



ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

JUZGADO DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO
NÚMERO DOS DE CASTELLÓN

LETRADO ENCARGADO: PEÑARROJA
PROCURADOR GENERAL: GARCÍA NALES
DOC: [firmado]
LETRAS: [firmado]
Nº REF: 5307

Procedimiento: **ORDINARIO 82/2007**
Materia: **Urbanismo.**
Cuantía: **Indeterminada.**

ILTRE. COLEGIO DE PROCURADORES
SERVICIO DE NOTIFICACIONES

En - 1 SEP 2009 se recibe
en este Servicio la resolución indicada
a efectos del art. 151-2 de la L.E.C.
1/2009

SENTENCIA nº 388

En CASTELLÓN a TREINTA Y UNO de JULIO de DOS MIL NUEVE

Vistos por mí, Gonzalo Barra Plá, Magistrado del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número Dos de Castellón, el recurso de referencia tramitado en este Juzgado como **PROCEDIMIENTO ORDINARIO 82/2007** a instancia de **NICOLÁS HERVAS AMADO** (en su calidad de Concejal del **PARTIDO REPUBLICANO** en el **AYUNTAMIENTO DE SEGORBE**), representado por el Procurador Leopoldo Segarra Peñarroja; siendo demandados el **AYUNTAMIENTO DE SEGORBE**, representado por la Procurador Eva Mª Pesudo Arenós y asistido por la Letrado Begoña Salcedo Atagarda; y **HERMANOS VENTURA S.L.**, representada por la Procurador María de los Angeles D'Amato Martín y asistida por la Letrado Nuria Maroto Martínez.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por la representación de **NICOLÁS HERVAS AMADO** (Concejal del **PARTIDO REPUBLICANO**) se interpuso recurso contencioso-administrativo contra el acuerdo plenario del Ayuntamiento de Segorbe de fecha 21 de diciembre de 2006.

SEGUNDO.- Una vez recibido el expediente administrativo, por la representación de la parte actora se formalizó Demanda en la que, tras exponer los hechos y fundamentos legales que estimó oportunos en apoyo de su pretensión, terminó suplicando que se dicte Sentencia mediante la que **ANULE** el acto administrativo impugnado en el presente recurso en los términos que dimanar del presente escrito, con cuantos efectos sean inherentes a tal pronunciamiento, condenando a la administración demandada al pago de las costas procesales del presente pleito.

TERCERO.- Dado traslado de la demanda a la parte demandada, por el **AYUNTAMIENTO DE SEGORBE** se contestó oponiendo inicialmente la inadmisibilidad del recurso por falta de legitimación activa, y contestando seguidamente la demanda en solicitud de sentencia por la que se declare la desestimación del recurso contencioso-administrativo interpuesto, declarando ser conforme a derecho el acuerdo de 21-2006 con expresa imposición de las costas de este proceso a la parte demandante.

CUARTO.- Habiéndose solicitado el recibimiento a prueba, y previa declaración de su pertinencia, se practicó la propuesta por las partes, con el resultado que obra en autos.



GENERALITAT VALENCIANA



QUINTO.- Con posterioridad a la finalización del período probatorio, se personó la entidad codemandada HERMANOS VENTURA SL.

SEXTO.- Seguidamente, una vez cumplimentado el trámite de conclusiones, quedó el procedimiento concluso para sentencia de conformidad con lo establecido en el artículo 64.4 de la LJCA.

SÉPTIMO.- En la tramitación del presente procedimiento se han observado las prescripciones legales, excepto el plazo de dictado de Sentencia, dada la excesiva carga de trabajo que debe soportar este Juzgado.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Se interpone recurso contencioso-administrativo contra el acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Segorbe de fecha 21 de diciembre de 2006, del siguiente tenor literal:

"PERMUTA DE TERRENOS DE PROPIEDAD MUNICIPAL SITOS EN EL SECTOR 1 RESIDENCIAL CON HERMANOS VENTURA SL PARA LA EJECUCIÓN DE LA CIUDAD DEPORTIVA.

Atendido que con fecha 11 de diciembre de 2006 se emitió providencia de lo Alcaldía en relación con la posible permuta entre los bienes del Ayuntamiento y la obra futura consistente en la construcción de la ciudad deportiva la cual fue adjudicada a la mercantil Hermanos Ventura SL.

Atendido que dicha licitación se tramitó en base al Pliego de cláusulas económico-administrativas que regularon el concurso por el procedimiento abierto para la redacción del proyecto y ejecución de la obra "Ciudad Deportiva de Segorbe".

Atendido que en el citado Pliego y en su cláusula decimoséptima, en cuanto a forma de pago, se estableció que la Corporación Municipal podría optar por las siguientes: a) pago en metálico; b) pago en terrenos; c) pago mixto a) y b).

Atendido que dicho pliego fue sometido a información pública mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia nº 98, de fecha 17 de agosto de 2006, y en el Diario El Mundo-Castellón al Día de fecha 17 de agosto de 2006, garantiza la pública concurrencia.

Considerando que la Junta de Gobierno Local, en fecha 17 de octubre de 2006, acordó Contratar la obra "Ciudad Deportiva de Segorbe" con la empresa Hermanos Ventura SL, único contratista presentado a la licitación, por el precio de 4.320.000,01 euros.

Atendido que ha sido emitido informe de Secretaría en relación con el procedimiento a seguir y la Legislación aplicable al expediente de permuta.

Atendido que con fecha 12 de diciembre de 2006 se emitió informe de los Servicios Técnicos Municipales en el que consta la valoración técnica tanto del bien inmueble del Ayuntamiento como del bien inmueble de futura construcción a ejecutar por el contratista.

Atendido que por el contratista Hermanos Ventura SL ha sido aceptado el pago mixto de la citada obra, así como la valoración de las fincas de propiedad municipal.

Atendido que han sido emitidos, respectivamente, certificado de la inscripción del bien inmueble municipal en el Libro Inventario de Bienes, informe de Intervención en el que se comprueba que el porcentaje del importe de los bienes de propiedad municipal es del 41.2321% sobre los recursos ordinarios.

Considerando que en el expediente administrativo tramitado quedará acreditado el cumplimiento de tres cuestiones básicas:

- a) la determinación del objeto o cosa futura; que se corresponde con el proyecto de ejecución redactado para la construcción de la ciudad deportiva.*





- b) El plazo de ejecución de las obras que se establece en SEIS MESES, contados a partir del día siguiente a la firma del acta de comprobación del replanteo.
- c) Cláusulas de garantía que se proponen por la que suscribe y que consistirían en: 1) Condición resolutoria: establecido plazo de ejecución de las obras en la licitación, el incumplimiento de dicho plazo salvo causa de fuerza mayor, producirá la reversión de las fincas permutadas al Ayuntamiento de Segorbe. 2) Cláusula penal: en el caso de incumplimiento de las condiciones estipuladas, además de la reversión de la propiedad transmitida en la presente permuta, el Ayuntamiento adquirirá la propiedad de la obra ejecutada sin derecho a indemnización alguna para el constructor. 3) Cancelación de la condición resolutoria: dicha cancelación solamente podrá cancelarse por voluntad del Ayuntamiento, manifestándose mediante acuerdo adoptado por el órgano competente.

