

**JDO. CONTENCIOSO/ADMTVO. N. 2  
MURCIA**

**SENTENCIA: 00109/2021**

**UNIDAD PROCESAL DE APOYO DIRECTO**

Modelo: N11600

AVDA. LA JUSTICIA S/N MURCIA (CIUDAD DE LA JUSTICIA FASE I). 30011 MURCIA -DIR3:J00005748

Teléfono: 968/81.71.13

Equipo/usuario: ESM

N.I.G: 30030 45 3 2019 0000389

Procedimiento: PO PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000056 /2019 /

Sobre: ADMINISTRACION LOCAL

De D/Dª:

Abogado:

Contra D./Dª AYUNTAMIENTO DE CARAVACA DE LA CRUZ

Procurador D./Dª

**SENTENCIA Nº 109**

En la ciudad de Murcia, a 7 de abril de dos mil veinte y uno.

Vistos por mí D. José Miñarro García, Magistrado-Juez del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 1 de Murcia, actuando por sustitución reglamentaria en el de igual clase nº 2 , los presentes autos de recurso contencioso administrativo nº 56/2.019 tramitado por las normas del procedimiento ordinario, en cuantía de 1.118.368,56 € en el que ha sido parte recurrente la mercantil representada y dirigida por el letrado y parte recurrida el Ayuntamiento de Caravaca, representado por la procuradora Dª y dirigido por la Letrado D. , sobre materia urbanística, he dictado en nombre de S.M. El Rey la siguiente Sentencia:

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.** - Por la parte actora se interpuso recurso contencioso administrativo contra la desestimación presunta por silencio administrativo de la solicitud formulada por la mercantil actora el día 16 de mayo de 2018 por la que solicitaba del Ayuntamiento de Caravaca de la Cruz la resolución del Convenio urbanístico suscrito con dicho Ayuntamiento para el desarrollo del



Sector de Suelo Urbanizable S-O “El Llano de Béjar “ y acumuladamente reclamación de indemnización por la responsabilidad patrimonial derivada del incumplimiento de dicho convenio.

Formalizada demanda, y tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que estimó pertinentes, terminó suplicando se dicte sentencia por la que estimando la demanda se declare resuelto el CONVENIO URBANÍSTICO (y adendas) suscrito para el desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable S-O “El Llano de Béjar” y RECLAMACIÓN DE INDENMNIZACIÓN POR LA RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL derivada del incumplimiento de dicho Convenio, interpuesta en su día ante el Excmo. Ayuntamiento de Caravaca de la Cruz (de fecha 18 de mayo de 2018, registro entrada 2018004730), acto que queda anulado y sin efecto por no ser conforme a Derecho, debiendo abonar a la recurrente la suma de 1.118.368,56 € (UN MILLÓN CIENTO DIECIOCHO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO EUROS CON CINCUENTA Y SEIS CÉNTIMOS), en unión de sus intereses legales a calcular desde que fue reclamada en vía administrativa, e imposición de costas a la Administración

**SEGUNDO.** - La parte demandada, en su escrito de contestación, se opuso al recurso e interesó su desestimación.

**TERCERO.** - Ha habido recibimiento del recurso a prueba con el resultado que obra en las actuaciones.

Tras las conclusiones orales quedaron los autos sobre la mesa del Juzgador para sentencia.

En la tramitación del presente recurso se han observado todas las prescripciones legales.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.** - Los actores fundan su demanda en los siguientes hechos:

En fecha 10 de mayo de 2004 el Excmo. Ayuntamiento de Caravaca de la Cruz formalizó Convenio Urbanístico para el desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable S-O “El Llano de Béjar” con la mercantil “PROYECCIONES INMOBILIARIAS URBASA, S.L.” Dicho Convenio obra reproducido a los folios 35 a 43 del expediente administrativo y, conforme se desprende de su lectura, la única Cláusula Resolutoria prevista (la “Novena”, véase), establecía que el Excmo. Ayuntamiento quedaba facultado para exigir por medios recaudatorios el pago de las cantidades referidas en la cláusula inmediatamente anterior o, bien, resolverlo, quedándose –entonces– la Administración las cantidades entregadas hasta el momento, pudiendo cambiar el sistema de ejecución al que estimara oportuno.



