

Tribunal Superior de Justicia de Madrid

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Sección Primera C/ General Castaños, 1 , Planta 2 - 28004

tsjca01@madrid.org

NIG: [REDACTED]

Recurso de Apelación [REDACTED]

APELACIONES RMA

Recurrente: ASOCIACION DE PROPIETARIOS MONTENCINAR DE EL ESCORIAL
PROCURADOR [REDACTED]

Recurrido: AYUNTAMIENTO DE EL ESCORIAL
LETRADO [REDACTED]

SENTENCIA N° [REDACTED]

Presidente:

Magistrados:

En la Villa de Madrid, a once de septiembre de dos mil veintiséis.

Vistos por la Sala, constituida por los señores del margen, de este Tribunal Superior de Justicia, los autos del recurso de apelación número [REDACTED], interpuesto por la Asociación de Propietarios Montencinar de El Escorial, representada por la Procuradora de los Tribunales doña [REDACTED] contra la Sentencia de fecha 24 de febrero de 2025 dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 21 de Madrid en el Procedimiento ordinario nº [REDACTED]. Siendo parte apelada el Ayuntamiento de El Escorial, representado por el Letrado don [REDACTED]

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- En fecha 24 de febrero de 2025 se dictó Sentencia por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo núm. 21 de Madrid, dictada en el Procedimiento ordinario nº [REDACTED], por la que se desestimaba el recurso interpuesto por la Asociación de Propietarios Montencinar de El Escorial contra la desestimación presunta del recurso de reposición presentado el 17 de diciembre de 2019 frente al acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de El Escorial de 5 de septiembre de 2019, por el que se aprobó definitivamente el “Proyecto de reparcelación del PERI 3 Montencinar”. El recurso fue ampliado posteriormente a la Resolución del Alcaldía de 22 de enero de 2021 por la que se desestima el recurso de reposición.

SEGUNDO.- Contra la mencionada resolución judicial por la Asociación de Propietarios Montencinar de El Escorial se interpuso en tiempo y forma recurso de apelación en base a las alegaciones que se hacen constar en su escrito de recurso, las cuales se reseñarán en la Fundamentación de esta Sentencia, y en el que se solicita se dicte Sentencia que, revocando la recurrida, estime íntegramente el recurso contencioso-administrativo de conformidad con el suplico del escrito de demanda.

TERCERO.- El Ayuntamiento de El Escorial, en su representación, formuló oposición al recurso de apelación de adverso interesando su desestimación por las razones vertidas en su escrito.

CUARTO.- Elevados los autos y el expediente administrativo, en unión de los escritos presentados, a esta Sala de lo Contencioso-Administrativo, personadas las partes en legal forma y no habiéndose solicitado el recibimiento a prueba de la apelación, se señaló para votación y fallo, acto que quedó suspendido por providencia de fecha 30 de junio de 2026 por la que se dio, al amparo del artículo 33.2 de la Ley de la Jurisdicción y sin prejuzgar el fallo definitivo, un plazo común de diez días a las partes para que aleguen sobre la posible incidencia en la resolución del recurso de apelación del artículo 23 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, habida cuenta el contenido de la Memoria del Proyecto de reparcelación y del Plan Especial en su día aprobado.

QUINTO.- Verificado dicho trámite se volvieron a señalar para votación y fallo las actuaciones, lo que se llevó a efecto el 10 de septiembre de 2026.

Ha sido ponente el Magistrado don [REDACTED], quien expresa el parecer de la Sala.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El presente recurso de apelación se ha interpuesto por la Asociación de Propietarios Montencinar de El Escorial contra la Sentencia de 21 de Madrid, dictada en el Procedimiento ordinario nº [REDACTED] por la que se desestimaba parcialmente el recurso interpuesto por dicha Asociación de Propietarios contra la desestimación presunta del recurso de reposición presentado el 17 de diciembre de 2019 frente al acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de El Escorial de 5 de septiembre de 2019, por el que se aprobó definitivamente el “Proyecto de reparcelación del PERI 3 Montencinar”. El recurso fue ampliado posteriormente a la Resolución del Alcaldía de 22 de enero de 2021 por la que se desestima el recurso de reposición.

En concreto, su Fallo es del siguiente tenor literal:

“Que, desestimando parcialmente el recurso contencioso-administrativo ordinario número [REDACTED] interpuesto por la representación procesal de la Asociación de propietarios MONTENCINAR de El Escorial, contra el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de El Escorial de 5 de septiembre de 2019, por el que se aprobó definitivamente el “Proyecto de reparcelación del PERI 3 Montencinar”, resolución que se anula únicamente en el sentido de que el proyecto de reparcelación no puede imponer a los propietarios del ámbito PERI 3 la obligación de constituirse en entidad colaboradora de la administración, ni en junta de compensación ni en entidad urbanística de conservación. Todo ello sin declaración sobre las costas”.

SEGUNDO.- Impugna la Asociación la Sentencia dictada en la instancia en base a los motivos que de manera sucinta se pasan a exponer:

a.- Infracción de los artículos 209.2.º y 218.2 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, con menoscabo del derecho fundamental a la tutela judicial efectiva garantizado por el artículo 24 de la Constitución.

Indica que la sentencia elude, por un lado, el análisis de la mayoría de los argumentos impugnatorios expuestos en la demanda rectora del proceso y omite, por otro, por completo, la valoración de la totalidad de la prueba practicada en la instancia, en la que se aportaron hasta cinco informes periciales dirigidos a acreditar las cuestiones fácticas debatidas en la litis, uno de ellos emitido por un perito judicial.

