

**T.S.J.MURCIA SALA 1 CON/AD
MURCIA**

SENTENCIA: 00611/2019

UNIDAD PROCESAL DE APOYO DIRECTO

N56820
PALACIO DE JUSTICIA, RONDA DE GARAY, 5
DIR3:J00008050
Teléfono: Fax:
Correo electrónico:

UP3

N.I.G: 30030 45 3 2017 0002080
Procedimiento: AP RECURSO DE APELACION 0000250 /2019
Sobre: URBANISMO
De D./ña. [REDACTED], S.A
Representación D./D^a. [REDACTED]
Contra D./D^a. AYUNTAMIENTO DE BLANCA
Representación D./D^a.

**ROLLO DE APELACIÓN núm. 250/2019
SENTENCIA núm. 611/2019**

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

SECCIÓN PRIMERA

Compuesta por los Ilmos. Srs.:

D^a María Consuelo Uris Lloret
Presidente
D^a María Esperanza Sánchez de la Vega
D^a Gema Quintanilla Navarro
Magistradas
han pronunciado

EN NOMBRE DEL REY

la siguiente

S E N T E N C I A N° 611/19

En Murcia, a veinte de diciembre de dos mil diecinueve.



En el rollo de apelación nº 250/2019 seguido por interposición de recurso de apelación contra la sentencia nº 118/2019, de 20 de mayo, del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 5 de Murcia, dictada en el recurso contencioso administrativo nº 262/2017, tramitado por las normas del procedimiento ordinario, en cuantía de 255.575,76 €, en el que figuran como **parte apelante** “**[REDACTED] S.A.**”, representada por la Procuradora Dña. **[REDACTED]** y dirigida por el Letrad **[REDACTED]**, y como **parte apelada el Ayuntamiento de Blanca**, representado y dirigido por la Letrada Dña. Luisa Francisca Romero Campillo, sobre convenio urbanístico; siendo Ponente la Magistrada **Ilma. Sra. Dña. María Consuelo Uris Lloret**, quien expresa el parecer de la Sala.

I.- ANTECEDENTES DE HECHO

ÚNICO. - Presentado el recurso de apelación referido, el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 5 de Murcia, lo admitió a trámite y después de dar traslado del mismo a la parte apelada para que formalizara su oposición, remitió los autos junto con los escritos presentados a Sala, la cual designó Magistrado ponente y acordó que quedaran los autos pendientes para dictar sentencia; señalándose para que tuviera lugar la votación y fallo el día 13 de diciembre de 2.019.

II.- FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO. - El recurso contencioso administrativo se interpuso por “Frutas Esther, S.A.” contra el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Blanca de 8 de junio de 2017, por el que se desestima el recurso de reposición formulado contra acuerdo de 1 de febrero anterior. Mediante este acto se requirió a la recurrente el abono de 255.575,76 €, importe que a la misma correspondía por la compensación económica prevista en el convenio urbanístico suscrito en fecha 15 de julio de 2005 entre el Ayuntamiento y “[REDACTED]”, posteriormente absorbida por “[REDACTED] S.L.”.

Los antecedentes fácticos de las cuestiones debatidas se recogen en la sentencia apelada en los siguientes términos:

<<1.-En fecha 15 de julio de 2005, el AYUNTAMIENTO DE BLANCA y la mercantil **[REDACTED]**, SL, posteriormente absorbida por **[REDACTED]**, SL, suscribieron un convenio urbanístico (BORM de 31-8-2005) cuyo objeto era la clasificación y calificación como suelo urbanizable sectorizado de terrenos incluidos en un sector denominado “Isla Blanca”. El régimen jurídico al que se remite es el



contenido en la Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia y en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.

La estipulación 15ª del convenio establece: “El PROMOTOR se obliga a comunicar al Ayuntamiento cualquier enajenación total o parcial de la propiedad siempre que ésta alcance al menos un 50 % de la misma. El nuevo propietario, en el caso de serlo de más del 50 % estará obligado a compensar al Ayuntamiento con 1,20 euros/m² transmitido.

Esta obligación se extinguirá una vez concluida o garantizada la urbanización.

No tendrá lugar este deber de compensar al Ayuntamiento cuando la enajenación, total o parcial, se haga a favor de empresas del grupo del PROMOTOR.

El promotor se obliga a trasladar en caso de enajenación de la totalidad o de parte de la propiedad a que se refieren los compromisos contenidos en el presente convenio, la persona o personas físicas o jurídicas que adquieran la finca o fincas referidas vendrán obligadas a hacer constar estos compromisos en sus actos o contratos con terceros, que se subrogarán en el lugar de aquél, conforme a lo que determinan los artículos 154 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, y el Art. 21 LS/98, así como el nuevo titular quedará subrogado en el lugar y puesto y del anterior propietario en sus derechos y deberes urbanísticos, así como en los compromisos que éste hubiera acordado con la Administración urbanística competente”.