En fecha 13 de mayo de 2004, se firmó una *adenda* al citado convenio (folios 54 a 57 del expediente administrativo) por la que, entre otras disposiciones, se valoraba la compensación económica en favor del Excmo. Ayuntamiento en 1.679.040,00 euros, suma que debía abonar el promotor conforme al calendario que en dicho instrumento asimismo se estableció.

La Administración demandada nunca ha ejercitado esa facultad resolutoria, resulta inconcuso que el abono de las compensaciones pactadas en la cláusula octava no sería exigible mientras no se cumplieran las condiciones previstas por ambas partes (a saber, la aprobación “definitiva” del P.G.M.O.).

Tiempo después de su firma, la mercantil “  
”, se subrogó en la posición jurídica de aquella mercantil. En los folios 180 y 181 del expediente obra reproducida comparecencia de fecha 14 de mayo de 2007 en la que se documenta esa subrogación y el abono del anticipo del 10% de aprovechamiento de cesión obligatoria. En dicho documento, suscrito por el que entonces era Concejal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Caravaca de la Cruz, se hizo constar de forma explícita que el anticipo conllevaba la condición indispensable de su devolución íntegra para el caso de no obtenerse la aprobación definitiva del Programa y el Plan Parcial que éste acompaña “en el plazo de doce meses”.

Los 311.306,00 euros que la mercantil actora abonó por dicho concepto aún obran en poder de la Administración demandada. Pero ese no es el único desembolso efectuado por la misma quien, confiada en la legalidad y apariencia jurídica creadas por el Excmo. Ayuntamiento de Caravaca de la Cruz, desembolsó la suma de 107.062,56 € (ciento siete mil sesenta y dos euros con cincuenta y seis céntimos) de gastos y honorarios de los técnicos urbanizadores así como una cantidad adicional de 700.000,00 € (setecientos mil euros), que fueron abonados por operación de opción de compra por los terrenos afectados por el convenio.

El Excmo. Ayuntamiento sigue sin cumplir con la Cláusula Sexta, punto 2, del Convenio, donde se recogen los compromisos de dicha Administración Pública y, en concreto, los consistentes en la aprobación del Plan Director de Infraestructuras, del Plan de Urbanización y el Plan de Reparcelación. Nótese que en el texto del Convenio se dice claramente que la actuación del Ayuntamiento debe permitirle al promotor “la construcción de la Urbanización descrita en los apartados anteriores” y, sin embargo, a día de hoy allí no se puede construir nada. Así lo decretó la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, quien mediante resolución de 1 de julio de 2009 llegó a instar al Excmo. Ayuntamiento de Caravaca de la Cruz a revisar de oficio la aprobación definitiva del Plan Parcial “El Llano de Béjar” por múltiples deficiencias (esta resolución está reproducida en los folios 204 y 205 del expediente administrativo).



A pesar de ello, en fecha 16 de abril de 2010 se le notificó a la actora resolución de fecha 6 de abril por la que se le requería de pago por la suma de 1.367.734,00 €, algo que era improcedente y así se hizo saber mediante escrito de fecha 11 de mayo de 2010 que obra reproducido a los folios 209 y siguientes del expediente, por el que se denunciaba la improcedencia del requerimiento de pago.

Las alegaciones formuladas, después del proceso judicial al que se refieren las dos sentencias reproducidas a los folios 282 a 300 del expediente administrativo, fueron aceptadas –de facto– por el Excmo. Ayuntamiento hoy demandado, que no llegó a ejecutar nunca dicha resolución y quien tampoco ha vuelto a exigir el pago de los 1.367.734,00 €. Como hemos expuesto, la Administración tampoco ha instado la resolución del Convenio, que era la otra alternativa, de manera que estamos en una especie de limbo jurídico en el que el Excmo. Ayuntamiento de Caravaca de la Cruz se beneficia apropiándose de las sumas abonadas por mi mandante, pero sin cumplir lo que le correspondía.

Con todos estos antecedentes e interpuesta en tiempo y forma reclamación ante el Excmo. Ayuntamiento de Caravaca de la Cruz la misma no ha sido contestada en tiempo y forma, de manera que queda abierta la vía jurisdiccional que, una vez iniciada, ha dado lugar a que se le requiera a mi mandante para que acredite, otra vez, legitimación (folios 449 a 455 del expediente administrativo).

Como puede verse en el propio expediente administrativo, concretamente en la Sentencia del T.S.J. reproducida a los folios 293 y 294, este es un defecto subsanable, que fue corregido en su día y así se entendió a la hora de resolver el recurso jurisdiccional.