Expresa que en escrito de conclusiones se asumió la obligatoriedad de la cesión del 10 % del aprovechamiento lucrativo para concentrar la argumentación en un aspecto de dicha cesión que no se abordó en la STSJ de Madrid núm. 41/2023: la incorrecta valoración en el proyecto de reparcelación de la monetización de dicha cesión lo que ya fue puesto de manifiesto en el escrito de demanda y que fue objeto de prueba en el procedimiento que no ha sido valorada por la Sentencia por lo que, entiende, la Sala pueda hacerlo además valorando la totalidad de la prueba practicada en la instancia de conformidad con las reglas de la sana crítica, restableciendo con ello el derecho a la tutela judicial efectiva de mi mandante menoscabado por la sentencia recurrida

b.- Infracción del artículo 22.2 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre.

Indica que la sentencia apelada omite las consecuencias jurídicas anudadas al hecho probado de que el valor de repercusión del suelo adoptado por el proyecto de reparcelación es fruto de un cálculo contrario al artículo 22.2 del Real Decreto 1492/2011.

En examen de las periciales practicadas está al contenido de la pericial judicial, que reproduce, entendiendo que en el Proyecto se realiza un incorrecto cálculo (al alza) del valor de repercusión que lleva a la imposición a los propietarios de unas cargas (desmedidas) que no tienen obligación alguna de soportar, teniendo en cuenta que en la valoración del coste de construcción no se había considerado en sus cálculos ningún porcentaje y, por tanto, ninguna cantidad en concepto de gastos generales y beneficio industrial, que lo son en porcentajes respectivos del 6 % y el 13 % y que determina que los importes de la monetización y las indemnizaciones ya habrían de reducirse casi a la mitad, lo que supone minorar las cargas impuestas a los propietarios en varios millones de euros.

c.- La sentencia apelada no toma en consideración que el proyecto de reparcelación no parte de la realidad física de las parcelas, al carecer de un levantamiento topográfico que le sirva de soporte y refleje dicha realidad, lo que vicia de raíz, y de forma insubsanable, todas las operaciones reparcelatorias.

Indica que el proyecto de reparcelación parte, sin ninguna justificación, de la superficie registral, que en la mayor parte de los casos difiere de la catastral, salvo en los supuestos de parcelas no inmatriculadas en los que sí se toma como referencia la superficie catastral.

Expresa que la presunción de exactitud registral no alcanza a la cabida, los linderos, la situación, la naturaleza y los datos físicos de las fincas por lo que técnica y jurídicamente ineludible, en la redacción de cualquier instrumento de gestión urbanística, sustentarse en un levantamiento topográfico que permita determinar con exactitud las superficies reales e incluya la georreferenciación con coordenadas UTM de las parcelas para garantizar la debida coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad y permitir la inscripción del instrumento de gestión en este último con arreglo a lo previsto en el Real Decreto 1093/1997 y que fue encargado por el Ayuntamiento en junio de 2022 y que ilustra los errores, omisiones y discrepancias en los que incurre el proyecto de reparcelación que no pueden corregirse mediante una subsanación en la

cuenta de liquidación definitiva del proyecto de reparcelación, al amparo del artículo 127 del RGU, ni a través de una operación jurídica complementaria ex artículo 174.5 del RGU.

d.- La sentencia pasa completamente por alto que el proyecto de reparcelación contempla unas compensaciones económicas en favor de determinados propietarios no previstas en el PERI III, ni en las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Indica que un instrumento de gestión no puede convertirse en un medio para indemnizar extemporáneamente a unos pocos propietarios del ámbito a costa de los demás pues la edificabilidad (y el aprovechamiento) a computar en el proyecto de reparcelación que nos ocupa solo puede ser una, la prevista en el PERI III, que no contiene ninguna previsión que autorice el artificio de la diferenciación entre edificabilidad de entrada y salida pues el cambio de ordenación por el PERI III debió impugnarse por quienes se sintiesen perjudicados por él o, alternatively, los perjudicados podrían haber presentado una reclamación de responsabilidad por los eventuales daños derivados de la acción urbanística y en los términos previstos por la responsabilidad patrimonial.

Señala que el establecimiento por el proyecto de reparcelación de estas compensaciones contraviene el principio de equidistribución de beneficios y cargas de forzosa observancia en cualquier actuación urbanística, al comportar la distinción sin soporte legal alguno de dos clases muy distintas de propietarios: por un lado, aquéllos, los dichosos, que, junto al Ayuntamiento y las arcas municipales, experimentarán un enorme incremento de su patrimonio; y, de otro, aquéllos, la mayoría, los infortunados, sobre los que se hacen recaer unas cargas desmedidas y, en gran medida, inesperadas.

e.- El proyecto de reparcelación no tiene la cobertura (de viabilidad económica) del Estudio Económico-Financiero del PERI III y contraviene frontalmente el principio de equidistribución de beneficios y cargas.

Señala que dicha alegación se formuló en demanda y que el Estudio Económico Financiero del PERI III no incluye entre las cargas de la urbanización ni la monetización de la cesión del 10 % del aprovechamiento (7.869.194,96 €), ni las indemnizaciones por el cambio de la ordenación pormenorizada del ámbito operado por el PERI III en 2010 pues solo contempla el coste de la urbanización, los costes de cesión de terrenos, los gastos de mantenimiento y conservación de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento y los honorarios profesionales y de gestión lo que pugna abiertamente con el principio de equidistribución de beneficios y cargas ya que los presupuestos del Estudio Económico-Financiero del PERI III son sustancialmente alterados (desbordados) por el proyecto de reparcelación y, en consecuencia, éste queda desprovisto de la cobertura de uno de los documentos esenciales del instrumento de planeamiento y ya no puede asegurarse que su ejecución sea ni económicamente viable ni acorde con el principio de equidistribución de beneficios y cargas

