



Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 21 de Madrid

C/ Gran Vía, 19 , Planta 5 - 28013

45029710

NIG: [REDACTED]

Procedimiento Ordinario [REDACTED]

Demandante: ASOCIACION DE PROPIETARIOS MONTENCINAR DE EL ESCORIAL
PROCURADORA [REDACTED]

Demandado: AYUNTAMIENTO DE EL ESCORIAL
PROCURADORA [REDACTED]

[REDACTED]
LETRADO [REDACTED]

SENTENCIA N° [REDACTED]

En Madrid, a veinticuatro de febrero de dos mil veinticinco.

Visto por mí, Ilmo. Sr. [REDACTED], Magistrado-Juez del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 21 de Madrid, el recurso contencioso-administrativo registrado con el número [REDACTED] seguidos por el PROCEDIMIENTO ORDINARIO, sobre URBANISMO, contra aprobación de proyecto de reparcelación.

Son partes en dicho recurso, como demandante la Asociación de propietarios MONTENCINAR de El Escorial, representada por [REDACTED] y dirigida por [REDACTED]; como demandada el Ayuntamiento de El Escorial, representada por [REDACTED] y dirigida por la letrada [REDACTED] a. Comparece en calidad de codemandado [REDACTED], representado a sí mismo.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por la representación procesal de la citada parte recurrente se interpuso por el procedimiento ordinario recurso contencioso-administrativo contra la actuación administrativa que más adelante se describe. Admitido el recurso a trámite, se procedió a reclamar el expediente administrativo que, una vez recibido, se puso de manifiesto a la parte recurrente para que formalizase la demanda dentro del correspondiente plazo, lo que verificó mediante un escrito en el que expuso los hechos y alegó los fundamentos de derecho que estimó oportunos.

SEGUNDO.- La representación procesal del Ayuntamiento de El Escorial demandado se opuso a la demanda solicitando que se dictase una sentencia por la que se desestime el recurso en todos sus pedimentos. Del mismo modo se pronuncia el codemandado personado en este recurso.





TERCERO.- En las presentes actuaciones se solicitó por las partes el recibimiento del recurso a prueba, quedando incorporadas al rollo procesal tras su práctica.

CUARTO.- En la sustanciación de las presentes actuaciones se han observado los preceptos y prescripciones legales en vigor. Mediante Decreto del Juzgado de 30 de diciembre de 2021 quedó fijada la cuantía del recurso en indeterminada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Es objeto del presente recurso la desestimación presunta del recurso de reposición presentado el 17 de diciembre de 2019 frente al acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de El Escorial de 5 de septiembre de 2019, por el que se aprobó definitivamente el “Proyecto de reparcelación del PERI 3 Montencinar”. El recurso fue ampliado posteriormente a la Resolución del Alcaldía de 22 de enero de 2021 por la que se desestima el recurso de reposición.

SEGUNDO.- La parte demandante solicita una sentencia por la que se declare la nulidad del proyecto de reparcelación aprobado por la Junta de Gobierno Local. Se fundamenta en que el proyecto de reparcelación no puede establecer la obligación de cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo, ni puede fijar compensaciones económicas por una variación de edificabilidad no prevista en el planeamiento, existe un cálculo erróneo del valor de repercusión del suelo, y derivado de ello en la cuota de participación que corresponde a los propietarios, la creación obligatoria de una entidad de conservación no se prevé en el PERI, el proyecto de reparcelación no puede diferir la determinación de las superficies de las parcelas a un momento posterior, y ha “desatendido” la obligación de evitar el impacto social de la actuación urbanística que ejecuta.

En el escrito de conclusiones, presentado en noviembre de 2024, esto es, tres años después de la demanda (junio de 2021), la asociación recurrente introduce nuevos elementos de discusión en contra del proyecto de reparcelación, tal como que el proyecto de reparcelación no parte de la realidad física de las parcelas al carecer de un levantamiento topográfico que refleje la realidad, o que contempla unas compensaciones económicas no previstas en el PERI 3 ni en las Normas Subsidiarias a favor de unos propietarios, se considera que está mal calculado el valor de repercusión, o que el estudio económico del proyecto de reparcelación contraviene el principio de equidistribución.

Por su parte, la Administración municipal demandada se opone a la demanda solicitando una sentencia que confirme íntegramente la actuación administrativa. Se fundamenta la posición del ayuntamiento en que el Polígono 26 “Las Zorreras”, donde se sitúa el ámbito PERI 3 Montencinar es “Suelo No Urbanizable”, caracterizado por viviendas unifamiliar aislada con deficiente calidad urbanizadora, siendo un deber de los propietarios del suelo no consolidado el ceder el 10% del aprovechamiento. En el presente caso, los propietarios no cumplieron sus obligaciones en el proceso urbanístico.





