



JDO. CONTENCIOSO/ADMTVO. N. 1 GUADALAJARA

SENTENCIA: 00428/2016

Modelo: N11600

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

Equipo/usuario: MGP

N.I.G: 19130 45 3 2014 0101986

Procedimiento: PO PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000120 /2014-P /

Sobre: ADMINISTRACION LOCAL

De D/Dª: ***, ***,

Procurador D./Dª: SANTOS PASCUA DIAZ

Contra D./Dª AYUNTAMIENTO DE GUADALAJARA, DESARROLLOS TECNOLOGICOS Y LOGISTICOS, SA , ****

***** , Y *****

Abogado: LETRADO AYUNTAMIENTO, MARIA PILAR VIANA LOZOYA , , , JUAN FRANCISCO SERRANO

NIETO , JUAN FRANCISCO SERRANO NIETO

Procurador D./Dª , , MARIA DEL CARMEN LOPEZ MUÑOZ , MARIA DEL CARMEN LOPEZ MUÑOZ , ,

SENTENCIA N° 428/2.016

AUTOS P.O. 120/14

En Guadalajara, a veintitrés de noviembre de 2.016

El Ilmo. Sr. D. MANUEL BUCETA MILLER, MAGISTRADO JUEZ ACCTAL. del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 1 de Guadalajara, habiendo visto los presentes autos de PROCEDIMIENTO ORDINARIO, registrados en este Juzgado con el número 120/14, entre partes, de una como recurrentes, DÑA. ***** y D. ***** , representados, por el Procurador Sr. Pascua Díaz y asistidos por el Letrado Sr. Sotres de la Sen; y, de otra, como demandado, el EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GUADALAJARA, representado y asistido por el Letrado Sr. De la Torre Mora; actuando como codemandada la mercantil DESARROLLOS TECNOLOGICOS Y LOGISTICOS, S.A., representada y asistida por la Letrada Sra.



Viana Lozoya; D. ***** y D. *****
*****, representados por el procurador Sra. López Muñoz y
asistidos por el letrado Sr. Javier Ramón Sierra; y contra D.
***** y Dña. *****,
representados y asistidos por el letrado Sr. Juan Francisco
Serrano Nieto, sobre URBANISMO.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por la representación de los recurrentes, DÑA.
***** y D. ***** se
interpuso recurso contencioso-administrativo contra los puntos
1º, 2º y 3º del Acuerdo del Pleno del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
GUADALAJARA, de fecha 25 de julio de 2.014.

SEGUNDO.- Dado traslado del recurso a la entidad demandada
-EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GUADALAJARA-, se sustanció por los
trámites del Procedimiento Ordinario, habiéndose solicitado
por la representación de dicha Administración, así como por la
de la mercantil codemandada - DESARROLLOS TECNOLOGICOS Y
LOGISTICOS, S.A.-, y por los también codemandados D. ****
***** D. *****, sentencia
desestimatoria. La cuantía del presente recurso es
indeterminada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Se interpone el presente recurso contencioso-
administrativo contra el Acuerdo Plenario del EXCMO.

AYUNTAMIENTO DE GUADALAJARA, adoptado en sesión celebrada el día 25 de julio de 2.014, en cuanto a los puntos 1º, 2º y 3º del mismo, y que se refieren, el primero, a la resolución de las alegaciones presentadas por distintos propietarios sobre la propuesta de garantías ofrecida por el Agente Urbanizador; el segundo a la propia aprobación de la propuesta de prestación de garantías de promoción efectuada por el Agente Urbanizador mediante la constitución de primera hipoteca sobre fincas de su propiedad con la condición de que esa garantía se trasladará a las parcelas de resultado que se adjudiquen al Agente Urbanizador en reemplazo de las aportadas y que esas parcelas quedarán exentas de cuotas de urbanización, cuya cuota se trasladará al resto de parcelas que se adjudiquen al Agente Urbanizador; y el punto tercero se refiere a la aprobación de la subsanación del PAU del Sector SP 100 Ciudad del Transporte y con ello de su alternativa técnica y la propuesta de Convenio Urbanístico y de Proposición Jurídico Económica en los términos establecidos en el informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la JCCM a solicitud del Ayuntamiento de Marchamalo.

