

SENTENCIA: 00168/2022

UNIDAD PROCESAL DE APOYO DIRECTO

Equipo/usuario: UP3
Modelo: N11600
PALACIO DE JUSTICIA, RONDA DE GARAY, 5
DIR3:J00008050
Correo electrónico:

N.I.G: 30030 33 3 2019 0000393

Procedimiento: PO PROCEDIMIENTO ORDINARIO [REDACTED]

Sobre: RESPONS. PATRIMONIAL DE LA ADMON.

De. [REDACTED]

ABOGADO D. [REDACTED]

PROCURADOR [REDACTED]

Contra. [REDACTED]

ABOGADO LETRADO DE LA COMUNIDAD, LETRADO AYUNTAMIENTO

PROCURADOR D./D^a. [REDACTED]

RECURSO Núm. 163/2019

SENTENCIA Núm. 168/2022

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

SECCIÓN PRIMERA

Compuesta por las Ilustres Sras:

[REDACTED]
Presidente

[REDACTED]
Magistradas

Han pronunciado

EN NOMBRE DEL REY

La siguiente

S E N T E N C I A N.º 168/22



En Murcia, a 20 de abril de 2022.

En el RECURSO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Núm. 163/2019, tramitado por las normas de procedimiento ordinario, de cuantía 6.571.338,06€ y sobre responsabilidad patrimonial de la Administración.

Parte demandante: [REDACTED] representada por el Procurador de los Tribunales Sr. [REDACTED] y defendido por el Letrado Sr. [REDACTED]

Administración demandada: Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, ejerce su defensa y representación el Letrado [REDACTED].

Administración demandada: Consejería de Fomento e Infraestructuras de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, asistida y representada por el Letrado de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

Parte codemandada: [REDACTED], representada por el Procurador de los Tribunales Sr. [REDACTED] y defendido por Letrado Sr. [REDACTED]

Acto administrativo impugnado: Orden de la Consejería de Fomento e Infraestructuras de la CARM, de fecha 13 de enero de 2020, por la que se desestima expresamente la reclamación de responsabilidad patrimonial formulada por [REDACTED]. con fecha 15 de junio de 2017.

Pretensión deducida en la demanda: Se dicte Sentencia por la que estimando íntegramente la demanda, se condene solidariamente a las Administraciones demandadas a indemnizar a la actora los daños y perjuicios sufridos que ascienden a la cantidad de SEIS MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y UN MIL TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO EUROS Y SEIS CÉNTIMOS DE EURO (6.571.338,06€); cantidad que deberá ser incrementada con los intereses legales devengados desde la fecha de formulación de la reclamación de responsabilidad patrimonial hasta la fecha definitiva de abono de la indemnización por las Administraciones responsables. Todo ello con expresa condena en costas a la Administración demandada.



Es Ponente la Magistrada [REDACTED] quien expresa el parecer de la Sala.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. - El 16 de abril de 2019 el Procurador Sr. [REDACTED], en nombre y representación de la mercantil [REDACTED], presentó escrito de interposición de recurso contencioso administrativo frente a la *desestimación presunta* de la solicitud de responsabilidad patrimonial que [REDACTED] había interpuesto con fecha 15 de junio de 2.017 frente a la Consejería de Presidencia y Fomento de la Comunidad Autónoma de Murcia y frente al Ayuntamiento de Cartagena -solidariamente-; dicha solicitud de responsabilidad patrimonial se basaba en la lesión de bienes y derechos que habría sufrido la entidad [REDACTED] derivada de la imposibilidad de materializar el aprovechamiento consolidado de la UEN-12 como consecuencia de la declaración de nulidad de la Revisión del PGOU de Cartagena en la Sentencia Núm. 1425/2016, de fecha 15 de junio de 2.016 dictada por la Sala de lo Contencioso del Tribunal Supremo.

Admitido a trámite el recurso se recabó el expediente administrativo. La parte actora formalizó la demanda. De la demanda se dio traslado a las partes demandadas quienes presentaron en tiempo y forma escrito de contestación a la demanda oponiéndose a las pretensiones formuladas de contrario.

SEGUNDO. - Por Auto de fecha 23 de abril de 2020 se acordó tener por ampliado el recurso a la Orden de la Consejería de Fomento e Infraestructuras de la CARM, de fecha 13 de enero de 2020 que desestima la reclamación de responsabilidad patrimonial formulada por [REDACTED].

TERCERO. - Por Decreto se fijó la cuantía de recurso en 6.571.338,06 €. Se dictó Auto de admisión/inadmisión de pruebas y tras su práctica las partes presentaron escritos de conclusiones.

CUARTO. - Por Auto de fecha 15 de noviembre de 2021 la Sala acordó la práctica de pruebas, entre ellas, la declaración de los peritos firmantes de los informes



aportados con la demanda. Tras lo cual se otorgó a las partes un nuevo trámite de conclusiones a los efectos de valoración de la citada prueba.

QUINTO. - La deliberación para la votación y fallo se celebró el día 1 de abril de 2022 quedando, a continuación, las actuaciones concluidas y pendientes del dictado de Sentencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. - Objeto del recurso; datos relevantes.

Inicialmente el objeto del presente recurso contencioso administrativo lo conformaba la resolución desestimatoria presunta de la solicitud de responsabilidad patrimonial presentada por ██████████

Posteriormente quedó ampliado el recurso a la Orden del Consejero de Fomento e Infraestructuras de fecha 13 de enero de 2010 por la que se acuerda *desestimar* la reclamación formulada por ██████████ en representación de ██████████

En aras a una mejor contextualización del presente recurso contencioso administrativo consideramos oportuno exponer los siguientes datos relevantes.

1.- El **21 de enero de 2013** se otorgó la escritura pública de compraventa por la que la entidad ██████████ adquirió al ██████████ una parcela urbana con una superficie de 3.562,82 m² situada en el centro de Cartagena.

2.- Esa parcela se correspondía con la Unidad de Actuación UEN-12.

3.- Esa Unidad de Actuación UEN-12 en la que se enclavaba la parcela de ██████████ según la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena, aprobada mediante Orden de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia de fecha 29 de diciembre de 2011, publicada en el **BORM de fecha 14 de febrero de 2012**, tenía la calificación y clasificación de suelo urbano de uso residencial.

4.- Con anterioridad a dicha Revisión del PGOU de Cartagena de 2011, el anterior **PGOU de Cartagena de 1987** clasificaba dicha parcela, al igual que toda la



manzana en la que se enclava, como suelo urbano consolidado, calificándolo como equipamiento privado (EE).

