

JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DE SORIA

PROCEDIMIENTO ORDINARIO 206/2013

PARTES: FONTELLAS RESIDENCIAL SL/AYUNTAMIENTO DE SORIA

28 MAR 2014

S E N T E N C I A NÚM. 133/14

En Soria a 26 de marzo de 2014.

El Ilmo. Sr. D. Carlos Sánchez Sanz, Magistrado Juez titular del Juzgado de lo contencioso administrativo de Soria, ha visto los presentes autos de juicio ordinario seguidos en este Juzgado con el número arriba referenciado entre las siguientes partes:

DEMANDANTE: F. Esta parte está representada en este procedimiento por el /la Procurador/a de los Tribunales Sr./Sra. y defendida por el Letrado/a en ejercicio Sr./Sra., según se ha acreditado en el momento procesal oportuno.

ADMINISTRACIÓN DEMANDADA:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SORIA, representado y defendido por el Sr/Sra. Letrado/a adscrito a sus servicios jurídicos.

ACTUACIÓN RECURRIDA: Desestimación por silencio administrativo de la solicitud de devolución de aval para garantizar el 10% de los gastos de urbanización del plan parcial carretera de Madrid Los Pajaritos.

Y dicta, en nombre de S.M. EL REY la siguiente sentencia con base en los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Turnado a este Juzgado el escrito interponiendo el recurso contencioso-administrativo contra la resolución indicada en el encabezamiento de esta sentencia, se dictó providencia admitiéndolo a trámite, solicitando el expediente administrativo y mandando emplazar a las partes.

SEGUNDO.- Personadas las partes, en el plazo señalado al efecto, se presentó escrito de demanda en el que en síntesis se exponía lo siguiente:

El 16 de febrero de 2006 se prestó ante el Ayuntamiento un aval nº 132.155 euros para garantizar que la actora iba a asumir los gastos de urbanización del 10% del aprovechamiento que debe cederse a la Administración dentro de los deberes propios de la propiedad. Tras todo el proceso urbanístico, el 13 de octubre de 2009 la entidad urbanística colaboradora carretera de Madrid Los Pajaritos emitió certificado final de las obras y solicitó la recepción, no pronunciándose expresamente en seis meses por lo que se consideran recibidas por silencio, art. 206 RUCYL. Se ha solicitado en diversas ocasiones la devolución del aval sin haber tenido respuesta expresa.

En los FFDD se invoca el art. 42 L 30/1992 sobre el deber de resolver por parte de la Administración. Seguidamente se señala que una vez cumplida la obligación, debe devolverse el aval. En este sentido se señala que una de las obligaciones de los propietarios consiste en la entrega a la Administración de los terrenos correspondientes al 10% del aprovechamiento libres de cargas. Aunque la ley no lo exige, el Ayuntamiento solicitó un aval, y una vez finalizadas las obras de urbanización, ha de devolverse. Se invoca el art. 206 RUCYL. Se aportó la certificación final de obra correspondiente a la fase dos de las obras, pero no

se ha respondido por el Ayuntamiento. Cabe la recepción tácita. Se invoca el principio de los actos propios, en particular respecto a la concesión de licencia de primera ocupación de edificios sitos en las parcelas adjudicadas al Ayuntamiento. Se pide en el suplico se declare la obligación del Ayuntamiento de Soria de proceder a la devolución del aval prestado.

TERCERO.- Por el Ayuntamiento se presentó contestación en tiempo y forma en la que se exponía en síntesis lo siguiente: la actora conoce los graves problemas existentes sobre la recepción de la urbanización, que ha determinado incluso la interposición de acciones civiles contra la empresa urbanizadora. El proyecto de actuación se aprobó el día 14 de diciembre de 2005, resultando el ayuntamiento adjudicatario de dos parcelas en las que se concretó el 10 % de cesión obligatoria más un 17% por un convenio urbanístico. Posteriormente se constituye una entidad urbanística colaboradora en la que se integran los nuevos propietarios, art. 214 RUCYL, exigiéndose un aval, que se corresponde con la garantía de urbanización y edificación simultánea.

El caso objeto de este pleito es diferente. Señala la contestación que por razones que se desconocen la actora presenta un aval para garantizar el 10% de los gastos de urbanización del plan parcial por importe de 102.807,60 euros, cantidad que se corresponde con el 10% de los gastos de urbanización totales previstos en el proyecto de urbanización. De esta manera no es cierto que se constituya este aval para garantizar el 10% de las obras de cesión obligatoria. El Ayuntamiento resultó adjudicatario de dos parcelas, y no puede afirmarse que en una de ellas sola se haya materializado el aprovechamiento con carácter individual. Tampoco se corresponde con el 10% de cesión obligatoria. En este caso hay una mera coincidencia del porcentaje. Lo que se exige es la garantía en el 10% conforme al art. 252 RUCYL en el marco de un sistema de concierto.

