



TOMO I: MEMORIA

TOMO II: CÉDULAS

TOMO III: PLANOS

TOMO IV: CUADROS

TOMO V: ANEXO 4 - ACTA ASAMBLEA 18/12/2013

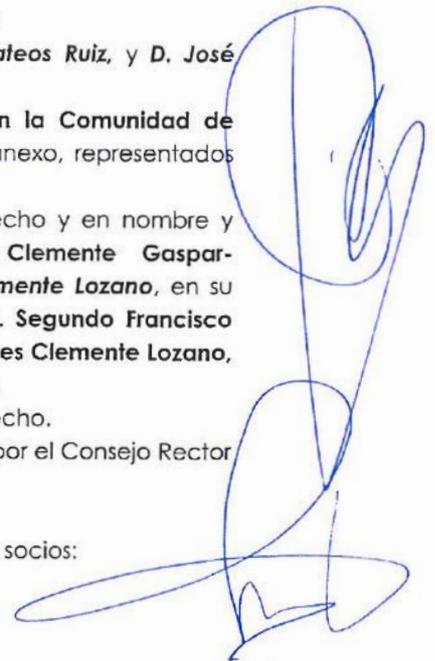
**MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE
LA UNIDAD DE ACTUACIÓN ÚNICA DE LAS FASES 3 Y 5 DEL
PLAN PARCIAL ORDENACIÓN BAHÍA DE MAZARRÓN**

ASUNTO: ACTA DE LA ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN ÚNICA ORDENACIÓN BAHÍA FASES 3 Y 5 DE MAZARRÓN, CELEBRADA EL DÍA MIÉRCOLES 18 DE DICIEMBRE DE 2013 en el Salón de Actos de la Casa de la Cultura de Mazarrón, sita en la Calle Entierro de la Sardina, bajo, 30870 Mazarrón.

Siendo las 12,00 h del miércoles 18 de Diciembre de 2013, y habiendo sido convocados los propietarios que constan adheridos a la Junta, de conformidad con lo dispuesto en el TRLSRM y en los estatutos y bases de actuación que rigen la Junta de Compensación, comparecen en segunda convocatoria los siguientes socios:

- 1.-**Excmo. Ayuntamiento de Mazarrón**, vocal del Consejo rector de la Junta, representado por el letrado del mismo, **D. Juan Carlos Martínez Mateo**.
- 2.-**Profu, S.A.** (presidente de la Junta), representado por **D. José Montfoya Carrasco**.
- 3.-**D. Miguel Angel Ruiz Quiñonero**, (secretario de la Junta), en su propio nombre y derecho y en representación de su esposa, **Aurelia Navarro**.
- 4.-**Aunamar, S.L.**, representada por **D. Miguel Angel Ruiz Quiñonero**.
- 5- **Lovedar y Fernández, S.L.** representada por **D. Miguel Angel Ruiz Quiñonero**.
6. - **Consolmed, S.L.** , vocal del Consejo rector de la Junta, representada por **D. José Ramírez Hernández**
- 7.- **Residenciales Mazarrón S.L.** vocal del Consejo rector de la Junta, representada por **D. Antonio Murcia López**.
- 8.-**Serpa 90, S.L.** vocal del Consejo rector de la junta, representada por **D. Juan Antonio Moreta Luengo**
9. **Woodcrest, S.L.** , representada por **D. Joaquín Sánchez Marín y D. Joaquín Sánchez Quiles**.
- 10.-**Urbqñajeros 2005, S.L.**, representada por **D. Pablo Molina López**
- 11.-**Visanfer, S.A.**, representada por **D. Cándido Martínez Imbernon**
- 12.-**Obispado de Cartagena**, representada por **D. Francisco Mateos Ruiz, y D. José Aragón Cánovas..**
- 13.-**Cincuenta y cuatro propietarios de viviendas integradas en la Comunidad de Propietarios Bahía Blanca**, cuyos datos se adjuntan en listado anexo, representados por el letrado **D. Pedro Javier Bastida Tudela**.
- 14.- **D. Ricardo Clemente Alcazar**, en su propio nombre y derecho y en nombre y representación de **Dña. Caridad Gaspar- López Díaz, Dña- Ana Clemente Gaspar-López, y D. Enrique Clemente Gaspar-López y D. Alejandro Clemente Lozano**, en su propio nombre y derecho y en nombre y representación de **D. Segundo Francisco Clemente Lozano, D. Francisco Clemente Lozano, Dña María Dolores Clemente Lozano, D. Jorge Clemente Lozano, y Doña María Isabel Clemente Lozano**.
15. **D. Juan Manuel Avellaneda Martín**, en su propio nombre y derecho.
- 16.-**D. Pedro A. Rojas Aragón**, abogado, como gestor nombrado por el Consejo Rector de la Junta.

Una vez comenzada la sesión, comparecen también los siguientes socios:



17.- **Balspazio Azul, S.L.**, representada por **D. Manuel Calderón Zapara y Doña María Calderón Sund**.

18. **Mundicromo S.L.** , representada por **D. Joaquín Solano Mirete**.

Se constituye la mesa ponente por los señores D. Juan Carlos Martínez Mateo, D. Jose Montoya Carrasco, D. Miguel Angel Ruiz Quiñonero y D. Pedro A. Rojas, declinando el resto de representantes de miembros del Consejo Rector formar parte de la misma por cuestión de espacio y agilidad.

Comprobado que los asistentes reúnen el quórum requerido por los estatutos para que se pueda iniciar válidamente la sesión, comienza esta con la intervención de D. Juan Carlos Martínez Mateo, representante del Excmo Ayuntamiento de Mazarrón, que expone esencialmente los hitos y dificultades habidos en la gestión de esta Unidad de Actuación hasta llegar al punto actual, manifestando su obligación de transmitir a los miembros de la Junta la decidida voluntad de la actual Corporación Municipal de facilitar y agilizar la ejecución de esta Unidad de Actuación, por ser la única pieza del entramado urbano del Puerto de Mazarrón que queda sin ejecutar, constituyendo un enclave foco de vertidos y maleza en un lugar clave para el desarrollo del Puerto de Mazarrón y por la importancia de la edificabilidad residencial que supone, y que revierte en la cesión obligatoria de un 10% de la misma para el municipio, así como por la importante dotación hotelera que conlleva, y la generación de equipamientos y zonas verdes para este área del Mazarrón. Subraya igualmente la especial dificultad de la gestión de esta Unidad, motivada por arrastrar una complejísima historia jurídica desde la aprobación del original Plan Parcial en 1973, y la voluntad de colaboración y disposición del actual equipo técnico y jurídico del Ayuntamiento para solventar los diversos problemas que por esta causa van surgiendo en la tramitación de este expediente.

Agradeciendo su asistencia y su intervención, toma la palabra D. José Montoya Carrasco, en representación de Profu, s. a., presidente de la Junta, para abordar el primer punto del Orden del Día.

1.- INFORME DEL PRESIDENTE SOBRE EL ESTADO DE LA TRAMITACIÓN .

Tras agradecer la asistencia a los socios presentes, el presidente da cuenta de los principales hitos habidos desde la subsanación de la escritura de constitución de la Junta a finales del 2009, última ocasión en la que se reunieron los socios, si bien lo hace de forma resumida, por haber tenido la mayoría de los asistentes ya noticia de los mismos durante la exposición pública del proyecto de reparcelación y de la memoria justificativa del gasto que ha tenido lugar desde el día 15 de Noviembre hasta el día 16 de Diciembre en el actual domicilio de la Junta.

Básicamente, cabe destacar la paralización que sufrió el procedimiento de aprobación de la escritura de subsanación por el Ayuntamiento de Mazarrón que se estaba impulsando por el presidente Y Secretario de la Junta, motivada por la sentencia de 24 de septiembre de 2010 del Juzgado de lo Contencioso nº6 de Murcia, dictada en el procedimiento contencioso interpuesto por Aurentia Plaza, S.A., BC Bienestar y Confort S.A. y Cipsa Norte S.A. , que declaraba contrario a derecho y dejaba sin efecto el acuerdo de aprobación definitiva de estatutos y bases de la

Unidad de actuación única de las fases 3 y 5 de Ordenación Bahía, así como todos los actos y acuerdos que traigan su causa del recurrido y anulado. Como consecuencia, el Ayuntamiento de Mazarrón denegó la aprobación de la escritura de subsanación y la inscripción de la Junta por acuerdo de 29 de diciembre de 2010.

Dicha sentencia fue recurrida en apelación por Profu, S.A., considerando que el fallo no había considerado adecuadamente la realidad de la historia jurídica de Ordenación Bahía, aunque inexplicablemente no fue recurrido por la Corporación Municipal que regía en aquellas fechas el Ayuntamiento de Mazarrón.

El expediente estuvo por tanto, paralizado, hasta el 8 de julio de 2011, fecha en la que la sala de lo Contencioso del Tribunal Superior de Justicia de Murcia, sección primera, resolvió el recurso de apelación, estimándolo, y declarando conforme a derecho el acto impugnado, esto es la aprobación definitiva de los estatutos y bases de la Junta, por lo que también resultaba válidamente constituida la Junta, a expensas del requisito administrativo de aprobación de la escritura de constitución y posterior escritura de subsanación.

A partir de este momento, se reanudaron los trabajos tendentes a la aprobación de la escritura de constitución, lo que se consiguió a finales de 2011, no habiéndose podido practicar la inscripción en el Registro de Entidades urbanísticas colaboradoras hasta finales de 2012, ya que dicho registro no existía en el Ayuntamiento de Mazarrón y por tanto, se debió realizar todo el trámite necesario para su constitución, que legalmente implica publicaciones y periodos de exposición pública.

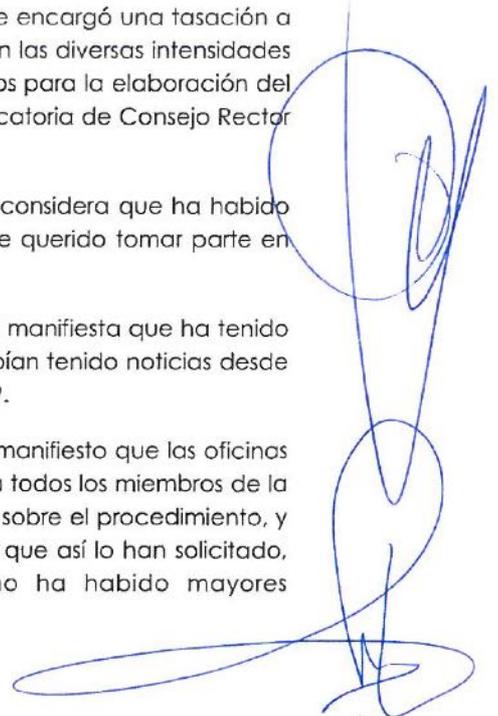
D. Juan Carlos Martínez Mateo toma la palabra para ratificar que efectivamente, el proceso de inscripción de la Junta, y por tanto la adquisición de su personalidad jurídica, ha sido un proceso complejo que ha llevado casi un año, por causa de que en el Ayuntamiento no existía el registro de Entidades jurídicas Colaboradoras, que ha habido que crearlo.

Una vez conseguida la personalidad jurídica, se solicitó de este Ayuntamiento la expropiación de las fincas propiedad de los no adheridos, se encargó una tasación a Arquitasa del valor unitario del metro de edificabilidad según las diversas intensidades y tipologías existentes en el ámbito, y comenzaron los trabajos para la elaboración del proyecto de reparcelación que han culminado en la convocatoria de Consejo Rector y de esta Asamblea para su aprobación inicial.