5.- Con fecha 4 de febrero de 2014 (Registro de entrada nº 6.890), la mercantil ██████████ presentó en el Ayuntamiento de Cartagena el Programa de Actuación de la citada Unidad de Actuación (UEN-12), para su gestión por concertación directa, al que acompañó Proyecto de Innecesaridad de Reparcelación, abonando las correspondientes tasas de gestión de ambos instrumentos. Estos instrumentos dieron lugar al expediente GERP 2014/3 del Servicio de Gestión Urbanística.

6.- Con fecha 29 de septiembre de 2014 ██████████ presentó Estudio de Detalle de la parcela residencial de la UEN-12 de Cartagena, junto con el justificante del pago de las tasas de tramitación correspondiente. Este instrumento es objeto del expediente PLED 2014/2 del Servicio de Planeamiento y Medio Ambiente.

7.- Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Cartagena, en su sesión celebrada con fecha **23 de enero de 2015**, se acordó la aprobación definitiva del Programa de Actuación y el Proyecto de Innecesaridad de Reparcelación de la UEN-12; este último con la salvedad de imponer al promotor/propietario la obligación de ceder al Ayuntamiento el 10% de incremento de aprovechamiento, que se cifró en la cantidad de 46.860,58 €, la cual habría de ser abonada en metálico antes de la expedición de la certificación administrativa que posibilitara su inscripción registral.

8.- Con fecha **23 de febrero de 2015** la entidad ██████████ hizo el ingreso de la compensación en metálico del 10% de incremento de aprovechamiento.

9.- El **2 de marzo de 2015** (Registro de entrada nº 2097) ██████████ acreditó ante el Ayuntamiento de Cartagena el depósito del aval bancario, por importe de 15.000 €, para responder de las obligaciones urbanísticas.

10.- El 13 de marzo de 2015 ██████████ formuló el Proyecto de Urbanización de la UEN-12.

11.- En fecha **20 de marzo de 2015**, se publicó en el Boletín Oficial de la Región de Murcia la aprobación definitiva del Programa de Actuación y del Proyecto de Innecesaridad de Reparcelación de la Unidad de Actuación UEN-12.



12.- Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha **13 de abril de 2015** se aprobó inicialmente el Estudio de Detalle de la parcela.

13.- Como luego expondremos más detalladamente, una fecha clave fue el **20 de mayo de 2015** fecha en la que por la Sección Primera de esta Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Región de Murcia se dictó la sentencia por la que se anuló la Revisión del PGOU de Cartagena.

14.- El 27 de julio de 2015 se emitió certificación administrativa para el acceso al Registro de la Propiedad del Proyecto de Innecesariedad de la reparcelación de la UEN-12, lo que tuvo lugar con fecha 7 de agosto de 2015 (folios 148 a 156 del Doc. Nº 13 Exp.A).

A partir de esa fecha, el Ayuntamiento de Cartagena pasó a ser titular de la finca registral 60.331, de superficie 1.598 m²s, destinada a espacio libre de uso y dominio público, y la mercantil ██████████, de la finca registral 60.329, con una superficie de 1.963,31 m²s, destinada a uso residencial.

15.- Por acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Cartagena de fecha **30 de julio de 2015** se aprobó definitivamente el Estudio de Detalle de la parcela residencial de la UEN-12.

16.- El 23 de mayo de 2016 ██████████ presentó Proyecto de edificación para la construcción de 42 viviendas en planta piso, con sótano y local comercial en la parcela residencial de la UEN-12. Este Proyecto dio lugar a la apertura del expediente UBMA 2016/000144 del Departamento de Licencias Urbanísticas.

17.- Como hemos referido anteriormente, el **20 de mayo de 2015** por la **Sección Primera de esta Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Región de Murcia** se dictó sentencia por la que se anuló la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de la CARM de fecha 29 de diciembre de 2011 relativa a la aprobación definitiva de la Revisión del PGOU de Cartagena. El 15 de junio de 2016, la Sala Tercera del Tribunal Supremo dictó la Sentencia número 1425/2016 confirmatoria de la anterior Sentencia nº 421/2015, de 20 de mayo, dictada por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Murcia.

18.- Tras la Sentencia del Tribunal Supremo citada la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Cartagena, en sesión celebrada con fecha 29 de julio de



2016, adoptó el acuerdo de dejar sin efecto el precedente acuerdo adoptado por la misma Junta con fecha 16 de junio de 2016, por el que se aprobó inicialmente el Proyecto de Urbanización de la UA 12 del Ensanche, archivando dicho expediente.

19.- Mediante Decreto del Director General de Urbanismo del Ayuntamiento de Cartagena de fecha 21 de octubre de 2016 (folios 174 a 176 del Doc. N° 13 del Expte. Administrativo) se acordó denegar la licencia de obras solicitada por ██████████ para la construcción de 42 viviendas la parcela residencial de la UEN-12.

20.- Con fecha 26 de enero de 2017, a instancias de la Consejería de Fomento e Infraestructuras tuvo lugar la publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia del fallo de la Sentencia n° 421/2015, de 20 de mayo de 2015, de la Sala de lo Contencioso del Tribunal Superior de Justicia de Murcia, que declara nula la Orden de aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación de Cartagena, confirmada por la Sentencia del Tribunal Supremo n° 1425 de fecha 15 de junio de 2016.

21.- Como hemos señalado anteriormente, el Plan General de Cartagena de 1987 es el Plan vigente tras la anulación por sentencia de la citada Revisión del PGOU.

22.- Es esencial reseñar que el PGOU de 1987 clasifica los terrenos propiedad de ██████████ como suelo urbano consolidado con la calificación de Dotacional/ Equipamiento privado (EE).

23.- ██████████ presentó el **15 de junio de 2017** una reclamación de responsabilidad patrimonial *solidaria* frente a la Consejería de Presidencia y Fomento de la Comunidad Autónoma de Murcia y frente al Ayuntamiento de Cartagena, por la lesión de bienes y derechos ocasionada ██████████ derivada de la imposibilidad de materializar el aprovechamiento consolidado de la UEN-12 como consecuencia de la declaración de nulidad de la Revisión del PGOU de Cartagena en la Sentencia n° 1425/2016, de fecha 15 de junio de 2016, dictada por la Sala de lo Contencioso del Tribunal Supremo.

24.- ██████████ presentó el 16 de abril de 2019 escrito de interposición de recurso contencioso administrativo frente a la desestimación presunta de su solicitud de responsabilidad patrimonial.



SEGUNDO. - Motivos en los que se basa el recurso contencioso administrativo esgrimidos en la demanda.

