

**T.S.J.CAST.LA MANCHA CON/AD SEC.1
ALBACETE**

SENTENCIA: 00274/2019

Recurso de Apelación nº 113/2018

Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 1 de Guadalajara

SALA DE LO CONTENCIOSO

ADMINISTRATIVO. SECCIÓN 1ª

Presidenta:

Iltma. Sra. Dª Eulalia Martínez López

Magistrados:

Iltmo. Sr. D. Constantino Merino González

Iltmo. Sr. D. Guillermo B. Palenciano Osa

Iltma. Sra. Dª Purificación López Toledo

SENTENCIA Nº 274/2019

En Albacete, a 21 de octubre de 2019.

Vistos por la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha presente **recurso de apelación nº 113/2018** interpuesto por la Procuradora Dª Pilar Cuartero Rodríguez, en nombre y representación de D. Lucas de La Roja López y Dª. Aurea Utrilla Valdehita, contra la Sentencia nº 300/2017, del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 1 de Guadalajara, de 04 de diciembre de 2017, dictada en el PO 108/2014-P, en materia de: **Incumplimiento del deber de edificar. Aprobación alternativa técnica del Programa de Actuación**, siendo Ponente la Ilma. Sra. Dª. Eulalia Martínez López, que expresa el parecer de la Sala.

Recorre, así mismo, en Apelación el Procurador D. Luis Legorburu Martínez Moratalla, en nombre y representación de la mercantil "Hercesa Inmobiliaria, S.A".

Han comparecido como partes apeladas el Letrado de los Servicios Jurídicos del Excmo. Ayuntamiento de Guadalajara, en su nombre y en la representación que ostenta, y, la Procuradora D^a. Eladia Ranera Ranera, en nombre y representación de la mercantil "Huset Capital Sociedad de Inversiones, SL".

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. - Se apela la Sentencia nº: 300/2017, del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 1 de Guadalajara, de 04 de diciembre de 2017, dictada en el PO 108/2014-P, cuyo Fallo es del siguiente tenor literal:

"Desestimando los recursos interpuestos por ser ajustada a Derecho la actuación administrativa, debo confirmar y confirmo las resoluciones impugnadas en el presente procedimiento. No se efectúa imposición de costas".

SEGUNDO. - El Procurador D. D. Antonio Estremera Molina, en nombre y representación de D. Lucas de La Roja López y D^a. Aurea Utrilla Valdehita, y, la Procuradora D^a. María del Carmen López Muñoz, en nombre y representación de la mercantil "Hercesa Inmobiliaria, S.A", han interpuesto sendos Recursos de Apelación alegando que concurrían las circunstancias para que fueran estimados los mismos, lo que interesan.

TERCERO. - Las apeladas se han opuesto a los recursos de apelación, interesando que por los motivos que exponen sean desestimados.

CUARTO. - Recibidos los autos en esta Sala, se formó el correspondiente rollo de apelación, y no habiéndose solicitado el recibimiento a prueba, ni vista ni la presentación de conclusiones, se señaló votación y fallo para el día 17 de octubre de 2019, en que tuvo lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. - Se recurre la Sentencia nº: 300/2017, del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 1 de Guadalajara, de 04 de diciembre de 2017, dictada en el PO 108/2014-P, en materia de: Incumplimiento del deber de edificar. Aprobación alternativa técnica del Programa de Actuación.

La sentencia de instancia fundamenta el pronunciamiento de desestimación del recurso en que:

FD 2 a 4:

"SEGUNDO. - Considera este Juzgador de la máxima importancia, en orden a la decisión del litigio, detenerse en la situación concurrente en los demandantes jurisdiccionales en relación a la titularidad de las propiedades afectadas por las decisiones consistoriales.

Según reza la certificación del Registro de la Propiedad obrante al folio 40 del expediente administrativo remitido al Juzgado, don Lucas de la Roja es dueño en pleno dominio, para su sociedad conyugal con doña Áurea Utrilla, de la finca sita en la calle del Generalísimo Franco -hoy Mayor- número 2, desde que la adquiriera el 18 de diciembre de 1976, hace, por tanto, más de cuatro décadas, habiéndose demolido parte -sin precisión de la entidad cuantitativa y cualitativa de esa demolición- conforme a un proyecto de demolición datado el 25 de octubre de 2006 (folio 9 del expediente administrativo, integrante de un anteproyecto de rehabilitación presentado por un representante de don Lucas de la Roja), data desde la que ha transcurrido más de una década. Ocioso resulta destacar que con la ubicación reseñada se encuentra en pleno centro de la ciudad de Guadalajara, con un lateral que da a la Plaza Mayor- emblemática por antonomasia- de la capital y que. por tanto, el solar no se debe a las resultas de recientes obras de urbanización o transformación, sino que ubica en lo más antiguo, representativo y consolidado del casco urbano.

En cuanto a "Hercesa Inmobiliaria, S.A.", o por mejor decir, a su antecesora en titularidades atrás, "Riva Gayarre, S.A.", ésta adquirió su propiedad en escritura pública (folio 83 y siguientes del expediente administrativo) de 15 de julio de 2012, conociendo sobradamente que lo que adquiriría no eran distintos departamentos de un inmueble en construcción, como rezaban las inscripciones registrales, sino que, bajo la rúbrica situación de la construcción de lo descrito" (folio 93 vuelto del expediente administrativo), se plasmaba lo siguiente: "Manifiesta la parte vendedora, y conoce la parte compradora, que el estado de la construcción de la edificación que contiene a toda la división horizontal descrita en este expositivo y que por la presente se transmite, se encuentra en un estado de construcción del cero por ciento, es decir, que se encuentra como solar, y que es la realidad de la descripción del objeto de la presente transmisión". Por si fuera poco, de seguido y en "situación urbanística" se explicitaba: "Manifiesta la propiedad que la situación del objeto de la presente escritura es la que aparece en su descripción, y manifiestan las partes que renuncian a que yo, la Notario, solicite información de su situación urbanística, eximiéndome a mí, la Notario de hacerlo " y se remataba (folio 95 del expediente administrativo) con el siguiente tenor: "La parte compradora declara conocer que lo que adquiere, por su estado de la construcción, que aún se encuentra por iniciar, es un solar".

El régimen jurídico aplicable a uno y otro -incuestionablemente- solares a nivel estatal se encontraba definido bastante antes y desde luego a 15 de julio de 2012, por el texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008. de 20 de junio. cuyo artículo 9.1 expresa que "El derecho de propiedad de los terrenos (...) comprende. cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes de dedicarlos a los usos que no sean incompatibles con la ordenación territorial y urbanística..." y añade que "En el suelo urbanizado -situación atinente incontrovertiblemente a los supuestos que nos ocupan-

a los efectos de esta Ley que tenga atribuida edificabilidad, el deber de uso supone el de edificar en los plazos establecidos en la normativa aplicable", lo que conecta, insoslayablemente con la obligatoriedad contemplada en el artículo 130 del TRLOTAU.

Ni qué decir tiene, el propio TRLSU prescribía (art. 36.1). redondeando la regulación que efectuaba: "El incumplimiento de los deberes de edificación o rehabilitación previstos en esta Ley habilitará para la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad o la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosas, sin perjuicio de que la legislación territorial y urbanística pueda establecer otras consecuencias" y conociendo la realidad del tráfico inmobiliario recogió en su artículo 19.1 el principio clásico en la materia: "La transmisión de fincas no modifica la situación del titular respecto de los deberes del propietario conforme a esta ley y los establecidos por la legislación de ordenación territorial y urbanística aplicable o exigibles por los actos de ejecución por la misma".

TERCERO.- Desvirtuando el alambicadísimo discurso desgranado en la demanda y reiterado en sede de conclusiones por "Riva Gayarre, S.L.", su sucesora procesal Hercesa Inmobiliaria, S.AT -titularidad fugacísima de "Jesan Inversiones, S.LT (que no duró un solo día) de por medio-, en el escrito presentado para ser tenida como tal invocó la aplicabilidad de los preceptos e institutos soslayados en la intrincada construcción jurídica elaborada por "Riva Gayarre, S.LT como consecuencia de su adquisición y, por tanto, inevitablemente, de la que en su día efectuó la propia "Riva Gayarre, S.L.". sintetizado, en lo que al caso hace, en el deber de edificación del solar en el límite temporal legal so pena de verse sustituido por un tercero -"Huset Capital Sociedad de Inversiones, S.LT- dispuesto a cumplir con los dictados legales, observando, por supuesto, el régimen de garantía diseñado en la normativa urbanística castellano-manchega. En ese escenario, no quedó otra a la sucedida procesalmente "Riva Gayarre, S.L.'" que aquietarse a su eliminación de la litis (escrito datado el 11 de*

septiembre de 2017 presentado no poco después) y a su efecto natural de abatimiento de las tesis que defendió.

Acerca del deber de edificación, este Juzgador, en la sentencia nº 307/2016 de 9 de septiembre de 2016, pronunciada en el procedimiento ordinario nº 20/15, cierto que, a día de hoy no firme, referida al incumplimiento del deber de edificar, aun cuando atinente a un solar resultante de una actuación de transformación urbanística próxima en el tiempo, expresaba:

«En el concepto del dúo demandante, las resoluciones presuntas desestimatorias de los recursos de reposición que interpusieron adolecen de nulidad de pleno derecho por incompetencia de la autoridad que pronunció las originarias recurridas en reposición; infringen los artículos 2.4 de la Ley de Suelo de 2008 y 2.2 del texto refundido de la LOTAU; incurrir en desviación de poder y finalmente, no existe para ellos infracción del deber de edificar.