2.-Por Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Blanca de fecha 29 de noviembre de 2007, se procedió a la aprobación definitiva del Plan Parcial y Programa de Actuación, (BORM núm. 24 de fecha 29 de enero de 2008) del Sector UBRS-5 “Isla Blanca I” –Suelo Urbanizable Sectorizado de uso residencial, con una superficie de 470.114 m². Por Acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha 27 de marzo de 2008, se procedió a la aprobación del Proyecto de Innecesariedad de Reparcelación de la Unidad de Actuación Única (BORM núm. 98, de 28 de abril de 2008). Esta reparcelación no ha tenido acceso al Registro de la Propiedad.

3.-El 16 de julio de 2015 [REDACTED], SL transmitió la totalidad del sector a las mercantiles [REDACTED], SL, [REDACTED] SA y [REDACTED].

El mismo día [REDACTED], SL, suscribió ante Notario con cada una de las mercantiles referidas un convenio, elevado a escritura pública, en el que se dice que:

“...en relación con dicha compraventa las partes desean dejar constancia de los siguientes compromisos adicionales:



1. El Vendedor se compromete a realizar todo aquello cuanto fuera necesario y oportuno para procurar resolver el Convenio Urbanístico Relativo al Sector “Isla Blanca” suscrito entre E [REDACTED], S.L.U., hoy “[REDACTED], S.L.U.”, y el Ayuntamiento de Blanca (Murcia) (en adelante, el “Convenio”) de común acuerdo entre ambas partes y de forma que ello no suponga un coste económico para el Vendedor.

2. Asimismo, el Vendedor se compromete a no reclamar al Ayuntamiento de Blanca ninguna cantidad por ningún concepto (y en particular, las cantidades abonadas por [REDACTED], S.L.U., hoy “[REDACTED], S.L.U.”, según lo previsto en el Convenio) en relación con el referido Convenio y, especialmente, en el curso de la negociación de la referida resolución.

3. No obstante lo anterior, y si por cualquier motivo, cualquiera de las adquirentes de las fincas se viera obligada a satisfacer cualquiera de las compensaciones previstas en la Estipulación 15ª del referido Convenio o a hacer frente a las obligaciones a las que en dicha estipulación se hace referencia, el Vendedor se compromete a mantener indemne a las referidas Compradoras, puesto que las partes han tenido como esencial a la hora de otorgar la referida compraventa que la misma se efectúa en estado de libre de cargas y gravámenes y sin que se desprendan de la misma obligaciones de clase alguna para las Compradoras.

4. No obstante lo establecido en el párrafo anterior, la responsabilidad del Vendedor se limitará única y exclusivamente a las cantidades que en virtud del citado convenio Urbanístico tenga derecho a reclamar al Ayuntamiento de Blanca (Murcia); de forma que única y exclusivamente deberá responder frente a las compradoras con las cantidades que en virtud de dicho Convenio Urbanístico recupere del citado Ayuntamiento de Blanca (Murcia), con exclusión de cualesquiera otro líquido fondos o activos de su titularidad.

5. De cara a dotar de virtualidad el referido compromiso de indemnidad, el Vendedor se compromete a que seguirá las instrucciones de las Compradoras en relación con los derechos que el primero pudiera tener en relación con el Convenio de cara a, si así lo estiman oportuno las Vendedoras, reclamar y procurar la recuperación frente al Ayuntamiento de Blanca cualesquiera cantidades que, hasta dicha fecha, hubiera abonado [REDACTED], S.L.U., hoy “[REDACTED], S.L.U.”, en el marco del referido Convenio. El Vendedor se compromete, asimismo, si así fuera requerido para ello, a otorgar un poder irrevocable a favor de cualquiera de las Compradoras a tal efecto, de modo que dicha reclamación pueda ser directamente llevada por las Compradoras en nombre y representación del Vendedor. Las resultas de dicha reclamación, si fueran positivas para [REDACTED], S.L.U., hoy “[REDACTED], S.L.U.”, se destinarán a satisfacer el compromiso de indemnidad previsto en el párrafo 3º anterior y en la cuantía que sea precisa para cubrirlo. Si



tras dicho destino resultara cualquier excedente, permanecerá de la propiedad de [REDACTED], S.L.U., hoy “[REDACTED] S.L.U.” Si las resultas de la citada reclamación fueran negativas o insuficientes para indemnizar los costes o desembolsos que hayan debido efectuar las compradoras, se extinguirá en todo caso la responsabilidad del Vendedor, sin que las compradoras puedan efectuarle ninguna otra reclamación por ningún concepto.”