SEGUNDO.- Así las cosas, fundamenta la representación de los recurrentes el atendimento de sus pretensiones, con expresa cita al artículo 66 del Reglamento de Gestión Urbanística, y a los artículos 119.4.c.2 y 119.5 del Decreto-Legislativo 1/2.004, de 28 de diciembre, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha, en que existe una defectuosa tramitación de la modificación de la garantía del art. 110.3 d) de la TRLOTAU al entender que la modificación de las propuestas que se contienen en la Proposición Jurídico Económica como en el Convenio debe seguir la misma tramitación que la seguida para su aprobación, y en

este caso no ha existido una solicitud formal y expresa por parte del Agente Urbanizador de modificar el la Propuesta Jurídico Económica y el Convenio, y además la información que se dio a los afectados para que se pronunciasen al respecto fue sólo parcial y sesgada, siendo además que el acuerdo finalmente adoptado por el Ayuntamiento al respecto ha sido sobre una garantía distinta a aquella que finalmente fue llevada a efecto mediante escritura de hipoteca unilateral, que consiste en la constitución de garantía sobre determinadas fincas aportadas que se trasladan posteriormente a las resultantes las que a su vez quedarán libres de las cargas que le hubieran correspondido en garantía de la obra de urbanización, incrementándose las que graven por este concepto al resto de las atribuidas al Agente Urbanizador, lo que tampoco consideran ajustado a derecho y se alega además la insuficiencia de la garantía propuesta para cubrir el 7% del presupuesto de ejecución material de la urbanización que exige el art. 110.3 del TRLOTAU

Por el contrario, tanto la representación del Ayuntamiento demandado -EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GUADALAJARA-, como la de la mercantil codemandada -DESARROLLOS TECNOLOGICOS Y LOGISTICOS, S.A.- y los codemandados D. ***** y D. ***** se oponen a la estimación del presente recurso contencioso-administrativo invocando la total conformidad a Derecho de la actuación administrativa recurrida, en base a los motivos que con muy parecida fundamentación, son de ver en sus respectivos escritos.

TERCERO.- Así las cosas, y tras exponer, de modo sucinto, en el fundamento jurídico precedente las distintas alegaciones en las que las distintas partes intervinientes fundamentan el atendimiento de sus pretensiones, lo primero que debe examinarse es la presunta desviación procesal existente en el

recurso formulado por los recurrentes y denunciada por la representación de DESARROLLOS TECNOLOGICOS Y LOGISTICOS, S.A., y que afectaría en definitiva a la imposibilidad de revisar uno de los puntos del acuerdo impugnado en esta vía jurisdiccional, y ello porque realmente, y en esto debe coincidir con la representación de la citada codemandada, en la vía administrativa no existe por parte de los ahora recurrentes una oposición ni expresa ni tampoco que se pueda concluir de los escritos entonces presentados por los recurrentes (2 de mayo de 2.014) respecto de la sustitución de la garantía financiera por la garantía real que ahora en esta vía es objeto de discusión, ya que los recurrentes se limitaron en su momento como puede comprobarse de toda la documentación obrante en el expediente administrativo, a poner de manifiesto una serie de cuestiones referentes a una supuesta posible insolvencia del urbanizador, manifestando expresamente en su escrito que respecto a la garantía real "poco podemos alegar", sin que se armase o se desarrollara una defensa jurídica de una posición contraria al establecimiento de dicha modalidad de garantía, es decir que existe una un aquietamiento y aceptación en definitiva de los recurrentes en ese momento a la posibilidad de constitución de la garantía a través de dicha modalidad, posibilidad que por cierto, además de prevista legalmente, en ningún momento quedó excluida expresamente en el Convenio, por tanto en primer lugar nada cabría revisar en esta sede al respecto, y aunque se revisara la solución sería en cualquier caso desestimatoria de la pretensión de los recurrentes, pues como digo, no se deduce de los diferentes trámites administrativos ni de los documentos esenciales que conforman el expediente administrativo, que haya existido ninguna limitación o exclusión expresa a la posibilidad de constitución de garantías reales.