D. Ricardo Clemente toma la palabra para manifestar que considera que ha habido poca información sobre todos estos procesos, y que hubiese querido tomar parte en las decisiones que se han ido adoptando.

Dña María Calderón en representación de Balspazio Azul, s.l. manifiesta que ha tenido poco tiempo para estudiar la documentación, y que no habían tenido noticias desde la subsanación de la escritura de constitución a finales de 2009.

D. Jose Montoya, en representación de Profu, S.A. pone de manifiesto que las oficinas de su representada han estado en todo momento abiertas a todos los miembros de la Junta que se han interesado o que han pedido información sobre el procedimiento, y que se han mantenido diversas reuniones con los miembros que así lo han solicitado, entre ellos el propio D. Ricardo Clemente, y que no ha habido mayores



comunicaciones por causa de lo ya expresado: la paralización del procedimiento por la sentencia en contra en primera instancia, posterior sentencia favorable y el largo camino hasta lograr la personalidad jurídica, además de los desajustes propios del cambio de gestor de la Junta.

D. Miguel Angel Ruiz, secretario de la Junta, añade que personalmente ha estado siempre a disposición de todos los miembros que le han solicitado información en todo momento, como sin duda les consta a gran parte de los presentes, que bien personalmente o mediante llamadas telefónicas, se han interesado por el estado de la tramitación.

El gestor de la Junta añade que en el caso de Balspazio Azul, S.L., se intentó la notificación mediante burofax en el último domicilio que consta en los archivos de la Junta, y que, en el momento en que llegó la comunicación de correos de que la notificación había sido intentada sin efecto, buscó la forma de ponerse en contacto telefónicamente, lo que finalmente se ha conseguido, habiendo sido posible enviarle a Dña. María Calderón via e-mail la mayoría de la documentación que ha estado en exposición pública.

A continuación, el gestor de la Junta explica y somete a votación el siguiente punto del orden del día.

2.- MODIFICACIÓN DEL DOMICILIO DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN, DEL REPRESENTANTE DEL AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN Y DEL REPRESENTANTE DE LA MERCANTIL PRESIDENTE DE LA JUNTA, Y OTRAS MODIFICACIONES RELATIVAS A VOCALES DEL CONSEJO RECTOR.

El domicilio que consta en la escritura pública de constitución y también en la de subsanación es el del anterior Gestor, por lo que el Consejo rector aprobó el sometimiento a la asamblea de la modificación del domicilio al del actual gestor, es decir: C/ Jaime I, 7, 2º, 30008, Murcia.

Se aprueba por unanimidad.

De conformidad con el acuerdo del Consejo rector, se somete a la Asamblea la aprobación de las modificaciones de los representantes de las siguientes mercantiles miembros del mismo:

D. Juan Carlos Martínez Mateo, por el Excmo. Ayuntamiento de Mazarrón.

D. José Montoya Carrasco, por Profu, S.A.

D. José Antonio Moreta Luengo, Por Serpa 90, S.L. y Cubo, S.A.

D. Antonio Murcia, por Residenciales Mazarrón, S.L., mercantil que se subroga en la posición jurídica de Mazabeach Villas, S.L.

Se comunica igualmente, la renuncia de D. Antonio Tornay, a su nombramiento como vocal del Consejo rector de la Junta. La mercantil a la que representaba, promociones Nazarenas Laureano, S.L. ha sido notificada sin efecto en el domicilio que consta en los archivos de la Junta, y se ha obtenido copia del boletín oficial del registro mercantil de 31 de enero de 2013 en la que consta el cierre provisional de la hoja en el registro.

Dado que los estatutos establecen que serán 6 los miembros del Consejo Rector y que el Excmo. Ayuntamiento de Mazarrón también podrá ser parte del mismo, se somete a la Asamblea el acuerdo del Consejo rector de interpretar esta determinación de los estatutos en le sentido de que el Consejo rector estará integrado por seis miembros, incluido el Ayuntamiento, por lo que no es necesario cubrir la vacante de D. Antonio Tornay.

Las tres cuestiones antedichas sometidas a la asamblea se aprueban por unanimidad.

Por estar en relación con lo anterior, y aunque corresponde al último punto del orden del día, el gestor explica que el Consejo Rector aprobó también el sometimiento a la Asamblea de la modificación de la escritura de Constitución consistente en que la designación de los miembros del Consejo Rector no conste, como erróneamente figura en la actualidad, mediante identificación de las personas físicas que en concreto representan a cada una de las mercantiles socias de la Junta, ya que esto es incompatible con los propios estatutos de la Junta que exigen la condición de socio para ser miembro del Consejo Rector, siendo a su vez necesario ser propietario para poder ser socio.

A excepción de D. Miguel Angel Ruiz Quiñonero, que sí es socio, por ser propietario en su propio nombre, el resto de los designados en dicha Escritura son representantes de mercantiles propietarias, pero no son socios en su propio nombre.

Por tanto se somete a votación de la Asamblea la modificación en la escritura de Constitución en el sentido expresado, lo que se aprueba por unanimidad.

A efectos de su constancia en el Registro de Entidades urbanísticas Colaboradoras del Ayuntamiento de Mazarrón, se especifica en este acta que tras la aprobación de los acuerdos mencionados, el domicilio de la Junta de Compensación es el siguiente:

C/ Jaime I, 8, 2º, 30008, Murcia

Igualmente, y a efectos de su constancia en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras del Ayuntamiento de Mazarrón, se especifica en este acta que tras la aprobación de los acuerdos mencionados, la composición del Consejo Rector de esta Junta de Compensación, integrado por seis miembros, es la siguiente:

Presidente: Profu, S.A.

Secretario: D. Miguel Angel Ruiz Quiñonero.

Vocales: Excmo. Ayuntamiento de Mazarrón; Consolmed, S.L.; Residenciales Mazarrón, S.L.; Serpa 90, S.L.

A continuación, el gestor de la Junta explica y somete a votación el siguiente punto del orden del día.

3.- RATIFICACIÓN DE LA DESIGNACIÓN DE GESTOR Y EQUIPO REDACTOR DE PROYECTO.

Se somete a la consideración de la asamblea la ratificación realizada por el Consejo Rector de los contratos de redacción del proyecto de reparcelación y urbanización, así como de la contratación del nuevo gestor.

D. José Montoya expone que todos los contratos que se someten a ratificación se han adecuado ya a la actual realidad del mercado, habiéndose negociado unas condiciones mucho más ventajosas que las existentes en las contrataciones originales.

D. Pedro Rojas expone que el contrato de gestión de sus servicios importa unos honorarios de un 1, 5 % del PEM del proyecto de urbanización, con un límite máximo de 288.000 € a percibir por toda la gestión, durante el lapso de tiempo que dure, incluida la liquidación de la junta, teniendo en cuenta que hasta el inicio de las obras de urbanización sólo se percibirán hasta 80.000€ de esos honorarios.

El contrato de redacción del proyecto de reparcelación se ha asignado a Incotec Consultores, S.L. en cuanto a los aspectos técnicos y a D. Pedro Rojas en cuanto a los jurídicos, importando un total de 70.000€ por todos los conceptos.

El contrato de redacción de los proyectos de infraestructuras exteriores del proyecto de urbanización se ha asignado igualmente a Incotec Consultores, S.L. , por la cantidad de 35.000 € incluyendo los proyectos de todos los servicios y un estudio hidrológico.

A estos importes habrá que añadirle, en su caso, el IVA vigente.

Se aprueba con el voto favorable de todos los asistentes, a excepción de Balspazio Azul, S.L. y Urbanizajeros 2005, S.L.

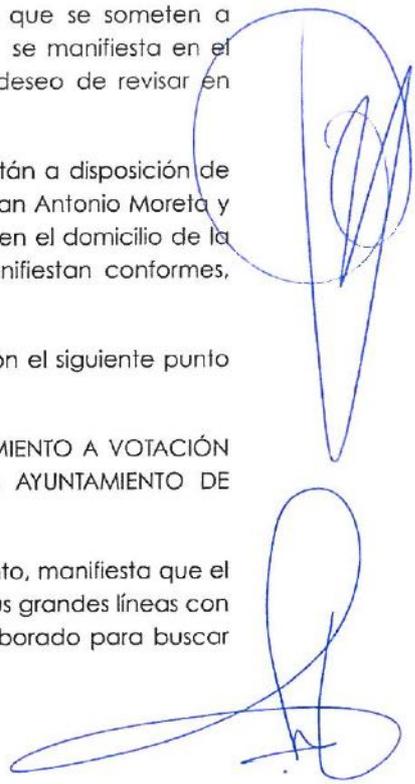
Doña María Calderón, en representación de la primera mercantil, explica que realiza reserva de voto a expensas de poder examinar los contratos que se someten a votación. Don Pablo Molina, en representación de la segunda, se manifiesta en el mismo sentido. También D. Juan Antonio Moreta expresa su deseo de revisar en detalle dichos contratos.

D. José Montoya manifiesta que estos contratos han estado y están a disposición de todos los miembros de la Junta en las oficinas de Profu, S.A. D. Juan Antonio Moreta y D. Pablo Molina manifiestan que es más adecuado que lo estén en el domicilio de la Junta, propuesta con la que los miembros de la mesa se manifiestan conformes, manifestando D. José Montoya que así se hará.

A continuación, el gestor de la Junta explica y somete a votación el siguiente punto del orden del día.

4.- PRESENTACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN Y SOMETIMIENTO A VOTACIÓN DEL ACUERDO DE APROBACIÓN INICIAL Y SU REMISIÓN AL AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN.

D. Juan Carlos Martínez Mateo, en representación del Ayuntamiento, manifiesta que el proyecto que se somete a aprobación ha sido consensuado en sus grandes líneas con los servicios técnicos y jurídicas del Ayuntamiento, que han colaborado para buscar



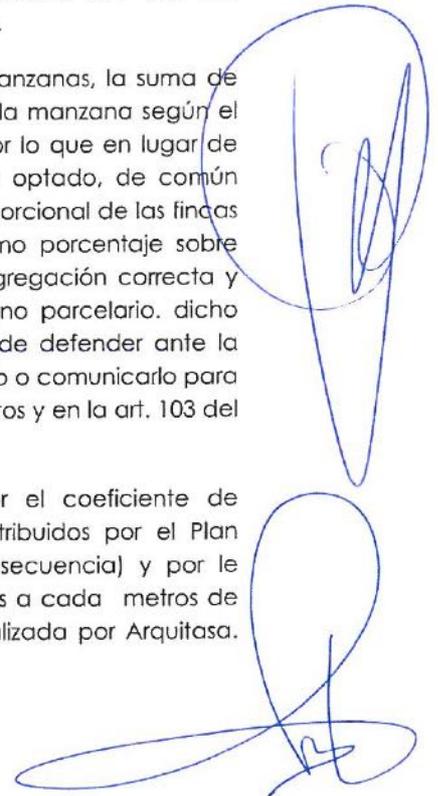
una solución a los problemas que plantean, y por dar una interpretación fiel del sentido de la Sentencia del TSJ aludida, que establece con rotundidad que el ámbito estaba previamente parcelado, por lo que existen parcelas netas como punto de partida. esta interpretación se ha llevado a cabo teniendo como guía tres principios fundamentales: que la gestión no puede modificar el planeamiento, que todo lo que se presente a aprobación a la Ayuntamiento debe estar convenientemente justificado y motivado, y que debe prevalecer en todo caso el interés general, que en este caso, se manifiesta, entre otras cuestiones, en que el planeamiento de este área debe ejecutarse.