En la demanda se alegan, en síntesis, los siguientes motivos en los que se basa la pretensión anulatoria.

.- La idea central sobre la que pivota la pretensión de la parte recurrente es que ██████████, tras la adquisición de la totalidad de los terrenos integrantes de la UEN-12, promovió su programación y gestión de forma diligente, habiendo consolidado la patrimonialización del aprovechamiento residencial de la Unidad de Actuación UEN-12, tras la firmeza del Proyecto de Innecesariedad de Reparcelación de la citada UA, así como su inscripción en el Registro de la Propiedad.

██████████ defiende que habría patrimonializado la concreta edificabilidad residencial en la parcela de su propiedad.

.- Afirma la parte actora que ██████████ ha dado cumplimiento a los deberes de cesión y equidistribución derivados del desarrollo urbanístico de la citada UEN-12, con los que se adquiere el derecho al aprovechamiento urbanístico resultante (situación jurídica consolidada), toda vez que con el acto firme de aprobación de la Innecesariedad de la Reparcelación se ha materializado la cesión de la zona verde incluida en dicha UA, así como la compensación en metálico del 10% de aprovechamiento municipal, que fue abonado a la Administración.

Se aduce que ██████████ habría consumado el *iter* gradual de adquisición de facultades urbanísticas con anterioridad a la sentencia anulatoria de la Revisión del PGOU de Cartagena.

.- En la demanda se alega que la anulación de la Revisión del PGOU de Cartagena ocasionó a ██████████ un grave perjuicio patrimonial ya que los terrenos pasaron a tener en el planeamiento vigente un uso dotacional, lo que comporta la imposibilidad de su edificación residencial.

.- La actora sostiene que la anulación de la Revisión del Plan General de Cartagena de 2011 ha impedido a ██████████ -no obstante haber cumplido con todos sus deberes urbanísticos (formulación de instrumentos de gestión, cesiones



dotacionales, compensación en metálico del 10% impuesta y formulación del proyecto de edificación)- materializar el aprovechamiento residencial *patrimonializado* que le reconocía el citado instrumento de planeamiento general, por falta de cobertura del vigente planeamiento que califica los terrenos como dotacionales privados, produciéndole, como se ha dicho, un perjuicio patrimonial que no tiene el deber de soportar.

.- La solicitud de responsabilidad patrimonial se dirige frente al Excmo. Ayuntamiento de Cartagena y frente a la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y ello sobre la base de que ha de ser imputada la responsabilidad, por un lado, a la actual Consejería de Fomento e infraestructuras, en cuanto que adoptó el acuerdo anulado judicialmente (Orden de 29 de diciembre de 2011 de la anteriormente denominada Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio) y, por otro, al Ayuntamiento de Cartagena en su condición de administración autora del instrumento de planeamiento anulado, ante quien se han tramitado todos los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución de la UEN-12, habiendo denegado finalmente la licencia de edificación residencial sobre la parcela resultante de la UEN-12. Se alude a que los procedimientos de aprobación del planeamiento general son de carácter bifásico, con intervención local y autonómica.

.- Sobre la cuantía reclamada. Se cuantifica la lesión sufrida por la mercantil [REDACTED] aportando un informe pericial elaborado por el economista Don Daniel Moreno García, acompañado a la reclamación de responsabilidad patrimonial y que obra en el doc. N° 13 del expediente administrativo, folios 255 a 389. El referido informe se aporta en aras a determinar el perjuicio económico sufrido por la mercantil [REDACTED], distinguiendo: De un lado, el daño emergente o gastos soportados por dicha mercantil para el desarrollo y edificación de la UEN-12 que han devenido inútiles: 273.068,91€ (gastos por honorarios de profesionales, publicaciones, tasas, gastos derivados de los compromisos asumidos con el Ayuntamiento por el aprovechamiento urbanístico, gastos en publicidad, gastos de avales, y gastos de personal de dos empleados dedicados al desarrollo urbanístico pretendido). De otro, el lucro cesante o beneficios dejados de percibir; apoyándose para ello en el informe de valoración de terrenos elaborado por el Arquitecto Superior y miembro de la Agrupación de Arquitectos Expertos Periciales y Forenses,



don Pablo Godínez Ruiz, que consta en el doc. N° 13 de del expediente administrativo, folios 182 a 253. Se afirma que el valor de los terrenos ha pasado de la suma de 8.186.636,74 €, con arreglo al uso residencial previsto en la Revisión anulada, al de 1.882.367,58 €, con arreglo a su actual uso dotacional/Equipamiento privado(EE). Según la parte actora el lucro cesante o beneficio dejado de obtener ascendería a la suma de 6.298.269,15 €.

TERCERO. - Oposición de la Consejería de Fomento e Infraestructuras.

Los motivos de oposición al recurso expuestos por la defensa de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia se pueden resumir en los siguientes:

.- Aduce que no concurren los requisitos previstos en el art. 48 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana para que nazca el derecho a obtener indemnización.

.- Inexistencia de responsabilidad imputable a la Administración autonómica en tanto en cuanto la Orden aprobatoria de la Revisión del Plan -posteriormente anulada por Sentencia- era una Orden aprobatoria a reserva de subsanación de múltiples deficiencias que tenían que ser subsanadas por el Ayuntamiento de Cartagena que era la Administración que formuló el instrumento de planeamiento general -luego declarado nulo por Sentencia-. Se alega que ha sido una decisión judicial la que ha anulado la Revisión del PGMO de Cartagena y las determinaciones de dicho plan en la UEN-12.

.-Inexistencia de aprovechamiento urbanístico patrimonializado al no estar aprobado definitivamente el proyecto de urbanización, no disponer ██████████ de licencia de obras ni haberse realizado una edificación en la parcela residencial.

.-Sostiene la defensa de la Comunidad Autónoma que en el caso concreto de autos, son requisitos exigibles que estuvieran aprobados y eficaces todos los instrumentos de ordenación, gestión y ejecución que serían-los siguientes: el Plan General, programa de actuación, proyecto de reparcelación o su innecesariedad y proyecto de urbanización y que este último no ha sido aprobado definitivamente, por tanto -en su opinión- no se cumplían los requisitos siquiera para comenzar las obras, además de que la licencia de edificación fue denegada y, en consecuencia, no existía un aprovechamiento urbanístico patrimonializado a urbanizar y edificar.



