



TOMO I: MEMORIA

TOMO II: CÉDULAS

TOMO III: PLANOS

TOMO IV: CUADROS

TOMO V: ANEXO 6 - SENTENCIA TSJ

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



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

82/06



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

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 sí 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 aplazada, 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 Lcy 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 devuélvanse 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. Escrito Origen:	-
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