El gestor de la Junta explica que durante el periodo de exposición pública durante se han personado en el domicilio de la Junta para examinar el expediente representantes de trece propietarios, además del representante de los propietarios de Bahía Blanca, y habiendo solicitado otros tres representantes de propietarios la remisión de la documentación por correo electrónico; habiéndose presentado cuatro alegaciones que se comunicarán tras la explicación de la metodología del proyecto de reparcelación, dando posteriormente cuenta de las alegaciones presentadas durante el mismo, comentando de forma pormenorizada el sentido en el que han sido informadas.

Sucintamente, en cuanto a la metodología empleada para la elaboración del proyecto de reparcelación, su mayor especialidad reside en la determinación del porcentaje o cuota de origen de cada miembro, que en este caso, en aplicación de lo dispuesto en el art. 12 de los estatutos y en la base 8º, así como de lo establecido en la sentencia del TSJ, es el valor urbanístico de cada parcela. Para determinarlo, se ha aprovechado la valoración unitaria de cada m2 de techo que se contiene en la tasación oficial que se encargó a la sociedad tasadora Arquitasa a efectos de expropiación, y que también incluía una ponderación en función del factor de localización, ya que ajusta aun mas la idoneidad de la cesión del 10% del aprovechamiento homogeneizado al Ayuntamiento de Mazarrón.

Por otro lado, se ha detectado que, en un gran número de manzanas, la suma de metros registrales segregados es superior a los metros que tiene la manzana según el plano de parcelación del Plan Parcial de Ordenación Bahía, por lo que en lugar de establecer fincas litigiosas o de titularidad controvertida se ha optado, de común acuerdo con el Ayuntamiento, por proponer una reducción proporcional de las fincas de origen de modo que cada propietario mantiene el mismo porcentaje sobre manzana que en el caso de que se hubiese realizado una segregación correcta y coincidiesen los metros registrales con los existentes según plano parcelario. dicho criterio regirá salvo que algún propietario manifieste su deseo de defender ante la jurisdicción ordinaria su mejor título, en cuyo caso deberá alegarlo o comunicarlo para que se le de el tratamiento acorde con lo dispuesto en los estatutos y en la art. 103 del Reglamento de Gestión.

Pues bien, esta superficie corregida se ha multiplicado por el coeficiente de edificabilidad neta de cada manzana según los derechos atribuidos por el Plan general (y por el Texto Refundido del Plan Parcial, en consecuencia) y por el coeficiente resultante de poner en relación los valores atribuidos a cada metros de techo según su tipología uso y localización por la tasación realizada por Arquitasa.



Todo ello suma el 100% de las unidades de valor, que distribuidas entre las que corresponden a cada propietario asignaba el coeficiente de origen para cada uno de ellos, que es el que, aplicado al total de unidades de valor existentes en el texto refundido, justifica las adjudicaciones realizadas que siempre han procurado la mayor proximidad con la parcela de origen, sugiriendo el criterio, cuando no ha sido posible de agrupación de la adjudicación de parcelas propiedad de una misma mercantil.

Por manifestación expresa del Ayuntamiento de Mazarrón, la ordenanza RCB-T, que definía un uso compatible de la ordenanza RCB y la hotelera (en un 20%) se ha concretado de forma que el uso hotelero queda asignado a una una manzana y una parcela colindantes, que cubren el 20% del uso hotelero exigido y que permiten el diseño de una gran zona hotelera, que pueda generar un producto de calidad, como opción de mayor interés general.

Tanto la ubicación de esta manzana hotelera como la de las parcelas en las que se ubica el 10% de cesión obligatoria al Ayuntamiento se han consensuado previamente con el Ayuntamiento.

D. Juan Carlos Martínez Mateo, en representación del Ayuntamiento de Mazarrón, ratifica estos extremos.

En cuanto a las alegaciones presentadas, a excepción de la presentada por Urbatinajeros S.L., que llegó con posterioridad, han sido objeto de estudio por una Comisión integrada por el letrado del Ayuntamiento de Mazarrón, Presidente y Secretario de la Junta, así como por el gestor de la misma, siendo el contenido de las alegaciones y el informe sobre las mismas el siguiente:

1.-D. Juan Avellaneda, solicita su inclusión como propietario en el proyecto de reparcelación, ya que es titular catastral.

Informe: la documentación que presenta no supone inscripción registral ni acredita el tracto sucesivo pertinente, sin perjuicio de que pueda ejercitar sus derechos en la vía que más interese al buen fin de su solicitud. Se le comunica, además, a los efectos oportunos, que la parcela sobre la que reclama parcialmente su titularidad, se encuentra atribuida registralmente a uno de los propietarios no adheridos, por lo que se encuentra en el listado de bienes a expropiar aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Mazarrón con carácter previo a este acto.

2.- Daniele Armengaud, en primer lugar, no entiende la disminución de metros cuadrados de origen, ya que paga IBI de urbana por la totalidad de los metros que constan en su inscripción.

Y en segundo lugar, solicita que se la adjudique una única parcela y no dos, como se ha propuesto.

Informe: en cuanto a la primera alegación, se reitera lo manifestado al explicar el proyecto en lo referente a la existencia de más metros registrales de los existentes en cada manzana del plano parcelario del Plan parcial.

En cuanto a la segunda, se estima, en el sentido de que se da traslado al equipo redactor para que busque la viabilidad de una adjudicación en una sola parcela, o de una posible permuta con alguno de los propietarios colindantes.

3.-D. Ricardo Clemente, en representación del proindiviso integrados por los miembros la familia Clemente, solicita, en relación con el proyecto de reparcelación:

- A) Que desean disolver el proindiviso en el propio proyecto de reparcelación.
- B) Que ya que se trata de una unidad de actuación única, que si hay pérdidas de superficie, se distribuyan entre todos los propietarios de la Unidad.

Informe: la primera alegación se estima, en la medida en que técnicamente sea posible, solicitando a la familia clemente que haga llegar al gestor de la Junta una propuesta de disolución a la mayor brevedad, para no retardar los tiempos de presentación del proyecto al Ayuntamiento.

Respecta a la segunda, se reitera el argumento expresado al exponer la metodología empleada en el Proyecto de reparcelación: para evitar la multiplicación de fincas litigiosas o de titularidad controvertida, se ha consensuado el criterio expuesto con el ayuntamiento, que se somete al parecer de los propietarios afectados, por considerar que es más beneficiosos para los mismos y permitir acuerdos por manzanas. En caso de no existir, se aplicaría el criterio establecido en los estatutos y en el reglamentos de gestión.

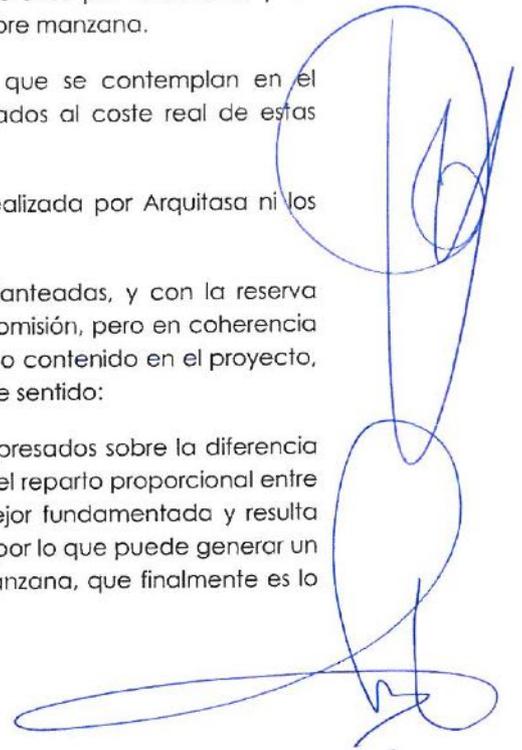
4.-D. Pablo Molina en representación de Urbatincjeros 2005, S.L, manifiesta su disconformidad con la superficie atribuida, aportando una medición topográfica en la que justifica mayor cantidad de metros cuadrados, manifiesta también su disconformidad con el reparto de las pérdidas por manzana, solicitando que se dividan los metros que faltan entre el número de propietarios por manzana., y no repercutiendo en función del porcentaje de propiedad sobre manzana.

Manifiesta igualmente que los gastos de urbanización que se contemplan en el proyecto son muy altos, completamente desproporcionados al coste real de estas obras en el momento actual.

Finalmente, manifiesta que no compete la valoración realizada por Arquitasa ni los resultados que arroja.

Con el fin de dejar contestadas todas las cuestiones planteadas, y con la reserva propia de no haberse podido someter al parecer de la Comisión, pero en coherencia con lo manifestado respecto al resto de Alegaciones y a lo contenido en el proyecto, el gestor de la Junta informa las alegaciones en el siguiente sentido:

Respecto a la primera, se reproducen los argumentos expresados sobre la diferencia de metros y la metodología empleada. Se considera que el reparto proporcional entre los propietarios de cada manzana es una propuesta mejor fundamentada y resulta más justa que la metodología propuesta por el alegante, por lo que puede generar un mayor grado de consenso entre los propietarios de la manzana, que finalmente es lo que se pretende.



En cuanto a la segunda, relativa los gastos de urbanización, se estima, ya que si en cualquier procedimiento de gestión y ejecución, los gastos de urbanización previstos en el proyecto de reparcelación no son más que una estimación o previsión, que ha de ser posteriormente ajustada a la realidad del desembolso realizado (normalmente en el último giro o giro de ajuste), en este caso especialmente, ya que los datos están tomados del texto refundido del Plan Parcial, último proyecto oficialmente aprobado, cuya aprobación data de 2009. Por tanto, la cifra será reestudiada y ajustada a medida que tengamos los datos definitivo del proyecto de urbanización.

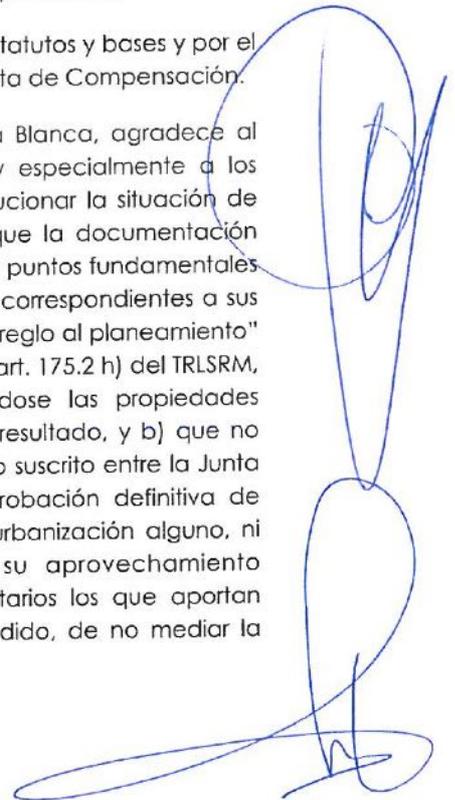
En cuanto a la tasación; se desestima en el sentido de que la Junta no puede entrar a valorar la corrección del método empleado, haría falta una tasación contradictoria para valorar las diferencias y en su caso, encargar una tercera que dirimiera esas posibles diferencias.

En conclusión, se someterá al estudio del equipo redactor la posibilidad de adjudicar la finca de resultado de los señores Armengaud en una sola parcela, así como la disolución del proindiviso de la familia Clemente, para lo que se ruega a los representantes de la misma que hagan llegar una propuesta de disolución a la mayor brevedad posible, todo ello sin perjuicio de que los señores alegan puedan reiterarlas o ampliarlas en las diversas instancias previstas en los estatutos o durante el periodo que se abrirá tras la publicación de la aprobación del proyecto, una vez sea informado favorablemente por los servicios jurídicos y técnicos del Ayuntamiento.