4.- Conocidas las enajenaciones por el Ayuntamiento de Blanca, el 22 de septiembre de 2015 el Alcalde dirigió una comunicación a las compradoras informándoles del propósito de requerirles el pago del 100 % de la cuantía prevista en la estipulación 15ª del Convenio cuantificada en 564.136,8 euros distribuida de la forma siguiente: [REDACTED], SL, 292.124,53 euros por haber adquirido el 52,14% del terreno, [REDACTED], SA, 255.575,76 euros por haber adquirido el 45,30 % del terreno, y [REDACTED] 14.437,2 euros por haber adquirido el 2,56 % del terreno.

5.- El 19 de abril de 2016 las tres entidades compradoras otorgaron una escritura aclaratoria y complementaria de la de compraventa que cambió los porcentajes de terreno adquirido, quedando del modo siguiente: 48,5 % [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], SL, 45,30 % [REDACTED] [REDACTED], SA, 6,16 % [REDACTED] [REDACTED].

6.- El 10 de noviembre de 2016 el AYUNTAMIENTO DE BLANCA acordó el inicio de expediente para la reclamación de cuantía económica derivada de la enajenación realizada con fundamento, esencialmente, en la cláusula 15ª reproducida. Tras la presentación de alegaciones, que fueron desestimadas, el 1 de febrero de 2017 el Pleno del Ayuntamiento requirió a la mercantil actora la suma de 255.575,76 euros por la adquisición de 212.979,80 m² equivalentes al 45,30 % del sector.

Interpuesto recurso de reposición fue desestimado por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 8 de junio de 2017 que constituye el objeto del presente litigio.

7.- Mediante escrito de 5 de diciembre de 2017, las entidades [REDACTED] [REDACTED], SL, [REDACTED], SA y [REDACTED] se dirigieron al Ayuntamiento en los siguientes términos: “Que habiendo iniciado el Ayuntamiento de Blanca acciones tendentes a la ejecución del Convenio suscrito en fecha 14 de julio de 2005, circunstancia que ha motivado litigios judiciales con las mercantiles compradoras (P.O. 262/2017, P.O. 263/2017 y P.O. 266/2017 seguidos todos ellos ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo de la ciudad de Murcia), las mercantiles que suscriben el presente escrito, al objeto de conseguir un acuerdo transaccional que ponga fin a la contienda judicial iniciada y que permita mantener un equilibrio entre su interés y el interés general perseguido por el Ayuntamiento de Blanca, estarían en condiciones de suscribir un nuevo Convenio urbanístico para el Sector UBRS-5-Isla Blanca que permita atender a la

posibilidad de adecuar la realidad existente en el municipio permitiendo la implantación de la actividad agrícola en los terrenos adquiridos sin renunciar a los objetivos fijados por el Ayuntamiento en el Convenio suscrito en fecha 14 de julio de 2005>>

SEGUNDO. - En la demanda se alegaban los siguientes motivos del recurso:

- 1) La subrogación real operada como consecuencia de la compraventa no alcanza a la obligación personal contenida en la cláusula 15ª, no inscrita en el Registro de la Propiedad.
- 2) No resulta exigible el cumplimiento de una obligación amparada en una cláusula que ha de reputarse nula de pleno derecho y que, en todo caso, solo puede tener efecto entre las partes.
- 3) El Ayuntamiento no puede exigir el cumplimiento de una cláusula que opera gracias a su propio incumplimiento en las obligaciones que le incumbían.
- 4) La exigencia del cumplimiento de la cláusula del convenio no encuentra amparo en la finalidad con la que las partes pactaron su inclusión en el convenio.
- 5) No procede la subrogación en el convenio en la medida en que el mismo se encuentra vencido.
- 6) Subsidiariamente, la cláusula no opera en tanto que la actora no ha adquirido más del 50% de los terrenos y, en todo caso, no concurre fraude de ley.
- 7) Subsidiariamente, el desarrollo urbanístico no es viable al encontrarse el Plan Parcial viciado de nulidad de pleno derecho.

La sentencia apelada resuelve sobre las anteriores cuestiones en los siguientes términos:

<<TERCERO. - Los convenios urbanísticos son instrumentos de la acción concertada entre la Administración y los particulares que producen efectos entre las partes que lo conciertan de suerte que las prestaciones asumidas por las partes a través del convenio, en la medida en que coinciden con las exigidas en las leyes o por los planes en vigor, son exigibles directamente en virtud de lo dispuesto en tales normas.