.- Alega, asimismo, que el Estudio de Detalle fue aprobado definitivamente el 30 de julio de 2015, es decir, después de estar dictado el fallo del TSJM de 20 de mayo de 2015 PO 50/2012, el cual, declaró nula la Revisión del PGMO de Cartagena, luego la mercantil tuvo que conocer y saber de la existencia de tales recursos toda vez que el Ayuntamiento era parte codemandada en los mismos y, aun así, en tal estado de incertidumbre de la Revisión del PGMO, resulta que la ahora demandante siguió adelante con los trámites de desarrollo y gestión urbanística bajo su riesgo y, tal ha sido la realidad de hechos: el tribunal anuló el Plan General.

.- Refiere que la propia decisión empresarial de ██████████ ha influido grandemente en su situación actual y que ella decidió la realización de gastos derivados de decisiones propias, las que nadie le obligó llevarlas a cabo; en el mismo razonamiento jurídico se ha de incardinar la adquisición de los terrenos en el año 2013 cuando ya estaba recurrida jurisdiccionalmente la Revisión del PGMO.

.- Se remite a las conclusiones incluidas en el Dictamen del Consejo Jurídico de la Región de Murcia 444/2019 de 9 de diciembre de 2019; y cita el Dictamen 32/2016 del Consejo Jurídico sobre la falta de indemnización de los beneficios futuros o hipotéticos.

.- Inexistencia de perjuicio; opone, asimismo, error en el cálculo de la indemnización solicitada.

CUARTO. - Oposición del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena.

.- Afirma la defensa del Ayuntamiento que actuación de ██████████ en el expediente del Programa de Actuación y Proyecto de Innecesariedad se puede considerar como de falta de diligencia tanto en los plazos de presentación del Programa de Actuación y del Proyecto de Reparcelación, después sustituido por un Proyecto de Innecesariedad de Reparcelación, como en su oposición a la cesión del 10% de aprovechamiento urbanístico que después tuvo que abonar.

.- Alega que la obligación legal de presentar el Proyecto de Urbanización correspondía al interesado y que la entidad ██████████ incurrió en una falta de



diligencia tanto en la forma de presentación del documento como en la amplitud del plazo para subsanar lo requerido por el Ayuntamiento.

.-Inexistencia de responsabilidad del Ayuntamiento.

.- Inadmisibilidad del recurso por falta de aportación del requisito exigido a las personas jurídicas en el art. 45. 2 d) LJCA.

.- Desestimación del recurso porque la Unidad de Actuación nº12 del Ensanche, carece de urbanización propia del uso residencial al que se pretende destinar y no se ha procedido al levantamiento de las cargas que resultan del proyecto de innecesariad de reparcelación.

.- Inexistencia de patrimonialización o consolidación de los derechos urbanísticos por parte de ██████████ por lo que no puede prosperar la acción de reclamación de responsabilidad patrimonial. Alega esta parte demandada que para que pueda prosperar alguna pretensión indemnizatoria derivada de la responsabilidad patrimonial de la Administración es necesario el cumplimiento de todos los deberes urbanísticos establecidos. Sostiene esta parte que la consolidación del derecho a edificar depende del total desarrollo del planeamiento urbanístico y del cumplimiento de los deberes y cargas impuestas por la legislación urbanística, de manera que, si esto es así, carece de derecho alguno a ser indemnizado.

.- Inexistencia de daño real y efectivo a ██████████. Sobre los daños cuantificados, se alega por esta parte que la valoración de un perito es respetable, pero en este caso no aporta la certidumbre indiscutible de que esos daños se produjeron en la medida y cuantía alegadas. Afirma que se aportan nóminas, pero no queda evidencia de que esos trabajadores/a se hubieran dedicado a los menesteres que se dicen, ni se acredita con el informe pericial absolutamente nada de la dedicación de esos trabajadores y de su resultado. Se alega por esta parte demandada que la mera indicación del precio de los pisos en solares cercanos no tiene un valor absoluto que pueda servir para conducir a la seguridad de que los mismos precios o análogos, hubieran podido ser obtenidos con la exactitud con que los cuantifica el demandante.



Este documento, a juicio de la Sala, colma las exigencias del art. 45. 2 d) LJCA. Ningún dato aporta la parte codemandada que nos permita dudar sobre el valor del citado documento en aras a manifestar la voluntad de la persona jurídica de accionar judicialmente.

SÉPTIMO. - Legitimación pasiva de [REDACTED]

[REDACTED] se encuentra legitimada pasivamente en el presente recurso. Esta entidad aseguradora ocupa la posición de parte codemandada en base a lo dispuesto en el art. 21.1 c) de la LJCA; habiendo sido traída al procedimiento por su condición de entidad aseguradora del Ayuntamiento de Cartagena.

Sobre el daño asegurado. En la póliza suscrita entre [REDACTED] y el Ayuntamiento de Cartagena (doc. 1 de la contestación) se cubren los daños materiales, corporales y perjuicio consecutivo. Del contenido de la citada póliza, se desprende claramente, conforme al apartado 4 “definiciones” que la cobertura se proporciona respecto a daños materiales, corporales, y perjuicio consecutivo, entendiéndose por éste último “La pérdida económica consecuencia de los daños corporales o materiales, cubiertos por la póliza...”. El apartado 6 a) de la Póliza, al enumerar las responsabilidades cubiertas, se alude al Objeto del Seguro, y por tanto a la responsabilidad que pueda corresponder por “toda lesión física, *daño material* y/o perjuicio consecutivo que sufran los terceros en sus bienes y/o derechos derivados de un daño material y/o personal...”. Entendemos que el daño aducido por [REDACTED] sería un daño o perjuicio de naturaleza patrimonial que traería causa de una actuación llevada a cabo bajo la cobertura del Ayuntamiento (elaboración de un Plan General de Ordenación Urbana con diversas deficiencias que abocaron a la anulación por Sentencia). Se trataría de un daño *material* sufrido por un tercero en su patrimonio estando, por ello, cubierto por la póliza suscrita.

Dicho lo anterior, no podemos desconocer que en el suplico de la demanda se solicita que se condene *solidariamente* al Ayuntamiento de Cartagena y a la Comunidad Autónoma a indemnizar a la entidad [REDACTED] y no se incluye la petición de condena respecto de la aseguradora. Por esto, en el caso de emitir un pronunciamiento de condena, estaremos a lo solicitado por la parte recurrente en virtud del principio dispositivo; queda a salvo el derecho del Excmo. Ayuntamiento



de Cartagena de exigir a la entidad aseguradora, en caso de condena, que responda del daño en los términos establecidos en la póliza y en la cantidad, en su caso, reconocida en la presente resolución.

OCTAVO. - Normativa y jurisprudencia sobre la cuestión.