En relación con la obligación de constituir forzosamente entidades de urbanización y conservación, se argumenta que las mismas tienen especial importancia en Montecinar porque *“las obras de urbanización no podrían realizarse en breve plazo y para todo el ámbito simultáneamente, por lo que deben mantenerse hasta su recepción por el ayuntamiento”*.

También ha contestado la demanda el codemandado [REDACTED], que alega en primer lugar la extemporaneidad del recurso. También fundamenta su contestación en el hecho de que el ayuntamiento ha suspendido la tramitación de las licencias hasta que se alcance la firmeza de la reparcelación, produciendo diferencias entre las parcelas ya edificadas y las demás. Considera el codemandado que aunque no se menciona de manera expresa en el PERI la constitución de una entidad de conservación, sin embargo en el apartado 3.1.6 se contiene como “cargas”: *“las derivadas de la gestión, mantenimiento y desarrollo del plan especial de Montecinar, hasta la total recepción de las obras y dotaciones por el ayuntamiento de El Escorial libres de cargas y aceptadas por las compañías de servicios que operen en la zona”*, sin que sea necesario que *“la entidad de conservación se incluya en el PERI 3 Montecinar, sino que perfectamente se puede considerar en el Proyecto de Ejecución del ámbito de actuación, e incluir en el proyecto de ejecución.”*

TERCERO.- Analizamos en primer lugar la pretensión de inadmisión del recurso presentada por la parte codemandada, referida a la extemporaneidad del mismo. El Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de El Escorial de 5 de septiembre de 2019 fue publicado en el BOCAM el 19 de octubre de 2019, pero no fue notificado a la actora que había participado en las alegaciones hasta el 19 de noviembre de 2019, junto con la desestimación de sus alegaciones, por esa razón el recurso interpuesto el 17 de diciembre de 2019 debe considerarse dentro del plazo legal.

CUARTO.- Debemos comenzar por señalar que existen y se hace referencia a otros recursos y resoluciones judiciales sobre la misma cuestión aquí cuestionada. En particular tenemos que mencionar la Sentencia del TSJ de Madrid 41/2023, de 23 de enero, dictada en la apelación 921/2022, contra la sentencia de Juzgado nº 14 de Madrid (PO 130/2021), ambas resoluciones firmes al haber sido inadmitido el recurso de casación 2576/2023 ante el Tribunal Supremo (Providencia de 13 de julio de 2023), y del mismo modo el Recurso de Casación autonómico 13/2023, (Auto 18/2023, de 12 de diciembre). Se citan también las sentencias del TSJ de Madrid de 20 de julio de 2015 (Apelación 697/2015) y 17 de abril de 2008 (Rec. 111/2003).

Dicha resolución judicial, nos referimos a la STS Madrid 41/2023, no puede considerarse, estrictamente hablando, cosa juzgada porque no coinciden los sujetos intervinientes, aunque si se reproducen los argumentos y se refieren al mismo acto administrativo recurrido, y además son las mismas partes demandada y codemandada que en el presente recurso. Así, es evidente que los pronunciamientos que se realizan en dicha sentencia TSJ M 41/2023, deben servir de motivación en la solución que aquí vamos a dar, al menos en las cuestiones coincidentes presentadas en ambos recursos. En particular, la sentencia resuelve cuestiones planteadas en la demanda del presente recurso, tales como que el proyecto de reparcelación no puede establecer una obligación de cesión del 10 % del aprovechamiento lucrativo, el proyecto de reparcelación no puede diferir a un momento





posterior la determinación de las superficies de las parcelas, y ha “desatendido” la obligación de evitar el impacto social de la actuación urbanística que ejecuta.

La Sentencia del TSJ de Madrid 41/2023, de 23 de enero, contiene el siguiente razonamiento:

