



Roj: **STSJ AND 2630/2023 - ECLI:ES:TSJAND:2023:2630**

Id Cendoj: **18087330042023100187**

Órgano: **Tribunal Superior de Justicia. Sala de lo Contencioso**

Sede: **Granada**

Sección: **4**

Fecha: **09/03/2023**

Nº de Recurso: **5340/2019**

Nº de Resolución: **519/2023**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **BEATRIZ GALINDO SACRISTAN**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANDALUCÍA**

**SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO**

**SEDE GRANADA**

**SECCIÓN CUARTA**

**ROLLO NÚM. 5340/2019**

**JUZGADO: Almería núm. 3**

**SENTENCIA NÚM. 519 DE 2.023**

**Ilma. Sra. Presidenta:**

**D<sup>a</sup> Beatriz Galindo Sacristán**

**Ilmo/a. Sr/ra. Magistrado/a:**

**D. Silvestre Martínez García**

**D. Ricardo Estevez Goytre**

En Granada, a nueve de marzo de dos mil veintitrés.

Ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Granada, se ha tramitado el recurso de apelación número **5340/2019**, dimanante del procedimiento ordinario 293/2012 tramitado ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 3 de Almería, siendo apelante la entidad **Iberopousadas LDA (antes DIAKONIA HOTELERA S.L.)** que comparece representada por el Procurador Don Alberto Torres Peralta y asistida por Letrado y apelado el **Ayuntamiento de Almería** que comparece representado por el Procurador D. Luis Alcalde Miranda y asistido por Letrado.

Se persona en esta sede la entidad **Grant Thornton S.L.P, administradora concursal de la entidad recurrente en la instancia, Predios Financieros del Sureste S.L.**, y lo hace representada por la Procuradora D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> del Mar Gimeno Liñán y asistida por Letrado.

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** El Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 3 de Almería dictó sentencia n<sup>o</sup> 89/2019 el 5 de abril de 2019 en el procedimiento ordinario n<sup>o</sup> 293/2012 desestimatoria del recurso interpuesto por las mercantiles Predios Financieros del Sureste S.L. e Iberopousadas LDA (antes Diakonia Hotelera S.L.) contra la desestimación por silencio de la reclamación de 20 de octubre de 2011 formulada para la resolución del convenio urbanístico suscrito entre la mercantil Predios Financieros del Sureste S.L. y el citado Ayuntamiento de Almería en fecha 9 de junio de 2005, así como el abono de 31.269.871,97 euros en concepto de daños y perjuicios. Y frente a la resolución expresa de 17 de agosto de 2012, desestimatoria de dicha reclamación.



**SEGUNDO.-** La parte antes indicada interpuso recurso de apelación contra dicha sentencia. El juzgado lo admitió y dio traslado a la parte contraria para que en el plazo de 15 días formulara su oposición, quien presentó escrito solicitando la desestimación del recurso de apelación.

**TERCERO.-** Elevadas las actuaciones a esta Sala, formó el oportuno rollo, lo registró, designó ponente al Ilmo. Sra. Magistrada D<sup>a</sup> Beatriz Galindo Sacristán y, al no haberse solicitado el recibimiento a prueba ni vista o conclusiones, declaró concluidas las actuaciones para dictar la resolución procedente y señaló para deliberación, votación y fallo del presente recurso el día y hora señalado en autos, en que efectivamente tuvo lugar, habiéndose observado las prescripciones legales en la tramitación del recurso.

