

JDO. CONTENCIOSO/ADMTVO. N. 1 GUADALAJARA

SENTENCIA: 00264/2017

SENTENCIA N° 264/2017

En Guadalajara, a siete de noviembre de dos mil diecisiete.

Vistos por mí, Ilmo. Sr. D. Juan-Galo Carrasbal Onieva, Magistrado-Juez del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 1 de Guadalajara, los presentes autos de procedimiento ordinario registrados con el número 94/2007 (Núm. Identificación Único 19130 3 01 00339), en los que figura, como parte recurrente, de un lado, la compañía mercantil “VIVEROS SANCHEZ, S.L.”, representada por el procurador don Antonio Estremera Molina y defendida por el letrado don Javier Gálvez Pantoja; de otro, “RATIOINVER, S.A.” y don José Antonio Latrorre Atance, representados por la procuradora doña María Teresa López Manrique y defendidos finalmente por el letrado don Román García Hernández; de otro, [REDACTED], representada por la procuradora doña Marta Martínez Gutiérrez y defendida por el letrado don Ramón Entrena Cuesta y de otro, [REDACTED], representado por el procurador don Antonio Estremera Molina y defendido por el letrado don Javier Gálvez Pantoja y, como recurrida, el Ayuntamiento de Guadalajara, representado y defendido finalmente por el letrado consistorial don Miguel Ángel de la Torre Mora, habiéndose personado como codemandada la Unión Temporal de Empresas “HERCESA INMOBILIARIA, S.A.-RAYET PROMOCIÓN, S.L. (luego “QUABIT INMOBILIARIA, S.A.) UTE LEY 18/1982”, representada por la procuradora doña María del Carmen López Muñoz y defendida por el letrado don Francisco Jesús Castilla Rodríguez.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Interpuesto el presente recurso por “VIVEROS SANCHEZ, S.L.”, sustanciado en sede de procedimiento ordinario 94/2007, se solicitó la remisión del expediente administrativo. Recibido el expediente administrativo se dio traslado a la parte recurrente para que presentara su demanda en la que tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que estimó pertinentes, terminó suplicando se dicte una sentencia estimatoria del recurso interpuesto y las correspondientes declaraciones en relación con la actuación administrativa impugnada.

SEGUNDO.- Tras sucesivas resoluciones dictadas al efecto, a los presentes autos de procedimiento ordinario 94/2007 fueron acumulándose los principiados como procedimiento ordinario 101/2007 a instancia de “RATIOINVER, S.A.” y [REDACTED]; como P.O. 18/2008 a instancia de [REDACTED] y [REDACTED]

■■■■■, luego desistidos; como P.O. 31/2008 (luego 37/2012) a instancia de ■■■■■
■■■■■; como P.O. 95/2007 a instancia de “VIVEROS SANCHEZ, S.L.”; como
P.O. 106/2007 a instancia de ■■■■■ y como P.O. 10/2009 a instancia
de ■■■■■, luego desistido. Admitidas las demandas se dio traslado a la
Administración, presentando sus contestaciones en las que solicita se desestimen los recursos
y se confirmen las actuaciones administrativas impugnadas en cada uno de los procedimientos
iniciados por separado, haciendo otro tanto la UTE personada como codemandada. Tras el
recibimiento a prueba y la presentación de conclusiones, quedaron los autos conclusos para
sentencia.

TERCERO.- En la substanciación de las presentes actuaciones se han observado los
preceptos y prescripciones legales. La cuantía del recurso fue fijada por auto de 24 de
septiembre de 2015 (erróneamente figurado 2003) en indeterminada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Diseccionando el complejísimo amalgama de recursos acumulados,
resultan impugnados, respectivamente, los siguientes actos administrativos, detallados por
recurrentes:

Por “VIVEROS SANCHEZ, S.L.”, de inicio, en el P.O. 94/2007, el acuerdo del Pleno
del Ayuntamiento de Guadalajara de 2 de mayo de 2007, de aprobación definitiva del
proyecto de reparcelación del Sector SP PP 40 “El Ruiseñor”.

