanda justifica la aprobación de su retasación en que son aparcamientos de uso público y al servicio de las parcelas de todo el sector. Sin embargo, esas razones parecen previas al proceso de urbanización, por lo que no parece que se hayan producido las circunstancias técnicas objetivas que exige el artículo 115.4 del Decreto Legislativo 1/2010. Por lo tanto, es dudosa la inclusión de las nuevas partidas de retasación mencionadas. En cualquier caso, el posible destino de esos terrenos a un uso público parece responder a una afectación demanial, cuya finalidad en servir en un futuro a aparcamiento de una posible sede judicial, lo que cuestiona que el importe de esa partida deba ser asumido y sufragado por los propietarios del Sector SP-11, por lo que no procedería su inclusión en el Acuerdo municipal de 20 de mayo de 2014.

En situaciones similares a las descritas, puede recordarse la doctrina fijada por el Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, en su Sentencia de 30 de diciembre de 2013, cuando expone lo siguiente:

"En todo caso y por lo que afecta al presente procedimiento es importante destacar que mediante Sentencia de fecha 25 de noviembre de 20013, (R.A. 85/2012-ponente Borrego López), ya se examinó un previo pronunciamiento del Juzgado de lo Contencioso Administrativo núm. Dos de Albacete en su Sentencia num. 324, de fecha 23 de noviembre de 2011, dictada en el procedimiento ordinario num. 163/10, donde en términos muy similares a los aquí expuestos, ya se precedía a declarar la anulabilidad del acuerdo relativo a la retasación de cargas. En concreto señalamos en nuestra Sentencia: Debemos proceder a la desestimación del presente recurso de apelación, por las siguientes razones legales, a saber: a) Con relación, al primer motivo impugnatorio, atinente a la no vulneración de la normativa aplicable (arts. 110 y ss. de la LOTAU; singularmente los arts. 115.4 y 119.1.c), relativos a los PAU, entendemos que la misma sí se habría producido, pues como bien ha señalado el Juzgador de instancia, la retasación se ha aprobado por la Administración urbanística (Gerencia Municipal de Urbanismo) ha venido a aprobar una retasación de cargas, sin aprobar el instrumento previo que sirve de soporte a la misma; cual es la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización, correspondiente al desarrollo del APR-13, del P.G.O.U. de Albacete. b) La documentación presentada por el Agente Urbanizador, haría, más evidente no sólo que no quedaría fundamentada la retasación ; sino que la misma pondría manifiestamente, que la retasación ha supuesto un aumento desproporcionado de los gastos de urbanización, que tampoco se encontraría justificada por la existencia de circunstancias técnicas y objetivas, no previstas en la preposición jurídico-económica; pues en el fondo late un problema de mero transcurso temporal entre la aprobación del PAU y el Proyecto de reparcelación; que "per se" no puede ser causa justificativa para una retasación , que no supone un simple ajuste del margen temporal que se da; sino una retasación que afecta a incrementos cercanos al cincuenta por



ciento; y que afecta a sistemas generales (como el puente de la Autovía); o a las indemnizaciones cuya justificación ya preexistían al momento de la presentación del PAU; sin que se den razones suficientes técnicas y objetivas para ello; ni para sobretasar los honorarios técnicos jurídicos y de gestión del programa. c) De hecho, la retasación de los gastos de urbanización y en los términos realizados, se ha realizado sin seguir el procedimiento previsto en el art. 122 de nuestra LOTAU; lo que le ha generado real y efectiva indefensión a la parte apelada. Y ello por una doble dimensión; así, la económica, que permitiría al Agente urbanizador eludir la legalidad, en cuanto al proceso de concurrencia, con una posible retasación que alteraría a las condiciones de aquel proceso selectivo, con perjuicio de los propietarios. Y de una dimensión técnica, pues la retasación debe de acomodarse al Proyecto de urbanización, para cumplir la teleología urbanística que deriva del art. 111 de nuestra Ley Urbanística; y poder comprobarse su adecuación a su alcance técnico-económico; y si no existe, acomodarlo a la realidad y alcance de la retasación, se hace difícil su justificación; así como que pueda suplirse por la proposición jurídico-económica; con incumplimiento sustancial de las reglas contenidas en el art. 115.4 LOTAU; lo que ha de implicar real y efectiva indefensión para la parte apelada (...)"