Atendido cuanto antecede, el Ayuntamiento por doce votos a favor de las Sras. Santamaria, Escrig y Pérez, y los Sres. Calvo, Faus, Berga, Martí, Tortajada, Hervás García, Polo, Donaire y Gil, y el voto en contra del Sr. Hervás Amado, acordó:

Primera. - Enajenar mediante permuta a Hermanos Ventura SL las siguientes fincas.

Pago en terreno:

-SOLAR 49 URBANA: Solar edificable en término de Segorbe, calle en Proyecto número 8, sin número de policía. Manzana M9. SUPERFICIE SOLAR: trescientos dieciocho metros y setenta y ocho decímetros cuadrados. APROVECHAMIENTO MÁXIMO AUTORIZADO: seiscientos cuarenta y seis metros y cincuenta decímetros cuadrados. LINDEROS: frente, calle de su situación; derecha entrando, calle proyecto número 3; izquierda, calle Proyecto número 2 y fondo, parcela 50

INSCRIPCIÓN: Tomo 573, Libro 235, Folio 152, Finca 22.138, Inscripción 1ª.

Valor de la parcela: 198.158,72 Euros.

IVA 16%: 31.705,40 Euros.

Importe total: 229.864,12 Euros.

-SOLAR 23 URBANA: Solar edificable en término de Segorbe, calle en Proyecto número 3, sin número de policía. Manzana M4. SUPERFICIE SOLAR: mil ciento veintiséis metros y sesenta y un decímetros cuadrados. APROVECHAMIENTO MÁXIMO AUTORIZADO: dos mil cuatrocientos diecinueve metros y cincuenta y nueve decímetros cuadrados. LINDEROS: frente, calle de su situación; derecha, calle proyecto número 8; izquierda, parcela 24 de Ramón y Pilar Torres Setma y parcela 22 de María Capilla Gómez y fondo, calle Proyecto Número 2.

INSCRIPCIÓN: Tomo 573, Libro 235, Folio 100, Finca 22.112, Inscripción 1ª.

Valor de la parcela: 741.628,53 Euros.

IVA 16%: 118.660,56 Euros.

Importe total: 860.289,09 Euros.

-SOLAR 50 URBANA: Solar edificable en término de Segorbe, calle en Proyecto número 3, sin número de policía. Manzana M9. SUPERFICIE SOLAR: tres mil seiscientos ochenta y un metros y cuarenta y siete decímetros cuadrados. APROVECHAMIENTO MÁXIMO AUTORIZADO: ocho mil treinta y cinco metros y cincuenta decímetros cuadrados de techo edificable. LINDEROS: frente, calle de su situación; derecha entrando, calle proyecto número 9; izquierda, Ayuntamiento de Segorbe y fondo, calle Proyecto Número 2.

INSCRIPCIÓN: Tomo 573, Libro 235, Folio 154, Finca 2.139, Inscripción 1ª

Valor de la parcela: 2.462.961,11 Euros.

IVA 16%: 394.073,77 Euros.

Importe total: 2.857.034,88 Euros.

Pago en metálico:





ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA

Con el fin de alcanzar una equivalencia de valores, la diferencia entre el valor del terreno y el valor de la obra, es decir, la cantidad de 372.811,91 € será realizado mediante pago en metálico, tal y como consta en el expediente de contratación de la obra en el que se prevé el pago mixto, haciéndose efectivo con la aprobación de la última certificación de obra.

Bien futuro:

Por el siguiente bien futuro: Construcción de la Ciudad Deportiva, de acuerdo al Proyecto Técnico obrante en el expediente, con las características, calidades, etc, recogidas en el citado expediente de licitación, con un valor de 4.320.000,01 €, IVA incluido (3.724.137,94 € más 595.862,07 € de IVA).

Este edificio se construirá sobre el terreno de propiedad municipal calificado como suelo dotacional público existente en el Sector 1, cuya descripción es la siguiente:

URBANA: Solar situado en término de Segorbe, destinado a CIUDAD DEPORTIVA.
SUPERFICIE: Treinta y tres mil cuatrocientos sesenta metros cuadrados. LINDEROS: visto desde la calle en Proyecto número 5: al frente, calle en proyecto número 5: derecha entrando, calle; izquierda, calle en Proyecto número 11 y fondo calle en Proyecto número 1.

Segundo.- Elevar el expediente, como requisito previo a su ejecutividad, al órgano competente de la comunidad autónoma, para su autorización.

Tercero.- Fijar un plazo de seis meses para la ejecución de la obra de la ciudad deportiva, a contar desde la firma del acta de comprobación de replanteo.

Cuarto.- Sujetar el cumplimiento de la obligación de iniciar, construir y entregar la construcción de la ciudad deportiva, en los plazos convenidos, a la cláusula resolutoria explícita del artículo 11 de la Ley Hipotecaria, de manera que se producirá de pleno derecho la resolución de la permuta, verificándose la nueva inscripción registral a nombre del Ayuntamiento, previa constancia de la notificación notarial hecha por el Ayuntamiento al promotor Hermanos Ventura SL del incumplimiento y de quedar resuelta la permuta. Así mismo en el caso de incumplimiento de las condiciones estipuladas, además de la reversión de la propiedad transmitida en la presente permuta, el Ayuntamiento adquirirá la propiedad de la obra ejecutada sin derecho a indemnización alguna para el constructor.

La condición resolutoria solamente podrá cancelarse por voluntad del Ayuntamiento, manifestándose dicho acuerdo adoptado por el órgano competente".

SEGUNDO.- Opone inicialmente el Ayuntamiento demandado la inadmisibilidad del recurso contencioso-administrativo por falta de legitimación activa pues no aprecia que haya un interés general en anular el acuerdo impugnado, sino que al contrario el actuar de la parte actora parece venir motivado por un interés político disfrazado como una acción pública contraria y perjudicial a los intereses del municipio de Segorbe.

No puede prosperar el motivo de inadmisibilidad opuesto por el Ayuntamiento demandado. En efecto, dispone el artículo 69.b) de la LJCA:

La sentencia declarará la inadmisibilidad del recurso o de alguna de las pretensiones en los casos siguientes: b) Que se hubiera interpuesto por persona incapaz, no debidamente representada o no legitimada.