En el presente caso, el convenio que nos ocupa lo suscribieron en el año 2005 el Ayuntamiento de Blanca y la mercantil [REDACTED], SL, hoy [REDACTED], SL. Y se publicó como exigía el art. 158.3.b) de la Ley 1/2001 de Murcia. En cumplimiento del mismo, el Ayuntamiento aprobó un plan parcial y un programa de actuación. No consta que la segunda no atendiera los compromisos económicos asumidos ni que por alguna de las partes se promoviera su resolución. En el año 2016 [REDACTED], SL transmitió los terrenos del sector afectado por el convenio a 3 mercantiles, entre ellas, [REDACTED], SL. En la escritura no se mencionó la existencia del convenio y los terrenos se transmitieron libres de cargas y gravámenes. Ello no obstante, el mismo día en que se otorgó la escritura de venta, 16-7-2015, se otorgó otra cuyo objeto fue dejar constancia de una serie de compromisos adicionales derivados de la existencia del convenio y, en concreto, de la cláusula 15ª del mismo.

La primera conclusión a que conduce lo dicho hasta ahora es que el desconocimiento de la existencia del convenio que alega la actora carece de fundamento porque: el convenio fue objeto de la publicidad prevista por la normativa que le era aplicable; la mercantil vendedora cumplió lo acordado en el convenio porque “trasladó” a la compradora su existencia, como lo prueba la escritura elevando a públicos determinados compromisos adicionales, las alegaciones de [REDACTED], SL al inicio del expediente de reclamación, (que figuran en el expediente administrativo), y la declaración testifical del representante de ésta ratificando lo anterior.

De lo expuesto se deriva que la actora adquirió unos terrenos sujetos a unos derechos y deberes urbanísticos derivados del convenio teniendo en cuenta que se subrogó en los compromisos que la vendedora hubiera podido adquirir con el Ayuntamiento referidos a un posible efecto de mutación jurídico-real prevista en el art. 21 de la Ley 6/1998.

CUARTO.- Por lo que se refiere a la obligación de compensar al Ayuntamiento prevista en la cláusula 15ª del convenio, no ha quedado acreditada cual era la finalidad de su inclusión, y la misma no tiene naturaleza urbanística ni entre sus efectos está el de producir una mutación jurídico-real, por lo que no le es aplicable lo que dispone el art. 21 de la Ley 6/1998, (hoy 27 del Real Decreto Legislativo 7/2015); tampoco le es aplicable el art. 182.3.c) de la Ley del Suelo de la Región de Murcia de 2015, muy posterior a la fecha de firma del convenio.

La obligación de compensar es una obligación accesoria que las partes en el convenio estipularon al amparo del principio de libertad contractual, cuya operatividad se sujetó al cumplimiento de unos requisitos y cuyas consecuencias gestionaron vendedora y compradora con los compromisos adicionales a la compraventa.



El promotor cumplió su obligación de trasladar a la compradora la existencia del convenio e incluso pactó con él las consecuencias de su exigencia y se ha evidenciado en autos que la enajenación alcanzó el 100 % de la propiedad, habiéndose acreditado que D. José Gerardo Gómez Milanés, como apoderado de [REDACTED], [REDACTED], SL, y [REDACTED], SL, adquirió en 3 compraventas distintas las parcelas del sector propiedad de [REDACTED], SL; fue el mismo apoderado el que, el mismo día de la venta, participó en la firma de las escrituras comprensivas de los acuerdos adicionales, idénticas para las 3 entidades; las alegaciones al inicio del expediente de reclamación las presentaron D. [REDACTED] por [REDACTED], SL, D^a. [REDACTED], (hermana del anterior?), por [REDACTED], SL, y D. [REDACTED] por [REDACTED], coincidiendo en su contenido; igual ocurre con los recursos de reposición interpuestos; en los escritos presentados las 3 entidades consignan el mismo domicilio a efectos de notificaciones: Carretera de la Estación km 1,9, 30550 Abarán, Murcia; contra la resolución aquí recurrida se siguen 3 procedimientos contencioso-administrativos: el que nos ocupa, el PO 266/2017 que se sigue a instancias de la SAT ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 6; y el PO 263/2017 que se sigue a instancias de [REDACTED], SL en el JUZGADO Contencioso-Administrativo Num. 4 de Murcia; en los que se actúa con la misma representación y defensa y en los 3 se articulan los mismos argumentos contra la resolución recurrida; fue D. [REDACTED] quien en representación de las 3 sociedades solicitó licencia para la instalación de una valla perimetral comprensiva de las 3 parcelas adquiridas; por último fueron las 3 sociedades las que comunicaron al Ayuntamiento la voluntad de poner fin a los litigios en curso mediante un nuevo convenio que permita atender a la posibilidad de adecuar la realidad existente en el municipio permitiendo al implantación de la actividad agrícola en los terrenos adquiridos sin renunciar a los objetivos fijados en el convenio inicialmente suscrito.