En modo alguno existe incompetencia determinante de nulidad de pleno derecho la cual, en punto a la incompetencia, únicamente viene contemplada en el artículo 62.1 .b) de la Ley 30/1992 respecto de actos "dictados por órgano manifiestamente incompetente por razón de la materia o del territorio", quedando excluida -deliberadamente- de la norma la incompetencia jerárquica o de grado, sin duda por la posibilidad de convalidación ex art. 67.3 de la misma Ley, pero es que, aun cuando pudiera aceptarse, según defiende algún sector doctrinal, únicamente lo sería para supuestos clamorosos, como el de una orden ministerial dictada por un Jefe de Negociado o un decreto dictado por el Conserje del Ayuntamiento. Es más. ni siquiera en el imaginativo escenario dibujado por la parte actora para defenderla tendría acogida, ya que en modo alguno se contempla de presente la expropiación-sanción, de modo que las arcas municipales no pueden verse comprometidas por ello en la actualidad, de ahí que. en prueba admitida precisamente a iniciativa de la parte actora, el Interventor Municipal haya sido rotundo -a la par que

didáctico- al manifestar que "Según la normativa presupuestaria, el momento en el que ha de existir consignación presupuestaria suficiente es en el inicio del expediente concreto de expropiación de un bien concreto y determinado, ya sea mueble o inmueble. De la revisión del expediente, no consta inicio del expediente expropiatorio". Por lo demás, parece subestimar la parte actora la potencialidad económica del Ayuntamiento de Guadalajara -una importante capital- para hacer frente, si llegara el caso, al justiprecio de cinco solares cuyas superficies respectivas son de 27L22 m2.

Tampoco ve este Juzgador infracción de los artículos 2.4 de la Ley de Suelo de 2008. ni del 2.2 del TRLOTAU, en tanto sus dictados, de carácter general, encuentran concreción al supuesto concernido en el artículo 130 del TRLOTAU, correctamente aplicado por el Consistorio recurrido, espoleado al efecto por la Asociación personada como codemandada. El artículo 130 tiene el mismo rango legal que los otros -no inferior- y en tanto integrante de una norma con rango de ley es aplicable al no haber sido declarado inconstitucional en su ya considerable vigencia, gozando de la presunción de acomodo a nuestra Carta Magna dimanante de provenir en uso de una delegación recibida de un legislador democrático (entre otras, SSTC 331/2005, de 15 de diciembre, FJ 5; 112/2006, de 5 de abril, FJ 19; 248/2007. de 13 de diciembre, FJ 1; 49/2008, de 9 de abril, F.I4 y 101/2008. de 24 de julio, FJ 9). Elocuente en este aspecto es. como no ha pasado desapercibido a la Asociación personada como codemandada, que no se haya interesado de este Juzgador el planteamiento de cuestión de inconstitucionalidad.

La desviación de poder en que, en el concepto de la parte recurrente, ha incurrido el Ayuntamiento demandante, tampoco aparece por lado alguno ya que la que se presenta como potestad discrecional solo sería la de planeamiento urbanístico, no la de exigencia de la observancia de la legalidad urbanística. En efecto, en principio, el Ayuntamiento goza de un margen de elección en el diseño de la ciudad cristalizando su

decisión en la concepción consagrada en el correspondiente plan general, pero eso nada tiene que ver con el supuesto concernido. La actuación consistorial desplegada en las resoluciones impugnadas que la parte actora censura responde a una obligación legal ineludible y además exigible y exigida por la Asociación personada como codemandada usando de la acción pública en materia urbanística. la cual jamás ha sufrido tacha de inconstitucionalidad, sino que se mantiene y vigoriza en las sucesivas normas legales rectoras de la materia.

El artículo 70.1 de la LJCA vigente proporciona la definición del concepto cuando dice que "Se entiende por desviación de poder el ejercicio de potestades administrativas para fines distintos de los fijados por el ordenamiento jurídico", pues advertía ya la exposición de motivos de su predecesora de 1956 que la desviación de poder no es "una infracción de la moralidad". sino "de la legalidad administrativa", de tal manera que "los principios de unidad y orden quiebran, ciertamente, cuando, bajo pretexto del interés público, se pretende sustituir lo dispuesto por el Ordenamiento jurídico por el sentimiento que del bien común tenga en cada caso el titular de la función: el imperio del derecho por la arbitrariedad". En tal escenario es la prueba de haber incurrido en tal vicio la que propicie acoger ese motivo impugnatorio en sentencia, tal como destaca la sentencia del Tribunal Supremo de 23 de junio de 2003 plenamente aplicable a nuestro caso:

«No ha probado en este caso, la parte recurrente la existencia de tal desviación de poder, por no existir la constatación de la concurrencia de una causa ilícita, reflejada en la disfunción manifiesta entre el fin objetivo que emana de la naturaleza del acto recurrido y de su integración en el ordenamiento jurídico y el fin subjetivo propuesto por el órgano decisorio (...) Para poder ser apreciada la desviación de poder era necesario que quien lo invoque alegue los supuestos de hecho en que se funde, los pruebe cumplidamente, no se funde en meras opiniones subjetivas ni suspicacias interpretativas, ni tampoco se base en una oculta intención

que lo determine, lo que no ha sucedido en este caso, al no existir elementos suficientes para formar en el Tribunal la convicción de que las autoridades que intervinieron en los actos impugnados actuaron externamente a la legalidad vigente, pero con finalidad distinta a la de la norma aplicable (desviación de poder) o apartándose manifiestamente de la razón y de la justicia en virtud de una motivación ilegítima (arbitrariedad), no pudiendo fundarse la estimación de estos vicios en meras conjeturas, irregularidades formales sin trascendencia o actos carentes de una verdadera significación al respecto»,

Finalmente, la misma suerte inacogedora ha de correr la aseveración de la parte actora de no haber incurrido en incumplimiento del deber de edificar ya que, al tenor de la documentación remitida al Juzgado por el Ayuntamiento de Guadalajara en sede probatoria a instancia de la Asociación personada como codemandada, los solares de los actores adquirieron la condición de tales en la fecha de recepción de las obras de urbanización, lo que se produjo el 30 de octubre de 2007, por lo que el plazo de dos años en el artículo 130 del TRLOTAU fue amplísimamente rebasado a la fecha del dictado de las resoluciones del Concejal de Urbanismo, 11 de noviembre de 2014.

Como corolario de la precedente fundamentación no ha de resultar ocioso, en el concepto de este Juzgador, dejar sentado que ninguna norma de nuestro ordenamiento jurídico asegura a los dueños la revalorización de sus propiedades, por lo que el solo mantenimiento y aún la pérdida de valor de los solares cabe que acontezca en función de la coyuntura. La participación en el proceso transformador urbanístico es voluntaria para los propietarios de los terrenos preexistentes a la obra urbanizadora, en tanto pueden desvincularse de sus avalares obteniendo de inicio el justo precio determinado conforme al estado y situación de sus heredades antes de la transformación y más voluntaria si cabe se presenta la conducta de aquéllos que libremente adquieren solares en los ámbitos transformados, quienes han de ser conscientes de una eventual

desvalorización de lo comprado. La obtención de beneficio dinerario a través de la inversión inmobiliaria es un propósito admisible jurídicamente, pero está constreñido por un preciso régimen legal, de obligada observancia en un Estado de Derecho, pues el régimen de la propiedad fundiaria es un régimen estatutario, delimitado por la ley, según ha declarado el Tribunal Constitucional a la vista del artículo 33 de nuestra Primera Norma. La materialización del deber de edificar puede resultar en determinados momentos inconveniente, desventajosa o antieconómica -si fuere el caso- para los dueños de solares, pero la exigencia de su observancia -debida, no discrecional- por la Administración competente no contraviene, en el supuesto, normativa alguna, máxime transcurrida casi una década desde la conclusión de la urbanización del sector concernido y considerando que no han sido pocos quienes, en la misma calle Carmen Conde, han solicitado licencias para la construcción de viviendas unifamiliares para las que los solares de tal vía fueron concebidos, como resulta de la información consistorial remitida al Juzgado a iniciativa probatoria de la Asociación personada como codemandada.

Por cuanto antecede, procede la desestimación del recurso contencioso-administrativo, quedando confirmada la actuación administrativa impugnada.»

CUARTO.- En el supuesto sometido a enjuiciamiento no admite la más mínima duda a este Juzgador que cuando el Ayuntamiento requirió a una y otros recurrentes jurisdiccionales, el 26 de enero de 2012 a solicitar la correspondiente licencia de ejecución de obra de edificación (folio 3 del expediente para quien vendió a "Riva Gayarre. S.L." poco más de seis meses después y folio 5 para el matrimonio de la Roja-Utrilla), el plazo bienal de vacancia de sus respectivos solares prevenido como límite máximo en el artículo 130 de la LOTAU estaba sobrepasado en exceso, constituyendo en cualquier caso el indicado requerimiento suscrito por el Concejal del ramo la orden de ejecución exigida normativamente, dando

carta de naturaleza a las actuaciones consistoriales subsiguientes que, seguidas como consecuencia de esa inicial contravención por pasividad de los dueños de los solares, no presentan mácula de antijuridicidad, suponiendo las que pudieran ser inobservancias ordinamentales denunciadas por la dual parte actora meras irregularidades no invalidantes, carentes del vigor anulatorio preconizado por una y otros demandantes.

Conviene recordar que el bienio a que se refiere el artículo 130 del TRLOTAU -no declarado inconstitucional, se insiste- es un plazo contemplado como subsidiario en defecto de contemplación de otro específico de menor duración que, no es el caso. El plazo bianual de inedificación de uno y otro solares ya se encontraba sobrepasado a 26 de enero de 2012 y de cualquier manera desde luego a 13 de mayo de 2014 en que se declaró el incumplimiento del deber de edificar y aun a 28 de enero de 2014 (folio 35 del expediente administrativo) en que la Junta de Gobierno Local, considerados los antecedentes oportunos, puso en marcha el procedimiento previsto en el artículo 135 del Reglamento de la Actividad de Ejecución, cuyo hito constituido por el acuerdo del? Junta de Gobierno Local de 27 de octubre de 2015, a que se ha extendido la impugnación jurisdiccional que nos ocupa, tampoco presenta vicio determinante de anulación y ello sin perjuicio de la eventual impugnabilidad de los actos subsiguientes al mismo que sí que encerrasen infracción ordinamental.