A su vez, el artículo 63.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, señala:

1. Junto a los sujetos legitimados en el régimen general del proceso contencioso-administrativo podrán impugnar los actos y acuerdos de las entidades locales que incurran en infracción del ordenamiento jurídico:



ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

- a) *La Administración del Estado y la de las Comunidades Autónomas, en los casos y términos previstos en este Capítulo.*
- b) *Los miembros de las corporaciones que hubieran votado en contra de tales actos y acuerdos.*

Por su parte, el artículo 209 del RD 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, dispone que:

1. *Contra los actos y acuerdos de las entidades locales que pongan fin a la vía administrativa, los interesados podrán, previo recurso de reposición o reclamación previa en los casos en que proceda, ejercer las acciones pertinentes ante la jurisdicción competente.*

2. *Junto a los sujetos legitimados en el régimen general del proceso contencioso-administrativo, podrán impugnar los actos y acuerdos de las entidades locales que incurran en infracción del ordenamiento jurídico los miembros de las Corporaciones locales que hubieran votado en contra de tales actos y acuerdos.*

En aplicación de dichos preceptos, debe rechazarse la inadmisibilidad opuesta por la administración demandada, toda vez que el recurso contencioso-administrativo es interpuesto por Nicolás Hervas Armado en su calidad de Concejal del Ayuntamiento de Segorbe, quien, como consta en el propio acto recurrido, votó en contra del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Segorbe de fecha 21 de diciembre de 2006.

TERCERO.- Analizando ya el fondo del asunto, solicita la parte actora el dictado de sentencia mediante la que **ANULE** el acto administrativo impugnado en el presente recurso en los términos que dimanen del presente escrito, con cuantos efectos sean inherentes a tal pronunciamiento, condenando a la administración demandada al pago de las costas procesales del presente pleito.

Alega al respecto que se ha producido un incorrecto tratamiento de los bienes municipales objeto de permuta. Así, al folio 71 del expediente consta certificado del Secretario del Ayuntamiento de Segorbe indicando que los expresados bienes *forman parte de los bienes que constituyen el Patrimonio Municipal del Suelo, encontrándose inscritos en el Inventario con dicha naturaleza jurídica*, añadiendo que el título por el que se atribuye su propiedad a favor del Ayuntamiento es la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación del Sector Residencial nº 1 del PGOU de Segorbe.

Dada la fecha de inicio del expediente de permuta, es aplicable la regulación del patrimonio público del suelo contenida en los artículos 258 y siguientes de la LUV y 547 del ROGTU. De la aplicación de dicho régimen jurídico, resulta que en el expediente administrativo tramitado no se acredita —como requiere el artículo 547.1 ROGTU— el cumplimiento de la mayor conveniencia de la permuta frente a otras formas de enajenación, la vinculación del destino de las parcelas objeto de permuta a la construcción o promoción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública. Además, el artículo 547.2 ROGTU establece para la permuta, como regla general, el sistema de concurso público sin que del expediente administrativo aportado se deduzca la concurrencia de causa o justificación alguna que permita un procedimiento negociado de permuta. Dándose además la circunstancia de que el régimen jurídico precitado de la LUV no es novedoso pues ya encontraba plasmación en las previsiones establecidas al respecto en los artículos 276 y 280



GENERALITAT VALENCIANA



del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992.

Añade, seguidamente, del mismo modo concurre una incorrecta valoración de los bienes municipales objeto de permuta. Así, el precio adoptado para cada solar, según los técnicos municipales, *ha sido obtenido como media de los distintos valores resultantes de la subasta efectuada por el Ayuntamiento de Segorbe de otros solares ubicados en el mismo sector nº 1 con los mismos parámetros de edificabilidad y parámetros urbanísticos*. Sin embargo, no se aportan los expedientes administrativos de subasta que pudieren justificar la adopción de la media de los distintos valores a que se hace referencia. Señala a continuación que los m² de aprovechamiento urbanístico objeto de permuta son 11.101,59 m², con un precio global fijado en 3.402.748,30 €; lo que supone un precio unitario de 306,50 €/m². Precio que no responde a la media de los distintos valores resultantes de la subasta por cuanto el Ayuntamiento de Segorbe ha subastado las parcelas municipales números 9, 11, 15, 26, 52, 54, 36, 57, 65 y 78 -adjuntando como documentos 1 a 10 de la demanda los respectivos dictámenes de la Comisión Informativa respecto a cada una de dichas subastas- resultando que el Ayuntamiento ha enajenado un total de 32.249,67 m² por un importe total de 11.699.040 €, lo que supone un precio unitario de 362,76 €/m² (superior al valor adoptado en la permuta de 306,50 €/m²). Ello supone que los bienes permutados se han infravalorado en 56,26 €/m², lo que se traduce en una infravaloración de 624.626,96 €. En definitiva, el Ayuntamiento debía haber valorado los bienes permutados en la cantidad total de 4.027.375,20 € (a un precio medio de 362,76 €/m²), IVA excluido, por lo que, dado que la obra futura asciende a 3.724.137,94 € (IVA excluido), el Ayuntamiento tendría que percibir la cantidad de 303.237,30 €, en lugar de satisfacer la suma de 321.389,58 €.

Impugna seguidamente el acto recurrido alegando la ausencia de cumplimiento de los requisitos exigidos para la formalización de la permuta, toda vez que, conforme al artículo 112 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, debía justificarse la necesidad de llevar a cabo la permuta de referencia, cuestión que no se halla debidamente justificada en el expediente. Al respecto, únicamente se señala en el Informe del Secretario Municipal (folio 47 del expediente) que *la necesidad de efectuar esta permuta si bien en el caso que nos ocupa dicha necesidad se puede justificar al ser una de las formas previstas en el pliego de condiciones económico-administrativas sometido a información pública*. Si bien matiza que la alegación es realizada a meros efectos dialécticos, por entender que no resulta de aplicación a la permuta objeto de autos los artículos 109 y siguientes del reglamento citado, sino que resulta de preferente aplicación los preceptos precitados de la LUV y ROGTU. Por último, alega la infracción del artículo 54.2 del Real Decreto Legislativo 781/1986, dado que en los informes emitidos, respecto a la legislación aplicable, se establece como preceptos de aplicación los artículos 109 y siguientes del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, así como diversos preceptos de la ley de bases de régimen local y del texto refundido de las disposiciones vigentes en materia de régimen local, sin aludir para nada a la LUV ni al ROGTU.

