



ADMINISTRACION  
DE JUSTICIA

## JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO NUMERO 4 DE ALICANTE

N.I.G.: 03014-45-3-2009-0001474

Procedimiento: PROCEDIMIENTO ORDINARIO N° 556/2009

Sobre: Urbanismo y Ordenación del Territorio

De: D/ña. JOSE MARIA ZAHONERO VIRGILI, y otros

Procurador/a Sr/a. ALBEROLA PEREZ, AMPARO

Contra: AYUNTAMIENTO DE ALFAS DEL PI

Procurador/a Sr/a. PEREZ HERNANDEZ, ESTHER



N. Registro: 2017003026

Fecha y hora: 24/04/2017 13:48:56

Título: SENTENCIA.txt



D./ D<sup>a</sup>. ELIA COM BONMATI, Secretario de JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO NUMERO 4 DE ALICANTE.

**POR EL PRESENTE HAGO CONSTAR:** Que en los autos de PROCEDIMIENTO ORDINARIO - 000556/2009 ha recaído Sentencia, del tenor literal:

### SENTENCIA N° 572/11

En Alicante, a 4 de octubre de 2011.

Vistos por Dña. Maria Arantzazu Llorente Salinas, Magistrado-Juez Ssta. del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo N° 4 de Alicante, los presentes autos de Procedimiento Ordinario N° 556/2009-A seguidos a instancias de JOSE MARIA ZAHONERO VIRGILI, MARIA ANGELES ZAHONERO AMAT, MARIA JOSE ZAHONERO AMAT, JOSE MARIA ZAHONERO AMAT, JORGE DAVID ZAHONERO AMAT, ALEJANDRO ZAHONERO AMAT Y NURIA ZAHONERO AMAT representados por la Procuradora Amparo Alberola Pérez y defendidos por el Letrado D. Jose Vicente Gómez Tejedor, contra el AYUNTAMIENTO DE ALFAS DEL PI representado por la Procuradora Esther Pérez Hernández y defendidos por la Letrada Dña. Ana Falomir Faus, en impugnación de la resolución desestimatoria por silencio del recurso de reposición interpuesto en fecha 18 de diciembre de 2003, contra el acuerdo de la comisión de gobierno del Ayuntamiento del L'Alfas del Pi, de 28 de julio de 2003, en el expediente de urbanismo 421/97 Convenio, en el que concurren los siguientes:

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO:** En fecha 8 de mayo de 2009 fue turnado a este Juzgado Recurso Contencioso-Administrativo formulado por la representación de JOSE MARIA ZAHONERO VIRGILI, MARIA ANGELES ZAHONERO AMAT, MARIA JOSE ZAHONERO AMAT, JOSE MARIA ZAHONERO AMAT, JORGE



GENERALITAT  
VALENCIANA



ADMINISTRACION  
DE JUSTICIA

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO:** Constituye el objeto del presente recurso, la desestimación presunta del recurso de reposición interpuesto en fecha 18 de diciembre de 2003, contra el acuerdo de la comisión de gobierno del Ayuntamiento del L'Alfas del Pi, de 28 de julio de 2003, en el expediente de urbanismo 421/97 Convenio, por el que se acordaba hacer efectivo a los recurrentes la cantidad de 52.121, 55 € en cumplimiento del convenio urbanístico suscrito en fecha 28 de abril de 1999.

La cuantía del presente procedimiento queda fijada en indeterminada.

**SEGUNDO:** Con carácter previo la administración demandada alegó dos causas de inadmisibilidad, la primera al amparo de lo dispuesto en los artículos 51.1 y 69 d) de la LJCA, al recaer el presente procedimiento sobre cosa juzgada y la segunda al amparo de lo previsto en el artículo 69 e) LJCA al entender que el escrito inicial ha sido presentado fuera de plazo.

Respecto a las alegadas causas de inadmisibilidad puestas de manifiesto en el escrito de contestación a la demanda, cuya entrada en el Decanato de los Juzgados tuvo lugar el 24 de noviembre de 2009, las mismas ya fueron desestimadas con anterioridad por auto de este juzgado de fecha 30 de junio de 2009.

Respecto de la causa de inadmisibilidad al amparo del artículo 69 e) de la LJCA, la misma fue inicialmente planteada de oficio por Providencia de 11 de mayo de 2009, con traslado a las partes por diez días para alegaciones, siendo verificado dicho trámite por los hoy recurrentes mediante escrito de fecha 27 de mayo de 2009 y por la administración demandada el 1 de junio de 2009, escrito en el que dicha parte alegó también la concurrencia de la segunda causa de inadmisibilidad. Efectivamente el auto de 30 de junio de 2009 desestimó dicha causa de inadmisibilidad acogiéndose a la doctrina sentada por el Tribunal Constitucional en su sentencia 175/2008 de 22 de diciembre y entendiendo en consecuencia que procedía la desestimación, ya que en este caso los recurrentes han mostrado en todo momento su oposición clara frente al proceder de la administración demandada, siendo prueba clara de ello el litigio sustanciado ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo Nº 3 de Alicante.