Por “VIVEROS SANCHEZ, S.L.”, de inicio, en el P.O. 95/2007, el acuerdo del Pleno
del Ayuntamiento de Guadalajara de 2 de mayo de 2007, de aprobación definitiva del
proyecto de reparcelación del Sector SNP-7 “Ampliación de “El Ruiseñor”.

Por “RATIOINVER, S.A.” y ■■■■■, de inicio, en el P.O.
101/2007, el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Guadalajara de 2 de mayo de 2012, de
aprobación definitiva del proyecto de reparcelación del Sector SP PP 40 “El Ruiseñor” y el
proyecto de urbanización del referido Sector.

Por ■■■■■, de inicio, en el P.O. 31/2008, la desestimación
presunta de los recursos de reposición interpuestos contra el acuerdo del Pleno del
Ayuntamiento de Guadalajara de 2 de mayo de 2007, de aprobación definitiva del proyecto de
reparcelación del Sector SP PP 40 “El Ruiseñor”; contra el acuerdo del Pleno del
Ayuntamiento de Guadalajara de 2 de mayo de 2007, de aprobación definitiva del proyecto de
reparcelación del Sector SNP-7 “Ampliación de “El Ruiseñor” y contra el proyecto de
urbanización del Polígono SP 40 “El Ruiseñor”, luego ampliado a la resolución expresa de los
recursos de reposición interpuestos.

Por ■■■■■, de inicio, en el P.O. 106/2007, el acuerdo del
Pleno del Ayuntamiento de Guadalajara de 2 de mayo de 2007, de aprobación definitiva del
proyecto de reparcelación del Sector SNP-7 “Ampliación de El Ruiseñor”.

En las demandas de “VIVEROS SANCHEZ, S.L.” resulta accionada una pretensión
anulatoria de las resoluciones impugnadas, con súplica del dictado de sentencia, en lo atinente
al proyecto de reparcelación del Sector SP PP 40 “El Ruiseñor” (de inicio P.O. 94/2007), por
la que se declare: 1) que la superficie a computar a efectos de la reparcelación es la
determinada en la medición del técnico nombrado por la demandante, esto es, 59.012 m² o en
su defecto la que se determine por el perito judicial que se nombre por el Juzgado; 2) la

procedencia de la indemnización por las plantas a eliminar de acuerdo con los precios incluidos en el catálogo publicado por la actora con los descuentos determinados por el técnico nombrado por ella, esto es 607.098'36 euros (cifra en la que se incluye la ya reconocida por el perito nombrado por el Agente Urbanizador que ascendió a 482.409'11 euros, siendo la diferencia entre ambas de 124.689'25 euros), o en su defecto la que se determine por el perito judicial que se nombre y 3) que se ordene la inclusión como elemento indemnizatorio la pérdida parcial del negocio de plantas y por el importe determinado por el técnico nombrado por la actora, esto es, 451.539'08 euros, o en su defecto la que se determine por el perito judicial que se nombre, todo ello con condena en costas. En lo concerniente al proyecto de reparcelación del Sector SNP-7 "Ampliación de El Ruseñor" (de inicio P.O. 95/2007), que en sentencia se declare. 1) la procedencia de la indemnización por las plantas a eliminar de acuerdo con los precios incluidos en el catálogo publicado por la actora con los descuentos determinados por el técnico nombrado por ella, esto es 645.462'09 euros (cifra en la que se incluye la ya reconocida por el perito nombrado por el Agente Urbanizador que ascendió a 511.111'80 euros, siendo la diferencia entre ambas de 134.350'29 euros), o en su defecto la que se determine por el perito judicial que se nombre y 2) la inclusión como elemento indemnizatorio la pérdida parcial del negocio de plantas y por el importe determinado por el técnico nombrado por la actora, esto es, 492.647'10 euros, o en su defecto la que se determine por el perito judicial que se nombre, todo ello con condena en costas.

