



## JDO. CONTENCIOSO/ADMTVO. N. 2 CIUDAD REAL

SENTENCIA: 00138/2024

UNIDAD PROCESAL DE APOYO DIRECTO

Modelo: N11600 SENTENCIA ART 67 Y SS LRJCA  
ERAS DEL CERRILLO S/N 13071 CIUDAD REAL  
Teléfono: 926278896-926054729 Fax: 926278918  
Correo electrónico: CONTENCIOSO2.CIUDADREAL@JUSTICIA.ES

Equipo/usuario: MDL

N.I.G: 13034 45 3 2022 0000048

Procedimiento: PO PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000026 /2022 /

Sobre: ADMINISTRACION LOCAL

De D/D<sup>a</sup>: representante legal RODRIGO CABALLERO en representación de

Abogado: RODRIGO CABALLERO VEGANZONES

Procurador D./D<sup>a</sup>:

Contra D./D<sup>a</sup> AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL AYUNTAMIENTO CIUDAD REAL

Abogado: LETRADO AYUNTAMIENTO

Procurador D./D<sup>a</sup>

### SENTENCIA

En Ciudad Real a veinticuatro de Mayo de dos mil veinticuatro

María Reyes Cabañas Pulido, Juez del Juzgado Contencioso Administrativo nº 2 de esta Ciudad; habiendo visto los presentes autos de recurso contencioso administrativo nº 26/2022, tramitado por las normas del procedimiento ordinario, en el que ha sido parte recurrente DOÑA \_\_\_\_\_ y D. \_\_\_\_\_, asistidos de Letrado D. Rodrigo Caballero Veganzones; frente al AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL, asistido de Letrada Doña María Moreno Ortega.

Se fija el procedimiento en cuantía de 1.577,83 euros.

### ANTECEDENTES DE HECHO



**PRIMERO.-** Por el Sr. Letrado se interpuso recurso contencioso-administrativo. Admitido a trámite el recurso y recibido el expediente administrativo, la parte actora formalizó la demanda en la que, tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación, terminó suplicando se dicte sentencia por la que estimando el recurso contencioso administrativo, revocando la resolución impugnada:

1) Declare la nulidad o subsidiaria anulabilidad del acto impugnado, con expresa manifestación de no ser exigible el abono de ningún valor como transferencia de aprovechamiento urbanístico o compensación económica sustitutiva del excedente de aprovechamiento

2) Reconozca la situación jurídica individualizada derivada de tal declaración y condene al Ayuntamiento a la devolución de la cantidad pagada, incrementada en los intereses legales hasta su íntegro abono.

3) O subsidiariamente, para el supuesto de que se considere exigible la transferencia de aprovechamiento urbanístico respecto de la propiedad, se determine el valor de la transferencia de aprovechamiento conforme al cálculo realizado por esta parte en el Hecho Primero, apartado 1.4, condenando a la inmediata devolución de la diferencia con la cantidad pagada por mis mandantes, incrementada en los intereses legales hasta su íntegro abono.

Con condena en costas a la administración demandada.

**SEGUNDO.-** Dado traslado de la demanda a la Administración reclamó que se dictara sentencia por la que se confirme que la resolución recurrida es correcta y ajustada a derecho, y en consecuencia se desestime íntegramente la Demanda formulada de contrario con expresa condena en costas a la parte actora.

**TERCERO.-** Continuando con la tramitación de este recurso, se recibió el presente recurso a prueba y practicada la admitida, se realizaron conclusiones y se declararon los autos conclusos para sentencia.

**CUARTO.-** En la tramitación del presente recurso se han observado todas las prescripciones legales.

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO**



**PRIMERO.-** Es objeto del presente recurso contencioso administrativo, el Decreto 2021/7697 del Ayuntamiento de Ciudad Real de fecha 17 de noviembre de 2021, que fija el valor de la Transferencia de Aprovechamiento Urbanístico de la licencia presentada en Calle Pintor Vela Siller 10 en cuantía de 1.577,83 €.

Se invoca por la parte recurrente, Sentencia de este Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 2 de Ciudad Real nº 127/2018, de 10 de julio, confirmada por Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha en la Sentencia nº 97/2021, de 17 de marzo, que dictaminan que no cabe imposición de Transferencia de Aprovechamiento Urbanístico en el suelo urbano consolidado.

Sostienen los recurrentes ser improcedente la imposición de la Transferencia de Aprovechamiento Urbanístico (TAU) como requisito previo a la concesión de la licencia solicitada. Muestran disconformidad con el valor fijado en la Resolución impugnada, respecto a la vivienda sita en Calle Pintor Vela Sillar 10 de Ciudad Real, al manifestar ser suelo urbano consolidado.