Es decir, la actora avaló en cumplimiento de la normativa el porcentaje (fijado en el 10%) de los gastos de urbanización previstos en el proyecto de urbanización aprobado que en ningún caso se corresponde con el porcentaje de cesión obligatoria, sólo hay una coincidencia en la fecha, y

no se ha devuelto porque hay deficiencias en la ejecución de las obras de urbanización y es la garantía de cumplimiento de los reparos observados.

No cabe hablar de recepción tácita.

CUARTO.- Teniendo en cuenta las reglas para determinar la cuantía del recurso, previstas en los artículos 40 a 42 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, ésta se fija en indeterminada.

QUINTO.- Existiendo discrepancia sobre determinados hechos se ha practicado prueba documental con el resultado que consta en los autos.

SEXTO.- Terminada la práctica de las pruebas cada parte ha formulado conclusiones valorando el resultado de las pruebas practicadas en relación con el asunto que se enjuicia y pretensiones que sobre el mismo ejercen.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El asunto que se enjuicia corresponde al orden jurisdiccional Contencioso-Administrativo por aplicación del artículo 1 de la LJCA siendo competente para su conocimiento este Juzgado conforme se dispone en el artículo 8 en relación con el artículo 14 de la misma.

SEGUNDO.- Es objeto de este pleito la reclamación por una mercantil al Ayuntamiento de Soria de la devolución de un aval. Se invoca fundamentalmente el art. 206 RUCYL: *“Una vez terminada la ejecución de las obras de urbanización incluidas en una actuación urbanística, procede su recepción por el Ayuntamiento. Si la urbanización fue ejecutada por el propio Ayuntamiento, la recepción se realiza conforme a la legislación sobre contratación administrativa. En otro caso se aplica el siguiente procedimiento:*

a) El urbanizador debe poner en conocimiento del Ayuntamiento la

terminación de las obras, solicitando expresamente su recepción. En defecto de comunicación del urbanizador, el Ayuntamiento puede también iniciar el procedimiento de recepción, de oficio o a instancia de cualquier interesado.

b) En un plazo de tres meses desde el inicio del procedimiento de recepción, el Ayuntamiento debe notificar al urbanizador su conformidad con la urbanización ejecutada, señalando fecha para formalizar el acta de recepción, o bien requerir la subsanación de las deficiencias observadas en relación con lo dispuesto en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística aplicables, otorgando un plazo para su subsanación.

c) Una vez subsanadas las deficiencias señaladas por el Ayuntamiento, el urbanizador debe reiterar la comunicación del fin de las obras, iniciándose de nuevo el procedimiento.

d) Si el Ayuntamiento no realiza la notificación citada en la letra b) dentro del plazo fijado, la urbanización se entiende recibida por silencio.

e) La urbanización ejecutada está sujeta a un plazo de garantía de un año, a contar desde el día siguiente a la formalización del acta de cesión o de la fecha en que se produzca la recepción por silencio. Durante dicho plazo el urbanizador está obligado a subsanar las deficiencias derivadas de una incorrecta ejecución, previa comunicación del Ayuntamiento.

f) Vencido el plazo de garantía, de no existir deficiencias en la ejecución de la urbanización, o bien cuando las mismas queden subsanadas, el urbanizador queda relevado de toda responsabilidad en relación con las mismas, sin perjuicio del régimen jurídico aplicable a los vicios ocultos conforme a la legislación sobre contratación administrativa.

g) El Ayuntamiento debe notificar la finalización del plazo de garantía al urbanizador, así como al Registro de la Propiedad para la cancelación de la nota de afección de las fincas. Asimismo debe devolver la garantía constituida y reintegrar en su caso los gastos anticipados antes de seis meses desde la finalización del plazo de garantía.

h) Pueden realizarse recepciones parciales de la urbanización, siempre que el Ayuntamiento considere que la parte recibida pueda ser destinada al uso previsto con independencia funcional de las partes aún sin recibir”.

El Ayuntamiento niega que estemos ante un aval sobre el porcentaje de cesión obligatoria sino ante un aval sobre el porcentaje de los gastos de urbanización previstos en el proyecto.

TERCERO.- Acudiendo al EA, consta al folio dos el aval objeto de este procedimiento, en el que se señala claramente que se otorga “para garantizar el 10% de los gastos de urbanización del plan parcial carretera de Madrid Los Pajaritos de esta ciudad”, por un importe de 102.807,60 euros. Posteriormente, en fecha 20 de mayo de 2010 se pide la devolución indicando que ese 10% se corresponde a la parcela F y se indica que debe considerarse recibida la urbanización. Posteriormente el 17 de diciembre de 2010 se pide la devolución al haberse reparado unos defectos aparecidos en una esquina. Vuelve a pedirse el día 2 de febrero de 2011, el 16 de febrero de 2011. El expediente no tiene más contenido.