Sometida a votación la aprobación inicial del proyecto de reparcelación, con la estimación de alegaciones mencionada, se aprueba con el voto favorable de todos los asistentes, a excepción de Balspazio Azul, S.L., que vota en contra. Doña María Calderón anuncia que va a formular alegaciones contra esta aprobación.

Se reúne pues el quórum personal y de cuotas exigido por los estatutos y bases y por el TRLSRM para la válida aprobación inicial del proyecto por la Junta de Compensación.

D. Pedro Bastida, en representación de propietarios de Bahía Blanca, agradece al Ayuntamiento de Mazarrón, a la Junta de Compensación y especialmente a los miembros del consejo Rector los esfuerzos realizados para solucionar la situación de Bahía Blanca y explica su voto favorable en el sentido de que la documentación expuesta a los socios durante el mes pasado contempla los dos puntos fundamentales que interesan a sus representados: a) que las fincas registrales correspondientes a sus representados se enumeran como "terrenos edificados con arreglo al planeamiento" dentro de las fincas iniciales, y se va a aplicar estrictamente el art. 175.2 h) del TRLSRM, por lo que no serán objeto de adjudicación "conservándose las propiedades originarias", constando así en la enumeración de fincas de resultado, y b) que no proceden compensaciones económicas en virtud del convenio suscrito entre la Junta y el Ayuntamiento en aplicación de lo dispuesto en la aprobación definitiva de estatutos y bases, por lo que no se les repercute gasto de urbanización alguno, ni tampoco aportan el valor de sustitución del 10% de su aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, siendo el resto de propietarios los que aportan proporcionalmente los m² de techo que debieran haber cedido, de no mediar la citada condición y el antedicho convenio.



D. José Montoya, en representación de Profu, S.A. agradece igualmente al representante de Bahía Blanca los esfuerzos realizados por este en el cumplimiento del encargo de facilitar la notificación de los propietarios de Bahía Blanca, cuestión que en el pasado ha supuesto enormes demoras en la tramitación de los diversos documentos que integran este expediente.

En conclusión, se deberá elaborar un texto refundido que armonice el documento que ha sido sometido a exposición pública con la estimación de las alegaciones presentadas para su presentación al Ayuntamiento de Mazarrón, a fin de que sea objeto de los correspondientes informes técnico y jurídico y notificación a titulares de derechos y cargas a fin de proseguir con su tramitación hasta la aprobación definitiva.

A continuación, el gestor de la Junta explica y somete a votación el siguiente punto del orden del día.

5.- APROBACIÓN GIRO INICIAL DE GASTOS DE GESTIÓN Y PROYECTOS INCURRIDOS HASTA LA FECHA.

Se explican por el por el presidente y el Secretario de la Junta la naturaleza de los gastos incurridos, siendo fundamentalmente gastos de proyectos de planeamiento y de urbanización, registros, notaría, publicaciones, notificaciones, abogados y asesoramiento jurídico, así como otros gastos de mantenimiento de los terrenos en las condiciones de salubridad, higiene y ornato requeridos por el Ayuntamiento de Mazarrón, así la necesidad de su desembolso y de su anticipo por diversos miembros de la Junta, al no estar válidamente constituida la Junta y tener que hacer frente a los mismos para poder continuar con la tramitación, atajar las sanciones y cumplimientos subsidiarios que por incumplimiento del mantenimiento de los terrenos pudieran imponerse, y llegar hasta el punto en que la Junta pudiese tener personalidad jurídica.

En este sentido, D. Juan Carlos Martínez Mateo señala que le constan los reiterados órdenes del Ayuntamiento relativa al mantenimiento de los solares, prevención de encaramientos por la proliferación de mosquitos, limpieza de maleza y vertidos etc..

El gestor de la Junta hace constar que en el plazo de exposición pública también ha estado sometida exposición y a disposición de todos los socios una memoria detallada que incluye, de forma individualizada por cada propietario, las facturas que han sido objeto de pago anticipado por cada uno de ellos, con detalle de las fechas, concepto, servicio prestado a la Junta y empresa o profesional que lo ha prestado y facturado, habiéndose entregado copia en formato digital de esta memoria a todos los propietarios que así lo han solicitado.

A esta documentación se han presentado dos alegaciones, por parte de D. Ricardo Clemente, en representación de la familia Clemente, y por D. Pablo Molina, en representación de Urbatinajeros 2005, S.L., ambas en el mismo sentido, expresando su desacuerdo general tanto en los conceptos como en su repercusión, así como en la propuesta de repercusión del interés legal.

La alegación de D. Ricardo Clemente fue estudiada en la misma Comisión mencionada en el anterior punto, y su informe es extensivo a la alegación presentada por D. Pablo Molina, en el sentido de su desestimación porque no resultan especificadas facturas, servicios, conceptos, o profesionales se produce el desacuerdo

ni el motivo concreto de dicho desacuerdo. Todo ello sin perjuicio de que puedan realizar dicha concreción y motivación en los recursos que posteriormente puedan plantear.

En cumplimiento del acuerdo del Consejo rector, se someten por tanto a consideración y votación de la Junta los siguientes puntos:

-Se reconocen y asumen como gastos propios de la Junta, abonados de forma anticipada por PROFU, S. A. , los que constan en la Memoria justificativa de gastos que ha sido sometida a exposición pública y cuya copia ha sido facilitada a todos aquellos socios que así lo han solicitado, por importe de 682.312, 11 € y 216.085,36 euros , sumando en total 898.397,47€.

-Se reconocen y asumen como gastos propios de la Junta, abonados de forma anticipada por CONSOLMED, S.L., los que constan en la Memoria justificativa de gastos que ha sido sometida a exposición pública y cuya copia ha sido facilitada a todos aquellos socios que así lo han solicitado, por importe de 24.820,90 €

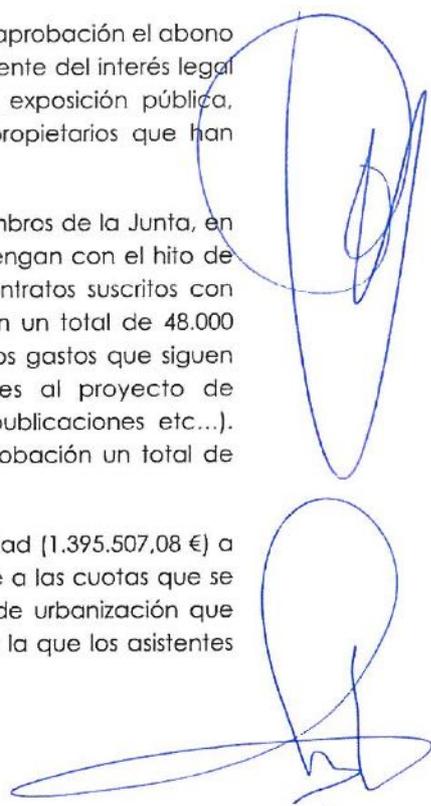
-Se reconocen y asumen como gastos propios de la Junta, abonados de forma anticipada por AUNAMAR, S.L., los que constan en la Memoria justificativa de gastos que ha sido sometida a exposición pública y cuya copia ha sido facilitada a todos aquellos socios que así lo han solicitado, por importe de 82.123,17 €

-Se reconocen y asumen como gastos propios de la Junta, abonados de forma anticipada por MAZABEACH, S.L. Y RESIDENCIALES MAZARRÓN, S.L., los que constan en la Memoria justificativa de gastos que ha sido sometida a exposición pública y cuya copia ha sido facilitada a todos aquellos socios que así lo han solicitado, por importe de 26.542,17 €.

Dado el carácter de gastos de la Junta anticipados, se somete a aprobación el abono a los miembros de la Junta que los desembolsaron anticipadamente del interés legal del dinero, que consta en la memoria detallada sometida a exposición pública, justificados de manera individualizada por cada uno de los propietarios que han realizado estos anticipos, y detallados su cálculo por trimestres.

Se somete también a aprobación la repercusión a todos los miembros de la Junta, en la cuota correspondiente, de los gastos de la Junta que se devengan con el hito de aprobación inicial del proyecto de reparcelación según los contratos suscritos con gestor y técnicos y hoy ratificados por la Asamblea, que suman un total de 48.000 euros, más una cantidad de 12.000 euros para hacer frente a los gastos que siguen produciéndose (certificaciones del registro correspondientes al proyecto de expropiación, que la Junta debe asumir como beneficiaria, publicaciones etc...). Suma por tanto la cantidad cuya repercusión se somete a aprobación un total de 1.395.507,08 €.

Se somete por tanto, a aprobación la repercusión de esta cantidad (1.395.507,08 €) a todos los miembros de la Junta en la proporción correspondiente a las cuotas que se detalla en el cuadro correspondiente al reparto de los gastos de urbanización que figura en la documentación sometida a exposición pública y de la que los asistentes que así lo han solicitado tienen copia.



Vota en contra:

D. Ricardo Clemente, en representación del proindiviso formado por los miembros de la familia Clemente.

D. Pablo Molina, en representación de Urbatinajeros 2005, S.L.

D. Jose Antonio Moreta, en representación de Serpa 90, S.L.

D. Cándido Martínez, en representación de Visanfer, S.A.

Dña. María Calderón, en representación de Balspazio Azul. S.L.

Se abstiene:

D. Joaquín Sánchez, en representación de Woodcrest, S.L., manifestando su deseo de realizar un mejor estudio de toda la documentación y de revisar los contratos suscritos.

Votan a favor: el resto de los asistentes.

Se aprueban por tanto las cuestiones sometidas a consideración de la Asamblea en este punto.

A continuación, el gestor de la Junta explica y somete a votación el siguiente punto del orden del día.

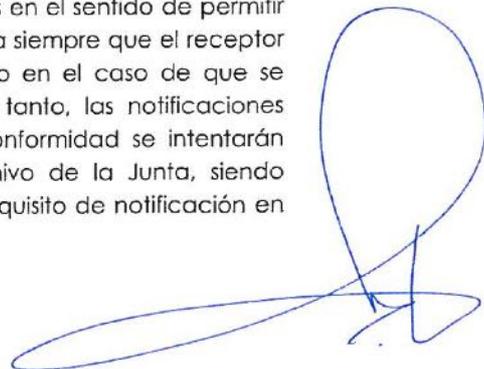
6. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS ACORDADA POR EL CONSEJO RECTOR EN FECHA 4/11/2013 SOBRE REPRESENTACIÓN DE MIEMBROS DEL CONSEJO RECTOR, DIFERENCIA TEMPORAL ENTRE PRIMERA Y SEGUNDA CONVOCATORIA Y POSIBILIDAD DE ENVIO DE COMUNICACIONES POR MEDIOS TELEMATICOS.

En cuanto a la primera cuestión, ya ha quedado aprobada anteriormente, por estar directamente relacionada con la cuestión de las modificaciones de los representantes de algunas mercantiles y del excmo. Ayuntamiento.

En cuanto a la segunda, los estatutos establecen un lapso de una hora entre primera y segunda convocatoria de la Asamblea, y por extensión entre las convocatorias del Consejo Rector. Se somete a consideración de la Asamblea la propuesta adoptada por el Consejo Rector de reducir este lapso a media hora, modificando en este sentido los estatutos

Se aprueba por unanimidad.

En cuanto a la tercera; los estatutos fijan como medio de notificación y comunicación a los miembros de la Junta la carta certificada. Se propone, en cumplimiento del acuerdo del Consejo Rector, la modificación de los estatutos en el sentido de permitir la comunicación por simple e-mail, que se considerará válida siempre que el receptor comunique su recepción, o bien desde su envío registrado en el caso de que se habilite la firme digital para estas comunicaciones. Entre tanto, las notificaciones oficiales que no hayan sido recibidas con mensaje de conformidad se intentarán mediante burofax en el domicilio que consta en el archivo de la Junta, siendo suficiente dicho intento para entender cumplimentado el requisito de notificación en el seno de la Junta.