**CUARTO.-** La cuantía de este proceso es 26.530.639,71 euros.

## FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**PRIMERO.-** La Sentencia apelada considera que no puede imputarse a la Corporación demandada ningún tipo de incumplimiento pues su principal obligación consistió en alterar las condiciones urbanísticas de la finca titularidad de la mercantil Predios del Sureste S.L., en el planeamiento municipal, bien mediante una modificación puntual del plan general de ordenación urbana o bien mediante su revisión, y este último sistema fue el empleado por la Corporación sin que conste desacuerdo por parte de la entidad con quien se suscribió el convenio. Revisión al día de hoy, que no se encuentra finalizada, pero el convenio no estableció plazo alguno a tales efectos, comprometiéndose la Corporación demandada únicamente a incluir dichas previsiones en la revisión del Plan General de Ordenación Urbana que se halla en trámite de segunda aprobación provisional. Por otra parte, la edificabilidad de 8000 m<sup>2</sup> correspondientes a la parcela de la Compañía de María prevista en el convenio, se incluyó en la revisión del plan general de ordenación urbana, siendo factible dicha edificabilidad, y en todo caso el convenio preveía una cláusula de garantía, de tal manera que la concesión administrativa sobre los locales situados en la parcela SGL1 Plaza del Mar del Plan Parcial El Toyo, comprendía el pago de un canon anual de 346.500 € retrasándose su inicio, en el caso de que la edificabilidad tras la revisión del plan resultar inferior a 8000 m<sup>2</sup>, y en cuyo caso se descontaría la cantidad de 1000 € por cada metro cuadrado de menos. Y la mercantil Predios Financieros del Sureste, no ha abonado canon alguno por esta concesión que ha venido explotando, por lo tanto no puede invocar la recurrente la teoría del enriquecimiento injusto.

La entidad apelante basa su recurso en los motivos de apelación que se analizan en los fundamentos jurídicos siguientes de forma separada.

**SEGUNDO.-** Antecedentes fácticos.

El 9 de junio de 2005, se celebró un convenio de planeamiento entre la entidad Predios del Sureste S.L. como propietaria de determinadas fincas sitas en Rambla Obispo Orberá n<sup>o</sup> 37 de Almería, y el Ayuntamiento de Almería.

Los objetivos del Convenio, eran:

Uno. Mantener en funcionamiento el colegio de la Compañía de María.

Dos. Rehabilitar el convento que ocupa el eje central de la finca autorizando, su uso parcial como hotel.

Tres. Permitir en la parte de la parcela colinda con el edificio Goiânia, actuar de forma que se elimine la medianera vista de 10 alturas, autorizando una edificación vinculada al convento, cuya rehabilitación se propone, con uso turístico y condiciones edificatorias, acordes a su entorno.

Cuatro. Ejecutar la construcción del futuro Cuartel de la Policía Local de Almería con sujeción al proyecto y por el importe total que se concreta en el convenio.

Cinco. Otorgar a Predios del Sureste S.L., la concesión administrativa sobre los locales en la parcela SG e L1 plaza del mar del Plan parcial del Toyo por el procedimiento y condiciones que se especifican.

Las obligaciones de las partes eran:

### **Obligaciones de Predios del Sureste S.L.:**

Uno. *Ejecutar a su costa y en el plazo máximo de dos años, desde el otorgamiento de la licencia municipal, el Cuartel de la Policía local en solar de propiedad municipal. Serían de cuenta de dicha entidad, la contratación y ejecución material de las obras por un importe total máximo de 10 millones y medio de euros, según presupuesto detallado. El proyecto de ejecución será encargado y pagado por Predios del sureste S.L., y el importe del mismo incluido en la cantidad indicada en el apartado anterior. Para el caso de que el importe final de la ejecución de las obras supere el límite establecido, la diferencia será soportada por el Ayuntamiento de Almería.*



Dos. Preparar y presentar ante el Ayuntamiento de Almería, una propuesta de ordenación para la parcela de su propiedad, donde se definan usos, ocupaciones y edificabilidades que se recogen en el convenio en el plazo máximo de tres meses con objeto de iniciar el expediente de modificación puntual del vigente PGOU 98 o bien sea la misma incluida en la revisión del Plan General.

Tres. Redactar y ejecutar los proyectos de rehabilitación y edificación preceptivos una vez aprobado el planeamiento y la ejecución de los mismos en los plazos que se establezcan en el planeamiento.