“La cuestión suscitada por el apelante ya fue analizada y resuelta en nuestras Sentencias de 20 de julio de 2015 (rec, 697/2015) y 17 de abril de 2008 (recurso 111/2003), dictadas en relación con la modificación de la superficie registral por la catastral a los efectos del cómputo de los gastos, señalando que *ha de deshacerse el equívoco de que las superficies que constan reflejadas en las inscripciones registrales están amparadas por la fe pública registral. Por el contrario, la protección hipotecaria no se extiende a los datos físicos de las fincas inscritas, de manera que la presunción de exactitud registral, con fundamento en la inscripción practicada en el Registro de la Propiedad, no alcanza a los datos de mero hecho, como los referentes a la cabida, linderos, situación, naturaleza, accidentes, etc. En términos estrictamente teóricos, una finca puede estar inscrita con una determinada extensión, no coincidente con la realidad, o incluso no existir tal finca en absoluto, lo cual el Registro no puede garantizar. Ello es consecuencia de que, en nuestro sistema hipotecario, a pesar de los intentos de coordinación del Registro con el catastro, que tiene base cartográfica, en realidad el Registro de la Propiedad carecía de una base física fehaciente, reposando sobre las simples declaraciones de los otorgantes, por lo que caen fuera de la garantía que presta cuantos datos registrales se correspondan con hechos materiales o físicos, tanto a los efectos de la fe pública, como de la legitimación registral, sin que, por tanto, la institución responda de los datos y circunstancias de puro hecho ni, por consiguiente, de los datos descriptivos de las fincas, como son los referentes a su superficie (Sentencias, entre otras, de 13 noviembre 1987, 1 octubre 1991, 6 julio 1992, 3 febrero 1993, 1 julio 1995 y 27 de junio de 1996).*

Esta doctrina, cuya justificación la encontramos en que en realidad el Registro de la Propiedad carecía de una base física fehaciente, reposando sobre las simples declaraciones de los otorgantes, y que ha sido refrendada sostenidamente por el Tribunal Supremo, casi con seguridad debe ser revisada para el futuro como consecuencia de las normas que ya se ocupan de la coordinación del Registro con el Catastro Inmobiliario que se ha convertido en una gran infraestructura de información territorial disponible para todas las Administraciones públicas, fedatarios, empresas, con una base cartográfica cada vez más precisa y rigurosa, que a su vez se inserta en los moderna tecnología SIG.

Por último debemos reseñar que no existe prevalencia en cuanto a la superficie de lo reflejado en el título sobre la realidad física bajo la hipótesis de la imposibilidad de reconstruir ésta mediante métodos de topografía clásica, no siendo esta la interpretación que merece al Tribunal el art. 103 del Reglamento de Gestión Urbanística, porque la realidad física ha de ser previamente establecida para operar la equidistribución, bien mediante un levantamiento o bien mediante la restitución a través de la cartografía.

Igualmente, como indicamos en nuestra Sentencia de 26 de abril de 2017 (rec. 350/2017) no cabe identificar el concepto de parcela catastral con el de finca registral, ni identificar la función del Registro de la Propiedad con el Catastro, ni la eficacia de los asientos registrales con los datos catastrales. Mientras que el Registro de la Propiedad es un registro de títulos, de derechos reales inmobiliarios, no un registro de fincas, su presunción de veracidad no se extiende a los datos físicos de las fincas, por el contrario el Catastro publica la realidad física de las parcelas, su situación, cabida, linderos y sobretodo su valoración, a efectos fiscales. Es por tanto un registro de parcelas, que sitúa e identifica trozos de terreno, el artículo 3.3 del Texto





Refundido de la Ley del Catastro, atribuye presunción de certeza sólo a los datos catastrales de hecho y sobre valoración, pero no a las titularidades dominicales ni a los demás datos jurídicos.

Respecto de la cuestión que suscita el apelante, el Proyecto de Reparcelación se expresa en los siguientes términos:

"El ámbito del PERI 3 para Urbanizar está compuesto por 811 parcelas más el viario. Los datos registrales de las parcelas de entrada (PE), que representan los derechos de los afectados, se incorporan en las tablas adjuntas en Anexo independiente en el presente documento. La denominación de las mismas se corresponde con los siete (7) primeros dígitos de la referencia catastral correspondiente cuando coinciden ambas parcelas, registral y catastral, o con la referencia catastral más próxima o corregida a la que se le ha añadido una letra de orden (a, b, c, etc.), con objeto de facilitar su localización geográfica y las modificaciones catastrales que sean necesarias, ya que durante el análisis de las descripciones registrales de algunas de las fincas, se han detectado errores en la representación catastral de las mismas.

Las parcelas de las que no se dispone de datos registrales, bien porque no están inscritas, bien porque no han podido ser localizadas en el Registro, se incorporan con los datos catastrales. No obstante, se aportan fichas descriptivas de la situación catastral, con objeto de que puedan ser inscritas en el Registro conforme al RD 1093/1997 por el que se aprueban Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, en el caso de que, finalmente, éstas no dispongan de Inscripción Registral previa.

Para facilitar el tratamiento registral se ha unificado el registro, actualmente dividido en dos, nº 1 de Galapagar (antes de la regularización de los Términos Municipales de El Escorial y Galapagar) y nº 2 de San Lorenzo de El Escorial, trasladando las fincas registrales conocidas del nº 1 de Galapagar al nº 2 de San Lorenzo de El Escorial, en el que se les ha adjudicado un nuevo número de finca registral. En la documentación adjunta se incorporan ambos números para facilitar su localización.