Prueba evidente de lo que estamos señalando, la circunstancia puesta de manifiesto en la contestación a la demanda y que deriva de la Escritura Aclaratoria y complementaria otorgada el 19 de abril de 2016 en la que se modifican las proporciones en las que se produce la compra por las tres entidades para evitar que ninguna de ellas alcanzara el 50 % previsto en la mentada cláusula 15^a.

Los datos anteriores dejan poco margen de duda sobre el propósito de la actora de eludir el cumplimiento de la obligación a que está sujeta con el pretexto de ser de una sociedad ajena a las otras 2 compradoras, cuando la realidad prueba que, más allá de la apariencia formal de sociedades distintas, se trata de entidades cuya actuación concertada, en el presente caso, obedeció a una única voluntad: la de adquirir el sector en su conjunto.

QUINTO.-En cuanto a la falta de exigencia por parte del Ayuntamiento para la prestación de la garantía ofrecida por la mercantil con la que suscribió el



convenio urbanístico y que hubiera dado lugar a la extinción de la obligación de compensar de la cláusula 15, es preciso recordar que el art. 162.1 de la Ley 1/2001 decía que: “Con el fin de asegurar el cumplimiento del deber de urbanizar, el urbanizador o el promotor de urbanizaciones de iniciativa particular deberá constituir una garantía equivalente al 10 por 100 de la evaluación económica de los costes de urbanización de cada unidad, una vez recaída la aprobación definitiva del programa de actuación y como requisito para su efectividad”.

La estipulación 9ª del convenio establece: “El PROMOTOR, transitoriamente hasta el momento que legalmente deba prestar garantía para asegurar el cumplimiento de la obligación de urbanizar, presentará garantía financiera por el 8 % de los costes previstos de urbanización a la fecha de aprobación definitiva y firme de la aprobación del Plan General Municipal de ordenación...”.

En el presente caso, no se prestó ninguna de las garantías referidas, sin embargo, no consta que resulte imputable al Ayuntamiento. La ausencia de prestación de garantía determina conforme al art. 162.1 reproducido, la imposibilidad de hacer efectivo el programa de actuación aprobado definitivamente, quedando en suspenso la urbanización del sector. Es en esta situación de suspensión en la que la actora adquirió una parte del sector asumiendo el cumplimiento de las obligaciones derivadas del mismo y que conocía sobradamente.

SEXTO. -En cuanto a la imposibilidad de que se produzca la subrogación en el convenio y consecuentemente la compensación económica al Ayuntamiento prevista en el mismo por encontrarse vencido y no ser viable el desarrollo urbanístico previsto en el convenio, dichas alegaciones deben ser rechazadas.

La estipulación 11ª del convenio enumera 5 causas de resolución de pleno derecho, entre ellas, “El transcurso de más de dos años, a contar desde la fecha de celebración del presente Convenio sin que se hubiese aprobado definitivamente el PGMO de Blanca para el presente ámbito, por causas imputables al Ayuntamiento previa denuncia formalizada por escrito por parte del promotor manifestando su intención de resolver el mismo...” y la estipulación 9ª se refiere a un plazo máximo de 7 años, (a contar desde la publicación en el Boletín Oficial de la aprobación definitiva del PGMO, o en su caso, la aprobación parcial que incluya el Sector “Isla Blanca”), para llevar a cabo los actos necesarios para la ejecución del Proyecto de Urbanización del Sector y de sus unidades de actuación.

Si bien es cierto que el plazo de dos años es evidente que ha transcurrido, no consta que el promotor denunciara su intención de resolver el convenio, requisito necesario para su finalización por la causa citada. El segundo de los plazos referidos no ha transcurrido porque, al no prestar el promotor garantía, la ejecución de la urbanización quedó en suspenso. En definitiva, el convenio continúa en vigor y prueba de que ello es así y que la actora es consciente es el escrito fechado el 5 de diciembre 2017 en el que las entidades [REDACTED], SL, [REDACTED]



██████████ SL y ██████████ se dirigieron al Ayuntamiento proponiéndole la sustitución del convenio por otro nuevo “que permita atender a la posibilidad de adecuar la realidad existente en el municipio permitiendo la implantación de la actividad agrícola en los terrenos adquiridos sin renunciar a los objetivos fijados por el Ayuntamiento en el Convenio suscrito en fecha 14 de julio de 2005”.

