ADMINISTRACION DE JUSTICIA

JDO. CONTENCIOSO/ADMTVO. N. 1
CIUDAD REAL

SENTENCIA: 00352/2014

JUZGADO DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO Nº 1
CIUDAD REAL
N11600
C/ERAS DEL CERRILLO Nº 3 PLANTA 4ª

AYUNTAMIENTO DE PUERTOLLANO
Entrada
001 Nº 2015000001431
07/01/2015 11:09:45 Dest: 013

N.I.G: 13034 45 3 2013 0000615
Procedimiento: PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000259 /2013 /
Sobre: ADMINISTRACION LOCAL
De D/Dª:
Letrado:
Procurador D./Dª: JOAQUIN HERNANDEZ CALAHORRA
Contra D./Dª EXCMO. AYUNTAMIENTO PUERTOLLANO
Letrado:
Procurador D./Dª

SENTENCIA Nº 352/2014

En Ciudad Real, a 23 de diciembre de 2014.

D. ANTONIO BARBA MORA, Magistrado, Titular del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 1 de Ciudad Real, habiendo visto el Recurso seguido por los trámites del Procedimiento Ordinario, a instancia de Dª , representada por el procurador D. Joaquín Hernández Calahorra, contra el Ayuntamiento de Puertollano, representado por la letrada Dña. Carmen Santos Altozano, ha dictado la presente sentencia.

ANTECEDENTES DE HECHO

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

Primero.- La referida parte actora ha interpuesto Recurso contencioso-administrativo contra la resolución del Ayuntamiento de Puertollano que desestima el recurso de reposición interpuesto frente a resolución de la Alcaldía de fecha 10 de abril de 2013 por la que se aprobó el Proyecto de reparcelación por normalización de las fincas de la calle Santa Ana nº 1 y 3 de dicha localidad.

Segundo.- Se acordó seguir dicho recurso por los trámites del procedimiento ordinario, a cuyo efecto se ordenó la remisión del expediente administrativo y el emplazamiento de las personas interesadas.

Tercero.- Remitido dicho expediente, se hizo entrega del mismo a la representación procesal del actor para que en el plazo de veinte días formalizara la demanda, en cuyo trámite, tras exponer los hechos y alegar los fundamentos de derecho que consideraba de aplicación, terminó suplicando que se dicte sentencia por la que, estimando el recurso interpuesto, se revoque y anule la resolución impugnada, declarando que ésta no es ajustada a derecho.

Cuarto.- Dado traslado de la demanda y del expediente administrativo a la demandada para que la contestara en el plazo legal; así lo verificó por medio de escrito en el que, tras exponer los hechos y alegar los fundamentos de derecho que estimaba de aplicación, terminó suplicando que se dicte sentencia por la que se desestime el recurso formulado.

Quinto.- Se fijó la cuantía del recurso en indeterminada, y se acordó recibirlo a prueba con el resultado que consta en autos, tras lo cual se dio a las partes el trámite de conclusiones escritas en el que cada una de ellas de forma sucesiva formuló con carácter definitivo las que tuvo por conveniente en apoyo de sus pretensiones.

Posteriormente, a la vista de que se había omitido notificar al otro propietario implicado en el litigio la existencia de este procedimiento, se requirió al Ayuntamiento y éste se lo notificó formalmente, pese a lo cual no ha comparecido, por lo que han quedado los Autos conclusos para sentencia.

Sexto.- En la tramitación de este procedimiento se han observado todos los trámites y plazos legalmente previstos.

ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Es objeto del presente recurso dilucidar si es acorde a Derecho la resolución referida en el antecedente de hecho primero de esta sentencia.

En el año 1998, cuando el Ayuntamiento concedió licencia para construir viviendas en la finca de la calle Santa Ana nº 3 (finca A), la condicionó (y así fue asumido por el padre de la recurrente), a que se dejase un trozo de dicha finca sin edificar, para en el futuro agregarlo a la finca contigua sita en Santa Ana 1 (finca B). En consecuencia, la vivienda se edificó y se dejó detrás de la misma una franja sin edificar a los expresados efectos. Es decir, se dejaba sentada la solución para que en el futuro, cuando el propietario de la parcela o finca colindante, sita en Santa Ana nº 1, quisiera construir, llevar a cabo el presente proceso, y así obligar al propietario de la Santa Ana nº 1 a adquirir de dicho trozo sin edificar.

En marzo de 2012 el propietario de la finca B solicitó licencia para edificar, pero no reunía las condiciones mínimas de edificabilidad, al ser obligatorio al menos un fondo de 8 metros, momento en el que se inició el proceso objeto de debate, cuya solución inicial es que ambos propietarios se pusiesen de acuerdo en la compraventa de dicha franja, lo que no se ha conseguido por el precio, a pesar de que el Ayuntamiento ha intentado que las partes lo alcanzasen, según se desprende del propio expediente de normalización de fincas (pag. 7 del expediente) y en la Resolución dictada acordando el inicio del expediente (pag. 31).

Las propuestas formuladas por el Ayuntamiento fueron las de que el propietario de la parcela B, comprara la totalidad de la franja de la parcela A, pero no se ha conseguido el acuerdo entre los propietarios, lo que ha propiciado el expediente de normalización.

SEGUNDO.- La defensa actora pretende dar a dicha franja la consideración de finca independiente del resto de la parcela A, lo que no es

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

admisible porque dicha franja no puede segregarse del resto de parcela originaria, al no cumplir los requisitos exigidos en el apartado 2.3 de la Disposición Preliminar del Decreto Legislativo 1/2010 de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad urbanística.