Con objeto de cuantificar las diferencias entre los datos registrales y los catastrales, se han reflejado ambos pormenorizadamente y por manzanas, para que se puedan contrastar y así revisar la compensación de los errores de deslinde, reflejándose en los listados adjuntos para su seguimiento y comprobación.

La superficie de entrada, sin incluir el viario general, en la que se han considerado los datos registrales para las parcelas registradas y los datos catastrales para las parcelas sin información registral, es de 1.180.652,25 m²s frente a una superficie catastral (suelo cartográfico) de 1.168.810,65 m² s, lo que supone un descuadre de los primeros sobre los segundos del 1,01%, cifra admisible, especialmente si se tiene en cuenta la falta de rigor y supervisión de las parcelaciones realizadas y su inscripción en el registro, así como la imprecisión de la base cartográfica catastral.

La superficie registral de entrada, sin incluir el viario general, es de 1.081.898,72 m²s frente a una superficie catastral (suelo físico) de 1.168.810,65 m² s, lo que supone un descuadre de los primeros sobre los segundos del -8,36%, en el que están incluidas las parcelas sin datos registrales disponibles, recercadas en color ciano para su mejor identificación.

El parcelario de entrada se representa en los planos del Parcelario Registral de entrada (planos 1 a 9) y en las Fichas de las Parcelas NO Inscritas NO localizadas en el Registro, confeccionados sobre la base cartográfica del catastro en formato SHP, con las correspondientes





correcciones, reflejadas en color magenta, en función de los datos registrales obtenidos de las Notas Simples del Registro. Algunas de estas correcciones resultan de errores en la base cartográfica catastral, en la que se reflejan, en ocasiones, límites vegetales como límites de parcela.

Cualquier discrepancia, entre la realidad y los datos incorporados, deberá resolverse previamente en el Registro de la Propiedad y/o en el Catastro, remitiendo al Ayuntamiento una nueva Nota Simple actualizada para su toma en consideración. Se recomienda aportar a dichos organismos, levantamiento topográfico (planimétrico y altimétrico) a escala 1:200 en coordenadas ETRS89 enlazado con la cartografía catastral, de la propia finca y de las colindantes hasta el nivel de manzana entre viarios, con indicación expresa de los cerramientos que las determinan y del espesor de los mismos, en formato DWG y papel, expedido por perito Topógrafo y visado por el Colegio Oficial correspondiente, enlazado con la base cartográfica del catastro en formato SHP, con objeto de poder interrelacionar las afecciones de las reclamaciones sobre las fincas colindantes hasta el nivel de manzana".

La cuestión que plantea el apelante es sí previamente a la aprobación del Proyecto debe haber una correcta delimitación superficial de cada una de las fincas incluidas en el mismo, entendiéndose que ello no sucede y para acreditarlo está a las diferencias de superficie existentes en relación con su finca según el Registro y el Catastro y, por otro lado, a la declaración efectuada en la sesión plenaria el día 31 de mayo de 2022 por la empresa ARNAIZ, como adjudicataria del contrato para la inscripción en el Registro de la Propiedad de las cargas correspondientes a las obras de urbanización del ámbito del PERI III.

La respuesta la encontramos en el artículo 116 del Real Decreto 1093/1997 (RGU) en el que se señala que *Cuando en aplicación de lo dispuesto en los artículos 125,2, de la Ley del Suelo y 74 de este Reglamento, la reparcelación debe limitar sus efectos a la determinación de las indemnizaciones sustitutorias que procedan entre los afectados, se aplicarán las siguientes reglas:*

a) La documentación del proyecto se reducirá a la expresada en los apartados a), b) y e) y planos f.1, f.2, y f.3 del artículo 82 de este Reglamento.

Dicha documentación se refiere, por un lado, a la Memoria, la relación de propietarios e interesados, con expresión de la naturaleza y cuantía de su derecho y la cuenta de liquidación provisional y, por otro lado, al Plano de situación y relación con la ciudad, Plano de delimitación e información, con expresión de los límites de la unidad reparcelable, linderos de las fincas afectadas, edificaciones y demás elementos existentes sobre el terreno y Plano de ordenación, en el que se reproduzca, a la misma escala que el anterior, el correspondiente plano del plan que se ejecute.