Cuatro. Presentar la documentación precisa para el inicio del expediente por el procedimiento negociado para la concesión administrativa sobre los locales en la parcela SGEL 01 Plaza del Mar del Plan parcial de el Toyo.

#### **Obligaciones del Ayuntamiento de Almería.**

Uno. *Tramitar una modificación puntual del vigente Plan general 98 que recoja la nueva ordenación propuesta para la parcela propiedad de Predios del Sureste S.L. o bien, según proceda, incluir dicha ordenación en la revisión de dicho Plan que permita: Mantener el Colegio Compañía de María, rehabilitar el Convento y destinar una parte importante del mismo a uso hotelero, y edificar en la parte de la parcela que linda con el edificio Goyânia, eliminando la medianería del mismo, un total de 8000 m<sup>2</sup> que serán destinados a apartamentos turísticos con servicio de Hotel.*

Dos. Designar un técnico municipal que supervise la obra.

Tres tramitar los proyectos de rehabilitación, edificación presentados por Predios del sureste, con la mayor diligencia.

Cuatro. Pagar el coste del proyecto de ejecución material del Cuartel de la Policía Local, en la cantidad que exceda de 10.500.000 € o bien *en su integridad para el caso de que no pudiera aprobarse el planeamiento en las condiciones pactadas en el convenio, con objeto de evitar un enriquecimiento injusto.*

Cinco. Tramitar por el procedimiento negociado el otorgamiento a Predios del Sureste S.L. de la concesión administrativa sobre los locales comerciales de la parcela SGL 01 de la Plaza del Mar de el Toyo con sujeción a las condiciones o determinaciones que se establecen entre ellas, en la letra C, se establece que el *canon total a pagar será de 6.583.500 € más IVA*, resultado de minorar en un 10 % el canon fijado con anterioridad. El pago se realizará a razón de 346.500 € anuales. Estará exento el primer año de concesión y a la conclusión de la misma, se producirá su prórroga por nuevo plazo.

Seis. Para el caso de que finalmente la edificabilidad total que la revisión del Plan General de Almería, pudiera reconocerse a la propiedad de Predios del sureste S.L. fuese inferior a 8000 m<sup>2</sup>, se descontará del canon fijado la cantidad de 1000 € por cada metro cuadrado de menos, retrasándose, en consecuencia, el inicio del pago del canon por parte de dicha entidad todo ello para evitar el enriquecimiento injusto de ninguna de las partes.

Tras la firma del Convenio, el 6 de abril de 2006 se otorgó licencia para la construcción del edificio de Policía Local a cuya ejecución se había comprometido la entidad mercantil firmante del convenio, ampliándose los plazos de ejecución en resoluciones posteriores. Consta que finalmente, dicha entidad ejecutó las obras del Cuartel de Policía Local sito en carretera de Los Molinos esquina Avenida del Mediterráneo, ascendiendo el importe de certificación final de inversión a 10.590.638,96 euros, emitida el 1 de abril de 2011 - folio 26 de autos-. El 18 de abril de 2012 se firmó acta de recepción de dichas obras - folio 1322 de autos-.

El 24 de julio de 2006 Predios del Sureste presentó propuesta de ordenación de la parcela afectada por el convenio y consta que por parte del Ayuntamiento se inició procedimiento para la revisión del PGOU 98 de Almería, que fue aprobada inicialmente el 30 de enero de 2007 y publicada en el BOP de 19 de abril de 2007 con el plano de ordenación 12-2-64 que incorporaba lo estipulado en el convenio en lo referente a la parcela donde se encuentra el edificio Compañía de María. La aprobación provisional se produjo el 21 de enero de 2013 (publicada en BOP 5 de febrero de 2013). Se desprende de los documentos que obran a los folios 495 y siguientes de autos, informe de la Jefe de Sección de Planeamiento y Gestión de 31/3/2014 y de 12/5/2014, que dicha aprobación provisional incluye la posibilidad de edificar 8.000 m<sup>2</sup> con uso de apartamento turístico con servicio de hotel en la parcela que linda al este con el edificio situado en Avenida Obispo Orberá esquina Federico García Lorca y que ocultaría la medianería existente.