Afirman que, el Decreto no hace alusión al método de cálculo de la evaluación económica de los metros cuadrados que deben someterse a la TAU, estableciendo un valor de 171 €/m<sup>2</sup> sin justificarlo y que el régimen de las transferencias de aprovechamiento urbanístico del PGOU debe inaplicarse por no tener, cobertura legal.

Relatan que la Resolución impugnada resulta inmotivada y la existencia de errores tanto en la cuantificación de la TAU como en la existencia del excedente a adquirir.

**SEGUNDO.-** La Administración demandada en su contestación a la demanda alegó el hecho de tener que considerarse el dictamen de la Comisión de Interpretación del P.G.O.U. de Ciudad Real, que en sesión celebrada el 22 de octubre de 2021, en relación a la aplicación de la técnica de las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico, consecuencia de la Sentencia 97/2021 del Tribunal Superior de Justicia.

Se remite al informe de la Arquitecta Municipal, que prevé una diferencia entre el aprovechamiento real de 111,24 m<sup>2</sup> y el aprovechamiento susceptible de adquisición de 103,61 m<sup>2</sup>, y esa diferencia de 7,63 m<sup>2</sup>, siendo lo que determina el importe a abonar en concepto de transferencia de aprovechamiento.

Puntualiza que, en el presente caso nos encontramos ante un suelo urbano no consolidado, siendo susceptible la aplicación de las técnicas de aprovechamiento urbanístico en virtud de la normativa citada

**TERCERO.-** En la Sentencia invocada de la Ilma. Sala de lo Contencioso-Administrativo de nuestro Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, en fecha de 17 de marzo de 2021 se expuso “ *QUINTO* .-

*Sentado lo anterior, hay que partir de la Resolución que se impugna en el PO 57/2016, del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 2 de Ciudad Real, que es el Decreto 2015/4791 del Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real por el que, como consecuencia de la licencia de obras solicitada por D. Gabriel y D<sup>a</sup>. Raimunda, para edificar su vivienda habitual, en la C/ DIRECCION000 nº NUM000 de Ciudad Real, se les requiere el abono de: 16.503,48 € más IVA (3.465,73 €), en total: 19.669,21 €, en concepto de transferencia de aprovechamiento del solar de: 46,62 m<sup>2</sup>, lo que multiplicándose por 354 €, arroja la cantidad de: 19.669,21 € (IVA incluido).*

*Pues bien, el Juez a quo, valorando todo el material probatorio, en el FD 3, que se ha transcrito, sin que la apelante haya alegado error en la valoración de la prueba, en el FD 5, viene a concluir: 1.- Que el solar en cuestión es urbano consolidado, a tenor de lo dispuesto en el artículo 45.B apartado 2 de la LOTAU (Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo de 2010) (EDL 2010/61239): B. Los terrenos que, reuniendo las condiciones exigidas a las parcelas, adquieran la condición de solares por haber sido urbanizados en ejecución del planeamiento territorial urbanístico y de conformidad con sus determinaciones; y, en el apartado 2: Se clasificaran como suelo urbano consolidado por la edificación y la urbanización, los terrenos a que se refiere la letra a) del apartado A) del número anterior respecto de los cuales el planeamiento mantenga, sin incremento alguno, el aprovechamiento preexistente y los referidos en el apartado B), una vez completadas y recibidas por el*

*Ayuntamiento las obras de urbanización; y, ello por cuanto, el solar que nos ocupa se encuentra insertado en pleno centro urbano de Ciudad Real, completamente urbanizado, como consecuencia de los procesos de transformación urbanística y reparto de beneficios y cargas, en 1985, sin que en el suelo urbano consolidado, al tratarse de suelo ya transformado, pueda apelarse a aprovechamientos lucrativos, o a la aplicación de mecanismos de equidistribución, toda vez que, carece la Administración apelante de un derecho a percibir pagos por transferencias de aprovechamientos objetivos de titulares de parcelas en suelo urbano consolidado que tiene derecho al 100% del aprovechamiento urbanístico reconocido a su parcela, por lo que, no puede aplicarse el sistema que se ha realizado, puesto que el artículo 132 del Decreto 29/2011, de 19 de abril (EDL 2011/36491), por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la LOTAU, en todo momento lo limita a suelo urbano consolidado; 2.- No hay modificación alguna acreditada ni en aprovechamientos ni en usos en los diferentes planes generales de aplicación al solar en cuestión, así en el párrafo último del FD 5.3º, se lee:*