TERCERO.- El Ayuntamiento de El Escorial se opuso a dicho recurso de apelación señalando que no constituye una falta de motivación de una sentencia el hecho de que la misma

no responda detalladamente a cada una de las alegaciones formuladas por las partes, siempre y cuando se contenga en la misma una coherente fundamentación fáctica y jurídica por la que se resuelvan las pretensiones formuladas en el procedimiento que es lo que ha ocurrido en el caso que nos ocupa en el que la sentencia, sin necesidad de evaluar individualmente cada una de las alegaciones de la actora ni cada una de las pruebas practicadas, alcanza la convicción basada en los elementos fácticos y jurídicos consistente que procede la desestimación parcial de la demanda, procediendo a la anulación parcial de la resolución recurrida, añadiendo que lo que pretende la apelante es imponer su valoración probatoria, tratando de sustituir la realizada por el juez de instancia a la hora de dictar la resolución recurrida, sin que existan pruebas defectuosamente practicadas sobre las que deba realizarse una nueva práctica o valoración por el tribunal de apelación. Expresa que el conjunto de Montencinar debe realizar la urbanización que nunca se realizó y que puede originar en el futuro incluso problemas de habitabilidad y realiza una valoración de la prueba practicada en las actuaciones.

CUARTO.- Dado el alcance del escrito de apelación, como señala la Sentencia de la Sala 3ª del Tribunal Supremo de 26 de octubre de 1.998, el recurso de apelación tiene por objeto la depuración de un resultado procesal obtenido en la instancia de tal modo que el escrito de alegaciones del apelante ha de contener una crítica de la sentencia impugnada que es la que debe servir de base para la pretensión sustitutoria de pronunciamiento recaído en primera instancia. La jurisprudencia - Sentencias de 24 de noviembre de 1987, 5 de diciembre de 1988, 20 de diciembre de 1989, 5 de julio de 1991, 14 de abril de 1993, etc.- ha venido reiterando que en el recurso de apelación se transmite al Tribunal "ad quem" la plena competencia para revisar y decidir todas las cuestiones planteadas, por lo que no puede revisar de oficio los razonamientos de la sentencia apelada, al margen de los motivos esgrimidos por el apelante como fundamento de su pretensión, que requiere, la individualización de los motivos opuestos, a fin de que puedan examinarse dentro de los límites y en congruencia con los términos en que esta venga ejercitada, sin que baste con que se reproduzcan los fundamentos utilizados en la primera instancia, puesto que en el recurso de apelación lo que ha de ponerse de manifiesto es la improcedencia de que se dictara la sentencia en el sentido en que se produjo.

Así pues, los recursos de apelación deben contener una argumentación dirigida a combatir los razonamientos jurídicos en los que se basa la sentencia de instancia. En este sentido las Sentencias del Tribunal Supremo de 19 de abril y 14 de junio de 1991, indican que el recurso de apelación no tiene por objeto reabrir el debate sobre la adecuación jurídica del acto administrativo, sino revisar la Sentencia que se pronunció sobre ello, es decir, la depuración de un resultado procesal obtenido con anterioridad, por lo que el escrito de alegaciones del apelante ha de ser, precisamente, una crítica de la Sentencia impugnada con la que se fundamente la pretensión revocatoria que integra el proceso de apelación, de suerte que, si esa crítica se omite, se priva al Tribunal ad quem del necesario conocimiento de los motivos por los que dicha parte considera a la decisión judicial jurídicamente vulnerable, sin que se pueda suplir tal omisión ni eludir la obligada confirmación de la Sentencia por otro procedimiento, ya que la revisión de ésta no puede "hacerse de oficio por el Tribunal competente para conocer del recurso".

Visto el contenido del recurso de apelación y el alcance de la Sentencia y de las actuaciones, no puede decirse que dicha crítica no existe dado que se critica tanto jurídica como fácticamente la Sentencia de instancia con indicación expresa en los motivos de las razones que podrían determinar una resolución diferente a la alcanzada en aquella en función de las apreciaciones que se realizan que lo son en función del contenido de sus Fundamentos tal y como se va explicando en los correspondientes motivos del recurso por lo que no puede sostenerse que se hubiera infringido dicha doctrina.

QUINTO.- Examinados el contenido de los motivos de impugnación expresados por la apelante, examinaremos en primer lugar aquél en el que se imputa a la sentencia de instancia falta de motivación.

Con la finalidad de dar adecuada respuesta a la expresada alegación estimamos conveniente traer a colación la doctrina contenida en la Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de septiembre de 2013, rec. 2674/2011, según la cual:

"El deber de motivación de las sentencias cumple un doble propósito: de un lado, pone de manifiesto por qué se ha realizado una determinada interpretación y aplicación de la ley, permitiendo con ello a los destinatarios conocer y comprender el contenido y alcance de la decisión para su posible impugnación y, de otro, permite comprobar que la decisión no es arbitraria, caprichosa o irrazonable, cuando sea revisada en vía de recurso (artículo 120.1 de la Constitución y artículo 248.3 de la Ley Orgánica del Poder Judicial).

En relación con la motivación de las resoluciones judiciales, requisito siempre exigido, como enfatiza el artículo 120.3 de la Constitución, venimos recordando con la STC 6/2002 de 14 de enero , que "la obligación de motivar las sentencias no es sólo una obligación impuesta a los órganos judiciales por el art. 120.3 CE, sino también, y principalmente, un derecho de los intervinientes en el proceso que forma parte del derecho fundamental a la tutela judicial efectiva proclamado por el art. 24.1 CE, que únicamente se satisface si la resolución judicial, de modo explícito o implícito, contiene los elementos de juicio suficientes para que el destinatario y, eventualmente, los órganos encargados de revisar sus decisiones puedan conocer cuáles han sido los criterios jurídicos que fundamentan la decisión. Es, por lo tanto ---y sobre todo--- una garantía esencial para el justiciable mediante la cual es posible comprobar que la decisión judicial es consecuencia de la aplicación razonada del ordenamiento jurídico y no el fruto de la arbitrariedad. En conclusión, una Sentencia que no dé respuesta a las cuestiones planteadas en el proceso, o de cuyo contenido no puedan extraerse cuáles son las razones próximas o remotas que justifican aquélla, es una decisión judicial que no sólo viola la Ley, sino que vulnera el derecho a la tutela judicial efectiva (por todas, SSTC 13/1987, de 5 de febrero, F. 3; 56/1987, de 14 de mayo, F. 3; 14/1991, de 28 de enero, F. 2; 122/1991, de 3 de junio, F. 2; 165/1993, de 18 de mayo, F. 4; 122/1994, de 25 de abril, F. 5; 5/1995, de 10 de enero, F. 3; 115/1996, de 25 de junio, F. 2, 79/1996, de 20 de mayo, F. 3; 50/1997, de 18 de marzo, F. 4 y 139/2000, de 29 de mayo, F. 4)"