En cuanto a la segunda de las causas de inadmisibilidad, con fundamento en el artículo 69 d) también fue resuelta mediante el auto de 30 de junio de 2009, desestimando la misma, por entender que si bien ambos recursos traían causa del mismo convenio urbanístico de 28 de



GENERALITAT  
VALENCIANA



ADMINISTRACION  
DE JUSTICIA

referido plazo de 3 años no se materializaba a favor de los demandantes el aprovechamiento reservado.

- 3) Con fecha 26 de julio de 2003 se dictó resolución por el Ayuntamiento de Alfás del Pi por la que de forma unilateral acordaba satisfacer a los actores la cantidad de 52.121, 55 €, como sustitución al cumplimiento de la obligación de materializar la reserva de aprovechamiento urbanístico (folios 34 a 37 y 41 del expediente administrativo).
- 4) Contra la anterior resolución fue interpuesto Recurso de Reposición en fecha 18 de diciembre de 2003, (folios 46 a 48 del expediente administrativo), objeto del presente recurso.
- 5) El 16 de agosto de 2006, los actores presentaron escrito en el ayuntamiento en el que advertían que si para el 1 de septiembre de 2006 no se suscribía por el Ayuntamiento la escritura notarial de cesión a los recurrentes de las parcelas en las que se materializara el aprovechamiento edificatorio reservado, procederían a solicitar del Registrador de la Propiedad la cancelación de la inscripción de la cesión (folios 49 y 50 del expediente administrativo).
- 6) En fecha 8 de septiembre de 2006 el Ayuntamiento contesta el anterior escrito, considerando cumplidos los compromisos adquiridos en el Convenio suscrito el 28 de abril de 1999 entendiéndose que en el mismo *"se reconoció la obligación de pago a su favor de la cifra de 52.121, 55 €"*.
- 7) El 28 de febrero de 2007 los recurrentes presentan escrito ante el Ayuntamiento demandado, interesando la resolución del recurso de reposición interpuesto en fecha 18 de diciembre de 2003 contra el acuerdo del ayuntamiento de 28 de julio de 2003.
- 8) El 19 de julio de 2007 los recurrentes presentan escrito ante el Ayuntamiento en el que formulan reclamación previa al ejercicio de acción judicial, requiriendo para el cese de la inactividad, solicitando finalmente que el Ayuntamiento se de por requerido a los efectos de cesar en su inactividad y que cumplan con la obligación asumida en el convenio, materializando la reserva de aprovechamiento urbanístico, apercibiéndolo del inicio de acciones judiciales (folios 79 a 81 del expediente administrativo).

La parte actora sostiene que el Convenio Urbanístico suscrito no contempló en modo alguno la posibilidad de cumplimiento sustitutivo mediante la compensación económica del derecho que reconoce, siendo la cláusula de salvaguarda no la indemnización expropiatoria, sino la de la resolución de la cesión, por lo que en consecuencia el Ayuntamiento está incumpliendo lo previsto en el artículo 1.091 del Código Civil y el Principio General de Derecho *"pacta sunt servanda"*, al pretender sustituir



GENERALITAT  
VALENCIANA



ADMINISTRACION  
DE JUSTICIA

materializar en terrenos **aptos** el citado aprovechamiento urbanístico, **a través de la oportuna reparcelación**, y que en concreto se harán efectivos en las actuales unidades de actuación 2 o 3 del SU2 ALBIR II y en el plazo máximo de 3 años desde la constitución de la reserva", infiriéndose, de una interpretación teleológica de la misma, que la finalidad del Convenio no era otra que la entrega por el Ayuntamiento de una parcela de 1.532 m<sup>2</sup> construibles de uso residencial y/o comercial y tipología edificatoria, comprometiéndose los recurrentes a transmitir de forma inmediata al dominio público los 3.063 m<sup>2</sup> de su propiedad para destino dotacional, lo que efectivamente estos hicieron.

Y fijado así el objeto del Convenio, cabe entrar a analizar si el mismo reunía o no los requisitos legalmente previstos para su validez, y si por ende poseía fuerza vinculante. Si bien tradicionalmente los Convenios Urbanísticos encontraban su acomodación legal en la cláusula genérica del artículo 1.255 del Código Civil, tras la entrada en vigor de la Ley 30/92, los mismos encontraron cobertura en el artículo 88 de la misma, estableciendo este último que:

*"1. Las Administraciones Públicas podrán celebrar acuerdos, pactos, convenios o contratos con personas tanto de derecho público como privado, siempre que no sean contrarios al Ordenamiento Jurídico ni versen sobre materias no susceptibles de transacción y tengan por objeto satisfacer el interés público que tienen encomendado, con el alcance, efectos y régimen jurídico específico que en cada caso prevea la disposición que lo regule, pudiendo tales actos tener la consideración de finalizadores de los procedimientos administrativos o insertarse en los mismos con carácter previo, vinculante o no, a la resolución que les ponga fin.*

*2. Los citados instrumentos deberán establecer como contenido mínimo la identificación de las partes intervinientes, el ámbito personal, funcional y territorial, y el plazo de vigencia, debiendo publicarse o no según su naturaleza y las personas a las que estuvieran destinados."*

En el presente caso, y tal como sostienen los recurrentes, el convenio objeto de autos se contemplaba como única forma de cumplimiento de lo acordado la materialización de tal aprovechamiento edificable o, en su defecto, la resolución de la cesión.