Por último, en cuanto a la falta de viabilidad del desarrollo urbanístico previsto en el Convenio por estar viciado el plan parcial de nulidad de pleno derecho por no constar con informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Segura sobre disponibilidad de recursos hídricos (Art. 25.4 del TRLA) las causas de nulidad no operan de forma automática, y no consta que se haya impugnado dicho plan parcial, ni es posible hacerlo en el presente recurso con objeto muy distinto.

En definitiva, no constando la impugnación del plan parcial el mismo ha de presumirse válido y eficaz, sin que alguna eventual irregularidad pueda ser utilizada por la actora por eludir sus obligaciones.

(...)>>

TERCERO. – Se interpone recurso de apelación por la representación procesal de “██████████, S.A.”, reiterando, en definitiva, los argumentos esgrimidos en la demanda y que han sido oportunamente resueltos en la sentencia apelada.

Así, alega que no ha existido subrogación en el convenio urbanístico, y por ello no resulta de aplicación a la apelante su Estipulación 15^a. Considera que la sentencia es ininteligible en este punto pues da por sentado que no existe subrogación real, pero entiende que ha existido subrogación por las relaciones privadas entre las partes. Sin embargo, las relaciones privadas no quedan sometidas al Derecho Administrativo. Invoca la apelante el artículo 21 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, norma que en idénticos términos que el artículo 27 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, texto refundido de 2015, contemplan, para que opere la subrogación, que se trate de un derecho o deber legalmente establecido, o que si se trata de una obligación libremente asumida ante la Administración que se refiera a una mutación jurídico-real y que, como tal, se encuentre inscrita en el Registro de la Propiedad. Y la propia sentencia apelada entiende que no ha habido subrogación real. No habiendo subrogación real no debe asumir la obligación de pago la recurrente, y tampoco puede entenderse que haya una subrogación contractual, pues la cláusula 15^a del Convenio es personal y accesoria, pactada entre las partes suscribientes del mismo, y la obligación que asumió la mercantil que lo suscribió no puede trasladarse a la apelante, ni se puede equiparar el consentimiento expreso que otorgó esa mercantil con el conocimiento del convenio por parte de aquélla. La



adquisición del terreno en virtud de la escritura de compraventa se realizó libre de cargas, y además el vendedor no cumplió con la obligación de comunicar la transmisión al Ayuntamiento. No habiendo operado la subrogación, debió apreciarse el incumplimiento del promotor y no de la adquirente, que no ha firmado documento alguno en tal sentido.

Añade la apelante que se trata de tres empresas distintas, que no constituyen grupo empresarial, y cuya única vinculación es ser socios de una Organización de Productores de Frutas y Hortalizas, y compraron las parcelas para su producción agrícola. Por tanto, no hay subrogación alguna.

Alega, en segundo lugar, que la cláusula 15ª del convenio es nula de pleno derecho. Reitera que no se puede exigir el cumplimiento de una cláusula que opera gracias al propio incumplimiento de sus obligaciones por el Ayuntamiento, que por dejación no exigió la garantía de la urbanización, ni la garantía legal prevista en el artículo 162 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, texto refundido de 2005. Aprobado el programa de actuación, debió requerir la aportación de la garantía legal, máxime cuando no había exigido hasta esa fecha la garantía conveniada prevista en la Cláusula 9ª del convenio. En cuanto a la cláusula en cuestión, la 15ª, entiende la apelante que la exigencia de su cumplimiento no encuentra amparo en la finalidad con la que las partes pactaron su inclusión en el convenio, pues se trata de una cláusula anti especulación, es decir, se trataba de evitar la transmisión de terrenos con finalidad especulativa, lo que no concurría en la transmisión que ha dado lugar a la exigencia de la compensación económica.

Considera por último la apelante que el convenio está vencido, y no es admisible el argumento de la sentencia apelada de que está pendiente la ejecución de la urbanización, pues el único responsable de que no se haya prestado la garantía es el Ayuntamiento. En cuanto a la propuesta que se planteó al Ayuntamiento, obedeció a la finalidad de alcanzar un acuerdo para poner fin a la controversia. Reitera, por último, que el Plan Parcial es nulo de pleno derecho, y por ello la apelante instó su revisión de oficio, que ha sido inadmitida por el Ayuntamiento.

La parte apelada se opone al recurso y solicita la confirmación de la sentencia apelada por sus propios fundamentos.

CUARTO. - Se reiteran y dan por reproducidos los antecedentes y fundamentos contenidos en la sentencia apelada, en tanto no sean modificados por los de la presente resolución.