Recopilando todo lo expuesto, procede estimar parcialmente el presente recurso, anulando los Acuerdos municipales impugnados por no ser conformes a derecho, retrotrayendo las actuaciones para que con carácter previo y obligatorio, se proceda a dar audiencia a la parte actora y al resto de propietarios del Sector SP-11 sobre la retasación aprobada por el Ayuntamiento de Guadalajara con relación a las obras compartidas en los Sectores SP-10 y SP-1, a las indemnizaciones a tres propietarios del Sector SP-11 y al incremento por gastos de promoción y gestión y gastos financieros (tres partidas que figuraban en el Acuerdo municipal de 20 de mayo de 2014), y, respecto a las otras dos partidas contenidas en el referido Acuerdo municipal, se anula la partida relativa a la retasación correspondiente a la adecuación de las zonas verdes a aparcamientos y afecciones derivadas de ello, por no deber ser asumida por los propietarios del Sector SP-11 y se ordena la retroacción de actuaciones en la partida relativa al nuevo puente sobre la A-2, para comprobar la pertinencia y proporcionalidad de las cuantías reclamadas en concepto de honorarios profesionales, tomando como referencia las fijadas en los respectivos Colegios Profesionales para ese tipo de actividades.

SEXTO.- En materia de costas, y, de conformidad con lo previsto en el artículo 139 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, tras la reforma operada por la Ley 37/2011, de 10 de octubre, no procede imponerlas a ninguna de las partes personadas en ésta causa.

VISTOS los preceptos legales citados y demás de general aplicación,

FALLO:



QUE DEBO ESTIMAR PARCIALMENTE el presente recurso contencioso-administrativo interpuesto por la entidad mercantil SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE REESTRUCTURACIÓN BANCARIA ("SAREB"), contra el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Guadalajara, de 14 de octubre de 2014, que desestima el recurso de reposición interpuesto contra el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Guadalajara, de 20 de mayo de 2014, en el que se aprobó la retasación de gastos de urbanización del Sector SP-11 del Plan de Ordenación Municipal de Guadalajara, anulando los Acuerdos municipales impugnados por no ser conformes a derecho, retrotrayendo las actuaciones para que con carácter previo y obligatorio, se proceda a dar audiencia a la parte actora y al resto de propietarios del Sector SP-11 sobre la retasación aprobada por el Ayuntamiento de Guadalajara con relación a las obras compartidas en los Sectores SP-10 y SP-1, a las indemnizaciones fijadas a tres propietarios del Sector SP-11 y al incremento por gastos de promoción y gestión y gastos financieros (tres partidas que figuraban en el Acuerdo municipal de 20 de mayo de 2014), y, respecto a las otras dos partidas contenidas en el referido Acuerdo municipal de 20 de mayo de 2014, se anula la partida relativa a la retasación correspondiente a la adecuación de las zonas verdes a aparcamientos y afecciones derivadas de ello, por no deber ser asumida por los propietarios del Sector SP-11 y se ordena la retroacción de actuaciones en la partida relativa al nuevo puente sobre la A-2, para comprobar la pertinencia y proporcionalidad de las cuantías reclamadas en concepto de honorarios profesionales, tomando como referencia las fijadas en los respectivos Colegios Profesionales para ese tipo de actividades. Sin costas.

Notifíquese esta resolución a las partes haciéndolas saber que contra la misma cabe recurso de apelación en dos efectos que deberá interponerse por escrito ante este mismo Juzgado dentro del plazo de quince días siguientes a su notificación y del que conocerá, en su caso, la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha y previo pago de las tasas previstas en la normativa correspondiente.

Así por esta mi sentencia, de la que se llevará por testimonio a los autos de su razón definitivamente juzgando lo pronuncio, mando y firmo.

PUBLICACIÓN.- La anterior sentencia ha sido leída y publicada en el siguiente día hábil de su fecha por el Ilmo. Sr. Magistrado Juez que la dicto hallándose celebrando audiencia pública en el lugar de costumbre.; Doy fe.