En función de cuanto antecede, procede la desestimación de los recursos contencioso-administrativos interpuestos por los actores”.

SEGUNDO. – Pretende el Procurador D. Antonio Estremera Molina, en nombre y representación de D. Lucas de La Roja López y D^a. Aurea Utrilla Valdehita, en su recurso de apelación, que:

“(…) se dicte sentencia por la que, revocando totalmente la sentencia recurrida, acuerde estimar íntegramente las pretensiones de la

demanda, con expresa condena en costas a la Administración demandada”.

Alega, en síntesis:

I.- Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva de mis mandantes por incongruencia omisiva.

La Sentencia ventila nuestro recurso contencioso administrativo mediante unos escuetos alegatos sobre si se había sobrepasado el plazo de 2 años, cuestión nunca planteada ni por mis mandantes ni por el co-demandante, con lo cual las cuestiones planteadas por mis representados quedan sin resolver pues no se tratan ni siquiera de forma somera o superficial, es más nuestra demanda y argumentos se ignoran totalmente en la sentencia ya que el poco tratamiento de los argumentos esgrimidos por el codemandante se abordan de forma muy superficial en el Fundamento de Derecho 3º en el que el Juzgador dedica 2 hojas enteras a reproducir en parte una sentencia por él mismo dictada anteriormente y, de la cual, al menos esta parte desconoce sus antecedentes, fondo del asunto, partes y relación con el presente asunto.

Y así, han quedado sin resolver las siguientes cuestiones planteadas en nuestra demanda:

1.- Si existe obligación legal de edificar en el solar de mis mandantes.

2.- Nuestra ampliación de demanda y de la nulidad de pleno derecho de los actos administrativos.

3.- Si la Memoria de Obras del Arquitecto Municipal se ajusta a derecho y de su nulidad.

4.- De la falta de motivación y de oportunidad de la medida adoptada por el Ayuntamiento de Guadalajara.

II.- Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva de mis mandantes por falta de motivación de la Sentencia.

Es por ello patente que se ha vulnerado flagrantemente el derecho a una sentencia motivada de mis mandantes, toda vez que no se han

tratado en la sentencia las cuestiones planteadas ni si quiera de forma enunciativa, por lo que la Sentencia recurrida no permite comprender el razonamiento lógico que lleva al Juzgador a decidir la controversia en los términos que resuelve, pues ni los razonamientos son proporcionados ni congruentes, ni existe la mínima argumentación explicativa de la consideración como ciertos de determinados hechos, ni las escuetas conclusiones ofrecidas se encuentran fundadas en Derecho.

III.- Error en la valoración de la prueba.

Esta parte aportó la sentencia nº 294/2015 del Juzgado Contencioso-Administrativo nº 1 de Guadalajara de fecha 20/10/2015 que resolvió el recurso del propietario de un solar situado en la misma capital de Guadalajara por la incoación de expediente administrativo sobre el incumplimiento de la obligación de edificar Sentencia que terminó por concluir que el deber de edificar no nace del automático transcurso del plazo habilitado, sino que debe ponerse de manifiesto esa voluntad incumplidora. Y la declaración de incumplimiento es el 4º principio para la puesta en marcha del mecanismo de corrección. Añade, que la falta de previsión del Plan de Ordenación de Municipal (POM) lleva a que resulte necesaria una previa orden de ejecución fijando el plazo para edificar, obligación que es conocida por el propio Ayuntamiento de Guadalajara que en Resoluciones Municipales de fecha 11 de noviembre de 2014 fijó la correspondiente orden de ejecución de unos solares (se trata de un hecho probado en ese procedimiento).

Y la exigencia del mismo Juzgado en la sentencia de fecha 20/10/2015 y nº 294/2015 de resultar totalmente necesaria la imposición de una orden expresa de ejecución, pone de relieve la necesidad de estricta observancia del procedimiento legalmente establecido para (i) imponer la obligación a edificar y (ii) llevarla a término respetando el procedimiento legalmente establecido y, de esta manera, dando cobijo a los derechos de los propietarios afectados, pues la vinculación de la función social de la propiedad inmobiliaria se debe llevar a cabo de forma

escrupulosa para conseguir ese objetivo. Y ello no se consigue con los graves defectos apuntados en los puntos 2 y 3 de la alegación PRIMERA de este recurso y además en las omisiones denunciadas a lo largo del procedimiento contencioso-administrativo como son,

- falta de notificación del debate administrativo por el postulado a Agente Edificador y el Ayuntamiento sobre la motivación de la elección de los porcentajes. La notificación se practicó sólo al Agente Edificador en junio de 2015 pero no a mi mandante, y ello a pesar de que el informe del Departamento de Urbanismo de fecha 25/05/2015 era de gran importancia para mis mandantes por muchos motivos, y en especial porque en la consideración 6a de la página 15 del Informe (folio 357 del expediente administrativo) el Técnico del Ayuntamiento aumentaba el porcentaje de canje a favor de mis mandantes de 15% al 21,85%.

- La Proposición Jurídico Económica de "Huset Capital" Sociedad de Inversión, SL" no motivó ni motiva el coste de construcción ni el valor de comercialización de los productos resultantes de la actuación.

- "Huset Capital Sociedad de Inversión, SL" presentó un estudio de mercado elaborado por la tasadora TINSA que fue suscrito por el mismo arquitecto que presentó la Alternativa Técnica y la Proposición Jurídico Económica, D. Miguel Ángel Embid, lo que resulta palmariamente incompatible.

- No se comprobó la capacidad económica y técnica de "Huset Capital Sociedad de Inversión, SL" para desarrollar y culminar la actuación edificadora. Es más, se ha acreditado a lo largo del expediente que (i) es una sociedad sin medios económicos (capital de 3.000 €), (ii) sin ninguna experiencia anterior por ser de reciente constitución, (iii) con gestión cuestionable pues ni tan siquiera deposita de forma regular y puntual las cuentas anuales que preceptivamente debe hacer en el Registro Mercantil del domicilio social, y si lo hizo fue por la denuncia de esta parte. Esta situación resulta alarmante y queda reflejada en la Nota Simple obtenida

en esta misma fecha por medios telemáticos del Registro Mercantil Central, que se acompaña como Documento nº 2.

A lo largo del procedimiento administrativo y contencioso-administrativo los responsables de "Huset Capital Sociedad de Inversión, SL" no han acreditado la mejora de las deficientes condiciones presentadas.

Y todas estas relevantes deficiencias fueron resueltas en la sentencia ahora apelada en el fundamento de derecho cuarto, afirmando -el subrayado es mío- "(...) dando carta de naturaleza a las actuaciones consistoriales subsiguientes que, seguidas como consecuencia de esa inicial contravención por pasividad de los dueños de los solares, no presentan mácula de antijuridicidad, suponiendo las que pudieran ser inobservancias ordinamentales denunciadas por la dual parte actora meras irregularidades no invalidantes, carentes del vigor anulatorio preconizado por una v otros demandantes". Como venimos indicando, tal afirmación en la sentencia no se motiva.

TERCERO.- Pretende la Procuradora D^a. María del Carmen López Muñoz, en nombre y representación de la mercantil "Hercesa Inmobiliaria, S.A", en su recurso de apelación, que:

"(...) dicte la Sala sentencia por la que estimando en recurso de apelación revoque la sentencia de instancia, declarando la nulidad, o en su caso anule, dejándolos sin efecto ni valor algunos, los acuerdos de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Guadalajara de 28 de enero, 13 de mayo, 5 de agosto de 2014 y 27 de octubre de 2015".

Alega, en síntesis:

i.- La sentencia recurrida que desestima el recurso contencioso planteado por la mercantil Riva Gayarre, S.L, sucedida procesalmente por esta parte, ignora la fundamentación jurídica planteada sobre hechos que no resultan controvertidos y que sin embargo la sentencia omite pronunciarse sobre los mismos.

En este sentido, tal y como se ha puesto de manifiesto durante todo el procedimiento, la orden dictada por el Ayuntamiento de Guadalajara de 26 de enero de 2012, establece un plazo de dos meses para solicitar licencia de edificación en el solar sito en Plaza Mayor n2 8, pero no establece un plazo para la edificación del solar.

Esto es, se requiere al propietario del solar sito en Plaza Mayor n2 8, que en el plazo de dos meses solicite licencia de edificación sobre dicho solar, advirtiéndole que, en caso de incumplir la orden de solicitar licencia de edificación, se iniciará el expediente administrativo por el que se declare en incumplimiento del deber de edificar.

El mero transcurso del plazo otorgado en la licencia de obras no determina por sí la caducidad de ésta, sino que el Ayuntamiento debe iniciar el procedimiento de declaración de caducidad de la licencia con audiencia de los interesados. Así lo tiene declarado entre otras:

Sentencia de la Sala 3ª, de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo de 3 de marzo de 1992.

II.- Inaplicación del artículo 103 de la LOTAU, por cuanto que el mismo establece que los plazos para la edificación de solares, en caso de no venir determinados en el planeamiento urbanístico, como ocurre en el presente caso, podrán ser fijados por el Municipio en áreas de suelo urbano "de acuerdo a expresos criterios de prioridad en el fomento de la edificación".