El art. 11.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU) dispone:

La previsión de edificabilidad por la ordenación territorial y urbanística, por sí misma, no la integra en el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y el levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

La Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público (LRJSP) señala en el art. 32.1 pfo. 2º lo siguiente:

La anulación en vía administrativa o por el orden jurisdiccional contencioso administrativo de los actos o disposiciones administrativas no presupone, por sí misma, derecho a la indemnización.

El art. 48 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana dispone:

Dan lugar en todo caso a derecho de indemnización las lesiones en los bienes y derechos que resulten de los siguientes supuestos: a) La alteración de las condiciones de ejercicio de la ejecución de la urbanización, o de las condiciones de participación de los propietarios en ella, por cambio de la ordenación territorial o urbanística o del acto o negocio de la adjudicación de dicha actividad, siempre que se produzca antes de transcurrir los plazos previstos para su desarrollo o, transcurridos éstos, si la ejecución no se hubiere llevado a efecto por causas imputables a la Administración (...)

El régimen legal contemplado en el TRLSRU en relación a los supuestos indemnizatorios derivados de la alteración del planeamiento contemplados en el art. 48 TRLSRU deben añadirse las matizaciones y precisiones configuradas por la jurisprudencia, con carácter general.

Así, con carácter general, el cambio o la modificación de la clasificación o calificación del suelo no comporta el desconocimiento de los derechos adquiridos ni da lugar a la indemnización si no se ha materializado un perjuicio indemnizable.



Sobre la responsabilidad patrimonial derivada de la anulación de actos o disposiciones administrativas, la jurisprudencia viene exigiendo que la *antijuridicidad* del daño si bien esta no queda anudada a la conformidad o no a Derecho del acto o disposición sino a que el resultado de la misma produzca en el administrado un perjuicio que éste no tenga el deber de soportar.

Como ha venido afirmando la jurisprudencia, la mera anulación no produce sin más el reconocimiento del derecho a ser indemnizado, ahora bien, existen supuestos en los que la anulación del acto -o disposición general- produjo unos perjuicios individualizados y económicamente evaluables que el particular no tiene el deber de soportar. De forma que la antijuridicidad del acto – o disposición- no se contempla desde la óptica del *no* ajuste a Derecho del acto (es evidente que si ha sido anulado no es conforme a Derecho) sino desde la perspectiva de las consecuencias lesivas en relación con el sujeto que reclama responsabilidad patrimonial en cuyo caso ha de estarse para apreciar la antijuridicidad a la existencia de un deber jurídico de soportar dichas consecuencias lesivas.

Siendo así, el Tribunal Supremo se ha referido al concepto de “interpretación razonable de la norma que se aplica” en los casos en los que no habría obligación de indemnizar si, pese a la anulación del acto, la decisión de la Administración respondía a una interpretación razonable de las normas que aplica (STS de 20 de febrero de 2012; rec. 462/2011).

En la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 11 de octubre de 2011, rec. 5813/2011, se explica el requisito de la antijuridicidad de la conducta - en estos supuestos de responsabilidad por anulación de actos- indicando que la concurrencia del requisito de la antijuridicidad de la conducta no se produce cuando la actuación administrativa se ha mantenido dentro de unos márgenes de apreciación no sólo *razonados* sino también *razonables* supuesto en el que no existe una lesión antijurídica.

Traeremos a colación la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 31 de octubre de 2017 (rec. 315/2016) en la que se subraya por el Tribunal Supremo que “no toda anulación del planeamiento conlleva irremisiblemente la responsabilidad patrimonial de la Administración, sino sólo en los supuestos en que las circunstancias concretas del caso hayan creado, antes de su nulidad, un ámbito



o una apariencia de legalidad de tal intensidad que haya sido el fundamento de la inversión realizada”. En dicha sentencia se subraya igualmente (Fto. D. CUARTO) que “(...) si los terrenos, cuando se adquieren, no estaban todavía totalmente clasificados, y, como hemos expuesto, si tal errónea decisión fue, a continuación, residenciada ante los Tribunales, obvio es que la actuación de la recurrente --- absolutamente voluntaria, pese a las expresadas circunstancias--- es la única determinante de las infructuosas inversiones realizadas y cuyo importe se pretende obtener ahora de la Administración autonómica (...)”

En esta STS, Sala Tercera, de 31 de octubre de 2017 (rec. 315/2016) entiende el Tribunal que no nació el derecho a ser indemnizado y, en concreto, en relación al principio de confianza legítima y de respeto a las expectativas creadas, se expone lo siguiente:

*<<En el supuesto de autos, de la situación descrita, que ha constituido la ratio decidendi de la sentencia de instancia, no podía ---en un terreno de lógica y racionalidad--- deducirse ni certeza alguna, ni razonable previsión exitosa empresarial, ni, en fin, en un ámbito más jurídico, expectativa razonable alguna. El valor de la "seguridad jurídica" no es oponible, sin más, a una modificación reglamentaria como argumento supuestamente invalidante de ésta, por más que desde otras perspectivas (también desde la muy frecuentemente invocada, del favorecimiento de las inversiones) sea deseable una cierta estabilidad de los marcos reguladores de las actividades económicas. Pues lo cierto es que la seguridad jurídica no resulta incompatible con los cambios normativos desde la perspectiva de la validez de estos últimos, único factor sobre el que nos corresponde decidir en derecho. La concepción de la seguridad jurídica (o del artículo 9.3 de la Constitución) como freno a las modificaciones normativas es particularmente inapropiada en un sector como el urbanístico y, más en concreto, en un ámbito reglado como el de los suelos dotados de valores ambientales. La seguridad jurídica protege relaciones de este orden bajo el principio rebus sic stantibus pero, insistimos, no puede contraponerse como argumento invalidatorio frente a situaciones urbanísticas regladas, tal y como confirmaron las posteriores sentencias. Como venimos señalando, **en el supuesto de autos no concurría un nivel de planeamiento suficiente (los terrenos estaban parcialmente pendientes de reclasificación) que permitiese estar en situación de contarse con los requisitos precisos para iniciar la urbanización, por lo que los gastos efectuados, cuando solo concurrían una simple expectativa de un futuro desarrollo, deben de ser considerados como prematuros, y por tanto no indemnizables. La adquisición realizada, en las circunstancias en la que por la recurrente se llevó a cabo, y las posteriores inversiones realizadas, implicaban la existencia de un riesgo de que ocurriera lo que jurisdiccionalmente aconteció, es decir, que finalmente se anulase lo que no era más que una simple previsión pendiente de ratificación de legalidad, y ello, a pesar de que la clasificación del suelo era de la exclusiva responsabilidad de los órganos administrativos con competencia urbanística. El TRLS08 a efectos valorativos prescinde de la clasificación formal del suelo. Como dice su artículo 12-1 "todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado". Prescinde de valorar expectativas urbanísticas formales y valora lo existente en la realidad fáctica, señalando su Exposición de motivos, "se debe valorar lo que hay, no lo que el plan dice que puede llegar a haber en un futuro incierto".>>***



NOVENO. - Existencia de daño antijurídico; confianza legítima.