Sin embargo, por otro lado, también se señala, en la STC 301/2000 de 13 de noviembre, que "el deber de motivación de las resoluciones judiciales no autoriza a exigir un razonamiento jurídico exhaustivo y pormenorizado de todos los aspectos y perspectivas que las partes puedan tener de la cuestión que se decide, sino que deben considerarse suficientemente motivadas aquellas resoluciones judiciales que vengan apoyadas en razones que permitan conocer cuáles hayan sido los criterios jurídicos fundamentadores de la decisión, es decir, la "ratio decidendi" que ha determinado aquélla. En fin, la suficiencia de la motivación no puede ser apreciada apriorísticamente con criterios generales, requiriendo por el contrario examinar el caso concreto para comprobar si, a la vista de las circunstancias concurrentes, la resolución judicial impugnada ha cumplido o no este requisito (SSTC 24/1990, de 15 de febrero, F. 4; 154/1995, de 24 de octubre, F. 3; 66/1996, de 16 de abril, F. 5; 115/1996, de 25 de junio, F. 2; 116/1998, de 2 de junio, F. 3; 165/1999, de 27 de septiembre, F. 3)"; añadiendo la STC 187/2000, de 10 de julio, que "no existe, por lo tanto, un derecho fundamental del justiciable a una determinada extensión de la motivación, puesto que su función se limita a comprobar si existe fundamentación jurídica y, en su caso, si el razonamiento que contiene constituye, lógica y jurídicamente, suficiente motivación de la decisión adoptada, cualquiera que sea su brevedad y concisión, incluso en supuestos de motivación por remisión (por todas, SSTC 184/1998, de 28 de septiembre, F. 2; 187/1998, de 28 de septiembre, F. 9; 215/1998, de 11 de noviembre, F. 3 y 206/1999, de 8 de noviembre, F. 3)".

Señala la apelante que la Sentencia de instancia no resuelve en relación con la valoración que se efectuó a la luz de la prueba pericial sobre el valor de repercusión del suelo practicada en el proceso y que tampoco ha sido valorada, como no lo fue la testifical realizada.

Efectivamente, en la página 40 del escrito de demanda aparece el apartado Tercero que se titula "El Proyecto de Reparcelación calcula erróneamente el valor de repercusión del suelo y, en consecuencia, la cuota de participación que corresponde a los propietarios del ámbito", con delimitación del artículo 27 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo que se remite a lo establecido para la valoración del suelo urbanizado no edificado en el artículo 22 del mismo Reglamento.

A dicha cuestión se refiere la Sentencia en los siguientes términos:

"En el escrito de conclusiones, presentado en noviembre de 2024, esto es, tres años después de la demanda (junio de 2021), la asociación recurrente introduce nuevos elementos de discusión en contra del proyecto de reparcelación, tal como que el proyecto de reparcelación no parte de la realidad física de las parcelas al carecer de un levantamiento topográfico que refleje la realidad, o que contempla unas compensaciones económicas no previstas en el PERI 3 ni en las Normas Subsidiarias a favor de unos propietarios, se considera que está mal calculado el valor de repercusión, o que el estudio económico del proyecto de reparcelación contraviene el principio de equidistribución", pero no llega a decidir sobre la misma en algún sentido por lo que deja imprejuizada la cuestión lo que viene a constituir un déficit de motivación que debe ser subsanado por la sala en el análisis del correspondiente motivo de apelación.

SEXTO.- En el siguiente de los motivos de la apelación, la Asociación alude a la posible infracción del artículo 22.2 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

La Sala, como se anticipó más arriba, concedió un plazo común de diez días a las partes para que alegasen sobre la posible incidencia en la resolución del recurso de apelación del artículo 23 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, habida cuenta el contenido de la Memoria del Proyecto de reparcelación y del Plan Especial en su día aprobado.

Para la resolución de esta controversia debemos tener en cuenta que la propuesta de ordenación del PERI tenía por objeto completar la urbanización y redes de agua y saneamiento hasta ensanche con colector general del Canal de Isabel II, pavimentación de calles y aceras, alumbrado público necesario y obras complementarias.

En el apartado 2.1.3, relativo al Parcelario, se expresa que “Dado que el objetivo final del PERI 3 es completar la urbanización y dotar de las infraestructuras básicas al ámbito de actuación, manteniendo, en lo posible, la situación actual existente con objeto de garantizar la viabilidad de la actuación en una zona consolidada”. La ficha de las NNS asignaba el sistema de cooperación y el PERI acordaba, como determinaciones, la adscripción al Ayuntamiento de El Escorial de las superficies correspondientes a Equipamiento, Viario, Infraestructuras superficies de cesión obligatoria previstas en la ficha de las NNS de 1997.