CUARTO.- Se opone el Ayuntamiento demandado alegando que en todo momento se ha seguido el procedimiento legalmente establecido. Alega inicialmente que, como antecedentes consentidos, no recurridos y firmes, en fecha 08/08/2006 se procedió a la aprobación del Proyecto Básico de las obras "Ciudad Deportiva de Segorbe", del pliego de Condiciones económico-administrativas, y a la convocatoria del concurso público abierto





para la redacción del proyecto y adjudicación de las citadas obras. Seguidamente, en fecha 7/10/2006 se acordó la adjudicación de las obras a Hermanos Ventura SL, previéndose en la cláusula 17ª como forma de pago el abono de las certificaciones mediante pago en especie. Y en fecha 11/12/2006, como tercer antecedente consentido, no recurrido y firme, se suscribió el contrato de obra y servicios donde consta el valor de los solares municipales que se permutan para pago en especie de las certificaciones de obra.

Los hechos objeto de recurso se circunscriben a la Providencia de Alcaldía de 11/12/2006 que inicia los trámites del expediente de permuta de los bienes patrimoniales municipales sitos en el Sector I residencial con Hermanos Ventura para la ejecución de la Ciudad Deportiva, y el acuerdo plenario de 21/12/2006 que aprueba la enajenación por permuta de terrenos de propiedad municipal con Hermanos Ventura SL para la ejecución de la Ciudad Deportiva.

Al respecto, alega en primer lugar la tramitación por el Ayuntamiento de Segorbe del procedimiento administrativo de acuerdo con la normativa aplicable. Así, resulta procedente el pago de las certificaciones de una obra de interés social mediante permuta de parcelas municipales patrimoniales. No todos los bienes de las Administraciones Públicas se integran en el Patrimonio Público del Suelo (PPS) sino que solo son aquellos a los que se atribuya tan condición en el planeamiento territorial o urbanístico, así como aquellos que legal o reglamentariamente se adscriban al PPS. Las parcelas permutadas no son solares alimentados de cesiones obligatorias y gratuitas impuestas a los propietarios por las plusvalías urbanísticas obtenidas, ni están adscritos al PMS, sino que son bienes que el Ayuntamiento adquirió por compraventa, tratándose de parcelas que fueron aportadas por el Ayuntamiento a la Reparcelación del Sector I, siendo bienes patrimoniales de dominio público que el Ayuntamiento de forma voluntaria adscribió a cumplir con su resultado uno de los destinos del PMS, pues como consecuencia de la permuta se financia un Programa o Proyecto para la Sostenibilidad que a su vez mejora el entorno urbano. A mayor abundamiento, aun considerando los bienes patrimoniales permutados como PMS, el Ayuntamiento tiene la potestad de intervenir en el mercado inmobiliario del suelo con el fin de regularlo y dirigirlo en función de unos fines públicos en aras a la promoción social del mismo, pues el interés público entraña la ordenación de la ciudad gestionando y ejecutando la Ciudad Deportiva de Segorbe.

Añade que, formalmente, el expediente de permuta se tramitó en base al Pliego de cláusulas económico-administrativas que fue aprobado tras someterse a información pública sin que fuera recurrido por la parte actora, siendo consentido y firme. Además la cláusula 17ª del pliego ya estableció las posibles formas de pago, fijando como opción la de pago en terrenos, sin que en ningún caso se opusiera a ello la parte recurrente, que era concedora del acuerdo adoptado. Se dio cumplimiento al art. 264.1.a) LUV en cuanto a que la enajenación mediante permuta de las parcelas adscritas al PMS se hizo por concurso público, observando la normativa aplicable en cuanto a la defensa de la competencia, máxime cuando a tenor del artículo 547.3 ROGTU no es necesario celebrar concurso público por precio igual o superior al valor de su aprovechamiento para la enajenación mediante permuta cuando la Administración reciba suelos dotacionales así calificados por el planeamiento urbanístico, tal como sucede en el caso de autos que es asimilable por tratarse de la permuta de la ejecución de una dotación deportiva municipal.



Respecto a la motivación de la necesidad de hacer permuta, ello queda recogido en los informes municipales obrantes en el expediente administrativo, donde se indica que es necesario hacer la permuta por ser una de las formas previstas en el pliego de condiciones económico-administrativas sometido a información pública y pública concurrencia en el expediente de licitación de las obras de construcción de la Ciudad Deportiva (aprobados definitivamente y ya adjudicada la obra) y que a la vista del elevado coste (4.320.000 €) no sufriría de liquidez este Ayuntamiento.

Igualmente se han valorado de forma adecuada los bienes permutados. Discrepa del cálculo efectuado por la recurrente en su demanda pues incluye las parcelas 9 y 11 que tienen una tipología muy diferente a la del resto de parcelas. Así sobre la parcela 9 se puede hacer planta baja más cinco alturas, y sobre la 11 planta baja más tres alturas, mientras que en el resto de parcelas subastadas consideradas por la actora, y en las parcelas permutadas, solo está permitido hacer unifamiliar retranqueada a lindes con una altura de planta baja más 2 y ático. Así, las parcelas 9 y 11 se han pagado a 500 €/m²t, mientras que el resto de parcelas subastadas con tipología análoga a las permutadas se han adjudicado por precios que van desde los 262 €/m²t a 350 €/m²t. Lo que corrobora la adecuación de la valoración de los bienes permutados.

Finalmente, alude a la constancia en el expediente de los preceptivos informes municipales referidos a la normativa local y a la calificación patrimonial de las parcelas permutadas, sin perjuicio del destino de la permuta a un fin de interés social previsto para el PMS.

En términos análogos se pronuncia la mercantil codemandada Hermanos Ventura SL en su escrito de conclusiones.

QUINTO.- Así expuesta la controversia entre las partes, adquiere relevancia esencial la circunstancia, plenamente acreditada en las actuaciones, de que los bienes inmuebles permutados formaban parte del Patrimonio Municipal del Suelo del Ayuntamiento de Segorbe.

A tal efecto, consta en el expediente administrativo (folios 71 y 72) Certificado del Inventario de Bienes del siguiente tenor literal:

"(...) PRIMERO. Que en el Inventario de Bienes de este Ayuntamiento figura el siguiente bien inmueble:

-**SOLAR 49 URBANA:** Solar edificable en término de Segorbe, calle en Proyecto número 8, sin número de policía. Manzana M9. **SUPERFICIE SOLAR:** trescientos dieciocho metros y setenta y ocho decímetros cuadrados. **APROVECHAMIENTO MÁXIMO AUTORIZADO:** seiscientos cuarenta y seis metros y cincuenta decímetros cuadrados. **LINDEROS:** frente, calle de su situación; derecha entrando, calle proyecto número 3, izquierda, calle Proyecto número 2 y fondo, parcela 50 del Ayuntamiento de Segorbe.

INSCRIPCIÓN: Tomo 573, Libro 235, Folio 152, Finca 22.138, Inscripción 1ª.