En conclusión y a modo de resumen, la presente reclamación se basa en un incumplimiento por parte de la Administración que ha supuesto un grave perjuicio económico a la actora que, como mínimo, puede cuantificarse en la cantidad de 1.118.368,56 € (UN MILLÓN CIENTO DIECIOCHO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO EUROS CON CINCUENTA Y SEIS CÉNTIMOS) por los siguientes conceptos e importes:

a.- 311.306,00 € (trescientos once mil trescientos seis euros) correspondientes al abono efectuado por el 10% del aprovechamiento municipal. Justificación documental: el citado importe fue abonado mediante pagaré cargado en cuenta en fecha 16 de mayo de 2007, conforme consta y es de ver en extracto aportado como documento número 5 del escrito de reclamación previa, que aquí damos por reproducido.

b.- 107.062,56 € (ciento siete mil sesenta y dos euros con cincuenta y seis céntimos) de gastos y honorarios a los técnicos urbanizadores, de los cuales 93.374,56 € se abonaron a “ ” y 13.688,00 € a Justificación documental: están facturados, declarados en las informativas que se presentan ante la A.E.A.T. y abonados



a sus perceptores, conforme consta y es de ver en la documentación que se acompañó a la reclamación previa, identificada como documentos números 6 a 14 de ese escrito.

c.- 700.000,00 € (setecientos mil euros) abonados por operación de opción de compra por los terrenos afectados por el convenio. Justificación documental: son los documentos números 15 y 16 de la reclamación previa, escritura de opción de compra y modificativa de la misma, donde constan las cantidades pagadas a los cedentes de dicha opción, suma que mi mandante ha perdido definitivamente y no se puede recuperar.

**SEGUNDO.** - Por su parte, la Administración municipal ha contestado la demanda alegando en primer lugar una CUESTION PREVIA por en tender que la demanda de la actora adolece de FALTA DE POSTULACIÓN

Vista la documental obrante en Autos, según requerimiento a la Parte Actora, a fin de acreditar poder para ejercitar la acción anunciada (Representación Procesal); consta escrito del Letrado D. José Ramón Sáez Nicolás, con fecha de firma 7 de marzo de 2019, por el que acompaña documento con el número uno, certificado de poder otorgado apud acta. Al citado escrito, se acompaña, índice documental y el documento que consta de 2 folios, anunciado en el escrito y que lleva por título: CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE APODERAMIENTO APUD-ACTA EN EL ARCHIVO ELECTRONICO DE APODERAMIENTOS JUDICIALES. Al tenor de su redacción, consta como compareciente Doña

con NIF , que actúa en NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DE anexándose como documentos que acreditan la representación un "PODER ESPECIAL".

El antedicho poder, no consta en la documental obrante en Autos, hasta el momento de la redacción de la presente Contestación a la Demanda. Por lo que, en virtud de art. 23.1 de la LRJCA, venimos a impugnar la debida postulación de la parte Actora, en tanto no quede debidamente acreditado el contenido del PODER ESPECIAL en Autos, con especial énfasis en las facultades conferidas. Y Todo ello al amparo de lo previsto en la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica, y en concreto a lo referenciado en los arts. 6.2, 7.1, 11.4, y 13.2 de la norma citada; diferenciándose entre Certificado Electrónico y Firmante; y acreditándose título para ser depositario del certificado, facultad para firmar, y facultades especiales para otorgar apoderamientos.

Después se opuso en la CONTESTACION A LA DEMANDA en base a los siguientes hechos:

**PRIMERO.** -No conforme con el correlativo. Con fecha de Registro de Entrada 16/05/2018 (número 2018004730), , en nombre y representación de , presento escrito de solicitud de



resolución de convenio urbanístico y compensación económica por incumplimiento. Terminaba la solicitud cuantificando la compensación en 1.118.368,56 euros, más los intereses de demora correspondientes a contar desde la presentación de este escrito y hasta su completo pago. Esta solicitud, quedaba transcrita en la solicitud digital, siendo su contenido escueto y falto de más referencias al objeto de solicitud.

Así consta en los folios 313 y 316-317 del Expediente Administrativo, versión que no corresponde con la versión ampliada que ahora se pretende dar en el correlativo de la Demanda. Art. 66.1 c) LPACAP.