En la demanda de "RATIONVER, S.A." y de [REDACTED] (de inicio P.O. 101/2007) se ejercita una pretensión anulatoria de la resolución recurrida por ellos, de 2 de mayo de 2007, aprobatoria definitiva del proyecto de reparcelación del Sector SP PP 40 "El Ruseñor" y el proyecto de urbanización del referido Sector con súplica del dictado de sentencia por la que se condene a la Administración a rectificar el proyecto de reparcelación para que se ajuste a lo dispuesto en el artículo 93.c) del TRLOTAU de 1994 y a respetar las construcciones propiedad de la parte actora existentes sobre el terreno aportado o de origen, o, en otro caso, a indemnizarlas en una cantidad mayor y más justa a la fijada en la reparcelación (que se concretará en periodo de prueba o en ejecución de sentencia).

En la demanda de [REDACTED] (de inicio P.O. 31/2008) se suplica, previa admisión de la ampliación del recurso a los acuerdos de 31 de julio de 2008, desestimatorios expresos de los recursos contra los acuerdos de 2 de mayo de 2007 por los que se aprueba el proyecto de urbanización del Polígono SNP nº 7 "Ampliación del Ruseñor" y el proyecto de reparcelación del Polígono SP 40 "El Ruseñor", se dicte sentencia por la que estimando el recurso declare nulos y sin ningún efecto los dos acuerdos de 31 de julio de 2008 desestimatorios expresos de las respectivas reposiciones y los tres acuerdos inicialmente impugnados, de mayo de 2007 por los que, respectivamente, se acuerda aprobar con carácter definitivo el proyecto de reparcelación del Polígono SNP nº 7 "Ampliación del Ruseñor"; aprobar con carácter definitivo el proyecto de urbanización del polígono SNP nº 7 "Ampliación del Ruseñor" y aprobar con carácter definitivo el proyecto de reparcelación del polígono SP 40 "El Ruseñor".

En la demanda de [REDACTED] (de inicio P.O. 106/2007) resulta accionada una pretensión anulatoria de la resolución aprobatoria del proyecto de reparcelación del Sector SNP "Ampliación El Ruseñor", con súplica del dictado de sentencia por la que se declare: 1) que debe procederse a la inclusión de la totalidad de la parcela del actor en el Sector SNP "Ampliación el Ruseñor" y subsidiariamente, para el caso de que eso no resulte posible, que se le indemnice por los perjuicios que sufra y que se determinarán por la diferencia entre el importe que se concrete en el expediente de expropiación que en su caso se inicie por la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Comunidades de Castilla-La

Mancha u organismo o entidad beneficiaria correspondiente y el valor en mercado de la porción de parcela excluida del sector, determinado por perito con título de Arquitecto Superior con estudio abierto en Guadalajara, nombrado en sede judicial y 2) que se proceda a la sustitución de la finca de reemplazo por otra ubicada en el enclave donde se situaba la finca de origen, o subsidiariamente que se indemnice al actor por el importe correspondiente a la diferencia de valor entre la parcela adjudicada y la que le correspondía en la zona en que se ubica la aportada, determinado por perito nombrado judicialmente con el título de Arquitecto Superior, con estudio abierto en Guadalajara

Consta en las actuaciones el voluntario apartamiento de [REDACTED]

y [REDACTED], así como el de [REDACTED].

SEGUNDO.- La mercantil “VIVEROS SANCHEZ, S.L.” persigue en este pleito, tanto en lo atinente al Sector SP PP 40 “El Ruiseñor”, como en lo concerniente al Sector SNP 7 “Ampliación de El Ruiseñor”, se le reconozca una doble indemnización comprensiva, de una parte por el concepto de las plantas a eliminar de acuerdo con los precios incluidos en el catálogo publicado por la actora con los descuentos determinados por el técnico nombrado por ella y de otra la inclusión como elemento indemnizatorio de la pérdida parcial del negocio de plantas y por el importe determinado por el técnico nombrado por la misma y que la superficie a computar a efectos de la reparcelación del Sector SP PP 40 sea la determinada en la medición del técnico nombrado por la demandante, esto es, 59.012 m² o en su defecto la que se determine por el perito judicial que se nombre por el Juzgado.