El motivo afectaría a la cuenta de liquidación provisional que no al método recogido en el Proyecto que, según se aprecia en el apartado reproducido y de lo que consta en la Memoria del PERI (apartados 2.1.2 y 4.3.3) que se obvia en el recurso de apelación y sin que en su momento se impugnaran sus determinaciones, sería el correcto por lo que cualquier modificación en su cuenta de haber y debe se subsanará con ocasión de la liquidación definitiva según se expresa en el artículo 127.2 RGU.

Mayor problema podría plantear la imposibilidad material de inscripción del Proyecto en el Registro de la Propiedad, pero ello significaría, por un lado, que se habría infringido el artículo 102.1 RGU, sobre lo que nada se dice y acredita, y, por otro lado, como señala la *Sentencia del*





Tribunal Supremo de 9 de octubre de 1993 (cas. 2054/1990), se debe saber que *La inscripción en el Registro de la Propiedad de los acuerdos de aprobación de los proyectos de compensación y de las reparcelaciones correspondientes no tiene carácter constitutivo, esto es, no es requisito necesario para que dichos acuerdos sean válidos y produzcan la eficacia ejecutiva propia de los actos administrativos, en los términos establecidos por el Ordenamiento jurídico* lo que determina que la reparcelación económica no puede quedar a expensas de dicho trámite.

Conforme a todo ello el primer motivo de la apelación se desestima, como también el segundo dado que el informe técnico reconoce dicho error por lo que el efecto de su modificación se trasladaría a la liquidación definitiva según ya se ha expresado.

(...)

Igualmente, el Proyecto establece la compensación económica derivada de las variaciones de edificabilidad como consecuencia de la modificación de las ordenanzas de aplicación previstas en las NNSS a la normativa propuesta en el PERI 3 y la realizada de conformidad con los *artículos 22 y 27 del Reglamento de Valoraciones* de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto 1.492/2011, de 24 de octubre.

Basta acudir a la normativa del PERI para descartar el argumento del apelante. Este instrumento tiene como objetivo la ordenación de una serie de áreas residenciales conforme al Anexo 00 de la Normativa Urbanística de las NNSS de 1997 entre cuyas determinaciones no figuraba la parcela del recurrente dentro de los criterios de edificabilidad y condiciones de edificación (vid. art. 8.9) por lo que ya desde la entrada en vigor de las NNSS su construcción se encontraba fuera de ordenación ya que ésta no preveía las viviendas pareadas ni la ocupación en parcelas inferiores a la mínima fijada en las normas y sin que conste que la ejecución de la misma se realizara, en su momento, en los términos fijados en el *artículo 114 de la Ley del Suelo de 1956*.

El PERI, en aplicación de las NNSS, ordena el ámbito, establece la adscripción al Ayuntamiento de las superficies correspondientes a Equipamiento, Viario, Infraestructuras y demás superficies de cesión obligatoria previstas en la Ficha de las NNSS y refiere el detalle al posterior Proyecto de Reparcelación (art. 4.3.2).

Por su parte, el Proyecto de Reparcelación y explica las razones por las que entiende que no resulta necesaria dicha reparcelación señalando que "al tratarse de la ejecución de un Plan que afecta a una superficie anteriormente reparcelada, sin alterar el equilibrio económico entre los propietarios" (*Art. 73.d del Real Decreto 3288/1978*. Reglamento de Gestión Urbanística. 4), al mantenerse la situación inicial de la mayoría de las parcelas, con la excepción puntual de aquellas en que se modifica la edificabilidad o son objeto de cesión total o parcial. No obstante, se redacta el presente documento, por exigencia municipal, con objeto de garantizar la distribución justa entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística. Dado el alto grado de consolidación existente, la reparcelación para la equidistribución de beneficios y cargas será simplemente económica, de forma que, salvo en los casos de cesión recogidos en el PERI 3, no se prevé la alteración de las propiedades registrales actuales".

Establecida dicha reparcelación económica, cuya validez no es contradicha, la justa distribución debe realizarse en función de los beneficios y las cargas y, en el caso concreto del apelante, entre dichos beneficios está el exceso de edificabilidad obtenida con la nueva ordenación, tal y como ya indicamos, la cual, en el cálculo del aprovechamiento, parte de las Ordenanzas en función de las superficies de las parcelas y de la edificabilidad que se le asigna a éstas y entre las que no se encuentran las inferiores a las mínimas fijadas en aquellas y desde esa





premisa se ha de formular el cálculo del aprovechamiento y las referencias a la asignada y consumida ya que, repetimos, el PERI no recoge un mejor derecho en favor de aquellos propietarios cuyas parcelas quedan fuera de la ordenación y a expensas de su legalización.