Además, como después se dirá a los efectos de dar una solución al problema, es indiferente que las parcelas sean dos o tres. No obstante, hay que clarificar que aunque sean tres fincas registrales (las nº 34931, 10144 y 34104) urbanísticamente son solo dos: la integrada por la registral 10144 y otra por las registrales 34104 y 34931. El titular de la primera es D.

y el titular de las otras dos es la demandante. A efectos urbanísticos la finca registral 34931, no tiene la consideración de finca independiente al no tener superficie mínima para edificar, ni fachada a la calle.

TERCERO.- La decisión del Ayuntamiento ha sido dividir la franja, ya de por sí escasa de superficie en dos partes, con el objeto de que el propietario de la finca B solo adquiera lo imprescindible para poder edificar. Afirma la defensa del Ayuntamiento que ante la imposibilidad de acuerdo de las partes, la única postura municipal ha de ser necesariamente, obligar a que el propietario de la finca B adquiera del otro el mínimo indispensable para que su finca pueda ser edificable. También el Ayuntamiento ha realizado la valoración, estableciendo un precio de 25.201'11 euros. Finalmente manifiesta que era la única opción posible y que nadie ha ofrecido una alternativa.

Pues bien, sí existe otra opción igual de simple pero más equitativa: si bien la defensa actora fundamenta su recurso alegando que se trata de tres fincas y no dos, en realidad este aspecto no tiene repercusión práctica en la solución del problema. La respuesta que ha de dar el Ayuntamiento se plantea porque una parcela contigua a la de la actora propiedad de un tercero, no tiene metros suficientes para poder construir y, por tanto, necesita adquirir la franja de terreno que está sin edificar de la parcela propiedad de la demandante. Concurre la circunstancia de que el Ayuntamiento, cuando le dio la licencia de obra a su anterior propietario, de quien la ha heredado la actora, le exigió (y aquel aceptó) dejar sin construir una franja de terreno para poder complementar en su día la parcela vecina.

Por tanto, tenemos al propietario de la parcela B que necesita imperiosamente adquirir dicha franja para poder edificar y, por otro lado a la propietaria de la parcela A, cuya franja no le sirve para nada a efectos edificatorios, sino exclusivamente para obtener un beneficio económico con su venta. Todo encaja perfectamente para consumar la venta, salvo el grave inconveniente de que no se ponen de acuerdo en el precio; y aquí aparece el Ayuntamiento dictando una resolución para solventar el problema; pero la solución ofrecida ha sido obligar a comprar (y vender) solo los metros imprescindibles para hacer posible la licencia edificatoria, con lo que a la actora le ha quedado un callejón irregular y totalmente inservible entre dos edificaciones de 17'68 m2, con largo de 14'20 metros lineales y una anchura que oscila entre 49 y 174 cm.

Es evidente por tanto que la resolución administrativa no ha dado una respuesta equitativa al problema, beneficiando claramente a un propietario en grave perjuicio del otro. La solución más acorde a Derecho es obligar a la compraventa de la totalidad de la franja, fijando el precio los servicios técnicos municipales, tras las alegaciones y tasaciones periciales presentadas por ambas partes.

Consecuentemente, procede anular la resolución administrativa para que se dicte otra de acuerdo con lo señalado en el párrafo anterior.

CUARTO.- El vigente artículo 139 de la Ley de la Jurisdicción contencioso administrativa, aplicable a los asuntos entrados a partir de 1 de noviembre de 2011, dispone: "1. En primera o única instancia, el órgano jurisdiccional, al dictar sentencia o al resolver por auto los recursos o incidentes que ante el mismo se promovieren, impondrá las costas a la parte que haya visto rechazadas todas sus pretensiones, salvo que aprecie y así lo razone, que el caso presentaba serias dudas de hecho o de derecho." En consecuencia, al tratarse de una estimación parcial, no procede condenar en costas a ninguna de las partes.

Siendo de cuantía indeterminada, contra esta sentencia cabe interponer recurso de apelación, a tenor del artículo 81 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

Vistos los preceptos citados y demás de general y pertinente aplicación, en nombre de S. M. el Rey, pronuncio el siguiente

F A L L O

Estimo parcialmente el recurso contencioso administrativo interpuesto por Dª que contra la resolución del Ayuntamiento de Puertollano que se especificó en el primer antecedente de hecho de esta sentencia, anulando la mencionada resolución para que se dicte otra aprobando el Proyecto de reparcelación por normalización de las fincas de la calle Santa Ana nº 1 y 3 de dicha localidad, en la que se obligue a la compraventa de la totalidad de la franja, fijando el precio los servicios técnicos municipales, tras las alegaciones y tasaciones periciales presentadas por ambas partes. Sin costas.

Notifíquese la presente resolución a las partes, advirtiéndoles que contra la misma cabe interponer recurso de apelación en un solo efecto para ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, mediante escrito razonado que se presentará ante este Juzgado dentro de los quince días siguientes a su notificación y en el que se expresarán las alegaciones en que se funde, previa consignación de un depósito de **50 euros**, en BANESTO, Cuenta de Consignaciones y Depósitos de este Juzgado número 1363 0000 22 0259/13, advirtiendo que de no hacerlo no se admitirá el recurso interpuesto, todo ello de conformidad con la Disposición Adicional XV de la Ley Orgánica del Poder Judicial, según redacción dada por Ley Orgánica 1/2009 de 3 de noviembre.

Así por esta mi Sentencia, juzgando en primera instancia, lo pronuncio, mando y firmo.

ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

PUBLICACIÓN. La anterior sentencia ha sido leída y publicada por el Ilmo. Sr. Magistrado que la ha dictado estando celebrando audiencia pública en el día de su fecha. DOY FE.