De inicio ha de resaltarse que en sede de proposición de prueba ninguno de los contendientes –y por tanto comprendiendo a “VIVEROS SANCHEZ, S.L.”- se ha solicitado, no obstante los términos de la súplica reseñados, la práctica en sede judicial de prueba pericial alguna, remitiéndose todos los contendientes a lo preexistente en el procedimiento administrativo sustanciado ante el Ayuntamiento de Guadalajara, fiando unos y otros su suerte a las apoyaturas técnicas esgrimidas en vía administrativa.

En lo que singularmente hace a “VIVEROS SANCHEZ, S.L.”, merece ser destacado, como por lo demás resalta tal compañía en su demanda, como patentiza el anexo I de la misma que, antes incluso de interponer su recurso jurisdiccional (15 junio – 13 de julio de 2007), aun cuando lo hiciera después de agotada la vía administrativa, vendió a un tercero – “GESTESA DESARROLLOS URBANOS, S.L.”- los terrenos de que era dueña, tanto en el Sector SP PP 40, como en el SNP 7, conviniéndose como precio global de la compraventa la cantidad de 8.807.442’25 euros y estableciéndose un valor para cada metro cuadrado objeto de transmisión, en lo que definitivamente minorase o acrecentase lo vendido a resultas de posterior eventual fijación posterior, de 72’12 euros. Sin mayor dificultad, en tanto se presenta como hecho que goza de notoriedad absoluta y general, se colige que el estándar de valor de metro cuadrado de terreno rústico, dedicado a vivero de especies arbóreas, que era la afectación de preexistencia en los suelos, de ninguna manera podría llegar a los 72’12 €/m², de modo que en esa magnitud se comprenderían las plantas a eliminar por las que reclama una indemnización adicional a la que ya tuvo reconocida en el proyecto de reparcelación, sin que se haya acreditado que hubiera de eliminar las plantas en cuestión antes de culminar la edad determinante de su comercialización en que asienta su argumentación, lo que aboca a desestimar la pretensión de “VIVEROS SANCHEZ, S.L.” sustentada en ese particular.

En cuanto al segundo concepto indemnizatorio propugnado en esta sede jurisdiccional la cuestión es diferente. En efecto aun cuando no se ha producido en modo alguno el cese, siquiera parcial, de actividad como consecuencia de la pérdida –dicho ello en la acepción superficial de del término- de terrenos dedicados al desarrollo de especies arbóreas para su

posterior venta a terceros, sí que es incontestable, en el concepto de este Juzgador, que la actora ha sufrido un detrimento superficiario al que, haya o no subvenido con la adquisición de terrenos que aplicar al dicho menester, lo que es irrelevante a estos efectos, tan solo ha obtenido una incompleta indemnización fijada en el proyecto de reparcelación de los dos sectores de continua referencia. Ahora bien, que se considere que la demandante no ha obtenido la completud indemnizatoria a que resulta acreedora no supone per se que sea atendible su pretensión de lograr a cargo de los propietarios de ambos sectores la cantidad –añadida- que propugna de 259,039'54 euros (124.689'25 € en el SP PP 40 más 134.350'29 € en el SNP 7) sino la significativamente alejada de 90.000 euros que, a tanto alzado, considera este Juzgador procedente en tanto es suma la dificultad de encontrar parametrización compensadora de ese detrimento superficiario afectado a la genuina actividad económica de la actora.

Por lo que se refiere al tercer concepto, el de una eventual mayor superficie de aportación que la considerada en los proyectos de compensación de repetida invocación, este Juzgador reputa atendibles las objeciones puestas por el Ayuntamiento recurrido y la UTE personada como codemandada, Agente Urbanizador de los dos sectores, en tanto “VIVEROS SANCHEZ, S.L.” habría comprendido en el perímetro de sus terrenos la acequia y el vial que no sería de su pertenencia, amén de que en este particular sería harto discutible que mantuviera legitimación activa, dada la transmisión dominical de su terrenos antes meritada y ello con independencia de la virtualidad que entre partes pudiera tener la estipulación quinta convenida entre vendedora y compradora en la escritura pública de 15 de junio de 2007.