Se aprueba por unanimidad.

En relación con lo anterior, se solicita de la Asamblea la convalidación de las notificaciones y envíos de documentación que, por una mayor agilidad y economía, se han realizado durante la exposición pública mediante correo electrónico, y no mediante la carta certificada que expresaban los estatutos.

Se aprueba por unanimidad.

7.- RUEGOS Y PREGUNTAS.

El gestor de la Junta realiza el ruego de que se le comunique cuanto antes por parte de las personas físicas y de aquellas personas jurídicas cuyo objeto habitual no sea la urbanización y promoción si actúan como particulares o empresarios a efectos del IVA.

D. Miguel Angel Ruiz realiza una breve exposición sobre la normativa vigente acerca de la inversión del sujeto pasivo del IVA en casos como el que nos ocupa, recomendando que los socios realicen las pertinentes consultas a sus respectivos asesores fiscales.

El gestor de la Junta solicita de los asistentes que se permita una ampliación del plazo en el envío del acta de la Junta, debido a las fechas navideñas que se aproximan, manifestando que la intención del Consejo rector es presentar a mediados de enero el proyecto de reparcelación en el Ayuntamiento, siempre que las modificaciones relativas a la estimación de alegaciones así lo permitan.

Agradeciendo los miembros de la mesa la asistencia y la atención prestada, se levanta la sesión a las 14, 15 horas.

Fdo.- Por Profu, D. Jose Montoya Carrasco

Fdo. D. Miguel Angel Ruiz Quiñonero.

Por Profu, S.A.

Presidente de la Junta de Compensación

Secretario de la Junta de Compensación



Don ESTEBAN MARTINEZ-ABARCA SEGURA
Abogado
GRUPO CORPORATIVO FUERTES S.L.
30840 Alhama

SU/REF: NO COMUNICADA

MI/REF: 82/06

Estimado compañero:

En relación con los autos **Recurso de Apelacion** número **55/2011**, del **JUZGADO DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO Nº 6 de Murcia**, seguidos a instancia de nuestro cliente **PROFU S.A.**, frente a **HOTELES BAHIA DEL MEDITERRANEO S.A.**;

Adjunto te remito copia de la sentencia dictada en el expediente de referencia, y que me ha sido notificada en el día de hoy.

Te mantendré informado de cuantas novedades se produzcan, sin otro particular, recibe un cordial saludo.

ANEXO: Documentación indicada.-

Correo electrónico



ROLLO DE APELACIÓN nº 55/2011
SENTENCIA nº 716/2011

82/06

LA SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO
DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE MURCIA

SECCIÓN PRIMERA

compuesta por los Ilmos. Srs.:
D. Mariano Espinosa de Rueda Jover
 Presidente
D^a. María Consuelo Uris Lloret
D. Luis Federico Alcázar y Vieyra de Abreu
 Magistrados
ha pronunciado

EN NOMBRE DEL REY

la siguiente

S E N T E N C I A nº 716/2011

En Murcia, a ocho de julio de dos mil once.

En el rollo de apelación nº 55/11 seguido por interposición de recurso de apelación contra la sentencia nº 416/10, de 24 de septiembre, del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 6 de Murcia, dictada en el recurso contencioso administrativo nº 43/06 y acumulados (259 y 39/2006), tramitado por las normas del procedimiento ordinario, en cuantía indeterminada, en el que figuran como parte apelante "Profu, S.A.", representada por el Procurador D. Joaquín Martínez- Abarca Muñoz y dirigida por el Letrado D. Esteban Martínez- Abarca Segura, y como parte apelada el Ayuntamiento de Mazarrón, representado por el Procurador D. José Miras López y dirigido por la Letrada Dña. María del Carmen Marqués Benito, y "Aurienta Plaza, S.A.", "B & C Bienestar y Confort, S.A." y "Cipsa Nortc, S.A.", representadas por la Procuradora Dña. María Gemma Pérez Haya y dirigidas por el Letrado D. Fernando Prados González, sobre aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación de las Fases III y IV de Ordenación Bahía; siendo Ponente la Magistrada Ilma. Sra. Dña. **María Consuelo Uris Lloret**, quien expresa el parecer de la Sala.

I.- ANTECEDENTES DE HECHO

ÚNICO.- Presentado el recurso de apelación referido, el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 5 de Murcia, lo admitió a trámite y después de dar traslado del mismo a las partes apeladas para que formalizaran su oposición, remitió los autos junto con los escritos presentados a esta Sala, la cual designó Magistrado ponente y acordó que quedaran los autos pendientes





para dictar sentencia; señalándose para que tuviera lugar la votación y fallo el día 1 de julio de 2011.

II.- FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Previamente a exponer el supuesto de hecho planteado es conveniente destacar que el recurso contencioso administrativo nº 43/2006, seguido en el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 5 de esta ciudad se interpuso por “Hoteles Bahía del Mediterráneo, S.A.”, contra el acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Mazarrón de 26 de septiembre de 2005, por el que sustancialmente se adoptan los siguientes acuerdos: 1) Estimación/desestimación de las alegaciones presentadas al acuerdo de aprobación inicial en la fase de información pública por distintos interesados. 2) Modificación de los estatutos y bases en los términos que se recogen en el acuerdo. 3) Aprobar definitivamente el proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación de la 3ª y 5ª Fase de Ordenación Bahía, con las modificaciones recogidas en el punto segundo.

En el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 4 de Murcia se seguía el recurso nº 39/06, interpuesto por “Aurienta Plaza, S.A.” (antes “Valdevicor, S.A.”) y otras contra el mismo acuerdo de la Junta de Gobierno Local. Y en el Juzgado nº 2 se seguía el recurso nº 259/06 interpuesto contra el referido acuerdo por D. Bartolomé Méndez Blaya y D. Lorenzo Méndez García. Por auto del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 6 de 28 de noviembre de 2006 se acordó la acumulación de los anteriores al nº 43/2006, por ser el más antiguo. Posteriormente, los Sres. Méndez desistieron del recurso, quedando como demandantes la mercantil “Hoteles Bahía del Mediterráneo”, y “Aurienta Plaza, S.A.” y otras, litigando éstas últimas unidas y bajo una misma representación y dirección.

En la sentencia se declara la inadmisión del recurso interpuesto por la primera de las mercantiles. No habiéndose formulado por ésta recurso de apelación no procede hacer consideración alguna sobre dicho pronunciamiento.

En cuanto a las otras demandantes, en síntesis alegaban en la demanda la nulidad de pleno derecho por falta de cobertura legal, por inexistencia de Plan Parcial previo, del acuerdo recurrido y de todos aquellos que trajeran su causa del mismo e interesaban que se declarase su derecho a que las fincas de su propiedad incluidas en el Sector S-03-04 del Plan General de Ordenación Urbana de Mazarrón fueran consideradas conforme a su naturaleza de suelo urbanizable programado y en igualdad de condiciones con las demás integradas en el Sector, y se reconociera en aplicación del sistema de compensación el derecho al 90% del aprovechamiento medio que correspondiera a todas las fincas aportadas, y entre ellas las de su propiedad. De forma alternativa a tales pronunciamientos solicitaban que se declarase la nulidad del punto primero del acuerdo, y que de conformidad con la legislación urbanística y PGOU vigente de Mazarrón la redacción del artículo 13.2 de los Estatutos debía ser: “Se fijarán las cuotas de participación en función de los metros cuadrados de superficie que le corresponda a la parcela aportada”. Y que la redacción de la base 8ª de las Bases de Actuación debía ser: “La adjudicación será proporcional a los metros cuadrados de superficie que corresponden a las parcelas aportadas, intentando que las fincas resultantes





están (sic) situadas en el lugar más próximo posible al lugar que ocupan aquellas de las que traen causa.”

SEGUNDO.- La sentencia apelada destaca los antecedentes de las cuestiones debatidas, debiendo reproducirse aquí para su mayor comprensión: “El 31-7-1973 la Comisión Provincial de Urbanismo de la Región de Murcia aprobó de forma definitiva el Plan Parcial Ordenación Bahía a instancias de la entidad mercantil HOTELES BAHÍA MEDITERRÁNEO, SA.

Dicho plan estableció la ordenación concreta de “Bahía de Mazarrón” cuyo ámbito quedó distribuido en cinco fases según el Plan de Etapas incorporado al mismo.

La aprobación se hizo advirtiendo, entre otras salvedades, que los coeficientes de volúmenes de edificabilidad que se citan para las distintas zonas se entienden sobre superficies netas de parcelas.

El 30-10-1973 el Secretario del Ayuntamiento de Mazarrón certificó la aprobación definitiva del Plan referido afirmando que todos los terrenos del polígono objeto del Plan o son viales o zonas verdes, o tiene la consideración jurídica de solares según señalan los correspondientes planos.

El 1-7-1976 se aprobó definitivamente el Proyecto de Urbanización del Plan Parcial de Ordenación Bahía.

El 28-9-1987 el Pleno del Ayuntamiento acordó aceptar los servicios de la 1ª, 2ª y 3ª fases de ordenación Bahía con carácter provisional.

El 4-8-1988 el Consejero de Política Territorial y Obras Públicas dictó resolución en el expediente num. 98/87, relativo a la Adaptación- Revisión del PGOU de Mazarrón por el que se suspendía la aprobación definitiva de este instrumento de planeamiento sosteniendo en el epígrafe “Suelo Urbanizable Programado” que el sector de Ordenación Bahía debe reconducirse en sus 4ª y 5ª fases, según se expone en el capítulo de normas urbanísticas para dicho sector indicándose en el referido capítulo o epígrafe lo siguiente: 5/A Suelo Urbanizable Programado con Plan Parcial: debe establecerse en el Plan General el grado de cumplimiento de los propios programas, añadiendo respecto de las fases 4ª y 5ª de Ordenación Bahía que debía tenerse en cuenta: -la falta de ejecución de los espacios libres y equipamientos previstos en el Plan con el frecuente cambio de uso de las parcelas que junto al retraso en la ejecución de la 3ª fase supone el incumplimiento del Plan de Etapas; -la deficiencia grave de infraestructura sanitaria del área, ya que ocupa unas antiguas salinas con cota por debajo de la Ctra. de Bolnuevo, sin colectores para desagüe de pluviales y vertido previsto en proyecto mediante emisario no realizado; -la inadecuación de espacios libres (área degradada y en parte fuertes pendientes de la cumbre) y la falta de equipamientos de todo tipo en relación con el Reglamento de Planeamiento; -las fases 4ª y 5ª son las que por parcela neta tienen mayor volumen, ya que corresponden a edificaciones de altura de más de 1m2/m2 lo que puede conducir a una situación extrema por falta de infraestructura y equipamientos. Por tanto, deberá adaptarse el Plan Parcial en lo que afecta a la fase 4ª y 5ª a la Ley del Suelo vigente y Reglamento de Planeamiento mediante la revisión de su Programa con las consiguientes determinaciones: reducción de edificabilidad de todo el área, satisfacción de estándares de espacios libres y equipamientos de Planeamiento el conjunto de la ordenación, inclusive cesión del 10% de aprovechamiento en el área no consolidada, incorporación de Plan de Etapas para ejecución y soluciones para infraestructura sanitaria del área.