Por lo demás, entiende esta proveyente, que la administración demandada no ha probado la imposibilidad de llevar a efecto el cumplimiento de lo acordado en el Convenio Urbanístico suscrito, al no haber acreditado en autos **que los terrenos a los que hace referencia en la ESTIPULACIÓN TERCERA B) ya no sean aptos para el comprometido aprovechamiento urbanístico, a través de la oportuna reparcelación**, de suelo lucrativo residencial o comercial en las unidades de actuación 2 o 3 de suelo Urbano 2 "Albir II", pretendiendo



GENERALITAT  
VALENCIANA



ADMINISTRACION  
DE JUSTICIA

*prevenido en esta Ley. Se exceptúan de la regla contenida en el párrafo anterior: 1. Las acciones rescisorias y resolutorias que deban su origen a causas que consten explícitamente en el Registro). Por tanto, tal cláusula es la que se pactó expresamente para el caso de incumplimiento.*

Entiendo que la administración demandada también se ha mostrado contraria a la pactada cancelación de la cesión, por causa de la resolución por incumplimiento de la obligación asumida por ese Ayuntamiento, lo que verificó no resolviendo expresamente el recurso de reposición interpuesto en su día por los recurrentes e intentando indemnizar a éstos con unas cantidades que no habían sido pactadas en el convenio suscrito para el caso de verificarse el incumplimiento.

La posibilidad de dar cumplimiento a lo acordado en el Convenio, entiendo queda también latente en el Informe del Area de Urbanismo de los Servicios Técnicos Municipales, emitido en fecha 6 de agosto de 2002 y obrante al folio 34 y 35 del expediente administrativo, donde no se pone de manifiesto la imposibilidad de dar cumplimiento al convenio por falta de disposición de los terrenos, y en consecuencia la imposibilidad de poder materializar el aprovechamiento objeto de reserva, pues en el citado informe se justifica el pago de la cantidad de 46.037, 53 € en el simple hecho de que: " *y teniendo en cuenta que el convenio urbanístico se firmó el 28 de abril de 1999, y que a fecha de hoy, y analizando la estipulación anteriormente referenciada (LA TERCERA LETRA B) se puede observar que ha pasado el plazo otorgado para efectuar la transferencia de aprovechamiento, y por tanto, se ha de proceder al pago de la cantidad determinada en el Convenio*".

En consecuencia, no habiendo quedado probada la imposibilidad del Ayuntamiento demandado de hacer efectiva la obligación de entrega de la parcela en las condiciones pactadas, e interesando los recurrentes el cumplimiento del convenio suscrito, y no habiéndose pactado expresamente en el convenio el pago de una cantidad determinada en caso de incumplimiento del mismo, acordándose expresamente una cláusula resolutoria expresa en la ESTIPULACIÓN TERCERA C) en caso de no materializarse el aprovechamiento reservado fijado en la CLAUSULA TERCERA B) y teniendo el Convenio suscrito entre ambas partes una naturaleza puramente contractual, hecho que habilita la aplicación al mismo de las normas contenidas en el Código Civil, el ayuntamiento demandado deberá la cumplir la contraprestación acordada con los actores, y ello sobre la base del artículo 1124 del Código Civil, por remisión expresa del artículo 88 de la Ley 30/92, anteriormente transcrito. Según el primer precepto:

*"La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que*



GENERALITAT  
VALENCIANA



ADMINISTRACION  
DE JUSTICIA

Y todo ello sin hacer expresa imposición de costas a ninguna de las partes.

Notifíquese a las partes la presente resolución, haciéndoles saber que contra la misma cabe interponer recurso de apelación en el plazo de QUINCE días en este Juzgado, para su conocimiento por la Sala de Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

Hágase saber a las partes, que en caso de interponer recurso contra la presente resolución, deberá constituir depósito en la forma establecida en la L.O 1/2009 de 3 de noviembre, en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de este Juzgado, con nº 4611.

Así por esta mi sentencia de la que se deducirá testimonio para su unión a los autos de que dimana, la pronuncio, mando y firmo.

Concuerta bien y fielmente con su original al que me remito y, para que así conste, extiendo y firmo el presente testimonio en Alicante, a once de abril d dos mil diecisiete.



LA LETRADA A. DE JUSTICIA,



GENERALITAT  
VALENCIANA