TERCERO.- “RATIOINVER, S.A.” y ██████████ se alzan, como explicita su demanda, contra la resolución consistorial de 2 de mayo de 2007 aprobatoria del proyecto de reparcelación y del de urbanización del Sector SP PP 40, si bien luego se centra únicamente en el fundamento jurídico VIII de su demanda, bajo la rúbrica “Fondo del asunto”, en dos extremos del proyecto de reparcelación; de un lado en el afectante a las parcelas adjudicadas, reprochando un incumplimiento de la obligación de localización de las parcelas resultantes con respecto a las originarias y, de otro, en el referente a la compatibilidad de las construcciones e instalaciones existentes en la propiedad originaria con las obras de urbanización y el importe de la indemnización señalada por tal concepto.

Comenzando por el segundo, frente a la cantidad de 73.698'99 euros que aduce consigna el apartado 3.3 del proyecto de reparcelación, apoyada en el informe de tasación de TINSAs, el dúo voluntariamente conformado para demandar aquí cuestiona su objetividad o imparcialidad en tanto emitido por encargo del propio Agente Urbanizador, de quien se predica que “en absoluto le conviene que el desarrollo urbanístico se encarezca por este concepto”, conjetura que ha obtenido cumplida contestación por la UTE personada como codemandada cuando ha precisado que no es propietaria de terrenos en el Sector y que por tanto de ninguna manera le alcanza –directa o indirectamente- un eventual encarecimiento motivado por un aumento de las indemnizaciones a satisfacer que solo recaería sobre las espaldas de los propietarios. Con independencia de ello, la tasación censurada por los demandantes ofrece una cumplida justificación, en el concepto de este Juzgador, por cuanto detalla el método –incuestionablemente válido- de valoración de los elementos añadidos al suelo y las correcciones que a su resultado tiene por precedentes frente al cual los demandantes se han limitado a denostarlo pero sin ofrecer el que es esperable informe de tasación contradictorio suscrito por técnico competente.

Por lo que se refiere a la cuestión de la localización de las parcelas de reemplazo con respecto a las originarias de aportación, la diferente ubicación ha sido justificada en sede

judicial por el Ayuntamiento de Guadalajara y por la UTE personada como codemandada en atribuir a los propietarios aportantes parcelas de resultado con los distintos usos lucrativos, industrial y terciario, finalidad que reviste del criterio equitativo que preside la regulación legal la adjudicación efectuada en el proyecto de reparcelación, modalizando el criterio de la localización, a cuya satisfacción se ha de tender, pero subordinado al equidistributivo y ante el que ha de –en lo imprescindible- ceder.

CUARTO.- La demanda de [REDACTED], presentada en el que fue procedimiento ordinario 31/2008 y en la que se ratificó tras las sucesivas acumulaciones no hace sino reiterar cuanto ya tenía aducido en la precedente vía administrativa, limitándose a enfatizar en los vicios de que en su concepto adolecía la actuación consistorial pero sin innovar de manera relevante en la judicialización de la disputa. En efecto, la ausencia de motivación defendida por tal recurrente resulta no ser tal en cuanto, enervando cualquier posible causación de indefensión, le ha permitido articular su demanda del modo que bien le ha parecido, trasluciendo del tenor de ésta el conocimiento adecuado que ha tenido del tratamiento de la cuestión en vía administrativa. Por lo demás, los documentos presentados por tal demandante en la recta final del presente proceso judicial pone de manifiesto cómo el considerabilísimo lapso al que se ha extendido la judicialización de la controversia ha superado, olvidándola, cualquier intención de implantar en el Sector concernido un Campus Universitario, dejando vacío de contenido el grueso de los reproches de [REDACTED].

Por lo demás, la constatación de que el suelo propiedad de la actora enclava en el SNP 7 y no en el SP PP 40, conforme a lo opuesto en este particular por el Ayuntamiento demandado y por el Agente Urbanizador personado como codemandado, en términos que acoge este Juzgador, así como la intrascendencia a los efectos pretendidos por [REDACTED] en cuanto a la evaluación ambiental, añadido a que la valoración acogida consistorialmente, en tanto realizada por un tercero sin intereses en el ámbito, ha de imponerse a la particular aportada en vía administrativa que, como ocurre con la postura de otros demandantes, no ha sido objeto de prueba pericial judicial por desinterés de la parte o inconveniencia de la misma, abocan a la desestimación de cuanto propugna la Sra. Palomares Rodilla.