*"Partiendo de aquí resulta que nos encontramos ante un supuesto de terreno urbano consolidado, puesto que no cabe pensar en que no se haya concluido aquel plan de reparcelación, y si así fuera o existiera cualquier óbice, la carga recaería en la administración ( art. 217.1 LEC (EDL 2000/77463) ), lo que no se ha producido, siendo además irrelevante el informe que se ha aportado por la administración en lugar de los antecedentes necesarios (y solicitados) y la explicación de la situación concreta de ese solar" , aquí se refiere al Informe Técnico emitido por el Jefe de Sección de Ejecución y Gestión Urbanística, el Arquitecto Municipal, D. Gonzalo, en fecha 21 de noviembre de 2016, que no da respuesta a las concretas preguntas que se le formulan por requerimiento del Juez a quo, y, que eran las siguientes:*

*c) Solicitud de información por parte de los propietarios sobre el Proyecto de reparcelación en que el solar se incluyó en su día.*

*d) Aprovechamiento urbanístico y normas de edificación aplicables del ROM anterior, de fecha 11 de marzo del año 1.988.*

*e) Proyecto de equidistribución de beneficios y cargas aplicable al solar de los propietarios, tanto en el vigente POM, si lo hubo, como en el del anterior Planeamiento del año 1988.*

*f) Texto de las normas municipales urbanísticas en las que se basa la exigencia de la Transferencia de Aprovechamiento Urbanístico, así como las aéreas a las que afectan, con indicación de la fecha desde la que se exigen, así como si las mismas se exigen en la totalidad de suelo urbano consolidado.*

*Así las cosas, el Recurso de Apelación ha de ser desestimado, confirmando la Sentencia apelada, no sin antes añadir que las Sentencias de esta Sala y Sección que invoca la apelante, se refieren a supuestos distintos al que nos ocupa, en los que, la allí recurrente no cuestionaba que el proyecto de edificación para el que habían solicitado licencia de obras incrementaba el aprovechamiento permitido por el Plan, si bien discrepaban del porcentaje aplicable al incremento de edificabilidad por entender que el Ayuntamiento habría exigido el 100%, cuando este debía estar comprendido entre el 5% (mínimo) y el 15% (máximo).”*

**CUARTO.-** Pues bien, en aplicación de los principios de seguridad jurídica y cosa juzgada, procede la estimación parcial de la demanda.

Se declara nula la resolución recurrida, debiendo el Ayuntamiento proceder a realizar una nueva cuantificación de la Transferencia de Aprovechamiento Urbanístico, en los términos expuestos por los recurrentes en el hecho primero , apartado 1.4 de la demanda y proceder posteriormente el Ayuntamiento a la devolución a favor de los mismos, de la cuantía que resulte de la nueva liquidación, sin intereses.

**QUINTO.-** De conformidad con el art. 139 de la Ley Jurisdiccional, al estimarse parcialmente la demanda, cada parte asumirá las costas causadas a su instancia.

Por lo demás, y al tratarse aquí de un asunto de cuantía inferior a los 30.000 euros, nos encontramos con un proceso en única instancia [cfr. art. 81.1.a), a contrario sensu de la LJCA, en su redacción dada por Ley 37/2011. Por consiguiente, la presente sentencia adquirirá firmeza automáticamente en el mismo momento de ser dictada. Ello conlleva que proceda la devolución del expediente a la Administración demandada y el archivo subsiguiente del procedimiento.



En atención a lo expuesto, los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación, en nombre de su Majestad el Rey, por la autoridad que nos confiere la Constitución

### **FALLO**

ESTIMAR PARCIALMENTE el recurso contencioso administrativo interpuesto por DOÑA  
y D. ; frente al  
AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL.

Se declara nula y no conforme a derecho la resolución impugnada.

El Ayuntamiento deberá proceder a realizar una nueva cuantificación de la Transferencia de Aprovechamiento Urbanístico, en los términos expuestos por los recurrentes en el hecho primero, apartado 1.4 de la demanda y proceder posteriormente a la devolución a favor de los mismos, de la cuantía que resulte de la nueva liquidación, sin intereses.

En materia de costas, cada parte asumirá las costas causadas a su instancia.

Esta sentencia es FIRME y NO cabe contra ella RECURSO ordinario alguno.

Conforme dispone artículo 104 de la LJCA en el plazo de DIEZ DÍAS, remítase oficio a la Administración demandada, al que se acompañará el expediente administrativo y testimonio de esta sentencia, a fin de que la lleve a puro y debido efecto y practique lo que exija el cumplimiento de las declaraciones contenidas en el fallo. Hágase saber a la Administración que en el plazo de DIEZ DÍAS deberá acusar recibo de dicha documentación e indicar el órgano responsable del cumplimiento del fallo.

Así por esta mi Sentencia, de la que se llevará testimonio a los autos, lo pronuncio, mando y firmo.



LA MAGISTRADA-JUEZ

LA L.A.J.

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.