No obedece a ningún acuerdo de prioridad en el fomento de la edificación sino que resulta de cuestiones meramente estéticas y subjetivas en cuanto a la situación de la Plaza Mayor, incumpléndose por tanto lo preceptuado en el artículo 103 y 104 de la LOTAU, pues de ellos resulta claramente que la remisión subsidiaria a la orden de ejecución municipal que se contiene en el artículo 130 TRLOTAU (y en el art. 126.2 RAE) es: i) únicamente a aquélla que pueda ser dictada por encontrarse el solar al que se refiera incluido en una unidad de actuación o área urbana delimitada previamente al efecto de actualizar el deber de edificar con

arreglo a criterios de prioridad bien establecidos; y ii) en modo alguno a una orden de ejecución directamente dictada sobre un solar cualquiera (al margen de la expresada delimitación) y, menos aún, a una orden no de ejecución de la edificación, sino de presentación de solicitud de otorgamiento de licencia.

Y lo que es claro es que en el presente supuesto el Municipio: i) no ha aportado ni un solo dato, normativo o capaz de justificar su actuación y relativo a exigencias de la función social de la propiedad, de la necesidad de la edificación que pretende que se ejecute, siendo así que el contexto socio-económico es, de modo notorio, impeditivo de un ejercicio con mínima utilidad del ius aedificandi (por ausencia de demanda suficiente de vivienda); y ii) sólo ha aducido en las actuaciones (informe o documento de funcionaría municipal de 20 de enero de 2012, que debe entenderse implícitamente ratificado en el posterior de 11 de diciembre de 2012) la opinión subjetiva de dicha funcionaría (ni siquiera expresamente asumida por la Corporación municipal, pero ciertamente expresiva de la desviada finalidad perseguida) de la existencia de una situación de la plaza estéticamente considerada inadecuada; situación que, si todo lo más relacionable con el ornato del espacio público colectivo, nada tiene que ver con la función social de la propiedad privada de suelo destinado al uso residencial, es decir, con el problema de la vivienda visto desde el valor constitucional proclamado en el artículo 47 de la Constitución (único en que podría basarse la determinación de un deber de edificación). De todo lo cual solo es posible extraer la consecuencia de que la actuación municipal pretende la imposición de una prestación patrimonial forzosa lesiva del contenido esencial de la situación jurídica dominical constituida (por más que probable irrecuperabilidad de la inversión) sin otra finalidad que conseguir una determinada imagen de la plaza de la ciudad (carente de formalización en cualquier norma vinculante), es decir, un fin que no es el contemplado por el legislador para atribuir la potestad de expropiación

o venta o sustitución forzosa de que aquí se trata. Y éste es simplemente un dato objetivo que resulta sin más de la propia actuación municipal.

III.- Infracción del artículo 134 del real decreto 29/2011 de 19 de abril de 2011, por el que se aprueba el Reglamento de la actividad de Ejecución de la LOTAU. Como se ha puesto de manifiesto en el procedimiento, el Ayuntamiento ha infringido las exigencias establecidos para el inicio del expediente de declaración de incumplimiento del deber de edificar, por cuanto que no se recogen los requisitos sustantivos y documentales exigidos legalmente o adolecen de vicios insubsanables que anulan el procedimiento.

Pues en el presente caso no se ha redactado memoria alguna con posterioridad a la incoación del procedimiento que ha dado lugar a este recurso contencioso-administrativo (producida por acuerdo de la Junta de Gobierno de 28 de enero de 2014), utilizándose la insuficiente e inadecuada redactada por el Arquitecto municipal con motivo de las actuaciones seguidas con relación al solar, el 12 de noviembre de 2012, es decir, un año, dos meses y 10 días antes de la referida incoación.

Se ha incumplido totalmente, pues, con este requisito reglamentario, que es obviamente -además de preceptivo- esencial (dado el objeto del procedimiento). Pero, aún en la hipótesis dialéctica de la admisibilidad de la escuetísima memoria empleada, sobre ser manifiesta su insuficiencia, es más clara aún su desactualización al no cumplir con el requisito del párr. 29, de la letra b) del apdo. 2 del artículo 134 RAE: elaboración conforme al módulo anual estandarizado en vigor (al menos el de 2013) del presupuesto de contrata de las obras de edificación más habituales en la localidad en virtud de la tipología y usos globales, así como tampoco, para el caso que el Ayuntamiento careciera de dicho módulo, habría de haber realizado nueva valoración con la base de precio centro para el año 2013 y que publica anualmente el Gabinete Técnico del Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Guadalajara.

IV.- Incongruencia omisiva de la sentencia de instancia por cuanto que nada resuelve respecto de los motivos de oposición frente al acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Guadalajara de 27 de octubre de 2015, por el que se acuerda adjudicar el Programa de Actuación Urbanizadora para la edificación de los solares sito en calle Mayor 2 y Plaza Mayor 8 a Huset Capital Sociedad de Inversiones, S.L., aprobándose la proposición jurídico económica presentada.

En este sentido hemos de reiterar la nulidad de la adjudicación del Programa de Actuación Edificatoria por implicar la aprobación de una proposición jurídico económica inválida, con unos costes y ventas carentes de la debida fundamentación y exactitud, además de determinantes de una distribución de aprovechamiento urbanístico entre el agente edificador y los propietarios radicalmente Injustificado e injusto (85,03% para el citado agente). Además, la referida proposición jurídico económica vulnera frontalmente lo establecido en el artículo 141.3.d).2. del RAE que señala:

"2º. Propuesta de adjudicación al agente edificador de partes determinadas del edificio resultante de valor equivalente a los costes de promoción y ejecución de la edificación en la parcela o el solar, formalizada, en su caso, en régimen de propiedad horizontal si la parcela o solar de que se trate no pudiera ser dividida para asignar a cada persona interesada fincas independientes. En este último supuesto, cada una de las parcelas o solares resultantes deberán ser edificados en ejecución del Programa. Cuando en la edificación se prevean usos heterogéneos o el valor de sus diversas partes, por razón de su localización en planta o en altura, orientación u otros análogos, resulte muy diferente, se aplicarán coeficientes correctores de uso y localización, justificándolos en función de sus valores relativos de repercusión, con la finalidad de homogeneizar cada uno de los metros cuadrados edificables lucrativos de la construcción de que se trate".

Esto es, el aspirante a agente edificador no se limita en la proposición jurídico económica a establecer el porcentaje de adjudicación

en el edificio a construir como forma de retribución como ha ocurrido en el presente caso, sino que ha de establecer una propuesta concreta de los distintos elementos del inmueble (pisos, locales, garajes o trasteros) que se va a adjudicar en pago de su gestión. Esta propuesta de adjudicación es esencial para que los propietarios no queden indefensos ante el agente edificador, máxime aun cuando estos elementos tienen distintas valoraciones incluso las propias viviendas a realizar, en función del piso en el que se encuentren o la orientación que vayan a tener. La omisión de este requisito por parte de Huset Capital Sociedad de Inversiones, S.L.

Dicha propuesta de adjudicación de las partes determinadas del edificio cuando el pago se efectuó en esta modalidad, es requisito esencial de la proposición jurídico económica y cuya omisión determina la existencia de un claro vicio invalidante, siendo independiente de la concreta adjudicación que se efectúe en el posterior documento de propuesta de división horizontal con las adjudicaciones al edificador, propietarios y en su caso municipio. Así se establece en el propio artículo 142.3.e):

"e) En su caso, propuesta de división horizontal en la que se identificarán las partes que le correspondan al edificador, a la persona propietaria original y, en su caso, al Municipio.

CUARTO.- Se opone el Letrado de los Servicios Jurídicos del Excmo. Ayuntamiento de Guadalajara, en su nombre y en la representación que ostenta, alegando, en síntesis:

1.- La Sentencia recurrida no incurre en ninguna clase de incongruencia o falta de motivación.

De la Sentencia recurrida se extrae que las conclusiones del Juzgador de instancia son alcanzadas con base en diversa Jurisprudencia, atendiendo al expediente administrativo y a las pruebas aportadas por ambas partes, y con expresa mención a todas las alegaciones expuestas por las partes. Además, si se entendiera que alguna no ha sido

respondida, del conjunto del escrito se desprende claramente la motivación de la respuesta a la reclamación en su conjunto.

2.- La prueba ha sido valorada de manera correcta.

El presente recurso tiene por objeto la impugnación de:

- El acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de 5 de agosto de 2014, en lo relativo a la desestimación del recurso de reposición interpuesto por los recurrentes contra el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 13 de mayo de 2014, por el que se declaró el incumplimiento del deber de edificar de las fincas ubicadas en la calle Mayor 2, con referencia catastral 60836-07 y la Plaza Mayor 8, con referencia catastral 60836-06 (en adelante, las fincas) y, por traer causa de ellos, asimismo, los acuerdos del mismo órgano municipal de 28 de enero de 2014 y 13 de mayo de 2014.

- El acuerdo de 27 de agosto de 2014 de la Junta de Gobierno Local que desestima la solicitud de suspensión de la eficacia de la convocatoria municipal efectuada para la presentación de Programa de Actuación Edificatoria respecto del sola sito en Plaza Mayo 8.

- El acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 27 de octubre de 2015 por el que se aprueba la alternativa técnica del Programa de Actuación Edificatoria de Huset Capital Sociedad de Inversión, S.L. (en adelante, Huset, S.L.) y se aprueba la proposición jurídico económico y el Convenio urbanístico.

En el procedimiento de autos se ha practicado prueba consistente en documental pública, el expediente administrativo, que certifica la legitimidad de los acuerdos adoptados por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento.

Respecto de la certificación municipal de 17 de abril de 2017: ésta acredita que efectivamente la resolución de 26 de enero de 2012 fue notificada al anterior propietario de una de las fincas, es decir, a Mesena Servicios de Gestión Inmobiliaria, S.A.