Como señalamos en nuestra Sentencia de 15 de octubre de 2012 (rec. 1309/2010), dictada con ocasión de la impugnación del Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de La Leal Villa de El Escorial de 27 de julio de 2010 por el que se prueba definitivamente el Plan Especial de "Montecinar", “A la urbanización le es de aplicación el artículo 18.2 d) de la Ley 9/2001 que establece como deber específico de los propietarios el de "costear y, en su caso, ejecutar en las condiciones y los plazos fijados a tal fin y en el contexto del sistema de ejecución establecido al efecto, la totalidad de las obras de urbanización, incluida la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión del ámbito de actuación a las redes generales y, en su caso, supramunicipales de infraestructuras, equipamientos y servicios de la ordenación estructurante del planeamiento general y la integridad y funcionalidad de éstas, así como para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación". Así las obligaciones urbanísticas establecidas eran las siguientes:

1, Urbanización completa y conexión de las Infraestructuras de servicios con las generales de la población,

2, Urbanización del viario estructurante de la calle Alcudia y Saltos del Sil

3, Cesión al Ayuntamiento del suelo urbanizado destinado a Equipamientos, Viario, Infraestructuras y demás superficies de obligatoria previstas en las NNS de 1997 y el presente Plan Especial de Montecinar

Siendo otras cargas urbanísticas las derivadas de la gestión, mantenimiento y desarrollo del Plan Especial de Montecinar, hasta la total recepción de las obras y dotaciones por el Ayuntamiento de El Escorial libres de cargas y aceptadas por las Compañías de Servicios que operen en las zonas.

La clasificación como suelo urbano a dotar de equipamiento e infraestructuras ya aparece definido en las NNSS y se recoge en el proyecto de convenio urbanístico al que se refiere el Informe del Secretario General del Ayuntamiento de 22 de julio de 2002 (folio 183 del expediente) y en nuestra Sentencia de 15 de octubre de 2012 (rec. 1309/2010) concretamos que se trata de suelo urbano no consolidado pues “estamos ante un ámbito de 795 parcelas de las cuales 585 están construidas y muchas de las citadas parcelas están cerradas. No existe red de alumbrado público en los viales existentes y las alineaciones de las fincas se han configurado en función de las superficies de las fincas pues no existe un proyecto de urbanización que las haya delimitado. No consta una red de saneamiento de aguas fecales”.

También añadimos que “A la urbanización le es de aplicación el artículo 18.2 d) de la Ley 9/2001 que establece como deber específico de los propietarios el de “costear y, en su caso, ejecutar en las condiciones y los plazos fijados a tal fin y en el contexto del sistema de ejecución establecido al efecto, la totalidad de las obras de urbanización, incluida la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión del ámbito de actuación a las redes generales y, en su caso, supramunicipales de infraestructuras, equipamientos y servicios de la ordenación estructurante del planeamiento general y la integridad y funcionalidad de éstas, así como para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación” y que “resulta de aplicación el artículo 18.1 c) de la Ley 9/2001 a este tipo de suelo lo que determina que se está en presencia de suelo urbano incluido en una unidad de ejecución con sistema de actuación por cooperación, luego se trata de suelo que requiere de la necesaria equidistribución y ejecución y, en consecuencia, conforme a la terminología comunitaria, corresponde a suelo urbano no consolidado por la urbanización en el que han de operar los deberes de cesión de suelo para viales, zonas verdes y dotaciones; sistemas generales en su caso, cesión de aprovechamientos, ejecución de la urbanización, etc.”

Sobre tal base ya podemos establecer una primera premisa en relación con la cuestión suscitada.

El artículo 19.1 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, establece que “Para la valoración en situación de suelo urbanizado que no esté edificado, o en el que la edificación existente o en curso de ejecución sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física de acuerdo con lo establecido en el artículo 5, se estará a lo dispuesto en el artículo 22, ambos de este Reglamento”.

No cabe duda que con los antecedentes fácticos antes reseñados no podemos sostener que concurra alguna de las circunstancias prevista en el citado precepto pues no es controvertido que el suelo está edificado y no existe ruina física.

Habrà que acudir al artículo 25 de dicha norma que establece que “El valor del suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización, se determinará de acuerdo con lo establecido en el artículo 22 de este Reglamento si el suelo no se encuentra edificado o si la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física, y de acuerdo con el artículo 23 de este Reglamento si el suelo se encuentra edificado o en curso de edificación. En este sentido, el método residual a que se refieren los artículos citados, considerará exclusivamente los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen, tal como se define en el apartado 2 del artículo 20 de este Reglamento”.

Con ello, el artículo 23 establece que “Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad según lo establecido en el artículo 5 de este Reglamento, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada, de acuerdo con el artículo 24 de este Reglamento.

b) El determinado por el método residual, regulado en el artículo 22 de este Reglamento, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada”.

Como es sabido conforme a los artículos 186 a 193 del reglamento de Gestión Urbanística el sistema de cooperación lo es de gestión pública, en que la Administración ejecuta las obras de urbanización y los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria, abonan los costes de urbanización - en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas en la reparcelación o, en su caso, al aprovechamiento de sus respectivas fincas - y, si se hubieran constituido en asociación administrativa, se limitan a colaborar con la Administración con las limitadas funciones que le atribuye el artículo 193 - ofreciendo sugerencias, vigilando la ejecución de las obras, cooperando en el cobro de las cuotas de urbanización y examinando su inversión, gestionando la concesión de beneficios fiscales y promoviendo con la Administración actuante Empresas mixtas para la ejecución de obras de urbanización -.

Como ya dijimos en nuestra sentencia de octubre de 2004 (Recurso 82/2002) el concepto de gastos de urbanización no se ciñe a las operaciones materiales de urbanización sino que comprende la gestión urbanística, esto es, las operaciones jurídicas y técnicas precisas para el desarrollo de la actuación y que según el art. 61 del Reglamento de Gestión Urbanística serán de cuenta de los adjudicatarios de terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación correspondiente.

El hecho de que el suelo esté edificado determina que el suelo solo necesite completar la urbanización y en tales términos se desarrolla el sistema por lo que la valoración de los costes que dicho sistema conlleva se ha de fijar conforme a lo previsto en el artículo 23 del citado Reglamento de Valoraciones y ni el Proyecto de reparcelación del PERI ni las periciales realizadas giran en torno a dicha cuestión pues en ambos casos se parte de una regla inadecuada de valoración.