Por resolución del Consejero de 26-10-1989 se aprobó definitivamente el PGOU de Mazarrón, a reserva de subsanación de reservas no sustanciales y con excepción de determinados sectores en los que se suspende dicha aprobación por considerarse las reservas planteadas como sustanciales, entre las cuales se incluye Ordenación Bahía, 3ª y 5ª fases, y teniendo en cuenta que: -existían una serie de deficiencias en el ámbito de las fases referidas, -que se había incumplido el Plan de Etapas y las cesiones obligatorias del promotor, -que no era posible por ello la fijación de indemnizaciones a los afectados, que se trataba de una Revisión/Adaptación del PGOU, -que se podía distinguir entre un área consolidada, fases 1ª, 2ª y 4ª, y otra por desarrollar, fases 3ª y 5ª, concluyó que era necesario que el área no consolidada se sujetase a un polígono de actuación para paliar los déficits existentes por incumplimiento de las obligaciones del promotor del Plan Parcial debiendo establecerse, entre otras, las siguientes determinaciones: -debe grafarse en planos y mantenerse en el programa del plan general la zonificación de las áreas residenciales, zonas verdes, equipamientos, etc, del Plan Parcial que no aparecen zonificados en su totalidad en el plan general, -debe disminuirse la edificabilidad del polígono no consolidado en zonas de apartamentos (con 3,5 m³/m² de edificabilidad en parcela neta) en orden a la satisfacción de estándares en cuanto a equipamientos públicos y privados respecto al anexo del RPU, -zonificación de los aparcamientos públicos en red viaria de acuerdo con el plan parcial, -establecer un polígono de actuación para el área no consolidada 3ª y 5ª fases con un plan de etapas con plazos estrictos en el cumplimiento de la ejecución de infraestructura sanitaria al objeto de solucionar la problemática descrita, ejecución de espacios libres, puesta en funcionamiento de equipamientos y servicios, fijación del sistema de actuación, sin perjuicio de la incorporación en el programa de las determinaciones correspondientes de la normativa urbanística, -debe establecerse adecuadamente la separación entre áreas 1.D (urbano: fases 1ª, 2ª y 4ª) y 5.A (urbanizable programado: fases 3ª y 5ª) según la consolidación real existente de la edificación.

Propuestas por Hoteles Bahía Mediterráneo, SA una serie de modificaciones a la ordenación prevista en la Revisión/Adaptación del PGOU de Mazarrón se aprobó por Orden de 10-5-1991 indicándose la necesidad de elaborar un Texto Refundido del Plan General que recogiese las modificaciones introducidas.

Mediante Orden de 24-5-1994 la Consejería tomó conocimiento del Texto Refundido del PGOU de Mazarrón, destacando que en caso de contradicción entre dicho Texto y las Órdenes resolutorias prevalecerían éstas.

Conforme al Texto Refundido los terrenos de las 3ª y 5ª fases Ordenación Bahía se clasifican como suelo urbanizable programado, Sector S-03-04 y se fijan las siguientes determinaciones: -se grafian en los planos del Plan General la zonificación de las áreas residenciales, zonas verdes, equipamientos, aparcamientos, etc, del Plan Parcial, teniendo valor prioritario el plano del Plan General sobre el plano de zonificación del Plan Parcial al cual sustituye y anula, -se disminuye la edificabilidad residencial del polígono no consolidado en zonas de apartamentos pasando a 1.07 m²/m² de edificabilidad por parcela neta, en orden a la satisfacción de estándares en cuanto a equipamientos públicos y privados respecto al anexo del Reglamento de Planeamiento..., -se establece un polígono de actuación para el área no consolidada, 3ª y 5ª fases, con un plan de etapas de 4 años de plazo para la finalización de la urbanización, incluyendo la ejecución de espacios libres,





puesta en funcionamiento de equipamientos y servicios, etc. Se fija el sistema de actuación de compensación.

Previamente, en el Texto Refundido se dice, respecto del suelo urbanizable programado: -que se desarrollará mediante los planes parciales correspondientes a los sectores delimitados en los planos del Plan General, -los propietarios de suelo urbanizable programado tendrán derecho al noventa por ciento del aprovechamiento medio global que asigna el Plan General al suelo urbanizable programado..., -las facultades de edificación contempladas para los sectores de suelo urbanizable programado no podrán ser ejercitadas hasta tanto no sean aprobados los planes parciales correspondientes a cada sector, se hayan cumplimentado los trámites del sistema de actuación correspondiente y se ejecuten las obras de urbanización previstas en los mismos..., -el suelo urbanizable programado del Plan General se divide en dos categorías distintas, el correspondiente a sectores con Plan Parcial aprobado definitivamente y en fase avanzada de ejecución y el correspondiente a sectores sin planeamiento parcial o con planes parciales aprobados o en trámite sin ejecutar. El primer grupo de ellos, es decir, el conjunto de los sectores que poseen un plan parcial propio aprobado definitivamente y en fase avanzada de ejecución se recoge en este Plan General sin incorporación al aprovechamiento medio del suelo urbanizable programado. Los otros sectores que no tienen plan parcial aprobado definitivamente o bien que su ejecución no está suficientemente avanzado pasan a regularse a través del mecanismo del aprovechamiento medio, -respecto del Sector S-03-04 se dice que se incorpora en este Plan General la delimitación y determinaciones de la resolución de aprobación definitiva del Plan General de 17-10-1989, ajustando edificabilidades y ordenanzas de edificación y fijando las determinaciones antes citadas.

El 6-7-2000 diversos propietarios que decían representar el 77,9885% de la totalidad de las parcelas edificables presentaron un escrito para el inicio del expediente de compensación presentando al efecto para su aprobación los Estatutos y Bases que habrán de regir el funcionamiento de la Junta de Compensación con constituir en las antiguas fases 3ª y 5ª de Ordenación Bahía.

El art. 13.2 de los Estatutos y Bases establecía que se fijarán las cuotas de participación calculadas en función de los metros cuadrados de edificabilidad que le corresponden a la parcela aportada, si bien dicha cuota será ponderada por acuerdo de la Junta teniendo en cuenta la tipología de uso de cada uno.

En el informe jurídico que sigue a la solicitud presentada se afirmó que como quiera que uno de los principales cometidos de la Junta de Compensación es la redacción del Proyecto de Compensación (art. 172 y concordantes del Reglamento de Gestión) en donde se realice la distribución de los beneficios y cargas entre todos los propietarios del polígono reparcelándose todas las fincas integradas en el mismo y realizándose la cesión del 10% correspondiente al Ayuntamiento, no es hasta ese momento posterior, desde luego, al de su aprobación de Estatutos y la propia constitución de la Junta, donde se determinará expresamente la edificabilidad de cada parcela resultante, por lo que el apartado segundo del art. 13 debe ser modificado en el sentido de que la cuota de participación para la constitución de la Junta habrá de calcularse en función de los metros cuadrados que correspondan a la finca o fincas aportadas por cada propietario (suprimiendo la expresión de edificabilidad que aparece en dicho apartado).





En el informe técnico emitido se sostiene no sólo que cualquier referencia a la zonificación anterior no puede tenerse en consideración sino además que al no existir el documento indicado en el apartado anterior (TRPP) la Junta de Compensación deberá constituirse sobre la base de superficies de terreno que aportan los diferentes propietarios, hasta el 100% de la superficie delimitada, valoradas todas por igual.

La aprobación inicial de los Estatutos y Bases tuvo lugar el 10-8-2000 y acogiendo los informes referidos modificó el art. 13.2 en el que se pasó a decir que se fijarán las cuotas de participación calculada en función de los metros cuadrados que le correspondan a la parcela aportada, si bien dicha cuota será ponderada por acuerdo de la Junta teniendo en cuenta la tipología del uso de cada uno.

La aprobación definitiva de los Estatutos y Bases tuvo lugar por acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Mazarrón de 26-9-2005. En dicha resolución se introdujeron modificaciones al texto del proyecto volviendo el art. 13.2 a su redacción inicial. Por su parte, la base 8ª quedó redactada de modo semejante. Por último, en atención a la complejidad de la situación se estableció que cuando la Junta aprueba el proyecto de reparcelación deberá dejar una parcela en garantía de litigio que deberá tener una superficie igual al aprovechamiento que pueda corresponder al/los propietarios que al día de hoy lo son de terrenos correspondientes a los viales de las fases 3ª y 5ª."

TERCERO.- La sentencia apelada estima en parte el recurso, y anula el acto impugnado por llegar a tres conclusiones. La primera de ellas es que el PGOU de Mazarrón no se limita a modificar el originario Plan Parcial, sino que lo sustituye, sin que a ello obste que las previsiones de dicho Plan Parcial no ejecutado fueran distintas teniendo en cuenta el "ius variandi" de la Administración, manifestación de la discrecionalidad de la potestad del planificador. En segundo lugar, considera el juzgador de instancia que al delimitar directamente el Plan General el sector era preciso que su desarrollo tuviera lugar a través de un plan parcial, inexistente en la fecha en que se dictó el acto impugnado. De lo anterior se deriva, por último, que los Estatutos y Bases de Actuación aprobados carecen del soporte preciso. En consecuencia, anula la resolución recurrida, si bien no acoge la pretensión de las recurrentes de que se declare su derecho a que las fincas de su propiedad incluidas en el Sector S-03-04 sean consideradas conforme a su naturaleza de suelo urbanizable programado y se les reconozca el 90% del aprovechamiento medio, pues razona el juez de instancia que no es posible acceder a tal petición al resultar anulados los Estatutos y Bases sin perjuicio de lo que dispongan tanto el Plan General como el Parcial, como los Estatutos y Bases de Actuación que se aprueben para su ejecución.

La parte apelante, tras analizar los antecedentes del supuesto debatido y realizar una serie de consideraciones sobre el objetivo perseguido por las actoras al impugnar el acto recurrido, alega que si existe un Plan Parcial, el aprobado en el año 1973 para la Ordenación Bahía, y dicho Plan Parcial no es sustituido por el Plan General, sino que éste lo modifica en determinados y concretos aspectos, para sus fases 3ª y 5ª. El Plan General no exige un Plan Parcial para el desarrollo de las fases 3ª y 5ª, y la clasificación de los terrenos es previa al Plan General. El Texto Refundido del Plan Parcial es una armonización de la normativa aprobada definitivamente, y no puede confundirse con la aprobación de un nuevo Plan Parcial. Los Estatutos y Bases





impugnados son aprobados para llevar a efecto las adaptaciones exigidas por el Plan General. Y si bien el Texto Refundido del Plan General hace referencia al sistema de compensación, no puede entenderse en su literalidad sino que viene referido a los solos efectos de costear el final de la urbanización, la realización de infraestructuras y otras cuestiones limitadas, pero no puede suponer que se releve a los propietarios de las obligaciones urbanísticas adquiridas. Añade la apelante que la obligación de cesión de viales es vinculante para las actoras, pues quedaron subrogadas en los deberes del transmitente, y que en la fecha de aprobación del Plan General no nos encontramos ante un ámbito pendiente de un procedimiento de equidistribución de beneficios y cargas, sino que ésta ya se produjo con la aprobación del Plan Parcial de 1973, en la medida en que de acuerdo con la legislación vigente en ese momento la promotora propuso y asumió la distribución de beneficios y cargas derivada del mismo como equitativa, haciendo improcedente por tanto, un proyecto de reparcelación. Y ha de entenderse que o bien los terrenos correspondientes a los viales pertenecen al Ayuntamiento, por lo que no pueden corresponder a la actora ni generarle ningún derecho, o aún subsiste la obligación de cesión de tales terrenos, incluso tras la aprobación de la Revisión del Plan General. Concluye la apelante que existiendo planeamiento aprobado, habiéndose tenido en cuenta todas las circunstancias concurrentes en el expediente, y habiéndose previsto además una parcela cautelar para el caso de que se reconociesen derechos a los demandantes, resulta justificada la legalidad del acuerdo de aprobación definitiva de los estatutos y bases.