El convenio urbanístico relativo al Sector “Isla Blanca”, suscrito en fecha 15 de julio de 2005 entre el Ayuntamiento de Blanca y ██████████ S.L.U. (posteriormente “██████████, S.L.”) y publicado en el BORM de fecha 31 de agosto de 2005, contenía la tantas veces citada Estipulación Décimo Quinta, en la que se disponía lo siguiente:

“El PROMOTOR se obliga a comunicar al Ayuntamiento cualquier enajenación total o parcial de la propiedad, siempre que ésta alcance al menos un 50 % de la misma. El nuevo propietario, en el caso de serlo de más del 50 %, estará obligado a compensar al Ayuntamiento, con 1,20 €/m² transmitido.

Esta obligación se extinguirá una vez concluida o garantizada la urbanización.

No tendrá lugar este deber de compensar al Ayuntamiento cuando la enajenación, total o parcial se haga a favor de empresas del grupo del PROMOTOR.

El promotor se obliga a trasladar en caso de enajenación de la totalidad o de parte de la propiedad a que se refieren los compromisos contenidos en el presente convenio, la persona o personas físicas o jurídicas que adquieran la finca o fincas referidas vendrán obligadas a hacer constar estos compromisos en sus actos o contratos con terceros, que se subrogarán en el lugar de aquel, conforme a lo que determinan los artículos 154 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, y el Art. 21 LS/98, así el nuevo titular quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en sus derechos y deberes urbanísticos, así como en los compromisos que éste hubiera acordado con la Administración urbanística competente”.

Al margen de la defectuosa redacción del último párrafo de esta estipulación, se observan en la misma dos tipos de obligaciones. En primer lugar, la de compensación al Ayuntamiento si se adquiere más del 50 % de la propiedad, y, en segundo lugar, la subrogación real que se produce en todo caso de transmisión de terrenos, de modo que el nuevo adquirente no sólo es el nuevo propietario, sino que además queda en la misma posición jurídica que el anterior, y tiene sus mismos derechos y obligaciones.

En el presente caso lo que se está discutiendo es esa compensación que se prevé en el primer párrafo de la estipulación, y cuya finalidad resulta irrelevante al objeto del presente recurso. Para que resulte de aplicación solo es necesario que se transmita más del 50% de la propiedad por la promotora, y que el nuevo propietario no sea una empresa del grupo del promotor. La obligación queda extinguida una vez concluida o garantizada la urbanización.



Alega la apelante que era ajena a este convenio, y que su conocimiento no puede equivaler a un consentimiento prestado para que pueda exigirse la compensación económica. Esta alegación no puede tener acogida, pues la apelante celebró un negocio jurídico con la promotora, y libremente y en el ejercicio de la autonomía de su voluntad, asumió esa obligación de compensación. No sólo la asumió, sino que pactó con la vendedora-promotora, las consecuencias derivadas de la eventual exigencia de la misma por el Ayuntamiento. Así, el mismo día de la transmisión la promotora y las distintas mercantiles adquirentes, otorgaron nuevas escrituras públicas en la que se dejaba constancia de los siguientes compromisos adicionales:

“1. El Vendedor se compromete a realizar todo aquello cuanto fuera necesario y oportuno para procurar resolver el Convenio Urbanístico Relativo al Sector “Isla Blanca” suscrito entre Binipuntiró, S.L.U., hoy “██████████, S.L.U.”, y el Ayuntamiento de Blanca (Murcia) (en adelante, el “Convenio”) de común acuerdo entre ambas partes y de forma que ello no suponga un coste económico para el Vendedor.

2. Asimismo, el Vendedor se compromete a no reclamar al Ayuntamiento de Blanca ninguna cantidad por ningún concepto (y en particular, las cantidades abonadas por ██████████, S.L.U., hoy “██████████, S.L.U.”, según lo previsto en el Convenio) en relación con el referido Convenio y, especialmente, en el curso de la negociación de la referida resolución.

3. No obstante lo anterior, y si por cualquier motivo, cualquiera de las adquirentes de las fincas se viera obligada a satisfacer cualquiera de las compensaciones previstas en la Estipulación 15ª del referido Convenio o a hacer frente a las obligaciones a las que en dicha estipulación se hace referencia, el Vendedor se compromete a mantener indemne a las referidas Compradoras, puesto que las partes han tenido como esencial a la hora de otorgar la referida compraventa que la misma se efectúa en estado de libre de cargas y gravámenes y sin que se desprendan de la misma obligaciones de clase alguna para las Compradoras.

4. No obstante lo establecido en el párrafo anterior, la responsabilidad del Vendedor se limitará única y exclusivamente a las cantidades que en virtud del citado convenio Urbanístico tenga derecho a reclamar al Ayuntamiento de Blanca (Murcia); de forma que única y exclusivamente deberá responder frente a las compradoras con las cantidades que en virtud de dicho Convenio Urbanístico recupere del citado Ayuntamiento de Blanca (Murcia), con exclusión de cualesquiera otro líquido fondos o activos de su titularidad.