Es cierto que el artículo 27 del Reglamento refiere el régimen de valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas pero la reparcelación en el Plan Especial resulta ser una mera ficción a los efectos de determinar el alcance de las obligaciones de los propietarios en orden a costear los gastos de completar la urbanización y así se deduce del Proyecto de reparcelación cuando señala que “Dado que la adjudicación de parcelas resultantes se realiza manteniendo la situación existente, con excepción de las que son objeto de cesión y éstas carecen de edificaciones”, por lo que debe primar la aplicación del artículo 23 a la hora de establecer la valoración.

Por ello, el recurso, en la instancia, debió ser estimado en tales términos lo que, en consecuencia, nos lleva a declarar la nulidad del citado proyecto dado que la inadecuada valoración del suelo hace ineficaz el reparto de cargas que allí se establece.

SÉPTIMO.- En relación con el siguiente de los motivos, como bien saben las partes esta cuestión ya fue resuelta en nuestra Sentencia de 23 de enero de 2023 (rec. 921/2022), recogida por la de instancia en su Fundamentación, en la que señalamos lo siguiente:

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

Esta doctrina, cuya justificación la encontramos en que en realidad el Registro de la Propiedad carecía de una base física fehaciente, reposando sobre las simples declaraciones de los otorgantes, y que ha sido refrendada sostenidamente por el Tribunal Supremo, casi con seguridad debe ser revisada para el futuro como consecuencia de las normas que ya se ocupan de la coordinación del Registro con el Catastro Inmobiliario que

se ha convertido en una gran infraestructura de información territorial disponible para todas las Administraciones públicas, fedatarios, empresas, con una base cartográfica cada vez más precisa y rigurosa, que a su vez se inserta en los moderna tecnología SIG.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El parcelario de entrada se representa en los planos del Parcelario Registral de entrada (planos 1 a 9) y en las Fichas de las Parcelas NO Inscritas NO localizadas en el Registro, confeccionados sobre la base cartográfica del catastro en formato SHP, con las correspondientes correcciones, reflejadas en color magenta, en función de los datos registrales obtenidos de las Notas Simples del Registro. Algunas de estas correcciones resultan de errores en la base cartográfica catastral, en la que se reflejan, en ocasiones, límites vegetales como límites de parcela.

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

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

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

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

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

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

Mayor problema podría plantear la imposibilidad material de inscripción del Proyecto en el Registro de la Propiedad, pero ello significaría, por un lado, que se habría infringido el artículo 102.1 RGU, sobre lo que nada se dice y acredita, y, por otro lado, como señala la Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de octubre de 1993 (cas. 2054/1990), se debe saber que La inscripción en el Registro de la Propiedad de los acuerdos de aprobación de los proyectos de compensación y de las reparcelaciones correspondientes no tiene carácter constitutivo, esto es, no es requisito necesario para que dichos acuerdos sean válidos y produzcan la eficacia ejecutiva propia de los actos administrativos, en los términos establecidos por el Ordenamiento jurídico lo que determina que la reparcelación económica no puede quedar a expensas de dicho trámite”.

Como señalamos en nuestra Sentencia de 6 de febrero de 2019 (rec. 659/2018) "concorre la fuera de la cosa juzgada material y formal y a estos efectos las sentencias de

31 de mayo de 2018 (cas. 5059/2016) y de 22 de junio de 2011 (cas. 2233/2007), entre otras, siguiendo lo expresado en la Sentencia de esta Sala de 27 de abril de 2006, recurso de casación en interés de la ley 13/2005, en que, con cita de sentencias anteriores, plasma la doctrina de este Tribunal acerca del principio de cosa juzgada, han venido a expresar que:

"El principio o eficacia de cosa juzgada material -que es a la que se refiere el recurso de casación en interés de ley interpuesto-, se produce, según la jurisprudencia de esta Sala, cuando la cuestión o asunto suscitado en un proceso ha sido definitivamente enjuiciado y resuelto en otro anterior por la resolución judicial en él recaída. Tal manifestación de la cosa juzgada, que consagra el artículo 222 de la LEC/2000, atiende de manera especial a la seguridad jurídica, evitando que la discusión jurídica se prolongue indefinidamente mediante la iniciación de nuevos procesos sobre lo que ha sido ya definido o determinado por la Jurisdicción, y, al mismo tiempo, que se produzcan resoluciones o sentencias contradictorias.

La cosa juzgada material produce una doble vinculación: de una parte, negativa o excluyente, obligando al órgano judicial a declarar inadmisibile el proceso cuando advierte que el objeto de éste coincide o es jurídicamente idéntico a lo resuelto en sentencia firme en un proceso anterior; y, de otra, positiva o prejudicial, por la que, si el segundo proceso es sólo parcialmente idéntico a lo decidido en el primero, la decisión de aquél no podrá, sin embargo, contradecir lo definitivamente resuelto en éste. Dicho en otros términos, el órgano judicial del proceso posterior, en el caso de que formen parte de su "thema decidendi" cuestiones ya decididas en sentencia firme anterior deberá atenerse al contenido de dicha sentencia, sin contradecir lo dispuesto en ella, sino tomándola como punto de partida.