De dicha solicitud se apertura por parte del Excelentísimo Ayuntamiento de Caravaca de la Cruz, el previo al Expediente de Tramitación con el número 292431E, teniendo su primera resolución, la que consta en Autos (Folios 447 y 448); resolución que fue notificada en forma de requerimiento a los mencionados en el escrito de solicitud, a fin de subsanar los defectos de representación y postulación observados, necesarios a fin de poder continuar con la tramitación. Así constan en el Expediente Administrativo de los folios 449 hasta 455 los escritos y el informe de la sede electrónica de 24 de octubre de 2019. Siendo su recepción reconocida en el Hecho Cuarto de la Demanda. Terminaba dicha resolución de requerimiento con la advertencia del plazo para subsanar con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Incorporado al expediente administrativo la acreditación de la condición de representantes a efectos de la solicitud, continuará la tramitación de la petición. En cuanto a la suspensión del plazo máximo para resolver, dice el art. 22.1 a) LPACAP que cuando deba requerirse a cualquier interesado para la subsanación de deficiencias o la aportación de documentos y otros elementos de juicio necesarios, por el tiempo que medie entre la notificación del requerimiento y su efectivo cumplimiento por el destinatario, o, en su defecto, por el del plazo concedido, todo ello sin perjuicio de lo previsto en el artículo 68 de la presente Ley. Dicho derecho de la Administración a requerir los documentos de apoderamiento y representatividad, ya ha sido reivindicado con anterioridad por este Ayuntamiento en otras solicitudes anteriores, frente a la misma Mercantil, que de forma reiterada se comporta así en sus actuaciones. Así el TSJ de Murcia, Sala de lo Contencioso Administrativo Sección 1ª, en la Sentencia que consta en Autos, FJ 6 (Folios 287 del Expediente Administrativo y ss.), dijo en este sentido: Lo que no cabe es que, encontrándose en tramitación el procedimiento se imponga en el fallo de la sentencia su admisión y resolución, privando a la Administración de la posibilidad de examinar si concurren todos los presupuestos necesarios para ello. Es decir, que no hay tal admisión por silencio positivo de la solicitud efectuada, toda vez que no tiene la cualidad de solicitud formal, en tanto no queda acreditada la representación referida. En todo caso, queda claro por los efectos pretendidos de la solicitud, que solicita el pago por parte de la Administración de una cuantía económica basándose en el incumplimiento del



Convenio suscrito. En tal caso tampoco procede el silencio administrativo positivo, toda vez que tal y como recoge el art. 24.1 de la LPACAP, El silencio tendrá efecto desestimatorio en los procedimientos relativos al ejercicio del derecho de petición, a que se refiere el artículo 29 de la Constitución, aquellos cuya estimación tuviera como consecuencia que se transfirieran al solicitante o a terceros facultades relativas al dominio público o al servicio público, impliquen el ejercicio de actividades que puedan dañar el medio ambiente y en los procedimientos de responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.

SEGUNDO. - No conforme con el correlativo, ni con el Hecho Tercero de la Demanda. La actora, disocia el contenido del Convenio para hacer afirmaciones relativas a las cláusulas octava y novena del mismo. En relación a dichas cláusulas, estas fueron modificadas posteriormente en una adenda al Convenio inicialmente firmado el 10 de mayo de 2004. Dice el documento suscrito el 13 de mayo de 2014 (Folios 54 a 57 del Expediente Administrativo), en su Cláusula Primera que las Cláusulas octava y novena del Página 5 de 11 convenio quedarán sin efecto y serán sustituidas por las que se redactaban nuevamente. Es por ello que, la referencia y la transcripción de su literal, que se hace en la Demanda a la Cláusula Resolutoria, no es admisible, toda vez que dicha cláusula no existe y por ello nunca pudo ejercitarse ni creo derechos ni obligaciones. En iguales términos se refiere a la Cláusula octava, Cláusula de Garantía, que ya en su primera redacción incorporaba la valoración del conforme al art. 158.3 c) TRLSRM, modificándose únicamente los calendarios y cantidades de pago. Recogiendo la interpretación que se hace de los Convenios Urbanísticos en la jurisprudencia, encontramos en reciente STSJ Andalucía, de 17 de enero de 2019, Sala de lo Contencioso, Sección 4, FD 2º, que, partiendo del innegable carácter contractual que tienen los convenios urbanísticos, resulta evidente la aplicabilidad a los mismos de los principios y de la normativa que rige en materia contractual, lo que incluye, por lo que aquí interesa, los criterios de interpretación de los contratos. Señala al respecto el artículo 1.281 del Código Civil que "Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas", añadiendo el artículo 1.285 del mismo texto legal que "Las cláusulas de los contratos deberán interpretarse las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas". En tal sentido queda claro cuál era esa intención contractual, o causa, atendiendo a lo expresado en las cláusulas Tercera y Cuarta del Convenio (Folio 37 de Expediente Administrativo). Así mismo, su objeto también queda delimitado en la Cláusula Primera (Folio 38 del Expediente Administrativo). Por tanto, sin volver a entrar en el defecto de representación previo al expediente administrativo, si entramos en el fondo de la solicitud, no hay dudas interpretativas en cuanto al clausulado del convenio, y en cuanto a las obligaciones derivadas del mismo para los firmantes; y en consecuencia no Página 6 de 11 hay incumplimiento contractual del Excmo. Ayuntamiento de Caravaca de la Cruz, como pretende la Actora. No hay más que observar la riqueza de verbos utilizada para diferenciar las distintas