En cuanto a la concesión de los locales prevista en el convenio, consta que tuvo lugar el inicio del expediente de concesión administrativa de los locales prevista en el Convenio y mediante contrato de 4 de diciembre de 2009 se adjudicaron a dicha mercantil Predios del Sureste para su explotación, hallándose suspendido el pago del canon previsto hasta que se determine la edificabilidad. Consta que la entidad mercantil firmante del Convenio tiene suscritos contratos de alquiler de los referidos locales como concesionario de los mismos.



El 20 de octubre de 2011 dicha entidad presenta escrito de reclamación previa al ejercicio de acción judicial, solicitando la resolución del convenio por incumplimiento del Ayuntamiento y el pago de la inversión en la compra de la finca afectada e intereses, así como el importe del presupuesto general para la ejecución del Cuartel e intereses, el importe del lucro cesante por la explotación del hotel durante el periodo 2008-2012 y otros conceptos, tales como los correspondientes al exceso del presupuesto que tenía que asumir el Ayuntamiento para la ejecución del Cuartel, y los intereses correspondientes a las certificaciones de obra complementarias por dicha ejecución.

Diakonia Hotelera S.L. manifestó haberse subrogado a partir de 2010 en las obligaciones y derechos derivados del convenio según escritura de compraventa de Predios del Sureste S.L. y escritura de propiedad aportada en el escrito de demanda como documento nº 1. Consta que dicho documento es la escritura notarial de 8/2/2010 de elevación a público de acuerdos sociales y aumento de capital, mediante el cual se acredita que entre otras, la entidad Diakonia Hotelera S.L. aumentaba capital social mediante la creación de participaciones sociales suscritas por dos entidades, entre ellas, Predios del Sureste S.L. que aportaba las fincas afectadas por el convenio identificadas en dicha escritura (folios 626 a 628 de autos). Esta última entidad firmó un contrato con Predios del Sureste S.L. de cesión de arrendamiento a su favor subrogándose como propietaria y arrendadora, en el contrato celebrado para la explotación del hotel previsto en la ordenación urbanística de las fincas afectadas

Predios del Sureste S.L. presentó recurso contencioso administrativo reclamando además de la resolución del convenio que nos ocupa, un total de 19.630.639,71 euros por los diversos conceptos señalados en vía administrativa y antes resumidos. Iberopousadas LDA (antes Diakonia Hotelera S.L.) reclama la cantidad de 26.530.639,71 euros por los mismos conceptos.

**TERCERO.**- Como cuestiones previas hemos de señalar que solo ha interpuesto recurso de apelación la entidad Diakonia Hotelera S.L. por lo que nos limitaremos a resolver sobre las cuestiones planteadas en su recurso sin cuestionar su legitimación procesal pues la Sentencia no lo hizo. Debemos partir de la premisa de que la apelante tiene interés en la ejecución de lo convenido por un tercero (Predios del Sureste S.L.) con el Ayuntamiento de Almería, sin perjuicio de analizar como cuestión independiente, su derecho a obtener las cuantías reclamadas por los conceptos que se relacionan en la demanda, que es cuestión distinta según veremos.

- Infracción de lo previsto en los artículos 1.091, 1.101, 1.1124 y 1.256 del C.c y jurisprudencia sobre el incumplimiento de las obligaciones asumidas mediante Convenio por parte de la Administración. Infracción del artículo 1.128 del C.c, DT 2ª LOUA y jurisprudencia sobre el incumplimiento de las obligaciones.

Los convenios urbanísticos tienen naturaleza contractual, lo que permite la aplicación a los mismos de la normativa contractual contenida en el Código Civil y, especialmente, la referida a la fuerza de ley que entre las partes contratantes tienen las cláusulas contractuales, así como al deber de cumplimiento de las exigencias derivadas de la buena fe contractual. Los convenios urbanísticos tienen también indudable carácter administrativo por lo que son de aplicación los principios y normativa que rige en materia contractual.