Puesto que Riva Gayarre (sucedida por Hercesa) no era propietario de la finca, dicha notificación no le fue dirigida a la mercantil.

Sin embargo, en la medida en que la resolución no incoa ningún procedimiento, sino que únicamente recuerda al propietario el deber legal que tiene de edificar en el plazo máximo exigido en el TRLOTAU, este acto no inicia ningún procedimiento administrativo.

El deber legal del propietario no nace de la resolución notificada, sino del artículo 130 TRLCSP, por lo que independientemente de que se la haya notificado o no el "recordatorio" al anterior o al actual propietario, al ser esta obligación una obligación legal que afecta con carácter real al inmueble, la obligación del nuevo propietario de la finca a edificar se mantiene vigente.

Sobre el previo historial de la finca: Que no estén incluidas en el expediente administrativo las licencias otorgadas en 1996 y en 2007 a la entidad anteriormente propietaria de la finca es una cuestión irrelevante.

Independientemente de que ambas licencias fueran otorgadas para construir sobre la finca, lo cierto es que tras su otorgamiento transcurrió, sobradamente, el plazo de 24 meses para ejecutar la construcción, que es el hecho que da lugar a la incoación del expediente administrativo de incumplimiento del artículo 130 del TRLOTAU.

Además de lo anterior, no consta que el nuevo propietario solicitar el cambio de titularidad de dichas licencias por lo que Riva Gayarre no tuvo intención en ningún momento de ejecutar el planeamiento y dar cumplimiento a la obligación legal que tenía como propietario del suelo y, ahora, su sucesora HERCESA parece que tampoco.

El mismo argumento valdría respecto a la alegación de la recurrente respecto de la no inclusión en la documentación expuesta a información pública del historial expresado de la finca.

Respecto de la cuestión de la vacancia de solares sin edificar en el Municipio, no afecta de ninguna forma al pleito que nos ocupa.

La existencia de otros solares sin edificar no obsta al propietario del solar del procedimiento de autos para cumplir su obligación legal de edificar. Además, dicha obligación, consistente en la ejecución del planeamiento de ordenación territorial y urbanística tiene lugar de forma directa, es decir, sin necesidad de ulterior acto administrativo o norma.

Respecto de la falta de aportación de documentación por el adjudicatario del concurso en plazo de 6 meses:

Tal y como la certificación de la Secretaria General del Excmo. Ayuntamiento de Guadalajara de 17 de abril de 2017, la documentación por parte de Huset SL, que le fue requerida el 11 de noviembre de 2015, no fue finalmente presentada porque con fecha 25 de abril de 2016 la Junta de Gobierno Local acordó suspender el procedimiento de adjudicación del Programa de Actuación Edificatoria como consecuencia del presente procedimiento judicial.

Es decir, desde que se notificó a Huset el requerimiento de presentación de documentación hasta que se acordó la suspensión del procedimiento únicamente pasaron 5 meses, y no 6 como se alega de contrario. Por tanto, el incumplimiento pretendido por la recurrente es inexistente. Huset no ha incumplido ningún plazo.

Pues bien, determinado lo anterior, procedemos a continuación a realizar una síntesis de nuestros argumentos en virtud de los cuales se acredita que los actos impugnados son conformes a Derecho.

3.- Sobre los alegatos relacionados con el fondo del asunto.

Los recurrentes alegan esencialmente que, puesto que no ha mediado una orden de ejecución del Ayuntamiento y puesto que el Plan General de Ordenación Urbana (en adelante, PGOU) de Guadalajara no ha establecido un plazo máximo para edificación de solares en el municipio, no se ha incumplido ningún deber urbanístico.

El primer argumento utilizado por las apelantes se centra en considerar la falta de una orden de ejecución por parte del Ayuntamiento,

como falta de legitimidad del mismo para exigir la ejecución del planeamiento.

Sin embargo, esta parte esgrimió en su escrito de contestación a la demanda, tras un análisis pormenorizado del artículo 130 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante, TRLOTAU) que, el citado artículo opera de forma automática, sin necesidad de ulteriores actos administrativos, ya que es una obligación para los propietarios: tanto ejecutar el planeamiento; como materializar el aprovechamiento previsto por el PGOU; y así dar el correcto uso a unas parcelas determinadas (en este caso, uso de vivienda). Máxime en el presente supuesto en que los solares se encuentran en plena plaza Mayor y llevan siglos urbanizados.

Recordamos la literalidad del artículo 130.1 del TRLOTAU. para confirmar el argumento señalado en el párrafo inmediatamente anterior:

"La ejecución del planeamiento de ordenación territorial y urbanística tendrá lugar mediante la directa realización, en las correspondientes parcelas o solares, de las obras de edificación precisas para la materialización del aprovechamiento previsto por aquél (i.)".

Tal y como fue señalado en el escrito de contestación a la demanda: sí consta en la página 3 del expediente administrativo resolución mediante la cual se insta a Mesena Servicios de Gestión Inmobiliaria, S.A. (en adelante, Mesena) del deber de solicitar licencia de ejecución de obras, y de que tienen un plazo de veinticuatro (24) meses para edificar.

La resolución no inicia el expediente administrativo de incumplimiento de los propietarios, sino que tiene una función de advertencia y de recordatorio, por lo que el hecho de que haya sido notificado o no al nuevo propietario es irrelevante de cara a confirmar un incumplimiento de un precepto legal que es obligatorio tanto para los demandantes como para el Ayuntamiento.

Arguyen también las partes actoras que la ejecución del planeamiento de Guadalajara carece de plazo máximo legal para edificar sus solares.

Sin embargo, como ya expuso esta parte apelada atendiendo a la literalidad del artículo 130 del TRLOTAU, el plazo máximo para la edificación de solares previstos en el planeamiento nunca podrá ser superior a veinticuatro (24) meses, desde que se pueda solicitar la licencia municipal.

Dado que el planeamiento no establece un plazo máximo, se debe aplicar el previsto en la norma, esto es, veinticuatro (24) meses.

Por último, y en todo caso, debemos recordar que los propietarios han tenido un largo periodo de tiempo para solicitar la licencia de edificación, el cual excede bastante del plazo máximo de veinticuatro (24) meses fijado en el TRLOTAU: la primera desde finales de 2006, una vez fueron demolidas las edificaciones sitas en la misma; y la segunda desde abril de 2007, cuando le fue concedida licencia para Proyecto de ejecución.

Riva Gayarre, en cuyos derechos le ha sucedido HERCESA, sostuvo en sede de demanda que, adquirió la finca objeto del presente procedimiento una vez iniciado el procedimiento de edificación.

Sin embargo, esta alegación no resulta procedente por cuanto el nuevo titular de una finca queda subrogado en los derechos y deberes del anterior propietario, y en las obligaciones contraídas con la Administración, de acuerdo con el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio (en adelante, Ley del Suelo), y de acuerdo con el artículo 52 del TRLOTAU

En este sentido, la jurisprudencia del Tribunal Supremo ha resuelto en diversas ocasiones que, en virtud del principio de subrogación real, el adquirente de una finca se subroga siempre en los compromisos contraídos por el vendedor con las Administración Públicas.

El hecho de que el anterior propietario no advirtiera al demandante de la carga que tenía la finca transmitida, no obsta a la obligación/afección real que existía sobre el inmueble. Lo que podrá hacer en todo caso el apelante es reclamar al vendedor, pero en ningún caso alegar la improcedencia del procedimiento de ejecución que se insta en cumplimiento de una previsión legal, el artículo 130 del TRLOTAU, que es ineludible tanto para el demandante, como para el Ayuntamiento.

Por todo lo expuesto, el acto recurrido por el que se declara el incumplimiento de los recurrentes de edificar las fincas, es conforme a Derecho.

4.- Los actos impugnados no han prescindido del procedimiento legalmente establecido.

Insisten los apelantes en achacar diversos defectos formales a los actos recurridos.

Pues bien, sin perjuicio de que nos remitimos a lo ya fundamentado en nuestro escrito de contestación a la demanda, pasamos a realizar brevemente una exposición de nuestros argumentos:

(i) Respecto de la caducidad del procedimiento, dicen las partes actoras que la resolución de 26 de enero de 2012 inicia el cómputo del plazo de caducidad del procedimiento administrativo de incumplimiento incoado en el año 2014.

Sin embargo, tal y como expuso esta parte mediante su escrito de contestación a la demanda, por medio de la resolución de 26 de enero de 2012 únicamente se advirtió de que, en caso de no solicitar licencia de obras, se incoaría un procedimiento de incumplimiento.

Tanto el proceder de esta Administración, como la literalidad utilizada en sus actos administrativos, vacían de contenido esta argumentación. Así, dice literalmente el Resuelvo Segundo de la resolución de 26 de enero de 2012 que:

"El incumplimiento de esta orden dará lugar a la incoación de expediente administrativo por el que, en su caso, se declare el

incumplimiento de la obligación de edificar del propietario de la finca, habilitando al Ayuntamiento de Guadalajara a la expropiación de la parcela o a la ejecución del planeamiento mediante sustitución del propietario".

Es decir, expresiones como "dará lugar a la incoación del expediente administrativo" o "expediente administrativo por el que, en su caso, se declara el incumplimiento de la obligación", son inequívocas, y acreditan que la resolución de 2012 no incoaba ningún expediente administrativo.

(ii) Por otro lado, en relación con la insuficiencia alegada por las partes actoras acerca de la de la memoria comprensiva del Arquitecto Municipal, esta parte ya argumentó en el escrito de contestación a la demanda que la citada memoria cumplía con todos los requisitos exigidos por la Ley.

Efectivamente, si el artículo 130 del TRLOTAU era un precepto de máximos en cuanto al plazo, el artículo 134 del Reglamento de la Actividad de Ejecución del TRLOTAU (en adelante, RAE), lo es de mínimos.