-**SOLAR 23 URBANA:** Solar edificable en término de Segorbe, calle en Proyecto número 3, sin número de policía. Manzana M4. **SUPERFICIE SOLAR:** mil ciento veintiséis metros y sesenta y un decímetros cuadrados. **APROVECHAMIENTO MÁXIMO AUTORIZADO:** dos mil cuatrocientos diecinueve metros y cincuenta y nueve decímetros cuadrados. **LINDEROS:** frente, calle de su





situación; derecha, calle proyecto número 8; izquierda, parcela 24 de Ramón y Pilar Torres Selma y parcela 22 de María Capilla Gómez y fondo, calle Proyecto Número 2.

INSCRIPCIÓN: Tomo 373, Libro 235, Folio 100, Finca 22.112, Inscripción 1ª.

-SOLAR 50 URBANA: Solar edificable en término de Segorbe, calle en Proyecto número 3, sin número de policía. Manzana M9. SUPERFICIE SOLAR: tres mil seiscientos ochenta y un metros y cuarenta y siete decímetros cuadrados. APROVECHAMIENTO MÁXIMO AUTORIZADO: ocho mil treinta y cinco metros y cincuenta decímetros cuadrados de techo edificable. LINDEROS: frente, calle de su situación; derecha entrando, calle proyecto número 9; izquierda, Ayuntamiento de Segorbe y fondo, calle Proyecto Número 2.

INSCRIPCIÓN: Tomo 373, Libro 235, Folio 154, Finca 2.139, Inscripción 1ª.

SEGUNDO.- Que los expresados bienes forman parte de los bienes que constituyen el Patrimonio Municipal del Suelo, encontrándose inscritos en el Inventario con dicha naturaleza jurídica.

TERCERO.- Que el título en virtud del cual se atribuye la propiedad a esta Entidad es como consecuencia de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación del Sector Residencial nº 1. Dichas parcelas provienen de la gestión urbanística de dicho Sector".

Así, en el propio expediente administrativo consta certificado del Inventario de Bienes del Ayuntamiento de Segorbe indicando que los bienes inmuebles objeto de la permuta están inscritos en el Inventario como bienes que constituyen el Patrimonio Municipal del Suelo. Esto es, estamos ante una declaración formal e inequívoca de la propia Administración acerca de la naturaleza de los bienes, que no precisa de prueba alguna. De este modo, se entiende perfectamente acreditado que las fincas permutadas forman parte de los bienes que constituyen el Patrimonio Municipal del Suelo del Ayuntamiento de Segorbe, encontrándose inscritas en el Inventario de Bienes del Ayuntamiento de Segorbe como integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo.

Consecuentemente, formando parte integrante del Patrimonio Municipal del Suelo, a las parcelas objeto de permuta les es aplicable íntegramente el régimen jurídico de los bienes integrantes de los patrimonios públicos del suelo. Actualmente, dicho régimen jurídico se establece en el Capítulo I ("Patrimonio público del suelo y patrimonios municipales del suelo") del Título V ("Actividad administrativa de fomento del mercado del suelo para la promoción social del mismo") de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalidad, Urbanística Valenciana.

Así, dispone el artículo 258 de la LUV:

1. Los patrimonios públicos de suelo son un instrumento de política de suelo y vivienda de carácter finalista, cuyos bienes e ingresos están vinculados a los usos de interés social o de utilidad pública definidos en el planeamiento y destinados a cubrir las necesidades previstas en el mismo, con el fin de regular el mercado de terrenos y obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública que faciliten la ejecución del planeamiento y garanticen la promoción y edificación de viviendas de protección pública.
2. Los ayuntamientos, las entidades locales supramunicipales y La Generalitat, deberán constituir sus respectivos patrimonios públicos de suelo, con la finalidad de regular el mercado de terrenos, crear reservas para actuaciones públicas y facilitar el planeamiento territorial y urbanístico, y su ejecución en el marco de sus correspondientes competencias.
3. Cada patrimonio público de suelo integrará un patrimonio independiente, separado del restante patrimonio de la administración titular. El inventario y registro de la gestión de los bienes integrantes de cada patrimonio público de suelo se realizará en los términos que reglamentariamente se determinen.





ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

4. Los patrimonios públicos de suelo constituirán el medio principal para el desarrollo del servicio público de intervención en el mercado de suelo y de la política de vivienda.

Añadiendo el artículo 259 de la LUV:

1. Los ingresos obtenidos mediante la enajenación o la cesión de terrenos y la sustitución del aprovechamiento correspondiente a la administración por su equivalente valor económico en metálico se destinarán a la ampliación, el mantenimiento o gestión del patrimonio público del suelo.

2. Los bienes del Patrimonio Municipal de Suelo, una vez incorporados al proceso de urbanización y edificación, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social, de acuerdo con el planeamiento urbanístico.

A su vez el artículo 260 de la LUV, respecto a los bienes integrantes de los patrimonios públicos del suelo, señala:

1. Integran los patrimonios públicos de suelo:

a) Los bienes patrimoniales de la administración correspondiente a los que el planeamiento territorial y urbanístico asigne expresamente tal destino, así como aquellos que legal o reglamentariamente se adscriban al patrimonio público del suelo.

b) Los obtenidos como consecuencia de expropiaciones urbanísticas y de cualesquiera procedimientos de gestión urbanística, y entre ellos, las cesiones correspondientes a la participación de la administración en el aprovechamiento urbanístico, y los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones con pagos en metálico.

c) Los bienes adquiridos como consecuencia de la delimitación de áreas sobre los que se ejercite el derecho de tanteo y retracto administrativo.

d) Los adquiridos para su adscripción al mismo.

e) Los recursos financieros afectos a los Patrimonios Públicos de Suelo.

2. Los bienes de los Patrimonios Públicos de Suelo conforman un patrimonio independiente, separado del resto de bienes y derechos patrimoniales o privativos de titularidad de la administración, con independencia del régimen jurídico propio de demanialidad o privacidad de los bienes integrantes de dichos patrimonios.

Añadiendo el artículo 264 de la LUV, respecto a la transmisión de los bienes integrantes de los patrimonios públicos del suelo:

1. Los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo podrán ser objeto de transmisión en los siguientes términos:

a) Mediante enajenación por concurso público.

b) Mediante subasta, cuando los bienes enajenados no estén sujetos a límite en el precio de explotación o no tengan el precio tasado oficialmente.

c) Directamente, por precio no inferior al valor de los terrenos, a entidades de carácter benéfico y social y a promotores públicos, que promuevan la construcción de viviendas de protección pública.

El documento público en que conste la enajenación directa debe establecer el destino final de los terrenos transmitidos, el plazo máximo de construcción y las demás limitaciones y condiciones que la administración considere conveniente.

d) Mediante cesión gratuita a organismos públicos, sociedades, entidades o empresas de capital íntegramente público, o a otras administraciones públicas, siempre que el destino de la referida cesión sea la construcción sobre el suelo cedido de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

2. La transmisión, en todo caso, observará la normativa estatal y comunitaria en materia de defensa de la competencia, ayudas públicas y disciplina de mercado.