QUINTO.- Dos son los reproches consignados en la demanda de [REDACTED]. Uno primero, la no inclusión de la totalidad de sus terrenos en el Sector SNP 7, a lo que el Ayuntamiento demandado y el Agente Urbanizador personado como codemandado han opuesto que la delimitación del Sector en cuestión se llevó a cabo con la aprobación del Plan Parcial correspondiente, sin que [REDACTED] impugnase el mismo, consintiéndolo y efectivamente, corresponde acoger las objeciones de la parte demandada pues la redelimitación del Sector en cuestión no pasaba de ser una facultad del contenido del Programa pero sin atribuir al interesado un derecho subjetivo a su exigencia, amén de la afectación de la expropiación a que alude el citado recurrente, ajena al objeto de la presente litis. El otro, en cuanto a la localización de la parcela adjudicada responde, como ha quedado cabalmente justificado en el concepto de este Juzgador, al estar contemplada una zona verde en la ubicación de la parcela de aportación, de suerte tal que el criterio de localización, contemplado como preferente, ha de decaer para supuestos cual el concurrente en la propiedad de [REDACTED].

SEXTO.- No concurren circunstancias determinantes de la imposición de costas (art. 139.1 LJCA) en función de la estimación parcial del recurso que se falla.

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

FALLO

Estimando parcialmente el recurso interpuesto por “VIVEROS SANCHEZ, S.L.” por no ser ajustada a Derecho la actuación administrativa impugnada, debo anular y anulo la actuación administrativa objeto de impugnación en el único extremo de reconocer a “VIVEROS SANCHEZ, S.L.” el derecho a ser indemnizada en la cantidad adicional de noventa mil euros, conforme se consigna en el fundamento jurídico segundo de esta resolución, manteniéndose inalterada la actuación administrativa recurrida en todo lo demás. No se efectúa imposición de costas.

MODO DE IMPUGNACIÓN:

Recurso de apelación en el plazo de **QUINCE DÍAS**, a contar desde el siguiente a su notificación, ante este órgano judicial.

Conforme a lo dispuesto en la Disposición Adicional Decimoquinta de la LOPJ, para la interposición del recurso de apelación deberá constituirse un depósito de **50 euros** en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de este órgano judicial, abierta en la entidad bancaria SANTANDER, sucursal C/ MAYOR, Cuenta nº 0367 0000 93 0094 07, debiendo indicar en el campo concepto, la indicación recurso seguida del Código "-- Contencioso-Apelación". Si el ingreso se hace mediante transferencia bancaria deberá incluir tras la cuenta referida, separados por un espacio con la indicación "recurso" seguida del código "-- contencioso-apelación". Si efectuare diversos pagos en la misma cuenta deberá especificar un ingreso por cada concepto, incluso si obedecen a otros recursos de la misma o distinta clase, indicando en el campo de observaciones la fecha de la resolución recurrida utilizando el formato dd/mm/aaaa. Quedan exentos de su abono en todo caso, el Ministerio Fiscal, el Estado, las Comunidades Autónomas, las Entidades Locales y los Organismos Autónomos dependientes, debiéndose acreditar, en su caso, la concesión de la justicia gratuita.

Añade el apartado 8 de la D.A. 15ª que en todos los supuestos de estimación total o parcial del recurso, el fallo dispondrá la devolución de la totalidad del depósito, una vez firme la resolución.

Así por esta mi sentencia, de la que se extenderá testimonio para su unión a los autos de que dimana, uniéndose el original al libro de su razón, lo pronuncio, mando y firmo.



PUBLICACIÓN: En la misma fecha fue leída y publicada la anterior resolución por el Ilmo. Sr/a. Magistrado que la dictó, celebrando Audiencia Pública. Doy fe.