Descendiendo al caso sometido a nuestro enjuiciamiento, consideramos acreditado que cuando [REDACTED] adquirió la parcela (al momento de la firma de la escritura pública de compraventa) lo hizo confiando en que la utilización del suelo iba a producirse en la forma que establecía el planeamiento según su clasificación y calificación urbanística (suelo residencial). Esa inicial *confianza* en la legalidad del instrumento urbanístico se acrecentó progresivamente porque el Ayuntamiento de Cartagena aprobó el Programa de Actuación presentado por GRUMASOL y el Proyecto de Innecesariedad de Reparcelación de la UEN-12 e impuso a GRUMASOL (propietaria de la parcela) la obligación de ceder al Ayuntamiento el 10% de incremento de aprovechamiento mediante un abono en metálico de 46.860,58€ (cantidad que fue ingresada el 23 de febrero de 2015) y, además, el 13 de abril de 2015 la Junta de Gobierno Local aprobó inicialmente el Estudio de Detalle de la parcela.

Sin embargo, no llegó a culminarse la gestión urbanística de la parcela de forma que no se agotó el conjunto de actuaciones necesarias para la ejecución del planeamiento. [REDACTED] no patrimonializó un concreto aprovechamiento residencial. [REDACTED] si acometió ciertas inversiones siendo su voluntad cumplir con el proceso urbanístico en aras a construir un edificio en la parcela de su propiedad habiendo devenido inútiles tales inversiones.

No puede desconocerse que el 20 de mayo de 2015 se dictó la Sentencia de la Sección Primera del TSJ de la Región de Murcia que anuló la Revisión del PGOU de 2011. Y el Ayuntamiento de Cartagena el 30 de julio de 2015 aprobó definitivamente el Estudio Detalle de la Parcela sita en la UEN-12.

Entiende la Sala, a la vista de los datos expuestos, que el Ayuntamiento de Cartagena llevó a cabo actuaciones urbanísticas sobre la UEN-12 -o provocó que el titular de la parcela llevara a cabo esas actuaciones- proyectando las determinaciones de un Plan que había sido anulado en primera instancia; creando con esa actuación una *confianza* en la entidad [REDACTED] sobre la legalidad del instrumento urbanístico y sobre la utilidad de los gastos que se estaban acometiendo.



Consideramos acreditado que el Ayuntamiento de Cartagena y la Comunidad Autónoma intervinieron en la configuración de una Revisión del PGOU que adolecía de irregularidades *sustanciales*. Existió una tramitación urbanística deficiente de la Revisión del PGOU y ello debió impedir la aprobación definitiva del mismo por el órgano de la Comunidad Autónoma; la actuación administrativa -de ambas administraciones territoriales- no puede ser calificada como razonable o encuadrada dentro de los límites de la razonabilidad. Ejemplo de ello es que la Sentencia nº 1425/2016, de 15 de junio de 2016 de la Sala de lo Contencioso del Tribunal Supremo (que confirmó la Sentencia nº 421/2015 de la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso del TSJ de Murcia) refería lo siguiente:

“En todo caso, la Sala de instancia explica las razones por las que considera que las subsanaciones introducidas en la Orden recurrida no pueden considerarse de “escasa relevancia”, ya que afectan a la estructura general y orgánica, a todos los sistemas generales, a la clasificación del suelo, a las distintas clases de suelo, calificaciones de suelo no urbanizable y urbanizable, a la ordenación de sectores, al suelo urbano consolidado y sin consolidar y al núcleo rural, a la normativa del Plan, a la Memoria Ambiental, al Programa de Actuación y Estudio Económico y al Estudio de Impacto Territorial, alteraciones todas ellas que va desgranando a lo largo de la extensa fundamentación de la sentencia, para señalar, por vía de ejemplo, que solo las deficiencias relativas a los sistemas generales impedían la aprobación definitiva por afectar a la totalidad del sistema, o que las relativas al suelo urbano son tantas y de tal entidad que afectan prácticamente a todo el municipio. [...]

En el presente supuesto las deficiencias observadas han sido tantas -sólo su enumeración ocupa catorce páginas de la sentencia recurrida- y sobre todo, tan importantes en su conjunto en cuanto afectan, como hemos dicho, a la estructura general y orgánica, a todos los sistemas generales, a todo tipo de suelos, -urbano, urbanizable y no urbanizable-, a la normativa urbanística, ya de carácter general, ya de carácter particular, que obligado resulta concluir con la Sala de instancia en la sustancialidad de las modificaciones introducidas, determinantes de la necesidad de un nuevo trámite de información pública, que éste Tribunal Supremo viene (...)”

El daño sufrido por ██████████ como consecuencia de la anulación de la Revisión del PGOU, es un daño antijurídico. Es daño antijurídico porque no puede exigirse al particular soportar el perjuicio derivado de una actuación administrativa claramente irregular -y no razonable- consistente en la tramitación y posterior aprobación definitiva de un Plan General que adolecía de irregularidades relevantes y porque, partiendo de lo anterior, la propia actuación del Ayuntamiento creó en ██████████ la *confianza* de que finalmente podría edificar en la parcela de su propiedad; ello determinó que la entidad ██████████ realizara determinadas inversiones que posteriormente resultaron en vano. La entidad del daño se corresponde con las inversiones efectuadas que devinieron inútiles.



En este concreto supuesto, son absolutamente relevantes tres datos que *unidos entre sí* nos permiten apreciar el éxito de la acción de responsabilidad patrimonial.

Primero. ██████ adquirió la parcela estando en vigor la Revisión del Plan General de Cartagena que delimitaba y ordenaba la UEN-12. Puede afirmarse que GRUMASOL actuó confiando en la vigencia y legalidad del referido instrumento urbanístico y en base a ello realizó diversos gastos.

Segundo. ██████ realizó las cesiones gratuitas correspondientes al Ayuntamiento, tanto de suelos dotacionales (zona verde en la UEN-12) como patrimoniales (compensación económica por el incremento del 10 % de aprovechamiento residencial); quiso dar cumplimiento a sus obligaciones urbanísticas.