CUARTO.- No obstante lo anterior, siendo que todas las pretensiones en que se sustenta el recurso están íntimamente interrelacionadas, y debe en todo caso darse cumplida respuesta a todas las alegaciones planteadas, debe apuntarse además que tampoco se adivina en modo alguno que existan defectos invalidantes en la tramitación de la modificación de la garantía del art. 110. 3.d) TRLOTAU como sostienen los recurrentes.

Debe recordarse que dicho precepto, impone a los Programas de Actuación Urbanizadora, en su letra d), el deber de asegurar "(...) el cumplimiento de sus previsiones, mediante garantía, financiera o real, prestada y mantenida por el adjudicatario seleccionado como urbanizador, por el importe mínimo que reglamentariamente se determine, que nunca podrá ser inferior al siete por cien del coste previsto de las obras de urbanización, en el caso de que se refieran a actuaciones a ejecutar por gestión indirecta". Obligación reiterada, a su vez, en el artículo 75 del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del TRLOTAU el cual, bajo la rúbrica de "Funciones básicas de los Programas de Actuación Urbanizadora", precisa aún más el contenido y alcance de la referida obligación, al señalar en su letra d), por ejemplo, que "El importe de la garantía no podrá ser inferior al siete por ciento del coste de ejecución material por contrata, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido o tributo que pudiera sustituirle, de las obras de urbanización, tanto interiores como exteriores al ámbito"; o que, "Cualesquiera variaciones al alza que se produzcan sobre el referido coste determinarán la obligación de ampliar la garantía prestada, para que siempre y en todo caso ésta supere el porcentaje establecido. Tal ampliación deberá realizarse en el momento en que la Administración actuante lo requiera, ya sea de oficio o a instancia de

persona interesada". Por otra parte, el artículo 97.11 del citado RAE, tras señalar que la adjudicación de la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora se formalizará mediante la suscripción del correspondiente Convenio Urbanístico, exige que en él se haga constar, entre otras obligaciones esenciales, "(...) las garantías que el urbanizador presta para asegurar su cumplimiento (...)"; añadiendo, a continuación, en su apartado 2, que "Con carácter previo a la suscripción del convenio la persona adjudicataria deberá haber aportado la garantía establecida en las Bases. Una vez aprobado definitivamente un Programa de Actuación Urbanizadora y con él la correspondiente propuesta de convenio, el Municipio emplazará a la persona adjudicataria para que aporte tal garantía y suscriba seguidamente el texto definitivo del convenio dentro del plazo de los quince días siguientes. El emplazamiento podrá contenerse en la misma resolución por la que se apruebe el Programa de Actuación Urbanizadora". Más adelante, el artículo 101.12 del propio RAE, al regular la publicidad y publicación de los Programas, impone a la Administración actuante la inscripción de los mismos en el Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico, para lo cual será requisito imprescindible, además de la aprobación definitiva del correspondiente Programa, haber prestado previamente "(...) las garantías y suscrito el Convenio, en los términos del artículo 97 de este Reglamento (...)". Circunstancias ambas que deberán ser acreditadas ante el expresado Registro, mediante la aportación, entre otras, de la certificación o copia diligencia del documento "(...) de la garantía prestada (...)".