Al respecto, dice el artículo 134.2 del RAE que, para declarar el incumplimiento del deber de edificar, se deberá reunir:

"Memoria comprensiva, como mínimo, de la valoración de las obras de edificación y, en su caso, de las obras de urbanización complementarias".

Y lo cierto es que en ningún caso ha sido objeto de discusión que las memorias de las fincas realizadas por el Arquitecto Municipal contienen una valoración económica de las obras de edificación, porque en la medida en que contienen lo exigido en la Ley, dichas memorias son conformes a Derecho, y por lo tanto son suficientes.

Por lo tanto, esta parte demandada no ha actuado nunca prescindiendo del procedimiento legalmente establecido ya que utilizó las cautelas debidas para constatar y diferenciar: cuando advertía de futuros procedimientos por incumplimiento; y cuando efectivamente incoaba los mismos.

De la misma forma, y en relación con la insuficiencia alegada por las partes actoras, no puede achacarle a este Ayuntamiento deficiencia en una actuación que siempre ha cumplido las exigencias legales, ya transcritas en el presente escrito.

5.- La alegada falta de motivación de los actos administrativos carece de fundamento.

Tal y como consta en el expediente administrativo, folios 1-2; 6-26; 27; 28; 29-31; 32; y 34, esta parte llegó a emitir de forma previa a incoar el expediente por incumplimiento hasta ocho informes, todos ellos fundamentando su decisión de incoar el citado procedimiento.

El Ayuntamiento ha aplicado la norma persiguiendo el único fin que la misma tiene, esto es, cumplir con el planeamiento urbanístico y garantizar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas que tienen los propietarios.

No existe otra razón o motivo por el que este Ayuntamiento haya iniciado dicho expediente.

En cuanto a la nulidad de la resolución de 5 de agosto de 2014 por haber denegado materialmente las medidas aseguradoras de la efectividad de la suspensión legal existente hay que decir que carece de fundamento puesto que habiendo solicitado la recurrente la suspensión del acto de 13 de mayo de 2014 en el recurso de reposición por la misma interpuesto el 2 de julio de 2014 (dicha suspensión también fue solicitada por el resto de propietarios en los recursos de reposición presentado el 7 de julio), el Ayuntamiento resolvió en sentido denegatorio de dicha suspensión el 5 de agosto de 2014.

Ningún vicio de nulidad se observa de la sucesión de hechos relatado.

Alega por otro lado la recurrente que, puesto que el acuerdo de 5 de agosto de 2014 no fue notificado sino hasta el 17 de septiembre de 2014, entre la solicitud de suspensión y al acuerdo desestimatorio transcurrió

más de un mes, por lo que opera el silencio positivo establecido en el artículo 111.3 de la Ley 30/1992.

Ello, no obstante, aunque dicha alegación fuera aceptada, en todo caso el silencio producido en virtud de dicho artículo operaría únicamente hasta que la solicitud de suspensión se resolviera expresamente por la Administración o, en este caso, hasta que se notificara al administrado la denegación de la suspensión ya acordada.

En consecuencia, lo expuesto confirma la validez y conformidad a Derecho del Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 5 de agosto de 2014.

QUINTO. - Se opone la Procuradora D^a. Eladia Ranera Ranera, Procurador en nombre y representación de la mercantil Huset Capital Sociedad de Inversiones, SL, alegando, en síntesis:

En primer lugar, sobre el Recurso de Apelación interpuesto por Hercesa Inmobiliaria, SA:

1.- Inexistencia de falta de motivación.

En este sentido y atendiendo al caso que nos ocupa el cumplimiento de dicho requisito guarda íntima relación con la protección de los intereses públicos y privados en conflicto, también alegada por .la recurrente, ya que es la motivación incluida la que da soporte a dicha protección, una vez ponderados y valorados los intereses en juego.

El hecho de que la Sentencia recurrida desestime la petición del apelante, no implica que no se haya valorado y motivado la decisión, como da a entender el recurso planteado, sino que, a juicio de esta parte, el análisis hecho de las circunstancias y hechos, de la legislación aplicable y la ponderación de los intereses en conflicto, provocan precisamente la desestimación mencionada, aunque evidentemente dicha valoración no beneficie los intereses de la apelante.

2.- En cuanto a los otros dos motivos en los que fundamenta el recurso el apelante, entiende esta parte que siguen la estrategia seguida durante este procedimiento judicial, no por el apelante, sino por el

demandante original que luego ha vendido las fincas al hoy apelante, suponemos que en base a intereses económicos que esta parte desconoce.

Entiende esta parte, que lo que el apelante intenta con la alegación de los motivos planteados es evitar de nuevo la aplicación de una legislación vigente y legítimamente dictada y por extensión el que se lleve a cabo y se cumplimente un procedimiento administrativo, que quizás no le interese económicamente por haber adquirido la finca posteriormente por un precio que desconocemos, pero que inevitablemente cumple todos los requisitos legalmente establecidos y que lo intenta por la vía de dar a entender que se han incumplido determinados requisitos formales, que por otra parte, ya ha quedado debidamente acreditados en este procedimiento, y así consta en el expediente administrativo aportado a Autos, que han sido completados todos por el codemandado, el Excmo. Ayto. de Guadalajara.

Igualmente introduce y basa su recurso el apelante en que el fin del procedimiento es uno muy distinto al real, hablando de expropiaciones, ventas o sustituciones forzosas, cuando en realidad lo que se está tramitando es simplemente un Programa de Actuación Edificadora con la finalidad de ser nombrados agente edificador en una de las actuaciones edificatorias de las reguladas en los arts 126 y ss. del Decreto 29/2011, de 19/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla la Mancha.

El cumplimiento de las normas que regulan dicho procedimiento administrativo es lo que la parte apelante ha recurrido, y cuya discusión se ha ventilado en el procedimiento principal, quedando perfectamente acreditado que se ha dado cumplimiento a todos los requisitos legales y procedimentales exigibles.

En segundo, sobre el Recurso de Apelación interpuesto por D. Lucas de la Roja López y D^a. Aurea Utrilla Valdehita.

1.- En cuanto a las alegaciones mencionadas nos remitimos y ratificamos expresamente las mencionadas sobre la incongruencia omisiva y supuesta falta de motivación de la Sentencia manifestada por los apelantes, entiende esta parte que la Sentencia está sobradamente fundamentada, persiguiendo los apelantes únicamente paralizar el procedimiento, ya que lo que ocurre en este caso es que al apelante no le interesa en estos momentos proceder a la edificación del solar de su propiedad, por motivos desconocidos que no vienen al caso, quizás porque no haya podido vender la finca al precio deseado, como sí ha hecho el codemandante original.

Lo que está claro es que el procedimiento ha seguido los cauces marcados por la legislación aplicable, así ha sido acreditado por la Administración codemandada, y que el hecho de proceder a dicha edificación no es una imposición perjudicar para nadie, sino que es la consecuencia de un procedimiento administrativo regulado y reglado, y cuya no aplicación sí habría vulnerado la legislación vigente, no al contrario, y perjudicaría tanto los intereses públicos como así se ha puesto ya de manifiesto por el Auto recurrido, como los intereses privados de mi mandante, como interesado en dicho procedimiento por haber seguido los cauces previstos para ser nombrado Agente Edificador de la actuación objeto del procedimiento.

Únicamente añadir y destacar dos aspectos respecto a las alegaciones manifestadas por dicha parte recurrente:

- En cuanto a la manifestación de que el estudio <le mercado presentado por esta parte fue suscrito por el mismo arquitecto que presentó la Alternativa Técnica y la Proposición Jurídico Económica, D. Miguel Ángel Embid, desconocemos de dónde saca esa conclusión, pero simplemente miente, dicha afirmación es falsa, el apelante miente. El estudio de mercado fue elaborado por la sociedad Tinsa, inscrita en el Registro del Banco de España, con el nº 4313, y totalmente distinta e independiente tanto de esta parte como del técnico redactor de la

Alternativa Técnica. - Insiste en su recurso sorprendentemente la apelante en la capacidad económica y técnica de la sociedad representada por esta parte. Decimos sorprendentemente pues entendíamos que dicho aspecto ya había sido superado, por cuanto en su escrito de conclusiones del Procedimiento Ordinario nada dijo al respecto. Únicamente podemos decir que esta sociedad ha asumido el pago de unos gastos de edificación en cumplimiento de la legislación vigente, libremente y con plena conciencia del momento económico que vivimos, considerando que cuenta con los medios económicos y financieros necesarios, hecho que no puede ser juzgado por unos terceros, por más cualificados que se consideren.

Esta sociedad ha sido constituida de acuerdo con la legislación vigente y tiene plena capacidad jurídica y de obrar, y reiteramos ha acreditado suficiente capacidad financiera mediante la constitución de las garantías exigidas tal y como ha quedado acreditado.