Tercero. ██████ actuó bajo la confianza de que obtendría la licencia para edificar las viviendas; siendo cierto que el propio Ayuntamiento -con posterioridad a la Sentencia de esta Sala de 20 de mayo de 2015- aprobó el Estudio de Detalle de la parcela residencial de la UEN-12 y siguió emitiendo informes sobre la cuestión relativa al “proyecto de urbanización”.

Dicho lo anterior, no pueden ser acogidos íntegramente los pedimentos de ██████ por cuanto ██████ no patrimonializó el aprovechamiento residencial de la UEN-12.

El Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación se aprobó definitivamente con posterioridad a la Sentencia dictada por esta Sala.

En mayo/2015 se dictó Sentencia anulando la Revisión del PGOU de 2011 y el Estudio Detalle de la parcela se aprobó definitivamente el 30 de julio de 2015.

Se pone así en evidencia que ██████ siguió con los trámites de desarrollo y gestión urbanística aún a sabiendas de que el TSJ de la Región de Murcia había anulado -en primera instancia- el instrumento urbanístico que daba cobertura a su proyecto de edificar 42 viviendas en la parcela.



Asimismo, el Proyecto de Urbanización -o de acondicionamiento de la parcela- nunca fue aprobado lo que manifiesta que no se culminó todo el proceso necesario para ejecutar las determinaciones del planeamiento para ese suelo.

Lo relevante es que [REDACTED] no llegó a patrimonializar de forma efectiva la edificabilidad atribuida a la parcela dado que el Estudio Detalle -que venía a culminar las adaptaciones de la Revisión del PGOU/2011 a ese suelo- era un instrumento de desarrollo dictado con posterioridad a una Sentencia que anulaba la citada Revisión del PGOU; en esas condiciones no puede afirmarse con rigor que [REDACTED] había patrimonializado el derecho a edificar en la parcela de su propiedad.

Además de lo anterior, como se indica en el Dictamen del Consejo Jurídico de la Región de Murcia (Dictamen 444/2019), no se había culminado la gestión urbanística de la parcela pues era necesario aprobar un proyecto de urbanización -o de *acondicionamiento*- de la parcela residencial y de la jardinería de la zona verde colindante a la misma. Es cierto que se trataba de una parcela integrada en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo de población del centro de la ciudad de Cartagena. La parcela disponía de todos los servicios y acometidas al estar enclavada en el centro del casco urbano de Cartagena. Ahora bien, en esta parcela sí había que llevar a cabo una actuación consistente en abordar el incremento de edificabilidad y, en consecuencia, compensar ese incremento con mayores dotaciones públicas. La [REDACTED] Doña [REDACTED] -que depuso como testigo en el acto de prueba- afirmó que se trataba de una parcela entre calles del centro con todos los servicios urbanísticos y que había que crear una nueva zona verde de forma que había que urbanizar para “acondicionar” esa zona verde nueva. Si analizamos el informe municipal de fecha 14 de abril de 2.016 del Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento de Cartagena (doc.4 demanda), emitido en relación con el supuesto “Proyecto de Urbanización”, vemos como en el citado informe se refieren, como aspectos a subsanar, cuestiones relativas al diseño de la plaza, bordillo de la calzada, eliminación de chaflanes, disposición de una plaza de aparcamiento para personas con movilidad reducida, etc. Y si analizamos el Informe municipal de 12.08.2015, suscrito por el [REDACTED] don [REDACTED] [REDACTED], comprobamos que en el mismo se indica que en los viales con los

que linda la UEN-12 existe una red de abastecimiento de agua potable con capacidad suficiente (...) que en los viales que lindan con UEN-12 existen redes de saneamiento con capacidad suficiente (...) y que la ordenación del tráfico y de las vías serán las existentes. Resulta acreditado, por lo tanto, que sí que había que aprobar un proyecto que redefiniera el sistema de acondicionamiento de la parcela. La falta de aprobación definitiva del citado proyecto y la falta de la concesión de las licencias de obras oportunas -a causa de la anulación de la Revisión del PGOU- impidió que ██████ adquiriera un concreto derecho de aprovechamiento urbanístico.

Por lo expuesto, entiende la Sala que ██████ debe ser indemnizada por cuanto el daño sufrido no se debe al propio “riesgo empresarial” asumido voluntariamente, sino que la propia conducta del Ayuntamiento -y, en parte, de la Comunidad Autónoma que aprobó definitivamente el instrumento urbanístico- fue lo que hizo que ██████ decidiera iniciar y continuar con los trámites urbanísticos necesarios para poder edificar en la parcela de su propiedad. La corresponsabilidad de las administraciones territoriales demandadas es evidente en tanto en cuanto ambas contribuyeron a la creación de esa apariencia de legalidad del instrumento urbanístico; esa actuación se concreta en:

-En el BORM de fecha 14.02.2012 BORM se publica la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación de 29.12.2011 que aprobó la Revisión del PGOU de Cartagena.

-█████ adquiere la parcela mediante escritura de compraventa de fecha 21.01.2013.

-La parcela adquirida tenía una superficie de 3.562,82 m2 coincidente con la denominada UA nº 12 del Ensanche, situada en el centro del casco urbano de Cartagena, en una zona conformada por una parcela de uso residencial.

-█████ ajustó su comportamiento a las previsiones del instrumento urbanístico vigente (Revisión del PGOU de Cartagena de 2011) y formuló con fecha 4.02.2014 el Programa de Actuación, bajo el sistema de concertación directa, y el Proyecto de Innecesariedad de Reparcelación de la



denominada UEN-12, los cuales fueron aprobados definitivamente por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 23.01.2015.

-Se trataba de una parcela situada en el centro de la ciudad siendo un terreno plenamente consolidado consistiendo la actuación urbanística en una operación mediante la cual se dotaba de edificabilidad a una parcela integrada en la malla urbana.

-██████████ cumplió con las cesiones a favor del Ayuntamiento de forma que la aprobación definitiva del Proyecto de Innecesariedad de Reparcelación, y su inscripción registral con fecha 7.08.2015 vía certificación administrativa (folios 148 a 156 del Doc. Nº 13 del Expte), determinó la materialización de la cesión a favor del Ayuntamiento de Cartagena de la parcela de destinada a espacios libres de dominio y uso público (nueva fina registral 60.331), con una superficie de 1.598,29 m² (equivalente al 44,87 % de la parcela adquirida por mi representada, de 3.562 m²), así como el abono de la compensación económica sustitutoria del 10 % del incremento de aprovechamiento de uso residencial de cesión municipal, cifrada en la suma de 46.860,58 €, la cual fue hecha efectiva con fecha 23.02.2015.