La parte apelada alega la inadmisibilidad del recurso de apelación, se opone al mismo reiterando en síntesis lo alegado en la demanda y solicita la confirmación de la sentencia por sus propios fundamentos.

CUARTO.- Procede resolver en primer término sobre la inadmisión del recurso invocada por las mercantiles apeladas. Éstas entienden, en síntesis, que la solicitud de aclaración de sentencia presentada por la apelante ante el Juzgado no tenía por finalidad subsanar nada sino conseguir modificar el fallo y obtener una ampliación del plazo para interponer el recurso de apelación, lo que constituye un abuso de derecho y un fraude procesal, por lo que el Juzgador "a quo" no debió dictar el auto de aclaración ni el auto de subsanación, y debe llevar a la Sala a la inadmisión del recurso. Con estas alegaciones es evidente que pretenden las partes sustituir el criterio del juzgador de instancia al resolver sobre la aclaración y subsanación instadas por la apelante por el suyo propio. Y por ello entran a valorar si el Juez debió o no aclarar o subsanar, o si estaba perfectamente claro el fallo de la sentencia. Y no se conforman con hacer tales alegaciones, sino que además pretenden que esta Sala revise el criterio del Juez al dictar unos autos que son firmes y que aprecie una mala fe y un fraude donde el Juzgador a quien correspondía tal apreciación consideró que no lo había. Aquí si sobrepasan las apeladas los límites de la buena fe procesal, pues basándose únicamente en sus propias opiniones sobre lo que debía o no ser aclarado o corregido intentan que esta Sala inadmita el recurso de apelación, cuando consta en las actuaciones que por auto de 4 de octubre de 2010 se aclaró el fallo de la sentencia, y por auto de 21 de octubre se accedió a la petición de la apelante de corrección del auto anterior, aclaratorio de la sentencia. Y notificada ésta última resolución el





recurso de apelación se interpuso dentro de plazo. Por tanto, ha de rechazarse la inadmisión invocada.

QUINTO.- La cuestión a debatir en el recurso de apelación se centra en si el acto impugnado tenía su necesario soporte en un Plan Parcial. En caso de llegar a conclusión distinta de la recogida en la sentencia apelada, se planteará una segunda cuestión que consiste en determinar si ha de llevarse a cabo o no un procedimiento de equidistribución de beneficios y cargas incluyendo lógicamente a la totalidad de las parcelas incluidas en el sector. En cuanto al primer extremo la conclusión a la que llega el Juzgador de instancia, según ya se ha expuesto, es que no era así toda vez que el Sector S-03-04 era delimitado directamente por el Plan General estableciendo éste una serie de determinaciones que no estaban previstas en el Plan Parcial de 1973, y que, por tanto, su concreción exigía un nuevo plan parcial.

Es necesario para resolver sobre esta cuestión examinar nuevamente las vicisitudes que han tenido lugar en la planificación y gestión urbanística del sector que nos ocupa. Partimos de que existía un Plan Parcial aprobado definitivamente en el año 1973, promovido por "Hoteles Bahía Mediterráneo, S.A." y que adquirió firmeza pues no fue impugnado por nadie. Tampoco consta que haya sido anulado o dejado sin efecto de forma expresa, por un acto administrativo ni por una resolución judicial. Resulta indiferente, por tanto, a estas alturas, si la citada mercantil era la única propietaria de parcelas o si existían otros propietarios, pues en todo caso es un hecho admitido que era la principal propietaria, lo que además se evidencia en las múltiples segregaciones y ventas de parcelas que posteriormente llevó a cabo, entre ellas a la transmitente de las apeladas. Resta saber si la revisión del Plan General de Águilas llevó a cabo una ordenación del sector que dejó sin virtualidad dicho Plan Parcial hasta el punto de realizar directamente la Ordenación del Sector, o bien ese Plan Parcial subsistió tras la aprobación definitiva del Plan General. Pues bien, del conjunto de las actuaciones del proceso queda evidenciada esta permanencia y plena vigencia del Plan Parcial de 1973, si bien con las modificaciones introducidas por el Plan General. Así, y aún cuando ya se han recogido antes con detalle todas las actuaciones urbanísticas relativas a este sector, es preciso destacar que la resolución de 3 de agosto de 1988 del Consejero de Política Territorial y Obras Públicas suspendió la aprobación definitiva de la Adaptación- Revisión del PGOU de Mazarrón por las razones expuestas en las fundamentaciones jurídicas tercera y cuarta. En la tercera se señalaban las deficiencias a subsanar y las determinaciones que debían incorporarse en el Proyecto. Así, para el suelo urbanizable programado, en el Puerto de Mazarrón, se señalaba que "El Sector de Ordenación Bahía, debe reconducirse en su 4ª y 5ª fase, según se expone en el Capítulo de Normas Urbanísticas para dicho Sector." (ha de entenderse siempre que se refiere a la 3ª fase no a la 4ª). Y en las Normas Urbanísticas, se distinguía el Suelo Urbanizable Programado con Plan Parcial, señalando que debía establecerse en el Plan General el grado de cumplimiento de los propios programas, y recogía los distintos Planes Parciales existentes en el municipio, entre ellos el de "Ordenación Bahía, 4ª y 5ª fase", se señalaban una serie de deficiencias y se establecía que "deberá adaptarse el Plan Parcial en lo que afecta a la fase 4ª y 5ª a la Ley del Suelo vigente y Reglamento de Planeamiento, mediante la revisión de su Programa", con una serie de determinaciones a las que antes se ha hecho referencia. Por tanto, lo que se





dispone es la adaptación del Plan Parcial, lo que presupone que el mismo sigue existiendo. Y en el apartado "Zonificación. Ordenanzas en suelo urbano y actuaciones." se señala para la Zona 1D. Suelo Urbano de Planes Parciales, y en concreto, para el "Plan Parcial Ordenación Bahía, Fascs 1ª, 2ª y 3ª" que debía redactarse un Plan Especial de Reforma Interior. Es preciso destacar en este sentido que el Plan Parcial era el mismo para todas las fases, estando desarrolladas la 1ª, 2ª y 4ª, pero no la 3ª y 5ª, razón de su diferente tratamiento en el Plan General. Por resolución de 17 de octubre de 1989 del Consejero de Política Territorial y Obras Públicas se estima parcialmente el recurso de reposición que había formulado el Ayuntamiento, en el sentido de aprobar definitivamente el PGOU a reserva de la subsanación de deficiencias que se consideran no sustanciales, y suspender la aprobación del PGOU en aquellos sectores afectados por las deficiencias y determinaciones que suponían modificaciones sustanciales, y que, por tanto, debían someterse a información pública. Entre ellas se incluían las relativas a la Ordenación Bahía, 3ª y 5ª fase. En el apartado quinto de la Orden se disponía que debería realizarse un texto refundido final que incorporara todas las determinaciones incluidas en la resolución, así como las incluidas en el documento de subsanación aportado por el Ayuntamiento con el recurso de reposición, y el resultado del nuevo trámite de información pública. En relación con el sector que nos ocupa, en la resolución se analizaban las alegaciones del Ayuntamiento y se señalaba lo siguiente: "... resulta imprescindible que el área no consolidada se sujete a un polígono de actuación para paliar los déficits existentes y el cumplimiento de las obligaciones del promotor del Plan Parcial". Y se establecían una serie de determinaciones en relación con la última propuesta municipal incorporada al texto refundido de 2 de junio de 1989. La primera de ellas establecía que "Debe grafarse en planos y mantenerse en el programa de Plan General la zonificación de las áreas residenciales, zonas verdes, equipamientos, aparcamientos, etc. del Plan Parcial que no aparecen zonificados en su totalidad en el Plan General". El resto de determinaciones también presuponían la validez y subsistencia del Plan Parcial, pues establecían que debía disminuirse la edificabilidad residencial del polígono no consolidado en zonas de apartamentos, en los términos que se recogían en la resolución, separación entre áreas 1.D y 5.A, condiciones de ajardinamiento en los espacios libres privados que debían mantenerse en las ordenanzas, y muy especialmente hay que destacar el apartado d) en el que se señalaba: "Establecer un polígono de actuación para el área no consolidada, 3ª y 5ª fase, con un plan de etapas con plazos estrictos en el cumplimiento de ejecución de infraestructura sanitaria, al objeto de solucionar la problemática descrita, ejecución de espacios libres, puesta en funcionamiento de equipamientos y servicios, fijación del sistema de actuación, sin perjuicio de la incorporación en el programa de las determinaciones correspondientes de la normativa urbanística". No cabe equiparar lo anterior con la necesidad de elaborar un Plan Parcial distinto del existente, y al que la citada resolución de la Administración regional daba validez en algunos aspectos, sin perjuicio de su necesaria modificación en otros. Por resolución del Consejero de Política Territorial y Obras Públicas de 9 de mayo de 1991 se aprobó en su totalidad el PGOU de Mazarrón, con las deficiencias que se recogen en las Fundamentaciones Jurídicas Segunda, Tercera, Cuarta y Quinta. Respecto del Suelo Urbanizable Programado, y concretamente para el Sector Ordenación Bahía 3ª y 5ª Fase se establecía:



“Las determinaciones de la resolución que han sido expuestas a información pública son elevadas por el Ayuntamiento de la misma forma, a excepción de la relativa al cambio parcial de uso de la Zona de Apartamentos a uso hotelero-turístico que omite cualquier referencia, si bien disminuye la edificabilidad de la zona de apartamentos de 3,5 m³/m², en las parcelas propiedad de la promotora, grafiadas en su alegación.

Esta disminución de edificabilidad residencial, justificaría, en función de las dotaciones previstas, que la reserva de edificabilidad para uso hotelero-turístico, sea del 20%.

Debe realizarse, por tanto, un texto Refundido del Plan Parcial que recoja las modificaciones introducidas en la Resolución de la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas que justifique documentalmente su cumplimiento.”

Es evidente que la elaboración de un texto refundido precisa de la previa existencia del Plan Parcial, que en este caso era el aprobado en el año 1973, debiendo recoger ese texto refundido las modificaciones y adaptaciones establecidas para el sector en la Revisión del Plan General. Por tanto, la ordenación llevada a cabo en éste completa, no anula, la del citado Plan Parcial.

Por último, por Orden del Consejero de 24 de mayo de 1994 se tomó conocimiento del documento de Texto Refundido del PGOU de Mazarrón, con excepción de determinados sectores entre los que no se encontraban el que nos ocupa.

Pero es que además con anterioridad a la Adaptación- Revisión del Plan General ya se inició la ejecución del Plan Parcial “Bahía de Mazarrón”, según se desprende de las actuaciones del expediente y de los documentos que se aportaron por el Ayuntamiento con la contestación a la demanda. Así, en la aprobación del Plan Parcial “Bahía de Mazarrón”, la Comisión Provincial de Urbanismo introdujo algunas determinaciones, entre ellas la siguiente: “Los coeficientes de volúmenes de edificabilidad que se citan en el Plan para las distintas zonas deberán entenderse sobre superficies netas de parcelas.” Además obra certificación del Secretario de la Corporación de 30 de octubre de 1973 en la que se hace constar que “... todos los terrenos del polígono objeto del Plan Parcial de Ordenación Urbana “Bahía de Mazarrón” o son viales o zonas verdes o tienen la consideración jurídica de solares, según señalan los correspondientes planos.” Consta también que por la Comisión Provincial de Urbanismo se aprobó el Proyecto de Urbanización “Ordenación Bahía”, respecto a los servicios de pavimentación de viales, red de agua potable y red de alcantarillado, alumbrado público y estación depuradora, estableciendo un plazo de dos meses para la presentación de los proyectos correspondientes a estos dos últimos servicios. Y el día 30 de junio de 1980 aprobó definitivamente el Proyecto de Urbanización, electrificación y alumbrado público, 2ª fase de “Ordenación Bahía”. El día 22 de septiembre de 1987 se emitió informe por el Arquitecto municipal señalando:

“El expediente que se informa incluye terrenos a ceder al Ayuntamiento, del Plan Especial Turístico “Ordenación Bahía”, como del Plan Parcial Ampliación Bahía.