SEXTO.- Con carácter previo, indicar que se va a dar un tratamiento conjunto a los dos recursos de apelación, dado el indudable paralelismo de ambos, y, en primer lugar, indicar que la Sentencia apelada no incurre en la incongruencia omisiva ni falta de motivación, señalada por ambos apelantes, por cuanto, el Tribunal Constitucional, por todas en Sentencia de 09 de febrero de 2005, ha entendido que:

a) El derecho a la tutela judicial efectiva no exige que la resolución judicial ofrezca una exhaustiva descripción del proceso intelectual llevado a cabo por el juzgador para resolver, ni una pormenorizada respuesta a todas las alegaciones de las partes, ni siquiera la corrección jurídica interna de la fundamentación empleada, bastando con que la argumentación vertida exteriorice el motivo de la decisión "la ratio decidendi" en orden a un eventual control jurisdiccional, pues se cumple la exigencia constitucional cuando la resolución no es fruto de un mero voluntarismo selectivo o de la pura arbitrariedad, como ha reconocido esta Sala y la jurisprudencia constitucional (por todas, SSTC 184/1998, de 28 de septiembre , F. 2 , 100/1999, de 31 de mayo , F. 2 , 165/1999, de 27

de septiembre , F. 3 , 80/2000, de 27 de marzo , F. 4, 210/2000, de 18 de septiembre , F. 2 , 220/2000, de 18 de septiembre, F. 2 y 32/2001, de 12 de febrero F. 5).

b) *En este sentido, la motivación de las resoluciones judiciales, aparte de venir constitucionalizada en el artículo 120.3 CE es una exigencia derivada del artículo 24.1 CE , que permite conocer las razones de la decisión que aquéllas contienen y que posibilita su control mediante el sistema de los recursos (entre otras muchas, las SSTC 20/1982, de 5 de mayo , F. 1 ; 14/1984, de 3 de febrero , F. 2 ; 177/1985, de 18 de diciembre , F. 4 ; 23/1987, de 23 de febrero , F. 3 ; 159/1989, de 6 de octubre , F. 6 ; 63/1990, de 2 de abril , F. 2 ; 69/1992, de 11 de mayo , F. 2 ; 55/1993, de 15 de febrero , F. 5 ; 169/1994, de 6 de junio , F. 2 ; 146/1995, de 16 de octubre , F. 2 ; 2/1997, de 13 de enero , F. 3 ; 235/1998, de 14 de diciembre , F. 2 ; 214/1999, de 29 de noviembre, F. 5 ; y 214/2000, de 18 de diciembre , F. 4). Por ello, cuando la sentencia o la resolución que ponga fin al procedimiento guarde silencio o no se pronuncie sobre alguna de las pretensiones de las partes, dejando imprejuzgada o sin respuesta la cuestión planteada a la consideración del órgano judicial, aun pudiendo estar motivada, incurre en el vicio de la incongruencia omisiva o "ex silentio", denegadora de la justicia solicitada, que lesiona el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión que se reconoce en el artículo 24.1 de la CE .*

c) *No toda ausencia de pronunciamiento expreso a las cuestiones planteadas por las partes produce una vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva, pudiendo admitirse, excepcionalmente, su desestimación tácita, siempre que del conjunto de los razonamientos incluidos en la resolución y de las circunstancias concurrentes en el caso pueda inferirse razonablemente que el órgano judicial tuvo en cuenta la pretensión y, examinándola, tomó la decisión de desestimarla, omitiendo sólo el pronunciamiento expreso, pero no la decisión desestimatoria (entre otras muchas, SSTC 29/1987, de 6 de marzo , F. 3 ; 175/1990, de 11 de*

noviembre , F. 2 ; 3/1991, de 11 de marzo, F. 2 ; 88/1992, de 8 de junio , F. 2 ; 161/1993, de 17 de mayo , F. 3 ; 4/1994, de 17 de enero , F. 2 ; 91/1995, de 19 de junio , F. 4 ; 56/1996, de 15 de abril , F. 4 ; 26/1997, de 11 de febrero , F. 4 ; 16/1998, de 26 de enero , F. 4 ; 1/1999, de 25 de enero , F. 1 ; 215/1999, de 29 de noviembre, F. 3 ; y 86/2000, de 27 de marzo , F. 4)".

Y, por su parte, el TS Sala 3ª, en Sentencia de 18 de diciembre de 2013, que:

"(...) Debe recordarse que el Tribunal debe proceder a una valoración conjunta de la prueba, y tal y como señala el Tribunal Constitucional (Auto TC 307/1985, de 8 de mayo) y ha reiterado este Tribunal Supremo (STS, Sala Tercer, Sección 6a, de 29 de abril del 2013, rec. 127/2012) "la Constitución no garantiza el derecho a que todas y cada una de las pruebas aportadas por las partes del litigio hayan de ser objeto de un análisis explícito y diferenciado por parte de los jueces y tribunales a los que, ciertamente, la Constitución no veda ni podría vedar la apreciación conjunta de las pruebas aportadas. De modo que la falta de mención explícita de un determinado medio de prueba no es por sí suficiente para considerar que la sentencia incurre en un defecto de motivación"»;

Y, en igual sentido, la STS Sala 3ª, de 7 julio 2011:

« por su parte, esta Sala y Sección en su sentencia de 14 de julio de 2003, recurso de casación 6801/99 , ha afirmado que "la falta de razonamiento expreso sobre el contenido de un informe pericial no siempre es suficiente para considerar que la sentencia incurre en defecto de motivación"; y en la de 19 de abril de 2004, recurso de casación 47/2002 ha mantenido que "la falta de consideración expresa de un determinado medio de prueba no es por sí suficiente para considerar que la sentencia incurre en un defecto de motivación"».

Y, en nuestro caso, aun apreciando la ausencia de pronunciamiento expreso a algunas de las cuestiones planteadas por las partes, esto no ha

conllevado la existencia de incongruencia omisiva ni vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva, así se colige de los FD transcritos, en los que se cita la jurisprudencia que se ha tenido en cuenta, en base al expediente administrativo y a las pruebas aportadas por las partes, y, que, suponen la desestimación tacita de todas y cada una de las alegaciones, con motivación clara de la decisión desestimatoria sin atisbo de indefensión, pues no silencia la respuesta a las peticiones deducidas por las partes en el suplico de sus respectivas demandas, y, tiene coherencia interna, al observarse la necesaria correlación entre los hechos definidos y los argumentos jurídicos utilizados, sin perjuicio de que esta Sala proceda a completarla en los términos que más adelante se dirá.

SEPTIMO. - Sentado lo anterior, con carácter previo, indicar que, efectivamente, las Resoluciones objeto de impugnación son:

- El acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de 5 de agosto de 2014, en lo relativo a la desestimación del recurso de reposición interpuesto por los recurrentes contra el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 13 de mayo de 2014, por el que se declaró el incumplimiento del deber de edificar de las fincas ubicadas en la calle Mayor 2, con referencia catastral 60836-07 y la Plaza Mayor 8, con referencia catastral 60836-06, y, por traer causa de ellos, asimismo, los acuerdos del mismo órgano municipal de 28 de enero de 2014 y 13 de mayo de 2014.

- El acuerdo de 27 de agosto de 2014 de la Junta de Gobierno Local que desestima la solicitud de suspensión de la eficacia de la convocatoria municipal efectuada para la presentación de Programa de Actuación Edificatoria respecto del solar sito en Plaza Mayo 8.

- El acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 27 de octubre de 2015 por el que se aprueba la alternativa técnica del Programa de Actuación Edificatoria de Huset Capital Sociedad de Inversión, S.L. y se aprueba la proposición jurídico económico y el Convenio urbanístico.

Y, como se ha dicho, el juzgador a quo, fija las razones decisorias, en los FD 2 a 4, que se han transcrito, y, por lo que se refiere a la

obligación de edificar de los recurrentes, alude a una Sentencia de ese Juzgado, concretamente a la número 307/2016, de fecha 09 de septiembre de 2016, dictada en el PO nº: 20/15, que, consta a esta Sala y Sección, que a día de la fecha sería firme al haberse declarado desierto el Recurso de Apelación por Decreto de la Letrada de la Administración de Justicia de esta Sección de la Sala del TSJ, de fecha 23 de mayo de 2017, y, concluye en los términos del FD4, pues bien, la Sala comparte este criterio, y, en este sentido, en cuanto a la normativa urbanística de aplicación, traer a colación la Sentencia de esta Sala y Sección, de fecha 13 de mayo de 2019, dictada en el Recurso de Apelación nº: 397/17, interpuesto frente a la Sentencia nº: 220/2017, del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 1 de Guadalajara, de fecha 16 de octubre de 2017, dictada en el PO 10/2016, en materia de: Urbanismo, obligación de edificar solares, FD5, que es del siguiente tenor:

"QUINTO.- Normativa de urbanística de aplicación

No cabe duda que la controversia generada, que acaba resolviendo la sentencia apelada, es de indudable carácter jurídico. Y para su resolución, por tanto, resulta imprescindible la cita de aquellos preceptos que le resultan de aplicación.

Comenzando por la normativa básica estatal en materia urbanística y de régimen de suelo, contenida en el Texto Refundido de la Ley de Suelo, RDL 2/2008 de 20 de junio, establece en su artículo 9.6:

" En todo suelo en situación de urbanizado en que así se prevea por la ordenación urbanística y en las condiciones por ella establecidas, el propietario tendrá el deber de edificar en los plazos establecidos en la normativa aplicable."

En el ámbito de Castilla-La Mancha rige lo dispuesto en el Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, siendo en su artículo 51 donde se fijan los deberes urbanísticos al disponer:

"1. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen a que éste esté sujeto por razón de su clasificación, los siguientes deberes:

1.2. Cuando los terrenos pertenezcan a la clase de suelo urbanizable y urbano:

b) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez que el suelo tenga la condición de solar y se haya legitimado, en la forma dispuesta en esta Ley, la materialización del aprovechamiento correspondiente a la Administración actuante y, en su caso, del excedente de aprovechamiento previsto por la ordenación urbanística."

Y, sin lugar a dudas, la norma urbanística regional decisiva a tales efectos viene a ser el artículo 130, que, al regular la ejecución de actuaciones edificatorias, viene a establecer:

"La edificación de parcelas y solares

1. La ejecución del planeamiento de ordenación territorial y urbanística tendrá lugar mediante la directa realización, en las correspondientes parcelas o solares, de las obras de edificación precisas para la materialización del aprovechamiento previsto por aquél, cuando dicha ejecución no deba tener lugar en unidades de actuación urbanizadora delimitadas a tal fin.