obligaciones y el grado de compromiso en ellas implícito. Los compromisos adoptados por el Ayuntamiento fueron:

1. Realizar las gestiones necesarias para la aprobación definitiva del PGMO, con la inclusión de los terrenos objeto de desarrollo del Convenio como suelo urbanizable sectorizado. En este sentido se aprobó y publicó la aprobación provisional del PGMO el 13 de diciembre de 2005 (Folios 65 a 146 del Expediente Administrativo); e igualmente, se produce la aprobación definitiva y publicación del PGMO el 12 de enero de 2007 (Folios 171 a 175 del Expediente Administrativo), donde se hace referencia a la denominación definitiva del Suelo Urbanizable Sectorizado objeto de desarrollo del convenio, como "Sector S11, Llano de Béjar".

2. Tramitar, dentro del marco legal aplicable: El instrumento de Planeamiento; Instrumento de gestión; y Proyecto de Obras que presente el promotor. Dado que la tramitación, requería la presentación del promotor, se puede observar en el Expediente Administrativo, como tal, se fue haciendo conforme a lo pactado en convenio. Es decir, según recogen los folios 187 a 203 del Expediente Administrativo, se aprobó con carácter definitivo y publicó el 26 de junio de 2008, el Plan Parcial y Programa de Actuación del Sector UR-S11, "El Llano de Béjar", presentados por la Mercantil. Dicho compromiso, de Tramitar, no significaba otra cosa distinta, como se pretende por la Actora, toda vez que la misma, en sus compromisos contractuales del convenio, se hacía cargo de la elaboración y presentación de los instrumentos de planeamiento y desarrollo necesarios. Página 7 de 11 Tal y como recogían las cláusulas Cuarta, Quinta y Sexta del Convenio (Folios 38 y 39 del Expediente Administrativo), existían Limitaciones y condiciones de Planeamiento que debían respetarse en el desarrollo de la actuación. Es decir, que en nada hay que reprochar al Excmo. Ayuntamiento de Caravaca de la Cruz, de los requerimientos de subsanación que en su momento hizo la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes, en el marco de sus competencias, que no anulan la aprobación definitiva.

3. Colaborar con el Promotor, en el ámbito de sus competencias. En este sentido nada que objetar al Ayuntamiento, toda vez que se pueden observar la continuidad en las actuaciones y gestión municipal para llevar a buen término el Convenio.

4. Permitir la simultaneidad de las obras de urbanización y edificación. En este sentido, es de aplicación lo dispuesto en el TRLSRM, arts. 169 y ss. Y en sentido estricto, solo se puede dar el caso de cumplimiento de este punto, siempre que la Mercantil hubiera elaborado y presentado el Proyecto de Urbanización, que previo trámite, exigía entre otras, la obligación prevista en el art. 211 del TRLSRM.