Los Polígonos o terrenos que se entregan al Ayuntamiento vienen reflejados en un plano adjunto y son los siguientes:...”

En total se recogían 23 polígonos destinados a uso residencial, equipamientos docente, deportivo y recreativo y zona verde, con una superficie

total de 212.358 m2. Las cesiones se aceptaron por acuerdo del Pleno de 28 de septiembre de 1987, acordándose la elevación a escritura pública. En fecha 10 de septiembre de ese mismo mes D. Rafael Alarcón Candell, en representación de "Hoteles Bahía Mediterráneo, S.A.", otorgó escritura de segregación y cesión de terrenos, de tal modo que de una finca de su propiedad (finca registral nº 16.542) segregó seis, correspondientes a los polígonos nºs uno, dos, tres, cuatro, cinco y siete, y de otra finca (la registral nº 15.172) segregó otras diecisiete, cediendo gratuitamente al Ayuntamiento las parcelas segregadas. Obran también distintos avales prestados en garantía de la ejecución de obras de urbanización de las Fases 1ª, 2ª y 3ª, acordándose su devolución por el Ayuntamiento en fecha 29 de abril de 1993. Por acuerdo del Pleno de 3 de mayo de 1995 se aprobó definitivamente el Proyecto de Urbanización 3ª Fase de Ordenación Bahía. Por tanto, y aún cuando no consta la aceptación expresa de la cesión de viales por la promotora, es lo cierto que se trata de un hecho indiscutido y que además se desprende de la aceptación, ya por último sin reservas, de los servicios urbanísticos.

La sentencia apelada ninguna trascendencia otorga a los anteriores antecedentes. Sin embargo, son decisivos pues de todo lo expuesto con anterioridad, y del propio Plan General de Ordenación Urbana se desprende que el plan parcial que exige la sentencia para poder proceder a la constitución de la Junta de Compensación y establecer sus Bases de Actuación existía ya, aunque sufriera una modificación/adaptación por el nuevo Plan General, como se ha expuesto.

A esta misma conclusión se ha llegado por la Comunidad Autónoma. Así, en el informe emitido en fecha 9 de enero de 2006 en relación con el Texto Refundido del Plan Parcial Residencial "Ordenación Bahía 3ª y 5ª fases", aprobado definitivamente en el año 2009, se señala lo siguiente en cuanto al objeto de la modificación:

"Este documento... es el texto refundido del plan parcial que, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 31/07/1973, fue alterado durante la tramitación del plan general...."

Y además se recoge la siguiente conclusión:

"No consta tramitación conforme a las disposiciones vigentes de la legislación urbanística en la Región de Murcia. De acuerdo con el contenido del documento no se pretende llevar a cabo modificación del Plan General, sino que se modifica el plan parcial aprobado en su día para adaptarse a las determinaciones impuestas por el Plan General."

Ciertamente, eso es lo que ha ocurrido en el presente supuesto. Es decir, había un Plan Parcial que debía ser completado y adaptado en los términos que se previeron por el Plan General. Pero en ningún momento dicho Plan Parcial perdió su validez y eficacia, salvo en aquello en que fue corregido o sustituido por el Plan General. Concretamente, la ordenación llevada a cabo por el Plan General para "Ordenación Bahía Fases 3 y 5 (S-03-04)", se recoge en las Normas Urbanísticas, apartado B.7.7.1 Grupo I "Planes Parciales que se incluyen como Suelo Urbanizable Programado con programa propio", y establece varias determinaciones, entre ellas que "Se grafian en los planos del Plan General la zonificación de las áreas residenciales, zonas verdes, equipamientos, aparcamientos, etc... del Plan Parcial, teniendo valor prioritario el plano del Plan General sobre el plano de zonificación del Plan Parcial al cual sustituye y anula". Pero que uno de los documentos del Plan Parcial, el plano de zonificación, sea anulado y sustituido por el del Plan General, no significa





que todo el Plan Parcial haya sido anulado. Es significativo que las Normas Urbanísticas del Plan General continúen haciendo referencia al Plan Especial, sin que en ningún momento se señale que éste ha quedado anulado. Por otra parte, las variaciones entre los planos señalados no son especialmente significativas en lo que se refiere a la cuestión debatida. Y la referida adaptación precisaba, posteriormente, de la redacción de un Texto Refundido y así se hizo, iniciándose los trámites correspondientes para su aprobación. Y no consta que tal adaptación no pudiera hacerse. No se trata de enjuiciar ahora actos que ya han adquirido firmeza, ni de examinar la normativa urbanística de aplicación a los mismos, pero ninguna norma urbanística vigente en aquellas fechas impedía dicha adaptación. Ciertamente, las Normas Urbanísticas también establecen un polígono de actuación y fijan el sistema de compensación, pero lógicamente se refieren a la urbanización del sector, pendiente de su completa ejecución no obstante la existencia del Plan Parcial. Pero no cabe confundir el planeamiento con la ejecución de éste. El planeamiento existía, y estaba constituido, como se ha dicho, por el Plan Parcial inicial con las determinaciones y adaptaciones que posteriormente llevó a cabo el Plan General. Por tanto, la solución a la que llega el juzgador de instancia no es correcta, como tampoco lo es que no se hubieran hecho las cesiones correspondientes, pues como hemos expuesto constan aceptadas por el Ayuntamiento las correspondientes a zonas verdes, uso residencial y equipamientos, se cancelaron todos los avales y la promotora del Plan Parcial hizo las segregaciones correspondientes. Si el Ayuntamiento no aceptó formalmente la cesión de viales no fue por la existencia de reparo alguno, pues no consta.

SEXTO.- Partiendo de lo expuesto procede revocar la sentencia aplada, y entrar a resolver sobre la segunda cuestión que se suscita y que está directamente relacionada con la anterior. Las recurrentes adquirieron de otra mercantil, a la que a su vez le transmitió distintas parcelas, fruto de otras tantas segregaciones, "Hoteles Bahía Mediterráneo, S.A.". Como antes se ha dicho, el Plan Parcial se aprobó fijando una determinada edificabilidad sobre superficies netas de parcelas. Si las actoras adquirieron parcelas sin aprovechamiento no pueden pretender que se proceda nuevamente a una equidistribución de beneficios y cargas que ya se hizo en su momento. Así, ya se establecía en la aprobación definitiva del Plan Parcial que "en los contratos de enajenación de terrenos se deberán acompañar de su correspondiente "cédula urbanística" de la parcela a enajenar en la que consten las condiciones urbanísticas de la misma." Consta además un documento que resulta significativo, como es la escritura otorgada por "Hoteles Bahía Mediterráneo, S.A." en fecha 10 de septiembre de 1987, mediante la que se segregan determinadas fincas de otra y se ceden gratuitamente al Ayuntamiento de Mazarrón. En la escritura se hace constar por el Notario autorizante que se le exhibe "certificación del Plan Parcial de parcelación que adjunto." Y de la descripción de las parcelas que se segregan se evidencia que efectivamente, el sector contaba con parcelación, pues se hace referencia a solares, calles, zonas verdes etc.... Y la existencia de esa parcelación exigía la previa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados, fijando el Plan Parcial parcelas netas, por lo que las cuotas de participación correspondientes no pueden estar en función de la superficie de la parcela aportada, sino de su edificabilidad, con la ponderación teniendo en cuenta la tipología de uso. Por el





mismo motivo la base 8ª es también conforme a derecho, es decir que la adjudicación ha de ser proporcional a los metros de edificabilidad que corresponden a las parcelas aportadas según el PGOU. De seguirse el criterio de las mercantiles apeladas, éstas se beneficiarían con un aprovechamiento que no correspondía a las parcelas adquiridas destinadas a viales, según el Plan Parcial promovido por aquella mercantil, vulnerándose con ello el principio de subrogación en los derechos y obligaciones urbanísticas, y ocasionando un perjuicio a quienes adquirieron parcelas segregadas a las que sí se atribuyó tal aprovechamiento.

En consecuencia, y siendo el acto impugnado conforme a derecho por lo ya expuesto, han de rechazarse todas las pretensiones formuladas en la demanda.

SÉPTIMO.- En razón de todo ello procede estimar el recurso de apelación y revocar la sentencia apelada, sin que proceda hacer especial pronunciamiento sobre las costas de esta apelación (artículo 139 de la Ley Jurisdiccional.)

En atención a todo lo expuesto, Y POR LA AUTORIDAD QUE NOS CONFIERE LA CONSTITUCIÓN DE LA NACIÓN ESPAÑOLA,

F A L L A M O S

Estimar el recurso de apelación interpuesto por "Profu, S.A." contra la sentencia nº 416/10 de 24 de septiembre, del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 6 de Murcia dictada en el recurso contencioso administrativo nº 43/06, que se revoca, y entrando a conocer de la demanda formulada por las recurrentes se desestima por ser el acto impugnado en dicho procedimiento conforme a derecho en lo aquí discutido; sin costas.

Notifíquese la presente sentencia, que es firme al no darse contra ella recurso ordinario alguno, y devuélvase los autos al Juzgado de procedencia con testimonio de la presente.

Así por esta nuestra sentencia, de la que se llevará certificación a los autos principales, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.



Cabecera	
Remitente:	[3003033001] SECCIÓN 1ª SALA CONT-ADVO TRIB SUPERIOR JUSTICIA TRIBUNAL SUPERIOR JUSTICIA MURCIA
Asunto:	Comunicacion del Acontecimiento 8: SENTENCIA 00716/2011 Est.Resolucion:Publicada
Fecha LexNET:	jue 21/07/2011 09:52:11
Fecha Reparto:	-
Fecha Aceptacion:	jue 21/07/2011 11:18:46
Datos particulares	
Remitente:	[3003033001] SECCIÓN 1ª SALA CONT-ADVO TRIB SUPERIOR JUSTICIA TRIBUNAL SUPERIOR JUSTICIA MURCIA
Destinatario:	[335] MARTINEZ-ABARCA MUÑOZ, JOAQUIN
Traslado de copias:	-
Nº procedimiento:	20110000055
Tipo procedimiento:	[AP]
Numero de procedimiento origen:	20060000043
Codigo del Tipo de Procedimiento Original:	[PO]
Numero de secuencia de la pieza:	-
Detalle del Acontecimiento:	NOTIFICACION
NIG:	3003033320110000533
Descripción:	Comunicacion del Acontecimiento 8: SENTENCIA 00716/2011 Est.Resolucion:Publicada
Su referencia:	-
Identificador en LexNET:	201100028621499
Mensajes.Identificador.EscritoOrigen:	-
Archivos adjuntos	
Principal:	0006552142201030030330013.RTF
Anexos:	-
Archivos adjuntos escrito origen	
Principal:	-
Anexos:	-
Lista de Firmantes	
Firmas digitales:	[3003033001] SECCIÓN 1ª SALA CONT-ADVO TRIB SUPERIOR JUSTICIA