Respecto a las peculiaridades del régimen jurídico de los bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo, cabe citar la Sentencia de la Sección Cuarta de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Supremo de 11 de mayo de 2009 (Recurso de casación 2800/2007), que señala, en sus Fundamentos de Derecho Quinto a Séptimo:

“QUINTO.- Tras lo vertido en los razonamientos anteriores cabe añadir que como dijimos en nuestra sentencia de 3 de julio de 2008, recurso de casación 4921/2005, la cuestión esencial (destino tasado de los bienes que constituyen patrimonio municipal del suelo) tiene una pacífica jurisprudencia en el sentido mantenido por la parte recurrida.



GENERALITAT VALENCIANA



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA

Se parte de un texto legal que, difícilmente, puede admitir una interpretación como la pretendida por el Ayuntamiento recurrente.

Recordemos que el contenido del artículo 276.2 del TRLS/1992 subsiste. Ni fue declarado anticonstitucional por el Tribunal Constitucional en su sentencia 61/1997, de 20 de Marzo, ni tampoco abrogado por la Disposición Derogatoria Única de la Ley 6/1998, de 13 de abril del Régimen del Suelo y Valoraciones.

Subrayemos que la citada norma establece que "los bienes de Patrimonio municipal del suelo constituyen un patrimonio separado de los restantes bienes municipales, y los ingresos obtenidos mediante enajenación de terrenos (...) se destinarán a la conservación y ampliación del mismo".

Precepto que, en lo esencial se reproduce en el art. 38 del RD Legislativo 2/2008, de 20 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

SEXTO.- Nos hallamos frente a una cuestión ampliamente tratada por este Tribunal en múltiples sentencias como recuerda la STS de 7 de noviembre de 2003, recurso de casación 7053/2002, con cita de pronunciamientos anteriores respecto a la "imposibilidad de que los Ayuntamiento conviertan el Patrimonio Municipal del Suelo en fuente de financiación de cualesquiera necesidades municipales".

Las esenciales características del mismo han sido recogidas en las sentencias de 2 de noviembre de 1993, recurso de apelación 3132/1991, 31 de octubre de 2001, recurso de casación 4723/1996 y 2 de noviembre de 2001, recurso de casación 4735/1996 que declaran que "El Patrimonio Municipal del Suelo fue regulado en la Ley del Suelo de 1956 como un conjunto de bienes de que las Corporaciones se pueden servir "para regular el precio en el mercado de solares" (Exposición de Motivos), con la finalidad de "prevenir, encauzar y desarrollar técnica y económicamente la expansión de las poblaciones". Este conjunto de bienes tiene una característica especial, a saber, que su finalidad específica se realiza mediante la circulación propia del tráfico jurídico pero sin disminución o merma del propio Patrimonio, toda vez que el producto de las enajenaciones de los bienes de este habrá de destinarse a la conservación y ampliación del propio Patrimonio (Art. 93 del TRLS). Por ello se ha podido decir que "las dotaciones económicas que se pongan a disposición del Patrimonio Municipal del Suelo constituyen un fondo rotatorio de realimentación continua, por aplicaciones sucesivas al mismo fin de dicho Patrimonio, lo que constituye una técnica visible de potenciación financiera". En definitiva, se ha venido así aceptando pacíficamente que el Patrimonio Municipal del Suelo constituye un "patrimonio separado", (lo que hoy está ya expresamente dicho en el artículo 276-2 del nuevo Texto Refundido de la Ley del Suelo de 26 de Junio de 1992). La Ley ha querido y quiere que el Patrimonio Municipal del Suelo funcione como un patrimonio separado, es decir, como un conjunto de bienes afectos al cumplimiento de un fin determinado, fin que aquí no es cualquiera de los que las Corporaciones han de perseguir según la legislación de régimen local (artículos 25 y 26 de la Ley de Bases de Régimen Local de 2 de Abril de 1985), sino el específico y concreto de "prevenir, encauzar y desarrollar técnica y económicamente la expansión de las poblaciones" (artículo 89-2 del Texto Refundido de 9 de Abril de 1976), y ha querido y quiere expresamente, con una claridad elogiada, que el producto de las enajenaciones de terrenos del Patrimonio se destinen no a cualquier fin, por loable y razonable que sea, sino al específico de la conservación y ampliación del propio Patrimonio Municipal del Suelo. (Artículo 93, ya citado).

Esta es la caracterización que el legislador ha dado a los Patrimonios Municipales del Suelo, y se comprenderá que, ante tanta claridad, sólo una expresa previsión legislativa en contrario puede hacer que los mismos, abandonando su origen su caracterización y su finalidad pasen a convertirse en fuente de financiación de otras y muy distintas necesidades presupuestarias municipales. Esto, desde luego, puede hacerlo el legislador, (asumiendo el posible riesgo de desaparición de los Patrimonios Municipales del Suelo), pero no puede hacerse por la vía de la interpretación sociológica de las normas jurídicas, (artículo 3-1 del Código Civil), porque esa



GENERALITAT
VALENCIANA



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA

interpretación ha de respetar, en todo caso, el espíritu y la finalidad de las normas, muy otros, como hemos visto, a la financiación general e indiscriminada de las necesidades municipales".

SEPTIMO.- Tal consolidada interpretación ha impedido pudiera prosperar una pretensión municipal de que la compra de un edificio para el Servicio Municipal de Hacienda con lo obtenido de la venta de las parcelas del patrimonio municipal del suelo encaje en tal disposición de la legislación urbanística (STS 7 de noviembre de 2005, recurso de casación 7053/2002).

Si la normativa urbanística establece un fin último como es el destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social de acuerdo con el planeamiento urbanístico a él debemos atenernos sin que quepa interpretaciones flexibles en una disposición tan clara como la aquí concernida.

Así en la sentencia de 31 de octubre de 2001, recurso de casación 4723/1996, se afirmaba que el concepto de "interés social no es equivalente a mero interés urbanístico, sino que es un concepto más restringido. El artículo 1-1 de la C.E., que define nuestro Estado como un Estado social, en relación con el artículo 9-2 de la misma, puede darnos por analogía una idea de lo que sea el concepto más modesto de uso de interés social: aquél que tiende a que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos sean reales y efectivas o a remover los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud o a facilitar la participación de todos los ciudadanos en la vida política, económica, cultural y social".

En tal línea es significativo que la sentencia de 2 de noviembre de 1995 (rec. apelación 3132/1991) había desestimado el recurso de apelación deducido frente a sentencia dictada en instancia que anulaba la venta en pública subasta de parcelas integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo para destinar su importe a la construcción de un centro socio cultural y deportivo, la construcción del edificio del archivo municipal, adquisición de locales para centros de tercera edad, inversiones en centros de enseñanza, etc.