TERCERO. - En cuanto al calendario de pagos pactado en la Cláusula Octava del Convenio, se establecía que el inicio de pago se produciría a la aprobación definitiva del PGMO. Tal y como recoge el documento de los folios 180 y 181 del Expediente Administrativo, se anticipó voluntariamente la cantidad de 311.306,00 Euros como pago pactado a la aprobación definitiva del Programa de Actuación y Plan Parcial del Sector UR-S11, "El Llano de Béjar", que tuvo lugar su publicación el 26 de junio de 2008. Esta publicación,





así como la obligación derivada del mismo en cuanto al pago pactado, no fue impugnada por la Actora, toda vez que, se cumplía por parte del Ayuntamiento con el compromiso adquirido, y a su vez la Mercantil quedaba obligada al pago del punto 1 y 2 de la citada Cláusula Octava del Convenio. Nótese en este apartado, como, y a cuenta de la representatividad, el Sr. Lario García interviene en la firma del citado documento (Folios 180 y 181 del Expediente Administrativo), por mandato verbal de su Socio Mancomunado, en lo que a su responsabilidad afecta. A día de hoy, no consta en el Expediente Administrativo o en el presente procedimiento, documento alguno donde este apoderamiento verbal, haya sido ratificado expresamente.

CUARTO. -No conforme con el correlativo. Como ya se ha expuesto en el Hecho Primero, el Expediente Administrativo, sigue pendiente de poder cursarse, toda vez que la Mercantil  
, aún sigue sin acreditar la forma en la que ha de ser representada, y por quien (Véase Cuestión Previa).

QUINTO. -No conforme con el correlativo. La actora, que reconoce haberse subrogado en la posición de la Mercantil  
, pretende ignorar todas las obligaciones dimanantes del Convenio suscrito, y, por ende, las que son propias de cualquier mercantil en el tráfico jurídico-económico habitual. La planificación financiera de cualquier proyecto, así como los gastos y ventura del mismo, no pueden ser imputables a este Excmo. Ayuntamiento, toda vez que el propio Convenio ya expresaba en su cláusula Primera y Tercera, la posición de partida de la citada Mercantil, y su inversión ya realizada (Propietaria del Terreno), así como en la Cláusula Séptima los compromisos que adquiría a futuro. Y para mayor abundamiento, las obligaciones que la Mercantil asumió en la Cláusula Adicional del Convenio en lo referente al art. 80 TRLSRM. La intención en este punto de la Actora, es mezclar la responsabilidad financiera de la Mercantil, en sus inversiones, con la resolución del Convenio pretendida.

**TERCERO.** – Vistas las posiciones de las partes, procede entrar a conocer de la cuestión previa planteada de inadmisibilidad del recurso por haberse interpuesto por persona no debidamente representada (artículo 69 b) de la LRJCA. *Falta de postulación se dice en la contestación a la demanda*).

Esta excepción procesal ha de ser materialmente desestimada porque según consta en el expediente administrativo, la administración local demandada ha considerado suficientes en vía administrativa los documentos acreditativos de la personalidad de la mercantil actora y de la representación con la que ha venido actuando, por lo que promover ahora esta excepción formal supone ir contra sus propios actos.

La doctrina del acto propio se ha mantenido inalterable por el Tribunal Supremo en sentencias que arranca de la más antigua de 8 de noviembre de 1895 en la acredita su origen en el Derecho Romano, al señalar:



*“Es un principio de derecho, aplicado ya por las leyes romanas citadas en el recurso, y en la ley sexta del título octavo de la partida VI”*

El Tribunal Constitucional perfila este principio:

“la llamada doctrina de los actos propios o regla que decreta la inadmisibilidad de *venire contra factum proprium* surgida originariamente en el ámbito del Derecho privado, significa la vinculación del autor de una declaración de voluntad generalmente de carácter tácito al sentido objetivo de la misma y la imposibilidad de adoptar después un comportamiento contradictorio, lo que encuentra su fundamento último en la protección que objetivamente requiere la confianza que fundadamente se puede haber depositado en el comportamiento ajeno y la regla de la buena fe que impone el deber de coherencia en el comportamiento y limita por ello el ejercicio de los derechos objetivos” (STC 73/1988, de 21 de abril).

No obstante, lo dicho, el trámite ordenado por el SCOP ha permitido adjuntar la escritura donde consta el poder especial mercantil de 3 de marzo de 2020 otorgado ante el Notario D, Francisco Coronado Fernández con el nº 160 de su protocolo, por ambos administradores mancomunados de la mercantil actora.