Por lo tanto, resulta correcto el criterio de asignación, a efectos de equidistribución, del valor inicial de las parcelas en función de las previsiones de las NNSS pues es su ordenación la que se ha de ejecutar y si hubiera sido el caso de haberse realizado una reparcelación en los términos de los artículos 71, 77, 82 y ss. del RGU sería el alcance del título que se aporta el que determinaría su participación siendo ello lo que se ha trasladado a la reparcelación económica por lo que, en suma, este motivo también se desestima.

OCTAVO.- En el siguiente de los motivos se aduce la incorrecta inclusión de las cantidades correspondientes a la monetización del 10% del aprovechamiento lucrativo para su cesión al Ayuntamiento de El Escorial, en contra de la determinación del PERI III.

Dicha impugnación tiene su fundamento en el contenido del apartado 4.3.6 del PERI en el que se señala que "el Aprovechamiento susceptible de apropiación por los titulares privados que resulten adjudicatarios de parcelas es el 100 % del aprovechamiento resultante de la aplicación de la ordenanza o de la legalización de las edificaciones existentes en el catastro...

La asignación que se hace del aprovechamiento municipal será de suelo totalmente urbanizado cedido obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento libre de cargas".

Los apartados 3.1.5 y 3.1.6 del PERI recogen las obligaciones y cargas urbanísticas que se imponen a los propietarios y que son las siguientes: urbanización completa y conexión de las infraestructuras de servicios con las generales de la población; urbanización del viario estructurante de la calle Alcudia y Saltos del Sil; Cesión al Ayuntamiento del suelo urbanizado destinado a Equipamientos, Viario, Infraestructuras y demás superficies de cesión obligatoria previstas en las NNSS de 1997 y el presente Plan Especial de Montencinar; las derivadas de la gestión, mantenimiento y desarrollo del Plan Especial de Montencinar, hasta la total recepción de las obras y dotaciones por el Ayuntamiento de El Escorial libres de cargas y aceptadas por las Compañías de Servicios que operen en la zona.

Que el suelo es urbano no consolidado no es objeto de discusión entre las partes ni tampoco que el artículo 18.2 c) de la LSCM establece como deber específico el de ceder a título gratuito al Municipio, en solares, en la forma y cuantía dispuesta en la presente Ley, las superficies precisas para la materialización del 10 por 100 del producto del coeficiente de edificabilidad del ámbito de actuación, o unidades de ejecución en que se divida, por su superficie.

La cuestión que suscita el apelante ya fue analizada por *esta Sección en su Sentencia de 25 de octubre de 2007 (rec. 1482/2003)* en la que señalamos lo siguiente:

La STC 61/97 en el FJ 17.c) afirma que los criterios generales del sistema de la propiedad urbana deben fijarse por ley "estatal o autonómica, de acuerdo con el orden constitucional de distribución de competencias por imperativos de la reserva de ley y del principio de legalidad" y considera que la fijación del aprovechamiento urbanístico excede del concepto de "mera carga urbanística". Dicho más claramente, el Estado regula la propiedad urbana en sus líneas más fundamentales pero las comunidades autónomas establecen su regulación más detallada.





Siendo ello así, la determinación del aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los propietarios, como implícitamente de la recuperación por la comunidad de las plusvalías urbanísticas, resulta de la ley estatal y de la autonómica, pero los planes no pueden incidir en el mínimo de aprovechamiento urbanístico objeto de apropiación, que viene garantizado por normas con rango de ley formal, que conforman el estatuto del derecho de propiedad. El porcentaje de aprovechamiento "garantizado" susceptible de apropiación no puede ser elevado por un plan, que carece de habilitación legal para ello. Una vez que los terrenos se adscriben a la categoría de suelo urbano no consolidado, los derechos y deberes generales que forman el contenido urbanístico nuclear de la propiedad del suelo vienen determinados legalmente, desde el derecho a instar el planeamiento de desarrollo, hasta el de cesión gratuita al Municipio, en solares y en la forma y cuantía legales, de la superficie de suelo precisa para la materialización del 10 por 100 del producto del coeficiente de edificabilidad del ámbito de actuación o de unidades de ejecución en que se divida, por su superficie.

Teniendo en cuenta que no resulta de aplicación la doctrina contenida en la *Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de junio de 2008*, referida en el recurso de apelación, dado que no concurren, en este supuesto, actos propios del Ayuntamiento que determinaran la renuncia a dicho derecho, de conformidad con los artículos 14.1 y 3 y 16.1 b) del TRLS2008, vigente a la fecha de aprobación del PERI, esa cesión resultaba obligatoria y posible su cumplimiento por mor de lo previsto en el artículo 96.3 de la LSCM habida cuenta las circunstancias concurrentes en el ámbito dada su alto grado de consolidación.