5. De cara a dotar de virtualidad el referido compromiso de indemnidad, el Vendedor se compromete a que seguirá las instrucciones de las Compradoras en



relación con los derechos que el primero pudiera tener en relación con el Convenio de cara a, si así lo estiman oportuno las Vendedoras, reclamar y procurar la recuperación frente al Ayuntamiento de Blanca cualesquiera cantidades que, hasta dicha fecha, hubiera abonado [REDACTED], S.L.U., hoy "[REDACTED], S.L.U.", en el marco del referido Convenio. El Vendedor se compromete asimismo, si así fuera requerido para ello, a otorgar un poder irrevocable a favor de cualquiera de las Compradoras a tal efecto, de modo que dicha reclamación pueda ser directamente llevada por las Compradoras en nombre y representación del Vendedor. Las resultas de dicha reclamación, si fueran positivas para [REDACTED], S.L.U., hoy "[REDACTED], S.L.U.", se destinarán a satisfacer el compromiso de indemnidad previsto en el párrafo 3º anterior y en la cuantía que sea precisa para cubrirlo. Si tras dicho destino resultara cualquier excedente, permanecerá de la propiedad de [REDACTED], S.L.U., hoy "[REDACTED], S.L.U." Si las resultas de la citada reclamación fueran negativas o insuficientes para indemnizar los costes o desembolsos que hayan debido efectuar las compradoras, se extinguirá en todo caso la responsabilidad del Vendedor, sin que las compradoras puedan efectuarle ninguna otra reclamación por ningún concepto".

Es de suponer que antes de firmar este documento público la ahora apelante examinaría el convenio urbanístico, la estipulación en cuestión, si se había prestado o no garantía en ejecución de la urbanización, el Plan Parcial, aprobado definitivamente en el año 2008 y publicado en el BORM, y, en definitiva, todos aquellos elementos necesarios para asumir sin reserva alguna la obligación de compensación que se establecía en el convenio. Por tanto, no pueden alegarse ahora cuestiones que eran conocidas o debían serlo por la interesada. Y, frente a lo que manifiesta, no era un tercero frente al Ayuntamiento, aunque no suscribiera el convenio urbanístico, sino un obligado a la compensación en virtud de lo acordado en dicho convenio y que plena y libremente asumió al adquirir los terrenos. Así, en el convenio no se pacta que la compensación económica se abone por la promotora en caso de transmisión de más del 50%, sino por el adquirente, en este caso la apelante. Resultan por todo ello rechazables las continuas referencias a la subrogación en un convenio urbanístico, ni las críticas que en este sentido se hacen a la sentencia apelada, que resuelve con gran acierto y de forma detallada cada una de las cuestiones planteadas, entre ellas la relativa a que no se trataba de varias adquisiciones (en cuanto al requisito del porcentaje de adquisición), ya que entre todas las mercantiles -relacionadas entre sí- adquirieron el 100 % de un suelo urbanizable sectorizado. Añadimos aquí que no deja de sorprender esa adquisición tratándose de empresas que, según las propias manifestaciones de la apelante, se dedican a la actividad agraria.



Ha de añadirse a lo expuesto que no consta que, previamente a la reclamación que le hizo el Ayuntamiento, haya intentado la interesada resolver el convenio, ni haya impugnado el Plan Parcial, ni denunciado la falta de exigencia de garantía de la urbanización por el Ayuntamiento. Por tanto, no puede ahora oponer tales extremos para no hacer el pago que se le reclama.

Por último, el convenio no está vencido, pues no se ha ejecutado la urbanización.

QUINTO. - Por lo expuesto, procede la desestimación del recurso, con imposición de costas a la parte apelante (artículo 139.2 de la Ley Jurisdiccional.)

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

F A L L A M O S

Desestimar el recurso de apelación interpuesto por “Frutas Esther, S.A.” contra la sentencia nº 118/2019, de 20 de mayo, del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 5 de Murcia, dictada en el recurso contencioso administrativo nº 262/2017, que se confirma íntegramente, con imposición de costas a la parte apelante.

La presente sentencia es susceptible de recurso de casación ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo, de conformidad con lo previsto en el artículo 86.1 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, siempre y cuando el asunto presente interés casacional según lo dispuesto en el artículo 88 de la citada ley. El mencionado recurso de casación se preparará ante esta Sala en el plazo de los 30 días siguientes a la notificación de esta sentencia y en la forma señalada en el artículo 89.2 de la LJCA.

En el caso previsto en el artículo 86.3 podrá interponerse recurso de casación ante la Sección correspondiente de esta Sala.

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