Habiendo sido subsanado el supuesto defecto formal advertido por la actora, y *cualesquiera anteriores que pudiera haber*, ya que de esta manera consta claramente expresada que la voluntad de la sociedad es la de resolver el contrato en la forma expresada en la demanda, por lo que la excepción también desde el punto de vista *formal* debe ser desestimada.

En cuanto al fondo de la cuestión debatida, para darle respuesta jurídica hay que partir de la naturaleza contractual del Convenio lo que supone valorar dos premisas:

*-El examen de las propias cláusulas del Convenio y de su adenda de 13 de mayo de 2004.*

*-El examen del transcurso del tiempo, a fin de determinar si el mismo es achacable a culpa de alguna de las partes o a circunstancias que determinan la imposibilidad de su cumplimiento.*

Por lo que se refiere al primer punto vemos que la obligación asumida por el Promotor es toda la que pudo legalmente llevar a cabo a la vista del estado del proceso jurídico de planeamiento, consistente en el pago del anticipo contractualmente fijado en 311.306,00€ correspondientes al abono efectuado por el 10% del aprovechamiento municipal, el pago de honorarios y gastos diversos de avances de proyectos urbanizadores de la zona por importe de 107.062,56 € y otros gastos correspondientes a los contratos de opción de compra de terrenos de terceros para poder acometer la urbanización del sector concernido.



Por su parte, la Administración demandada también ha cumplido todo lo que estaba en el ejercicio de sus competencias municipales pues esta también acreditado que dentro de las mismas ha realizado las gestiones necesarias para la aprobación definitiva del PGMO, con la inclusión de los terrenos objeto de desarrollo del Convenio como suelo urbanizable sectorizado objeto de desarrollo del convenio, como “Sector S11, Llano de Béjar”.

Ahora bien, dado que la potestad urbanística es de gestión compartida con la Administración Regional, la realidad es que, a día de hoy en la citada zona, no se puede construir. Así lo decretó la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, en resolución de 1 de julio de 2009 por la que se instaba al Excmo. Ayuntamiento de Caravaca de la Cruz a revisar de oficio la aprobación definitiva del Plan Parcial “El Llano de Béjar” por las múltiples deficiencias observadas.

En este sentido, la Administración Local demandada ha cumplido todo lo que dentro de la legalidad le es permitido, pues no puede exigírsele, como al parecer se desprende de la demanda, que el planeamiento en la parte que interesa se apruebe definitivamente, porque carece de competencia para ello.

Otra cosa es la valoración de si, en las condiciones actuales de la legalidad urbanística, es posible acometer las modificaciones requeridas por la Autoridad urbanística Regional, sobre lo que después se volverá.

Visto lo anterior dado que no es firme y definitivo el Instrumento de Planeamiento, aunque el Ayuntamiento haya cumplido lo que le corresponda dentro de sus atribuciones, carece de virtualidad la pretensión municipal de que el Promotor presente en el Ayuntamiento el Instrumento de Gestión y Proyecto de Obras, debiendo rechazarse por lo tanto las conclusiones del Informe Técnico presentado el día de la vista por el Ayuntamiento ya que, según comunicación de la Consejería de Fomento e Infraestructuras de la CARM, a requerimiento de este Juzgado en su escrito de 15 de diciembre de 2020, ha quedado acreditado que a dicha fecha de diciembre de 2020 no le constan subsanados los defectos inicialmente observados en su resolución de 1 de julio de 2009.

Estos defectos no son de simple detalle ya que afectan a espacios públicos, equipamientos, medio ambiente y otros.

Por lo que se refiere a la posibilidad de llevar a cabo el contenido del Convenio, ha de ponerse en relación con el transcurso del tiempo que a fecha de hoy es de diecisiete años, desde la firma del mismo.

Debemos tener en cuenta especialmente que conforme a la *adenda* de 14 de mayo de 2007 en la que se documenta esa subrogación y el abono del



anticipo del 10% de aprovechamiento de cesión obligatoria, se hizo constar de forma explícita que el anticipo conllevaba la condición indispensable de su devolución íntegra para el caso de no obtenerse la aprobación definitiva del Programa y el Plan Parcial que éste acompaña “en el plazo de doce meses”.