Tampoco resulta admisible entender que la operación no genera plusvalías dado que las cesiones obligatorias constituyen una carga urbanística que han de soportar los propietarios en justa compensación por el beneficio o plusvalía que obtienen como consecuencia de la urbanización, más si cabe en el caso del apelante que legaliza una edificabilidad que no se compadece con la superficie de su parcela ni con los estándares de la Ordenanza 5. Como señala la *Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de julio de 2011* (cas. 175872008) *la participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la ejecución del planeamiento no se produce propiamente mediante cesiones de aprovechamientos que aquella haya de recibir de los afectados por la actuación, sino que la legislación urbanística -sin necesidad de intermediación de los planes- atribuye directamente a la Administración una proporción de la edificabilidad media, consistiendo la carga urbanística precisamente en la entrega de los terrenos en los que puedan ser materializados los aprovechamientos que corresponden a la Administración urbanística.*

En suma, resulta conforme a derecho que el Proyecto de Reparcelación económica recoja tal obligación al ser conforme con la Ley que la ampara.

NOVENO.- En relación con el último de los motivos, el *artículo 83.4 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio*, dispone que *los Planes Especiales de reforma interior deberán contener un estudio completo de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, justificando la existencia de medios necesarios para llevarla a efecto y la adopción de las medidas precisas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada.*

En realidad, es el *artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre*, el que se refiere a la fase de ejecución, pero sucede que, como reconoce el apelante, el Capítulo 5 del PERI III cuenta con un cuadro resumen en el que se refleja la correspondiente repercusión sobre los propietarios de suelo evaluando la viabilidad de la ordenación el hecho de que en el Proyecto de Reparcelación los costes se hayan incrementado no determina, per se, que la ordenación haya dejado de ser viable. Como señala la *Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de febrero de 2021* (cas. 8387/2019) *no es lo mismo imputar que el estudio económico es insuficiente y poco*





justificado, que sostener que el planeamiento es inviable económicamente. Tal matiz diferenciador, parece olvidar que, con carácter general, la consecuencia de la falta de justificación económica del Plan conlleva que su viabilidad económica carezca del necesario soporte para hacer viable su ejecución... la viabilidad económica que se trata de hacer patente con ese documento no sólo debe existir como documento esencial de planeamiento urbanístico sino que quien lo impugne tiene la carga de probar su improcedencia económica en el sentido que el mismo y la figura de planeamiento urbanístico a que obedece fuesen absolutamente inviables o ruinosos o de contenido imposible desde el punto de vista económico financiero, bien en sus aspectos más generales bien en los de carácter más específico y sin olvidar el grado de pormenorización que debe darse por conocido cuando de planeamiento general se pasa a planeamiento especial o parcial y sin perjuicio de las más precisas y pormenorizadas valoraciones que procede actuar en sede de gestión urbanística ..., lo que no acontece en autos ya que el apelante se limita a expresar la cuantía de los costes lo que no deriva en que la urbanización no pueda costearse, máxime cuando el sistema de ejecución es el de cooperación lo que determina la obligación de asumirlos con independencia de la capacidad de alguno de los propietarios.”

En consecuencia, se puede concluir que la situación de partida de la urbanización es de una defectuosa y precaria urbanización, donde coexisten parcelaciones ilegales y espontáneas con parcelas sin edificar y teniendo suspendida la tramitación de las licencias. En un suelo clasificado como urbano no consolidado, los defectos de la red de saneamiento, que es casi inexistente, hace que en suelos inclinados y de alta permeabilidad, las fosas sépticas viertan en parcelas que se sitúan en cotas más bajas, razón por la que las obras de urbanización está más que justificadas. Ante esta situación, en una actuación de reurbanización, es posible y exigible que el ayuntamiento adquiriera el 10 % del aprovechamiento, entre otras razones porque así lo establece y posibilita la legislación y porque no ha quedado claro que en su momento los propietarios asumieran la carga de cesión del mencionado 10 %, dado que la urbanización originaria no se materializó a través de un sistema de gestión urbanística, sino de manera espontánea.

Por último, el interés de la asociación aquí recurrente, de que sea el ayuntamiento el que asuma todos los gastos para completar la urbanización, choca con el beneficio que obtendrán las parcelas tras la ejecución de las obras de urbanización proyectadas.

QUINTO.- Cuestión distinta es la obligación establecida en el Proyecto de Reparcelación de constituir una entidad urbanística colaboradora de conservación, esta cuestión no se planteó en el recurso que hemos citado y tomado como antecedente (STSJ Madrid 41/2023, de 23 de enero), razón por la que ni el Juzgado de lo Contencioso-administrativo nº 14 ni la Sala TSJ de Madrid se han pronunciado al respecto. Pero si es una cuestión planteada en el presente recurso.