En su vertiente negativa, la excepción de cosa juzgada tiene su expresa consagración en el artículo 69.3d) LJCA, dando lugar a la declaración de inadmisibilidad del recurso contencioso-administrativo. Y, en una jurisprudencia que por reiterada excusa la cita concreta de los pronunciamientos de esta Sala que la conforman, se ha configurado dicha causa de inadmisión en torno a la comprobación de la identidad de las pretensiones: de la que fue objeto del proceso decidido por sentencia firme y de la que lo es del nuevo proceso en que se hace valer la causa de inadmisión. Así han de contrastarse los tres elementos: a) identidad subjetiva de las partes y de la calidad en que actúan; b) causa de pedir, causa petendi, o fundamento de la pretensión; y c) petitum o conclusión a la que se llega según los hechos alegados y su encuadramiento en el supuesto abstracto de la norma jurídica invocada. Ello, sin perjuicio de las peculiaridades que en el proceso contencioso-administrativo derivan del objeto de la pretensión y que hace que sea un específico elemento identificador de la cosa juzgada el acto administrativo (la actuación de la Administración) o la disposición objeto de las pretensiones impugnatorias. O, dicho en otros términos, si en el posterior proceso la res de qua agitur es un acto (actuación) o una disposición diferente del que se enjuició en la resolución firme anterior, ya no puede darse el efecto negativo o excluyente de la cosa juzgada, salvo que el acto (actuación) o la

disposición objeto del segundo proceso sean meras repeticiones del que se juzgó en el primero.

Así esta Sala ha señalado: "la cosa juzgada tiene matices muy específicos en el proceso Contencioso-Administrativo, donde basta que el acto impugnado sea histórica y formalmente distinto que el revisado en el proceso anterior para que deba desecharse la existencia de la cosa juzgada, pues en el segundo proceso se trata de revisar la legalidad o ilegalidad de un acto administrativo nunca examinado antes, sin perjuicio de que entrando en el fondo del asunto, es decir, ya no por razones de cosa juzgada, se haya de llegar a la misma solución antecedente" (STS de 10 de nov. 1982 ; cfr., asimismo, SSTs de 28 de ene. 1985 , 30 oct . y 23 mar. 1987, 15 de marzo de 1999, 5 de febrero y 17 de diciembre de 2001 y 23 de septiembre de 2002, entre otras).

Y además, claro está, la apreciación de la excepción de cosa exige que se trate no sólo del mismo acto, disposición o actuación material sino también de la misma pretensión u otra sustancialmente idéntica a la que fue objeto del proceso anterior (STS, Sala 4ª, de 22 mayo). Si en el proceso posterior sobre el mismo acto, disposición o actuación cambian la causa petendi o el petitum de la pretensión examinada y decidida en la resolución judicial firme anterior tampoco operará en su función negativa la cosa juzgada.

El efecto prejudicial positivo dependerá de la conexión entre el acto, disposición o actuación juzgados y el acto, disposición o actuación respecto de los que se invoca dicho efecto en el proceso ulterior".

No cabe duda que los suscitado en el motivo de la apelación ya fue resuelto por nuestra Sentencia por lo que no cabe ser revisado, en aplicación de los principios de seguridad jurídica y unidad de doctrina. Por lo tanto, el motivo se desestima.

OCTAVO.- En el siguiente de los motivos, se alude a la inclusión en el Proyecto de Reparcelación unas compensaciones económicas en favor de determinados propietarios que vulnerarían el principio de justa distribución de beneficios y cargas y que carecerían de cobertura legal.

Señalan la apelante que se fija por un instrumento de gestión de compensaciones económicas (indemnizaciones) no previstas en los instrumentos de planeamiento, en este caso ni en el PERI III, ni en las NN.SS.

Es cierto que el artículo 48 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana establece que "La alteración de las condiciones de ejercicio de la ejecución de la urbanización, o de las condiciones de participación de los propietarios en ella, por cambio de la ordenación territorial o urbanística o del acto o negocio de la adjudicación de dicha actividad, siempre que se produzca antes de transcurrir los plazos previstos para su desarrollo o, transcurridos éstos, si la ejecución no se hubiere llevado a efecto por causas imputables a la Administración" y que el artículo 98.4

del Reglamento de Gestión expresa que “Las indemnizaciones resultantes serán objeto de compensación, en la cuenta de liquidación provisional, con las cantidades de las que resulte deudor el interesado por diferencias de adjudicación o por gastos de urbanización y de proyecto”.

En el proyecto de reparcelación se señala, al respecto, lo siguiente:

“El uso característico de salida en el PERI 3 sigue siendo el residencial, resultando de aplicación la Normativa característica específica para cada zona recogida en el PERI 3 y representada en el PLANO NUPO. Normativa Urbanística Propuesta. Ordenanzas y Usos del Suelo, incorporado en el presente documento. Tampoco se hace necesaria la introducción de coeficientes de homogeneización que relativicen el valor de las diferentes fincas en función de los usos o de la localización, ya que al ser el Sector un ámbito homogéneo, no se considera un elemento a tener en cuenta, cuantificándose los derechos de los adjudicatarios y la valoración de las superficies adjudicadas sólo en función de la edificabilidad otorgada por las ordenanzas del PERI o consumida realmente, adoptándose el mayor de ambos valores (UAS), siempre que ésta última sea legalizable, conforme a los criterios contenidos en el PERI 3.

(...)

En base a esta zonificación se ha calculado la edificabilidad lucrativa de salida (ELs) otorgada en el PERI 3 a cada parcela de salida, en función de la superficie registral o de la superficie catastral para las parcelas de las que no se dispone de datos registrales, bien porque no están inscritas bien porque no han podido ser localizadas en el Registro, para obtener el coeficiente de participación de salida (Cs) para cada parcela dividiendo su edificabilidad lucrativa de salida (ELs) por la edificabilidad lucrativa total de salida del ámbito (ELst), expresado en tanto por uno con (8) cifras decimales, con objeto de que las cantidades repercutidas sobre cada parcela alcancen la precisión del céntimo de euro.

$$Cs = ELs/ELst”.$$

Más adelante se señala lo siguiente:

“Será necesaria la compensación económica derivada de las variaciones de edificabilidad como consecuencia de la modificación de las ordenanzas de aplicación previstas en las NNSS, conforme a la normativa propuesta en el PERI 3, por lo que se adjunta la valoración adoptada para dicha compensación, a la que hay que deducir los gastos de urbanización.