2. Las parcelas v los solares deberán edificarse en los plazos máximos que fije el planeamiento de ordenación territorial v urbanística pertinente o, en su defecto, el Municipio al establecer, conforme a esta Ley, la precisa orden de ejecución. Dichos plazos no podrán superar los veinticuatro meses desde que fuera posible solicitar la licencia municipal.

3. El derecho y el deber de edificar corresponderán a quien sea su propietario. La transferencia del derecho implica legalmente la del deber."

Y el desarrollo del anterior precepto lo encontramos en el Decreto 29/2011, de 19/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del

Territorio y de la Actividad Urbanística, en concreto en su artículo 126, donde establece:

"Edificación de parcelas y solares

1. La ejecución del planeamiento de ordenación territorial y urbanística mediante actuaciones edificadoras puede tener lugar cuando aquélla no deba realizarse en unidades de actuación delimitadas para el desarrollo de actuaciones urbanizadoras o de obras públicas ordinarias y consiste en la directa realización, en las correspondientes parcelas o solares, de las obras de edificación precisas para la materialización del aprovechamiento previsto por aquél.

2. Las parcelas y los solares deberán edificarse en los plazos que fije el planeamiento de ordenación territorial y urbanística pertinente o, en su defecto, el Municipio al establecer, conforme al número 2 del artículo 130 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, la precisa orden de ejecución.

Cuando los solares resulten de actuaciones urbanizadoras, dichos plazos no podrán superar los veinticuatro meses desde que deban entenderse recibidas las obras de urbanización precisas, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 185 de este Reglamento, que doten de los servicios necesarios a la parcela de que se trate.

3. Sin perjuicio de lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el artículo 1 del presente Reglamento, el derecho y el deber de edificar corresponderán a quien sea su propietario...", siendo así que, la claridad del artículo 130 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante, TRLOTAU), determina que opere automáticamente, sin necesidad de ulteriores actos administrativos, ya que es una obligación para los propietarios: tanto ejecutar el planeamiento; como materializar el aprovechamiento previsto por el PGOU, todo ello en el plazo máximo de 24 meses, toda vez que, el planeamiento nunca puede superar éste, a lo que no obsta que, como

alegan los recurrentes que el planeamiento municipal de Guadalajara no establezca un plazo máximo, y, así, como sostiene el Letrado de los Servicios Jurídicos del Excmo. Ayuntamiento de Guadalajara: "(...) *debemos recordar que los propietarios han tenido un largo periodo de tiempo para solicitar la licencia de edificación, el cual excede bastante del plazo máximo de veinticuatro (24) meses fijado en el TRLOTAU: la primera desde finales de 2006, una vez fueron demolidas las edificaciones sitas en la misma; y la segunda desde abril de 2007, cuando le fue concedida licencia para Proyecto de ejecución.*

Riva Gayarre, en cuyos derechos le ha sucedido Hercesa, sostuvo en sede de demanda que, adquirió la finca objeto del presente procedimiento una vez iniciado el procedimiento de edificación.

Sin embargo, esta alegación no resulta procedente por cuanto el nuevo titular de una finca queda subrogado en los derechos y deberes del anterior propietario, y en las obligaciones contraídas con la Administración, de acuerdo con el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio (en adelante, Ley del Suelo), y de acuerdo con el artículo 52 del TRLOTAU

En este sentido, la jurisprudencia del Tribunal Supremo ha resuelto en diversas ocasiones que, en virtud del principio de subrogación real, el adquirente de una finca se subroga siempre en los compromisos contraídos por el vendedor con las Administración Públicas.

El hecho de que el anterior propietario no advirtiera al demandante de la carga que tenía la finca transmitida, no obsta a la obligación/afección real que existía sobre el inmueble. Lo que podrá hacer en todo caso el apelante es reclamar al vendedor, pero en ningún caso alegar la improcedencia del procedimiento de ejecución que se insta en cumplimiento de una previsión legal, el artículo 130 del TRLOTAU, que es ineludible tanto para el demandante, como para el Ayuntamiento".

En su consecuencia, la Sentencia apelada es ajustada a derecho en el particular que nos ocupa.

OCTAVO. – Por lo que se refiere, al Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Guadalajara de 27 de octubre de 2015, por el que se acuerda adjudicar el Programa de Actuación Urbanizadora para la edificación de los solares sito en calle Mayor 2 y Plaza Mayor 8 a Huset Capital Sociedad de Inversiones, S.L., aprobándose la proposición jurídico económica presentada, es cierto que el Juez a quo para la desestimación de la ampliación de la demanda que efectuaron las recurrentes, en su día, se limita a decir, FD. 4:

"(...) a 28 de enero de 2014 (folio 35 del expediente administrativo) en que la Junta de Gobierno Local, considerados los antecedentes oportunos, puso en marcha el procedimiento previsto en el artículo 135 del Reglamento de la Actividad de Ejecución, cuyo hito constituido por el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 27 de octubre de 2015, a que se ha extendido la impugnación jurisdiccional que nos ocupa, tampoco presenta vicio determinante de anulación y ello sin perjuicio de la eventual impugnabilidad de los actos subsiguientes al mismo que sí que encerrasen infracción ordinamental", esta Sala comparte la desestimación del recurso interpuesto por las apelantes frente al Acuerdo, de referencia, por cuanto, implícitamente, el Juez a quo, efectúa una remisión al expediente administrativo, en cuyos folios 100 y siguientes, el Excmo. Ayuntamiento de Guadalajara da contestación a las alegaciones presentadas por los demandantes, informa explica y justifica todos los trámites que se han seguido en el procedimiento de adjudicación del PAE, realizando un detalle de los reparos y las solicitudes de subsanación que durante la tramitación del procedimiento se han ido solicitando a Huset, con lo que queda suficientemente acreditado en el expediente administrativo que el procedimiento seguido no adolece de vicio alguno de nulidad o anulabilidad, se ha sujetado al TRLOTAU y al RAE, tal y como, fundamenta el Informe Jurídico de esa Corporación Local, así consta que, el concurso para la designación de la persona que sustituya a los propietarios incumplidores de la obligación de edificar, en este caso los recurrentes,

se ha iniciado a instancia de la mercantil "Huset Capital Sociedad de Inversiones, SL", para ello, el primer documento que debe presentarse es el Programa de Actuación Edificadora (PAE), para cuya aprobación es preciso el análisis municipal previo de la alternativa técnica presentada, no es controvertido que Huset presento Proposición jurídico económica y Propuesta de Convenio, el artículo 148 del Reglamento de Actuación Urbanizadora (RAE) establece que, finalizado el período de información pública y presentación de alternativas, incluidas sus eventuales prórrogas, las personas interesadas podrán presentar proposiciones jurídico-económicas y propuestas de convenio, en pliegos cerrados, durante los veinte días siguientes a la finalización de dicho período, tanto a su propia alternativa como a las del resto de concursantes, así lo hizo el Excmo. Ayuntamiento de Guadalajara y Huset procedió a presentar su proposición económica y su propuesta de convenio, tras la finalización del plazo de información pública, a mayor abundamiento, obra al expediente administrativo Informe Técnico del Departamento de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Guadalajara, folios 354 a 358, en el que se responde a cada una de las cuestiones que en el escrito de ampliación de demanda se vuelven a reiterar, por los actores, sin que estos hayan aportado prueba alguna para desvirtuar este ni el que antecede, Informes que la Sala hace suyos.

Así las cosas, procede la desestimación de los Recursos de Apelación.

NOVENO. – Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 139.2 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso administrativa, se aprecia la concurrencia de circunstancias excepcionales para la no imposición de costas de esta segunda instancia, ya que la falta de respuesta expresa y completa, en la sentencia de primera instancia, a las alegaciones y argumentos esgrimidos, otorga carácter razonable y cierto fundamento a los recursos de apelación, en cuanto se ha venido a buscar en esta alzada la que no se ofreció en el Juzgado.

Vistos los artículos citados, sus concordantes y demás de general y pertinente aplicación, en el nombre del Rey y por la autoridad que nos confiere la Constitución Española,

FALLAMOS

DESESTIMAR el recurso de apelación nº **113/2018** interpuesto por la Procuradora D^a Pilar Cuartero Rodríguez, en nombre y representación de D. Lucas de La Roja López y D^a. Aurea Utrilla Valdehita, y, el interpuesto por el Procurador D. Luis Legorburo Martínez Moratalla, en nombre y representación de la mercantil "Hercesa Inmobiliaria, S.A", ambos contra la Sentencia nº 300/2017, del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 1 de Guadalajara, de 04 de diciembre de 2017, dictada en el PO 108/2014-P, en materia de: Incumplimiento del deber de edificar. Aprobación alternativa técnica del Programa de Actuación, que se confirma. Sin costas.

Notifíquese con indicación de que contra la presente sentencia cabe interponer recurso extraordinario y limitado de casación ante la Sala 3^a del Tribunal Supremo siempre que la infracción del ordenamiento jurídico presente interés casacional objetivo para la formación de jurisprudencia. El recurso habrá de prepararse por medio de escrito presentado ante esta Sala en el plazo de treinta días, contados desde el siguiente al de su notificación, estando legitimados para ello quienes hayan sido parte en el proceso, o debieran haberlo sido, mencionando en el escrito de preparación el cumplimiento de los requisitos señalados en el artículo 89.2 de LJCA.

Así, por esta nuestra Sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.



PUBLICACIÓN. - Leída y publicada ha sido la anterior Sentencia por el Ilma. Sra. Magistrada D^a. Eulalia Martínez López, estando celebrando audiencia en el día de su fecha la Sala de lo Contencioso Administrativo que la firma, y de lo que, como Letrado de la Administración de Justicia, doy fe.

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutelar o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.