Sostiene la demanda que la entidad de conservación no se prevé en el PERI, pues bien en este concreto sentido cabe señalar que las Normas Subsidiarias de 1997 definen el ámbito del PERI 3 “Suelo urbano residencial unifamiliar”, comprensivo de cinco áreas residenciales, estableciendo como sistema de ejecución el de iniciativa pública de “COOPERACION”, para completar la urbanización, en particular o de manera especial, para ejecutar las conexiones a redes de aguas y saneamiento con el colector general del Canal de Isabel II. El sistema de cooperación se caracteriza porque la dirección de las obras de urbanización corresponde al propio ayuntamiento, esto es, no es necesario que los propietarios se constituyan en junta de compensación, como de hecho no existe en la gestión





del PERI 3. En consecuencia, ni existe junta de compensación ni es necesaria la creación de una entidad colaboradora en la gestión, como de hecho no está prevista ni en las Normas Subsidiarias ni el PERI 3, y mucho menos está prevista en el instrumento de planeamiento una entidad colaboradora de conservación, pues es el ayuntamiento el que asume la obligación de ejecutar las obras o infraestructuras, aunque sea a costa de los propietarios, y de conservarla. Lo que es más importante y aquí nos ocupa, tanto el sistema de gestión (cooperación) como la obligación de constituir una entidad colaboradora (junta de compensación o entidad de conservación) debe venir impuesta en la norma de planeamiento, no pudiendo establecerse dicha obligación en el proyecto de reparcelación, que ni tiene carácter normativo ni tiene capacidad para imponer la mencionada obligación.

Cuando la parte codemandada afirma que no es necesario que *“la entidad de conservación se incluya en el PERI 3 Montencinar, sino que perfectamente se puede considerar en el Proyecto de Ejecución del ámbito de actuación, e incluir en el proyecto de ejecución.”* no motiva ni justifica dicha afirmación. Incluso, aunque se admita que en la reparcelación se contempla únicamente la entidad de conservación sólo hasta que el ayuntamiento recepciones las obras de urbanización, no se está considerando que no se puede imponer, crear *ex novo*, dicha obligación a los propietarios del ámbito PERI 3 mediante un acto administrativo, y que no estaba prevista en el instrumento de ordenación, en fin, que no existe el deber de los propietarios de conservar la urbanización hasta que se produzca la recepción por el ayuntamiento, máxime teniendo en cuenta que esta recepción puede demorarse tanto como quiera el ayuntamiento.

En consecuencia, procede estimar parcialmente el presente recurso, únicamente en el concreto motivo de que el proyecto de reparcelación no puede imponer a los propietarios del ámbito PERI 3 la obligación de constituirse en entidad colaboradora de la administración, ni en junta de compensación ni en entidad urbanística de conservación.

SEXTO.- De conformidad con lo previsto en el artículo 139 de la Ley Reguladora de esta Jurisdicción, no procede hacer declaración sobre las costas.

Vistos los preceptos citados y demás de general y pertinente aplicación, en nombre de S.M. el Rey y en el ejercicio de la potestad jurisdiccional que, emanada del pueblo español, me concede la Constitución.

FALLO

Que, desestimando parcialmente el recurso contencioso-administrativo ordinario número [REDACTED] interpuesto por la representación procesal de la Asociación de propietarios MONTENCINAR de El Escorial, contra el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de El Escorial de 5 de septiembre de 2019, por el que se aprobó definitivamente el “Proyecto de reparcelación del PERI 3 Montencinar”, resolución que se anula únicamente en el sentido de que el proyecto de reparcelación no puede imponer a los propietarios del ámbito PERI 3 la obligación de constituirse en





entidad colaboradora de la administración, ni en junta de compensación ni en entidad urbanística de conservación. Todo ello sin declaración sobre las costas.

Contra la presente resolución cabe formular RECURSO DE APELACIÓN que podrá interponerse ante este Juzgado en el plazo de quince días. Procédase de conformidad con lo previsto en el artículo 104 de la Ley Jurisdiccional.

Así, por ésta mi Sentencia, de la que se extenderá testimonio para su unión a los autos, llevándose el original al libro de su razón, lo pronuncio, mando y firmo.

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 tutela 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.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/cove mediante el siguiente código seguro de verificación: [REDACTED]



COPIA ANONIMIZADA

Este documento es una copia auténtica del documento Sentencia desestimatoria firmado electrónicamente por [REDACTED]