-Asimismo, ██████████ con fecha 29.09.2014 formuló el Estudio de Detalle de la parcela residencial de la UEN-12 de Cartagena, el cual fue aprobado inicialmente con fecha 13.04.2015 y, tras los trámites oportunos, definitivamente, con fecha 30.07.2015.

DÉCIMO. - Sobre el perjuicio o daño sufrido.

La parte actora aportó el Informe firmado por el economista D. ██████████ (folio 256 y ss Exp.A).

En el apartado “daño emergente” (folio 253 Exp.A) se incluyen las cantidades que ██████████ ha invertido en el desarrollo de la UEN-12; se trata de conceptos cuyo desembolso efectivo se ha acreditado y que están debidamente reseñados en la tabla que se inserta en el informe siendo, a nuestro juicio, gastos efectivos y acreditados en concepto de tasas por la tramitación del expediente, pago a personal,



elaboración de folletos informativos y de promoción, gastos por constitución de aval, etc.

En el acto de la vista el perito Sr. ██████ aclaró que, en este caso, los gastos computados son los que *no son recuperables* explicando que la inversión en el terreno no se incluye como daño emergente al ser todavía propiedad de la entidad; se incluyen como daños no recuperables los invertidos en pago por la realización del proyecto. El perito refirió que la empresa invirtió en gastos de personal y que estos forman parte en algún tipo de prorrateo en lo que se consideran gastos de la empresa que se distribuyen en varias actuaciones de la empresa y ese gasto de personal no se imputa todo a este gasto. Consta que el perito comprobó que las personas estaban adscritas a ese trabajo de “Adoratrices” y comprobó que los empleados llevaron a cabo servicios o trabajos para esa actividad de promoción de viviendas. Y el perito obtuvo una declaración jurada de esos empleados en el que se dice que trabajaron en ese proyecto concreto y luego prorrateó el gasto (al 50% de adscripción a ese trabajo).

Entiende la Sala plenamente acreditados los gastos no recuperables computados por el perito Sr. ██████ en el Informe Pericial obrante al folio 246 y ss del Exp.A. Debemos, por lo tanto, reconocer como perjuicio indemnizable el importe de 273.068,91 €.

En relación al lucro cesante (folio 255 Exp.A).

Este concepto no puede quedar englobado en el importe de la indemnización.

En el Informe del perito Sr. ██████ se calcula el lucro cesante en base a al planteamiento siguiente: al activo que tiene la entidad ██████ cuando es dueña de un solar en suelo residencial con un parámetro concreto de edificabilidad y a ello se resta el activo que tiene la empresa cuando es titular de un suelo destinado a equipamiento; el lucro cesante sería, según el perito, esa bajada real en el patrimonio de la entidad.

Estos cálculos no pueden ser acogidos por la Sala. ██████ no ha sufrido tal perjuicio.



La expectativa de patrimonializar el derecho a edificar sobre la parcela quedó frustrada con la anulación de la Revisión del PGOU de 2011 y lo cierto es que cuando el Plan se anuló por la Sentencia de esta Sala no estaba todavía culminado el nivel de planeamiento suficiente que permitiese iniciar los trámites de acondicionamiento de la parcela (o proyecto de urbanización) para la posterior obtención de licencia de obras.

Además, los cálculos realizados no son acertados. En la Escritura Pública de compraventa (folio 42 Exp.A) consta que ██████ adquirió la finca en el precio de 3.250.000€ (más IVA). La escritura se firmó estando vigente al Revisión del PGOU -luego anulado por Sentencia-; por tanto, el desembolso que hizo ██████ cuando adquirió el terreno calificado como *residencial* no fue de 8.186.636,74€.

Entendemos que ██████ actuó bajo la confianza legítima de que finalmente la Revisión del PGOU de 2011 sería un instrumento urbanístico apto y válido y por ello realizó diversos desembolsos. La nulidad del citado instrumento provocó que esos gastos devinieran inútiles -deben ser indemnizados-.

Ahora bien, ██████ tenía una *expectativa* de incorporar en su patrimonio un solar con un determinado nivel de edificabilidad que le permitiera obtener la licencia de obras para construir un edificio con 42 viviendas. Esta *expectativa*, en este caso, no es indemnizable.

No compartimos las conclusiones alcanzadas en el Informe pericial del Perito Sr. ██████ cuando afirma (folio 211 Exp.A) que la sociedad propietaria de la parcela ha sufrido un perjuicio estimable en 5.587,994,73€ o 6.298.269,15€ a causa de la anulación de la Revisión del PGOU de 2011. Ese importe no es un perjuicio *real* sino una mera *expectativa empresarial* de aquel que actúa en el mercado inmobiliario esperando que su inversión se vea revalorizada.

El cálculo realizado por el perito Sr. ██████ en concepto de lucro cesante no deja de ser un beneficio que se pretendía obtener cuando se culminara la gestión urbanística de la parcela y se obtuviera la licencia de obras.

A ello debemos añadir que, como declaró la ██████ del Ayuntamiento de Cartagena, ██████ conserva la titularidad de la parcela y



actualmente se está tramitando el nuevo PGOU de Cartagena. Las *expectativas* de edificar en la parcela siguen vivas; en esa UEN-12 hay una cesión de zona verde al Ayuntamiento y quizá [REDACTED] pueda definitivamente edificar en la parcela si así lo prevé el nuevo PGOU; no hay pues una pérdida total de las *expectativas* de edificación -promoción y venta- sobre la parcela titularidad de [REDACTED]

En conclusión, el recurso debe ser estimado parcialmente.

UNDÉCIMO. - En materia de costas, de conformidad con el art. 139.1 de la LJCA, ante la estimación parcial no procede la condena en costas a las partes; cada parte abonará las causadas a su instancia.

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

ESTIMAMOS EN PARTE el recurso contencioso administrativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales Sr. [REDACTED], en nombre y representación de [REDACTED]. contra la Orden de la Consejería de Fomento e Infraestructuras de la CARM, de fecha 13 de enero de 2020, por la que se desestima expresamente la reclamación de responsabilidad patrimonial formulada por [REDACTED], con fecha 15 de junio de 2.017; resolución que declaramos contraria a Derecho y procede su anulación.

DECLARAMOS, como situación jurídica individualizada, el derecho de [REDACTED]. a ser indemnizada en la cantidad de 273.068,91 € y CONDENAMOS al Excmo. Ayuntamiento de Cartagena y a la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia solidariamente a indemnizar a [REDACTED] en la cantidad de 273.068,91 €; cantidad que será incrementada con los intereses legales a contar desde la reclamación en vía administrativa.

Sin imposición de las costas.

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 literal a los autos principales, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

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

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