La valoración de la edificabilidad compensatoria se realizará conforme a lo establecido en los artículos 22 y 27 del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto 1.492/2011, de 24 de octubre, descontando los gastos de urbanización de la tasación que se efectúa en el marco de la equidistribución de beneficios y cargas, a efectos de compensar los excesos y defectos de aprovechamiento que resulten de la reparcelación”.

Señala en demanda la Asociación que “de entenderse que se produjo en algún momento una alteración de la edificabilidad de las parcelas del ámbito, esa alteración fue consecuencia,

única y exclusivamente, del PERI III aprobado en 2010, que es el que procedió a modificar, al amparo del artículo 67 de la LSM, la ordenación pormenorizada del ámbito prevista en las NN.SS. y el que alteró la calificación de algunas parcelas que, en unos casos, pasaron de tener un uso terciario -y una edificabilidad de 1,20 m²e/m²s- a tener un uso residencial -y una edificabilidad (menor) de 0,30 m²e/m²s- y, en otros, manteniendo la calificación residencial, vieron disminuida la edificabilidad de 0,35 m²e/m²s a 0,30 m²e/m²s”.

Lo cierto es que el objeto del Proyecto no es el de establecer derechos que no han sido reclamados ni reconocidos previamente, sino, como más arriba se indicó, el de completar la urbanización y dotar de las infraestructuras básicas al ámbito de actuación, manteniendo, en lo posible, la situación actual existente con objeto de garantizar la viabilidad de la actuación en una zona consolidada y que el sistema es el de cooperación por lo que la fijación de los valores de cálculo de las obligaciones de los propietarios se debe realizar en función de la situación física de la que se parte sin que para ello resulte necesario reconocer unos supuestos derechos nunca reclamados y ello si perjuicio de lo ya manifestado en relación con el sistema de valoración. En suma, el motivo se estimará.

NOVENO.- En el último de los motivos, se alude a que el proyecto de reparcelación no tiene la cobertura (de viabilidad económica) del Estudio Económico-Financiero del PERI III y contraviene frontalmente el principio de equidistribución de beneficios y cargas ya que aquél no incluye entre las cargas de la urbanización ni la monetización de la cesión del 10 % del aprovechamiento (7.869.194,96 €), ni las indemnizaciones por el cambio de la ordenación pormenorizada del ámbito operado por el PERI III en 2010.

Esta cuestión también fue resuelta en nuestra Sentencia de 23 de enero de 2023, arriba citada, en la que señalamos, para su desestimación, lo siguiente:

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

En realidad, es el artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, el que se refiere a la fase de ejecución, pero sucede que, como reconoce el apelante, el Capítulo 5 del PERI III cuenta con un cuadro resumen en el que se refleja la correspondiente repercusión sobre los propietarios de suelo evaluando la viabilidad de la ordenación el hecho de que en el Proyecto de Reparcelación los costes se hayan incrementado no determina, per se, que la ordenación haya dejado de ser viable. Como señala la Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de febrero de 2021 (cas. 8387/2019) no es lo mismo imputar que el estudio económico es insuficiente y poco justificado, que sostener que el planeamiento es inviable económicamente. Tal matiz diferenciador, parece olvidar que, con carácter general, la consecuencia de la falta de justificación económica del Plan conlleva que su viabilidad económica carezca del necesario soporte para hacer viable su

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

DÉCIMO. -De conformidad con el artículo 139 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, en segunda instancia se impondrán las costas al recurrente si se desestima totalmente el recurso, salvo que el órgano jurisdiccional, razonándolo debidamente, aprecie la concurrencia de circunstancias que justifiquen su no imposición.

En el supuesto de autos la estimación del recurso de apelación lo es, en parte, por motivos no aducidos en la instancia y traídos por la Sección, por lo que no procederá la condena en costas en ninguna de las dos instancias.

VISTOS.- Los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación.

FALLAMOS

En atención a todo lo expuesto, la Sala de lo Contencioso-administrativo (Sección 1ª) en el recurso de apelación formulado por la Asociación de Propietarios Montencinar de El Escorial contra la Sentencia de fecha 24 de febrero de 2025 dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 21 de Madrid en el Procedimiento ordinario nº [REDACTED], ha decidido:

Primero.- Estimar dicho recurso de apelación.

Segundo.- Revocar la citada Sentencia en los términos fijados en esta Sentencia manteniendo la declaración de nulidad de las resoluciones impugnadas.

Tercero.- Sin costas en ninguna de las dos instancias.

Devuélvase al Juzgado de procedencia los autos originales y el expediente administrativo para la ejecución de lo resuelto, junto con testimonio de esta resolución.

La presente sentencia es susceptible de recurso de casación, que deberá prepararse ante esta Sala en el plazo de **treinta días**, contados desde el siguiente al de su notificación, acreditándose en el escrito de preparación del recurso el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 89.2 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, con justificación del interés casacional objetivo que presente. Previa constitución del depósito previsto en la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial, bajo apercibimiento de no tener por preparado el recurso.

Dicho depósito habrá de realizarse mediante el ingreso de su importe en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de esta Sección, cuenta-expediente nº [REDACTED] ([REDACTED]), especificando en el campo **concepto** del documento Resguardo de ingreso que se trata de un “Recurso” 24 Contencioso-Casación (50 euros). Si el ingreso se hace mediante transferencia bancaria, se realizará a la cuenta general nº [REDACTED] y se consignará el número de cuenta-expediente [REDACTED] en el campo “Observaciones” o “Concepto de la transferencia” y a continuación, separados por espacios, los demás datos de interés.

Así por esta nuestra Sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.

Este documento es una copia auténtica del documento Sentencia estimatoria en rec. de apelación
firmado electrónicamente por [REDACTED]
[REDACTED]