De la documentación aportada por el Ayuntamiento se desprende que efectivamente éste fue adjudicatario de dos parcelas, con un porcentaje de participación del 27% en total.

No se entiende que por parte del Ayuntamiento se diga en la contestación que “por razones que se desconocen la actora presenta en su momento aval par garantizar el 10% de los gastos de urbanización del plan parcial por un importe de 102.807,60 euros”. Digo que no se entiende porque si por la Administración existía alguna duda sobre el alcance del aval, debía habérselo comunicado al hoy actor. Lo que no parece lógico es que se diga que no se sabe para qué se presentó. En el escrito de conclusiones se intenta explicar por la defensa del Ayuntamiento esta aparente contradicción. En la misma contestación a la demanda, no obstante, el Ayuntamiento indica que la garantía es exigida pro el Ayuntamiento a la entidad urbanística colaboradora, al margen de los solicitados a particulares o promotoras. La actora indica en el hecho primero de la demanda que el aval se otorga “para garantizar que la mercantil que represento iba a asumir los gastos de urbanización del 10% del aprovechamiento que debe cederse a la Administración”. Esta precisión no está contemplada en el aval otorgado que como he indicado antes, se otorga

“para garantizar el 10% de los gastos de urbanización del plan parcial carretera de Madrid Los Pajaritos”.

Consta de la documentación aportada por el Ayuntamiento la existencia de discrepancias sobre la correcta ejecución de las obras. Todo ello hace que no quede definitivamente acreditado el origen y razón de ser del aval, con lo que debe desestimarse la demanda.

CUARTO.- Dada la fecha de presentación de la demanda, la normativa sobre costas ha de ser la contemplada en la Ley 37/2011, que reforma el art. 139 LJCA, siendo su actual tenor literal el siguiente: *“1. En primera o única instancia, el órgano judicial, al dictar sentencia o al resolver por auto los recursos o incidentes que ante el mismo se promovieren, impondrá las costas a la parte que haya visto rechazadas todas sus pretensiones, salvo que aprecie y así lo razone, que el caso presentaba serias dudas de hecho o de derecho.*

En los supuestos de estimación o desestimación parcial de las pretensiones, cada parte abonará las costas causadas a su instancia y las comunes por mitad, salvo que el órgano jurisdiccional, razonándolo debidamente, las imponga a una de ellas por haber sostenido su acción o interpuesto el recurso con mala fe o temeridad”.

Se establece por tanto el criterio de vencimiento como norma general, salvo el caso de concurrencia de serias dudas de hecho o de derecho, circunstancia ésta que ha de ser expresamente motivada por el Juzgador.

En el presente caso, si bien la demanda es desestimada, dadas las dudas existentes sobre el aval, y sobre todo dada la falta de respuesta expresa del Ayuntamiento a las peticiones formuladas, entiendo que se crea una duda razonable que aconsejan no imponer costas.

En atención a lo expuesto, vistos los artículos citados y demás de general aplicación

FALLO

Que debo desestimar y desestimo la demanda interpuesta por la procuradora [^] contra la desestimación por silencio administrativo por parte del Ayuntamiento de Soria de la solicitud de devolución de aval para garantizar el 10% de los gastos de urbanización del plan parcial carretera de Madrid Los Pajaritos.

No se hace especial pronunciamiento en costas.

Contra esta sentencia podrá interponerse recurso de apelación en el plazo de QUINCE DÍAS.

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



PUBLICACIÓN.- Firmada y publicada la anterior sentencia por el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez, es entregada en el día de la fecha a esta Secretaría para su notificación, expídase testimonio literal de la misma para su unión al procedimiento y copias para su notificación y únase el original al libro de sentencias. En Soria a veintiséis de marzo de dos mil catorce. Doy fe.

DILIGENCIA.- Seguidamente se cumple lo acordado y asimismo se informa a las partes sobre la necesidad de constituir el depósito de 50 € para recurrir la precedente resolución y la forma de efectuar el ingreso.

Dicho depósito se realizará por el recurrente mediante ingreso en la correspondiente cuenta expediente (4155 0000 85 _ _ _ _ _) en el Banco Español de Crédito, debiéndose incluir en los espacios en blanco el número del procedimiento y año.

Igualmente, deberá especificarse en el campo concepto del documento de resguardo de ingreso, que se trata de un “Recurso”, seguido del código: **22** y tipo concreto de recurso: **apelación**.

Para el caso de que el ingreso se efectuara mediante transferencia bancaria, el código y tipo concreto de recurso debe indicarse justamente después de especificar los 16 dígitos de la cuenta expediente (separado por un espacio). Doy fe.