Una de las finalidades del convenio era destinar una parte importante de la finca en que se ubica el Colegio Compañía de María, a uso hotelero, y edificar en la parte de la parcela que linda con el edificio Goyania, eliminando la medianería del mismo, un total de 8000 m<sup>2</sup> que serían destinados a apartamentos turísticos con servicio de Hotel. En principio lo que hace imposible la consecución de dicha finalidad es la aprobación definitiva de la revisión del PGOU de 1998 pudiéndose hablar, en ese momento y no antes, de un incumplimiento del convenio. No obstante veremos si la demandada realizó la actividad a que se comprometía relacionada con la modificación o revisión del planeamiento de 1998 para establecer la ordenación pormenorizada que posibilitaría la ejecución de un Hotel y apartamentos turísticos en una finca conocida como Convento de la Compañía de María.

Señala la apelante que no procedía revisar el planeamiento sino modificarlo y así se ha hecho por el municipio en anteriores ocasiones, incluso para reclasificar suelo. Sin embargo, no es disponible la fórmula o mecanismo para acometer la innovación del plan general de manera que del mismo modo que el municipio no compromete con la firma de un convenio sus facultades de ordenar la ciudad, tampoco se compromete con ningún mecanismo para hacerlo y además en este caso resulta totalmente justificada la elección del mismo. Así explica la demandada y recoge la Sentencia apelada que:

Sobre si procedía revisión o modificación, teniendo en cuenta que la propuesta de ordenación tuvo lugar el 1 de agosto de 2006 y que la LOUA entró en vigor el 20 de enero de 2003, la DT 2ª resultaba que a partir de enero de 2007 no podrían aprobarse modificaciones que afectasen a las determinaciones propias de la ordenación estructural, dotaciones, equipamientos, dado que el plan no estaba adaptado a la LOUA. Además la propuesta de ordenación era de "escasa definición" tal como señala el informe de la Jefa de Sección de Planeamiento



de la Gerencia de **Urbanismo** que explicaba como era necesario cambiar la calificación del suelo de parte de la parcela (de equipamiento a terciario pormenorizado de hospedaje). Todo ello según informe de la Jefa de Planeamiento de 12/5/2014 que obra al folio 497 de autos.

También - explica el informe- el ámbito de la modificación puntual afectaba a un edificio incluido en el catálogo, anexo al plan general de ordenación con nivel de protección uno por lo que también habría que modificar el catálogo de edificios y espacios protegidos, anexo al plan general. Además, dado que difícil catalogado está declarado bien de interés cultural se precisaba para la modificación puntual el preceptivo informe sectorial de la Consejería de cultura por tanto, a partir de la fecha de entrega de la propuesta de ordenación se disponía de un plazo de tiempo muy breve para poder tramitar la referida modificación que debería ser aprobada antes del 20 de enero de 2007. Por ello se optó por incluir las modificaciones dentro de la revisión del Plan General, que en esas fechas se encontraba además redactándose. Se aprobó inicialmente el 30 de enero de 2007 con publicación en el boletín oficial de la provincia, de 19 de abril de dicho año y en el plano de ordenación 12-dos-64 del documento de aprobación inicial, se incorporó lo estipulado en el convenio en lo referente a la parcela, donde se encuentra el edificio Compañía de María.

Cabe entender justificada la opción del municipio, y en todo caso la innovación del PGOU una vez transcurrido el periodo transitorio solo podía ser aprobada por éste de no afectar a la ordenación estructural (artículo 31 LOUA). En todo caso, no está de más recordar que las previsiones del convenio eran precisamente que se optara por uno u otro mecanismo "según proceda", pues así lo establecía el punto primero de las obligaciones del Ayuntamiento de Almería. Así el propio convenio admitía la posibilidad de que se llevara a cabo el procedimiento de revisión del mismo, y admitía por tanto que la resolución del mismo no correspondería al municipio.