En idéntico sentido la precitada sentencia de 31 de octubre de 2001 al rechazar unas finalidades variadas plasmadas en un Convenio que van desde el pago de una deuda antigua hasta la adquisición de mas plantas bajas y sótanos cuyo uso no consta, pasando por un designio estrictamente urbanístico sin más, finalidades todas ellas lícitas y plausibles pero que exceden de las específicas que impone el art. 280.1. TRLS/1992.

Si atendemos a la hermenéutica expuesta no ofrece duda la aplicación del art. 276.2 de la TRLS/1992. Se parte de la existencia de unos bienes adscritos al patrimonio municipal del suelo que han sido objeto de venta por lo que los ingresos obtenidos tras su enajenación han de destinarse a la conservación y ampliación del meritado patrimonio separado y no a otro fin como hacer frente a gastos derivados de la atención al servicio municipal de basuras.

No prospera tampoco el 2º motivo.

En términos análogos, señala la Sentencia de la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de 8 de abril de 2009 (Recurso de apelación 3/2008), en su Fundamento de Derecho Segundo:

"SEGUNDO.- El Patrimonio municipal de suelo, se contempla en los artículos 276.2 y 280.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, de 26 de junio de 1992, así como en la legislación urbanística valenciana -artículos 100 y 101 de la anterior Ley 6/1994, de 15 de noviembre, LRAU- y arts.259 y ss de la Ley 16/2005, LUV, desarrollados estos últimos por el Reglamento de Ordenación y Gestión (Decreto 67/2006), y su naturaleza y características han sido analizadas por el Tribunal Supremo, básicamente en Sentencias de 2/noviembre/1995, 31/octubre y 2/noviembre/2001, afirmando que:

"Este conjunto de bienes tiene una característica especial, a saber, que su finalidad específica se realiza mediante la circulación propia del tráfico jurídico pero sin disminución o merma del propio Patrimonio, toda vez que el producto de las enajenaciones de los bienes de este



GENERALITAT
VALENCIANA



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA

habrá de destinarse a la conservación y ampliación del propio Patrimonio (art. 93 del TRLS). Por ello se ha podido decir que "las dotaciones económicas que se pongan a disposición del Patrimonio Municipal del Suelo constituyen un fondo rotatorio de realimentación continua, por aplicaciones sucesivas al mismo fin de dicho Patrimonio, lo que constituye una técnica visible de potenciación financiera". En definitiva, se ha venido así aceptando pacíficamente que el Patrimonio Municipal del Suelo constituye un "patrimonio separado", (lo que hoy está ya expresamente dicho en el artículo 276-2 del nuevo Texto Refundido de la Ley del Suelo de 26 de junio de 1992). La Ley ha querido y quiere que el Patrimonio Municipal del Suelo funcione como un patrimonio separado, es decir, como un conjunto de bienes afectos al cumplimiento de un fin determinado, fin que aquí no es cualquiera de los que las Corporaciones han de perseguir según la legislación de régimen local (arts. 25 y 26 de la Ley de Bases de Régimen Local de 2 de abril de 1985), sino el específico y concreto de "prevenir, encauzar y desarrollar técnica y económicamente la expansión de las poblaciones" (art. 89-2 del Texto Refundido de 9 de abril de 1976), y ha querido y quiere expresamente, con una claridad elogiada, que el producto de las enajenaciones de terrenos del Patrimonio se destinen no a cualquier fin, por loable y razonable que sea, sino al específico de la conservación y ampliación del propio Patrimonio Municipal del Suelo. (art. 93, ya citado)".

Añadiendo que: "Esta es la caracterización que el legislador ha dado a los Patrimonios Municipales del Suelo, y se comprenderá que, ante tanta claridad, sólo una expresa previsión legislativa en contrario puede hacer que los mismos, abandonando su origen su caracterización y su finalidad pasen a convertirse en fuente de financiación de otras y muy distintas necesidades presupuestarias municipales. Esto, desde luego, puede hacerlo el legislador, (asumiendo el posible riesgo de desaparición de los Patrimonios Municipales del Suelo), pero no puede hacerse por la vía de la interpretación sociológica de las normas jurídicas, (art. 3-1 del Código Civil), porque esa interpretación ha de respetar, en todo caso, el espíritu y la finalidad de las normas, muy otros, como hemos visto, a la financiación general e indiscriminada de las necesidades municipales".

En aplicación de dicha doctrina, y analizando supuestos que guardan similitud con el aquí denunciado, la Sentencia de la Sección 1ª de este TSJ, de 29 de marzo de 2005, ha afirmado que: "Atendido todo lo expuesto y siendo que los partidos presupuestarios financiados con el importe de la enajenación de parcelas integrantes del patrimonio municipal del suelo refieren, como ya se ha dicho, a aire acondicionado para Comisión de Gobierno; ampliación y equipamiento Centro Social; maquinaria, instalaciones y utillaje; urbanización zona deportiva 1ª fase; remodelación zonas verdes; liquidación obras Cementerio municipal; aislamiento biblioteca municipal (Cultura); modificación línea aérea pistas polideportivas Saladar; y construcción zona deportiva, debe concluirse que, tal y como plantea el actor, el importe de la venta de las parcelas del patrimonio municipal del suelo no se destina a la conservación y ampliación del mismo.

Contra esta conclusión la Administración demandada aduce que el Patrimonio Municipal del Suelo según la legislación valenciana está integrado por diferentes tipos de bienes, así, patrimoniales, suelos dotacionales, sean de dominio y uso público o dotacional de servicio público, dinero, acciones en sociedades mercantiles o participación en sociedades de economía mixta, según se desprende de artículos como el 60-5, 76-3 y 99-1,2 y 3 de la Ley valenciana reguladora de la actividad urbanística, pudiéndose decir que se trata de un patrimonio separado, integrado por bienes de dominio público, privados, mercantiles y dinero metálico, que no es exclusivamente público ni privado, que está sujeto o afectado a un destino que es la gestión pública del planeamiento, de modo que la impugnación formulada ha de ser rechazada, pues el importe de la enajenación de las parcelas se ha utilizado en un destino que es propio del Patrimonio Municipal del Suelo. En tal sentido, la Interventora del Ayuntamiento en fecha 2 de agosto de 2002 emitió Informe considerando que debían desestimarse las alegaciones presentadas por (...) dado que el destino de los recursos obtenidos con la venta de las parcelas adquiridas por el Ayuntamiento es el de financiación de inversiones que redundan en beneficio de toda la población, y no la financiación de gasto corriente, formando parte todas ellas de la red primaria de dotaciones públicas, de modo

GENERALITAT
VALENCIANA



que no conducen a una disminución del volumen del patrimonio Municipal del Suelo, si no a una ampliación en el valor de los bienes que la integran.