Lo que por tanto persigue y regula la Ley es la prestación de garantía, ya sea financiera o real, y el mantenimiento de la misma por el adjudicatario seleccionado como urbanizador, y

desde luego en contra de lo argumentado por los recurrentes, en modo alguno queda vedado por la Ley la posibilidad de sustitución de prestación de la garantía del 7% de la modalidad de garantía financiera a garantía de afección real, ni mucho menos que el trámite para ese cambio de modalidad deba ser objeto de un procedimiento similar en cuanto a trámites y formalidades al propio de aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora, ya que debe tenerse en cuenta que ambas modalidades de garantía aparecen previstas legalmente sin que se haya otorgado mayor valor o preferencia a alguna de ellas, siendo por tanto completamente indiferente por cual se opte, pues como digo la finalidad prevista en la Ley es la constitución de la garantía de la obligación.

Nos encontramos simplemente por tanto, con un procedimiento que inicia no el agente urbanizador sino la propia Administración demandada por el que se somete a modificación el acuerdo de 26 de abril de 2.013 por el que se aprobó el PAU, pero en ningún caso se trata de una alteración de las obligaciones esenciales o garantías que el urbanizador presta para asegurar su cumplimiento, obligaciones que en ningún momento han dejado de estar garantizadas, simplemente se sustituye legítimamente en uso de la facultad discrecional que ostenta el Ayuntamiento, la modalidad de garantía financiera por la real, lo que se justifica en base a los informes que sirven de motivación a los propios acuerdos impugnados y se lleva a cabo no por el Pleno sino por la Junta de Gobierno local.

Procedimiento y acuerdo éste, por otra parte, del que los recurrentes en contra de lo por ellos manifestado han tenido pleno conocimiento y han podido articular los recursos y alegaciones procedentes, sin que se vislumbre en forma alguna ni vulneración del procedimiento ni indefensión alguna.

QUINTO.- Por lo que se refiere a la distribución de la garantía que se ve alterada por la modificación de la garantía pasando a ser ésta de carácter real, lo cierto es que se trata de un mero recalcuro que viene justificado por la inclusión de la mercantil Buildingcenter, S.A. como titular de una cuota indivisa de una de las fincas objeto de aportación en garantía, sin que ello implique que se deje de asumir el porcentaje de garantía previsto.

Y por último debe señalarse en cuanto a la pretendida insuficiencia de la garantía constituida, que tal alegación carece de consistencia jurídica y fáctica alguna, pues las cuotas de las fincas objeto de hipoteca provocan o dan lugar a la adjudicación de tres fincas de resultado valoradas en 603.000 683.000 y 1.200.500 euros lo que hace un total valor de 2.488.000 euros (folio 2076 del expediente administrativo), siendo que el presupuesto de Ejecución por contrata en lo que afecta a superficie del municipio de Guadalajara ascendería a 27.242.177 euros, cuyo 7% sería de 1.906.852 euros, cantidad por tanto que ha estado en todo momento garantizada, lo que en definitiva lleva a concluir la total adecuación a la legalidad de la actuación del Ayuntamiento demandado. Todo lo expuesto, pues, en consecuencia, debe dar lugar a la íntegra desestimación del presente recurso jurisdiccional, dada la conformidad a derecho de la actuación administrativa combatida a través del mismo.

SEXTO.- En materia de costas las mismas se imponen a los recurrentes, a tenor de lo establecido en el artículo 139.1 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Vistos los preceptos legales citados, y demás de pertinente y general aplicación,

FALLO

Que DEBO DESESTIMAR Y DESESTIMO el recurso contencioso-administrativo interpuesto por DÑA. ***** y D. *****, representados, por el Procurador Sr. Pascua Díaz contra el EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GUADALAJARA, actuando como codemandada la mercantil DESARROLLOS TECNOLOGICOS Y LOGISTICOS, S.A; D. ***** y D. *****, y D. ***** y Dña. *****, debiendo ser confirmados los puntos 1º, 2º y 3º del Acuerdo del Pleno del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GUADALAJARA, de fecha 25 de julio de 2.014, dada la conformidad a Derecho de dicho acto administrativo.

Se imponen las costas a los recurrentes.

Notifíquese esta resolución a las partes litigantes, advirtiéndole que contra la misma cabe interponer recurso de apelación, en el término de quince días ante este Juzgado, para su posterior remisión a la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Castilla-La Mancha.

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