Sin duda, es posible que, en un futuro, pero *incierto*, pudiera llevarse a cabo el proceso urbanizador pero lo relevante es que se desconoce que vaya a acontecer realmente (*incertus an, incertus quando*). Estamos en el supuesto del art. 1125 del Código Civil que dispone en su párrafo segundo:

*"Entiéndese por día cierto aquel que necesariamente ha de venir, aunque se ignore cuándo".* Y añade en el párrafo tercero: *"Si la incertidumbre consiste en si ha de llegar o no el día, la obligación es condicional, y se regirá por las reglas de la Sección precedente".*

En esta Sección son de aplicación tres artículos:

*1.113.- Será exigible desde luego toda obligación cuyo cumplimiento no dependa de un suceso futuro o incierto, o de un suceso pasado, que los interesados ignoren.*

*También será exigible toda obligación que contenga condición resolutoria, sin perjuicio de los efectos de la resolución.*

*1.114.- En las obligaciones condicionales la adquisición de los derechos, así como la resolución o pérdida de los ya adquiridos, dependerán del acontecimiento que constituya la condición.*

*1.115.- Cuando el cumplimiento de la condición dependa de la exclusiva voluntad del deudor, la obligación condicional será nula. Si dependiere de la suerte o de la voluntad de un tercero, la obligación surtirá todos sus efectos con arreglo a las disposiciones de este Código.*

*1.116.-Las condiciones imposibles, las contrarias a las buenas costumbres y las prohibidas por la ley anularán la obligación que de ellas dependa. La condición de no hacer una cosa imposible se tiene por no puesta.*

En el presente caso, sabemos que dado que la obligación condicional que impide llevar a su cumplimiento el Convenio depende de un *suceso futuro e incierto* (que pueda ser compatible la ejecución del Convenio con la normativa regional y estatal del Suelo ), por lo que puede ser anulada y así debe ser ya que a día de hoy el Planeamiento municipal es contrario a la Ley y dado el tiempo transcurrido desde la firma del Convenio ( diecisiete años ) entiende el Juzgador que es tiempo más que suficiente para su viabilidad, sin que la prórroga por algunos años más, arroje la certeza de su cumplimiento.

**CUARTO.** - Por lo que se refiere a la indemnización solicitada, no procede su estimación total ya que como se ha dicho tanto, el Ayuntamiento como el Promotor han cumplido todo lo que estaba contractualmente pactado, dentro



de sus competencias, por lo que únicamente procede que la Administración local demandada devuelva al promotor la cantidad 311.306,00 a fin de evitar que de esta manera se produzca un enriquecimiento municipal sin causa.

No procede la indemnización de las cantidades referidas a gastos y honorarios de profesionales ni a cantidades correspondientes al pago de contratos de opción por tratarse de actividades por cuenta y riesgo empresarial de la mercantil actora ya que la mercantil promotora cuando se subrogo en el Convenio concertado inicialmente por “

, **era perfectamente conocedora de que debía asumir el riesgo de que finalmente el Planeamiento no pudiera adaptarse al Convenio firmado, por diferentes razones y no solo estrictamente legales sino de oportunidad apreciables por otra Administración urbanística, que no fue parte del Convenio.**

Procede estimar en parte el recurso y conforme a lo dispuesto en el artículo 139 de la Ley Jurisdiccional no procede la expresa imposición de costas a ninguna de las partes.

## FALLO

Estimo en parte el recurso contencioso administrativo interpuesto por la mercantil contra la desestimación presunta por silencio administrativo de la solicitud formulada por la mercantil actora el día 16 de mayo de 2018 por la que solicitaba del Ayuntamiento de Caravaca de la Cruz la resolución del Convenio urbanístico suscrito con dicho Ayuntamiento para el desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable S-O “El llano de Béjar” que se ANULA por no ser conformes a derecho, por imposibilidad de su cumplimiento . Sin Costas.

Declaro que la mercantil tiene derecho a que el Ayuntamiento de Caravaca de la Cruz le pague la cantidad de 311.306,00€.

La indicada cantidad 311.306,00€. devengara el interés legal del dinero desde la fecha de esta sentencia hasta su total y completo pago.

Notifíquese la presente resolución a las partes, haciéndoles saber que contra la misma cabe recurso de apelación en el plazo de quince días contados a partir de su notificación.

Así, por esta mi sentencia, de la que se llevará certificación literal a los autos, lo pronuncio, mando y firmo.



**PUBLICACION.** Leída y publicada fue la anterior Sentencia por el Magistrado-Juez que la suscribe, estando celebrando audiencia pública en el mismo día de su fecha. Doy fe.

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 tutelar 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.