Otra cuestión es si el hecho de que la revisión no esté aprobada catorce años después de iniciado el procedimiento, determina por sí mismo el incumplimiento. Pero en este punto, compartimos la tesis de la Sentencia apelada, pues aún sigue tramitándose la revisión que fue un mecanismo aceptado e incluso solicitado por la entidad Predios del Sureste (folios 137 y siguientes del expediente), y así lo afirmó la Jefa de la Sección de Planeamiento de la Gerencia municipal de **urbanismo** del Ayuntamiento de Almería, y dicha pendencia de aprobación en este caso, no implica que el Ayuntamiento se haya desvinculado de modo unilateral del convenio ni que se deje al arbitrio del Ayuntamiento el cumplimiento del mismo. No apreció la juzgadora falta de voluntad municipal en el cumplimiento del convenio y no hay razones para entender arbitraria o carente de fundamento tal conclusión, máxime teniendo en cuenta las vicisitudes de la tramitación expuestas en el informe que obra al folio 497 y siguientes de autos, baste recordar que la aprobación inicial recibió 1.304 alegaciones en el periodo de información pública, se produjeron 32 informes sectoriales nuevos tras la aprobación provisional y en el segundo periodo de información pública tuvieron entrada 3.653 alegaciones. Ello lleva no solo a descartar la culpa municipal, (innecesaria por otra parte para declarar el incumplimiento) sino a apreciar la voluntad de cumplir con la ordenación prevista en el convenio, asumiendo las consecuencias del retardo al suspender el pago del canon de la concesión de los locales prevista en dicho convenio, sin que afecte a tal hecho, que la apelante no sea la obligada al pago por no ser la actual explotadora de los locales.

Con respecto a si hemos de dar credibilidad a los informes municipales sobre la capacidad del Plan General de albergar, tras la revisión, una superficie máxima edificable equivalente a la prevista en el convenio, o si por el contrario cabe prever que la superficie sea solo de 5.300 m<sup>2</sup> tal como señala el informe de URCI Consultores que obra al folio 1367 de autos, entendemos que además de resultar creíbles los informes técnico municipales, es que la disminución de la edificabilidad real al final del proceso innovador, no supondría una vulneración de lo pactado, por haber así previsto el convenio los efectos de tal disminución, y seguiríamos moviéndonos en el ámbito del desarrollo y ejecución de dicho convenio, con las consecuencias ya previstas en el mismo.

**CUARTO.-** Infracción de los artículos 326.1 y 385.3 LEC y artículos 24 y 103.1 CE por incorrecta valoración de la prueba.

Señala la apelante en este punto:

Que la propiedad de los terrenos fue cedida en el año 2010 a la entidad recurrente de Diakonia hotelera S.L., cambiado su denominación a la entidad recurrente, siendo esta quien ostenta todos los derechos y obligaciones derivados del convenio. Igualmente la concesión otorgada a Predios del Sureste S.L. sobre los locales de la plaza de la Virgen del Mar en Almería fue (previa autorización de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Almería de 9 de abril de 2010), cedida a la mercantil Plaza del mar del Toyo S.L., mediante escritura de 22 de marzo de 2012. Por eso, la entidad Predios del Sureste no es propietario del terreno, ni por tanto, estaba obligada al pago de una concesión que no ostenta.

En primer lugar no se comprende la alegación sobre que la Sentencia no ha valorado la escritura otorgada en el año 2010, pues lo cierto es que por el contrario, no ha puesto en duda la transmisión de las fincas, y de ahí se



deriva que haya considerado interesada a la recurrente hoy apelante. Pero en todo caso no nos consta que la aportación de la finca afectada por el convenio por parte de Predios del Sureste S.L. para ampliación de capital de Diakonia hotelera S.L., suponga una asunción de los derechos y obligaciones derivados del convenio; ni mucho menos que tal asunción, de haberse producido, afecte o vincule al Ayuntamiento de Almería.