Sin embargo, un planteamiento semejante al que postula la Administración, en cuanto permite la disminución del volumen de suelo integrante del patrimonio municipal socava y contradice la propia figura, que se contempla, como dijimos, en un precepto de carácter básico, y su propia concepción como instrumento de intervención en el mercado del suelo, pues mal puede cumplirse con la finalidad de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del planeamiento si el suelo integrante del patrimonio que ha de cumplir tal finalidad se va transmitiendo en urbanización o dotaciones públicas, destinadas al uso y servicio público".

En el mismo sentido, en Sentencia de la misma Sección de este propio Tribunal de 27 de febrero de 2004, se dice: "... el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de (...) que se recurre destina los ingresos obtenidos por la venta de solares a: 1.- Lafinalización de las obras de urbanización de los polígonos C y F, 2.- La construcción del Teatro, que no se encuentra en el supuesto de construcción de viviendas o de interés social. En todo caso será un interés general, pero no el exigido por la Ley. 3.- La construcción de tres fuentes ornamentales, que por supuesto no se encuentra entre los fines de conservación y ampliación del propio patrimonio municipal del suelo.

A juicio de la sala, el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento que se recurre, conculca lo establecido en los artículos 276.2 y 280.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992, por lo que procederá declarar la disconformidad a derecho"

Al igual que sucediera en los casos transcritos, nos hallamos en el presente ante expropiaciones financiadas con recursos económicos que proceden del Patrimonio municipal del suelo, y que no están destinadas a engrosar dicho patrimonio, sino a otros fines que le son ajenos, aunque vengan vinculados al interés general. Procede, pues, en aplicación del mencionado criterio, regular el acuerdo recurrido y declararlo contrario a Derecho únicamente en cuando en dicho Presupuesto no se reinvierte en conservación y ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo el importe de los ingresos que en él se contemplan procedentes de dicho Patrimonio. Ello conlleva la revocación de la Sentencia de instancia, en cuanto legítima el proceder municipal".

Por todo lo expuesto, en aplicación de la Jurisprudencia precitada, debe procederse a una total estimación del recurso contencioso-administrativo toda vez que, habida cuenta la inclusión de los solares números 49, 23 y 50 en el Patrimonio Municipal del Suelo del Ayuntamiento de Segorbe, su enajenación mediante permuta a la mercantil Hermanos Ventura por el bien futuro definido como "Construcción de la Ciudad Deportiva de acuerdo al Proyecto técnico obrante en el expediente" no es ajustada a derecho, al conculcar lo establecido en los artículos 258 y siguientes de la LUV.

Y es que el patrimonio público del suelo es un instrumento de política de suelo y vivienda de carácter finalista, cuyos bienes e ingresos están vinculados a los usos de interés social o de utilidad pública definidos en el planeamiento y destinados a cubrir las necesidades previstas en el mismo, con el fin de regular el mercado de terrenos y obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública que faciliten la ejecución del planeamiento y garanticen la promoción y edificación de viviendas de protección pública. Consecuentemente, la enajenación por permuta de tres parcelas integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo del Ayuntamiento de Segorbe por el bien futuro consistente en la Construcción de la Ciudad Deportiva de Segorbe no se adecua a la naturaleza ni a los fines del Patrimonio Municipal del Suelo, en los términos legal y jurisprudencialmente definidos. Así, ya la Sentencia del Tribunal Supremo de 2 de noviembre de 1995 (Recurso de





ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA

apelación 3132/1991) confirma la sentencia de instancia que anulaba la venta en pública subasta de parcelas integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo para destinar su importe a la construcción de un centro socio cultural y deportivo. Consecuentemente no se daría cumplimiento a la previsión legal del artículo 259.1 LUV de que los ingresos obtenidos mediante la enajenación de terrenos se destinen a la ampliación, mantenimiento o gestión del patrimonio público del suelo. Además, al transmitirse los bienes permutados a Hermanos Ventura SL sin ninguna limitación de destino, tampoco se daría cumplimiento a la previsión legal del artículo 259.2 LUV de que los bienes del Patrimonio Municipal de Suelo, una vez incorporados al proceso de urbanización y edificación, deban ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

Procede, por todo lo expuesto, la íntegra estimación del recurso contencioso-administrativo interpuesto.

Dado que la estimación del primer motivo de impugnación opuesto por la parte recurrente supone la anulación del acto administrativo impugnado, que era lo pretendido en el suplico de la demanda, no resulta necesario analizar el resto de motivos de impugnación articulados en la demanda.

SEXTO.- No se aprecian motivos de temeridad o mala fe que justifiquen la imposición de costas, conforme al artículo 139 de la Ley 29/1998 Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

Vistos los preceptos citados, y demás de general y pertinente aplicación

FALLO

Que DEBO ESTIMAR Y ESTIMO el recurso Contencioso-Administrativo interpuesto por **NICOLAS HERVAS AMADO** (en su calidad de Concejal del **PARTIDO REPUBLICANO** en el **AYUNTAMIENTO DE SEGORBE**), contra el Acuerdo del Pleno del **AYUNTAMIENTO DE SEGORBE** de fecha 21 de diciembre de 2006 de enajenación mediante Permuta a **Hermanos Ventura SL** de los solares 49, 23 y 50 sitos en el Sector 1 Residencial para la Construcción de la Ciudad Deportiva; y en consecuencia, DEBO ANULAR Y ANULO la expresada resolución por no ser ajustada a Derecho, *habida cuenta que los solares 49, 23 y 50 precitados forman parte de los bienes que constituyen el PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO DEL AYUNTAMIENTO DE SEGORBE, por lo que la permuta acordada no es ajustada a derecho conforme al régimen jurídico aplicable a los bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo, actualmente regulado en los artículos 258 y siguientes de la LUV.* Sin que proceda hacer expresa imposición de las costas procesales causadas.

Notifíquese la presente resolución a las partes, haciéndoles saber que contra la misma cabe interponer recurso de apelación en el plazo de QUINCE días en este Juzgado, para su conocimiento por la Sala de Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.





Firme que sea, devuélvase el expediente administrativo a su procedencia con certificación de esta sentencia que ha de servir de comunicación de la que habrá de acusar recibo en diez días y comunicar en el mismo plazo a este Juzgado cual es el órgano responsable del cumplimiento de las declaraciones contenidas en el fallo y llevar a puro y debido efecto el mismo.

Así por esta mi sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.

PUBLICACIÓN.- Dada la anterior resolución para notificar en el día de hoy, en el que queda incorporada al Libro de Sentencias y Autos Definitivos de este Juzgado, con el número de orden expresado en el encabezamiento, poniendo en los autos certificación literal de la misma. Castellón, a 31 de julio de 2009. Doy fe.