Y ello va a ser determinante pues no solo no consta el incumplimiento del Ayuntamiento de Almería, sino que no procede reconocer el derecho de la apelante a percibir el coste de ejecución del Cuartel de Policía Local. Al respecto dice la apelante que la sentencia no ha valorado la prueba sobre el hecho de que la ejecución de dicho Cuartel por más de 10.500.000 € no ha recibido contraprestación por parte del ayuntamiento.

Pero es que, alegado como fundamento de su reclamación el enriquecimiento del municipio, no sería en ningún caso a costa de la apelante, pues no solo no consta haber asumido los gastos de ejecución del Cuartel, sino que con las fincas aportadas a su capital social, no se transmitieron - o no consta- derechos que no están urbanística ni realmente ligados a las mismas, por lo que nada tiene que percibir, puesto que con la propiedad se transmiten los derechos y deberes inherentes a ella. Además los derechos derivados del convenio no surten efectos contra tercero sino desde que su fecha deba tenerse por cierta ( artículo 1526 C.c) y las obligaciones (aún vigentes para la entidad Predios del Sureste que no había cumplido con las suyas cuando se formalizó la ampliación de capital de Diakonia S.L.) no podían transmitirse sin consentimiento del Ayuntamiento de Almería ( artículo 1205 C.c), y no nos consta.

No se desprende otra cosa distinta del precepto invocado por la apelante que se refiere a derechos inherentes a las fincas transmitidas, artículo 19 del RD legislativo 2/2008 que establece que:

*"1. La transmisión de fincas no modifica la situación del titular respecto de los deberes del propietario conforme a esta Ley y los establecidos por la legislación de la ordenación territorial y urbanística aplicable o exigibles por los actos de ejecución de la misma. El nuevo titular queda subrogado en los derechos y deberes del anterior propietario, así como en las obligaciones por éste asumidas frente a la Administración competente y que hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que tales obligaciones se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real."*

En todo caso ya hemos señalado que la obligación de pagar el coste del proyecto del cuartel de la policía local en la cantidad de hasta 10.500.000 € era solo para el caso de que no pudiera aprobarse el planeamiento, lo que todavía no se ha producido.

Con respecto a la concesión de locales, como bien recuerda la apelante fue otorgada a Predios del Sureste S.L. sobre los locales de la plaza de la Virgen del Mar en Almería y la alegación sobre si dicha entidad era o no obligada al pago del canon de la concesión no corresponde hacerla a la apelante, sin perjuicio de la intrascendencia que tiene tal alegación una vez que el municipio no exige el pago del canon en cumplimiento de lo estipulado en el convenio, tal como ha quedado probado.

Con respecto a la alegación relativa a que la Sentencia no ha tenido en cuenta la prueba sobre que el planeamiento aprobado inicial o provisionalmente no contenía las determinaciones del convenio, pues no permitía alcanzar la edificabilidad prevista, ya hemos recordado antes. el contenido de los informes municipales emitidos al respecto y las consecuencias que produciría en su caso una reducción de superficie edificable y a ello nos remitimos.

**QUINTO.-** Errónea interpretación de las determinaciones del convenio.

Considera la apelante que de la lectura del convenio no se desprende que la rebaja del canon de la concesión, sea para tratar de compensar los gastos asumidos por el administrado en convenio, como la ejecución del cuartel de la policía local, sino para equilibrar la valoración del canon de la concesión, con la edificabilidad que se reconocería a la finca, sin perjuicio de lo que disponía la cláusula tercera, sobre que si no se aprobaba el planeamiento, las condiciones pactadas, el Ayuntamiento afrontaría el pago del cuartel.

También a dichas cuestiones hemos respondido ya en esencia, insistiendo ahora en la circunstancia de que la apelante es ajena a la concesión de los locales pactada en el propio convenio y por tanto también lo es a la reducción del canon que se prevé, ciertamente, para el ajuste con la edificabilidad finalmente prevista en las fincas aportadas como ampliación de su capital, y que como ya hemos visto, tampoco se conoce definitivamente.

Por último y en respuesta a las pretensiones que la apelante formalizaba en la demanda, conviene añadir que es improcedente reclamar el precio de adquisición del inmueble (en este caso sería el valor de la aportación de las fincas para ampliación de capital) pues la adquisición (ampliación de capital) se formalizó por cuenta y riesgo de la apelante sin que pueda asegurar a través de la petición de la resolución de un convenio de terceros, el éxito de la operación. Además mantiene en principio la titularidad de las mismas y las expectativas de aquél



momento, cuya pérdida ni siquiera consta. Igual cabe decir de las posibilidades de negocio por la explotación del hotel, no siendo atribuible al municipio el riesgo provocado por el arrendamiento del negocio que hubiera podido celebrarse antes de la aprobación de la revisión del planeamiento. La adquisición del aprovechamiento previsto era una expectativa y no puede servir de parámetro para medir los perjuicios sufridos, además de que compartimos las atinadas críticas que realiza la resolución impugnada - folio 189 de autos- a las optimistas previsiones del informe incorporado por las recurrentes para tratar de acreditar los beneficios del negocio y el lucro cesante reclamado. Se reclaman 90.638,96 euros añadidos al coste de ejecución del Cuartel de la Policía Local a lo que hemos de responder al igual que hemos hecho frente al importe principal añadiendo que se trata de una reclamación sin justificación alguna pues se invoca el cambio en el tipo impositivo del IVA, sin más.

**SEXTO.-** En virtud de todo lo anterior, procede desestimar el recurso de apelación y confirmar la Sentencia apelada por ser ajustada a derecho.

Con imposición de costas al apelante hasta el límite de 1500 euros.

## FALLO

Desestimamos el recurso de apelación interpuesto por Iberopousadas LDA frente a la Sentencia n.º 89/2019 el 5 de abril de 2019 dictada en el procedimiento ordinario n.º 293/2012 que se confirma por ser ajustada a derecho y se imponen las costas causadas al apelante hasta el límite de 1500 euros.

Intégrese la presente sentencia en el libro de su clase, y devuélvanse las actuaciones, con certificación de la misma, al Juzgado de procedencia, para su notificación y ejecución, interesándole acuse recibo.

Notifíquese la presente resolución a las partes, con las prevenciones del artículo 248.4 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, haciéndoles saber que, contra la misma, cabe interponer recurso de casación ante el Tribunal Supremo, limitado exclusivamente a las cuestiones de derecho, siempre y cuando el recurso pretenda fundarse en la infracción de normas de Derecho estatal o de la Unión Europea que sea relevante y determinante del fallo impugnado, y hubieran sido invocadas oportunamente en el proceso o consideradas por la Sala sentenciadora. Para la admisión del recurso será necesario que la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo estime que el recurso presenta interés casacional objetivo para la formación de jurisprudencia, de conformidad con los criterios expuestos en el art. 88.2 y 3 de la LJCA. El recurso de casación se preparará ante la Sala de instancia en el plazo de treinta días, contados desde el siguiente al de la notificación de la resolución que se recurre, estando legitimados para ello quienes hayan sido parte en el proceso, o debieran haberlo sido, y seguirá el cauce procesal descrito por los arts. 89 y siguientes de la LJCA. En iguales términos y plazos podrá interponerse recurso de casación ante el Tribunal Superior de Justicia cuando el recurso se fundare en infracción de normas emanadas de la Comunidad Autónoma.

El recurso de casación deberá acompañar la copia del resguardo del ingreso en la Cuenta de Consignaciones núm.: 1749000024534019, del depósito para recurrir por cuantía de 50 euros, de conformidad a lo dispuesto en la D.A. 15ª de la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre, salvo concurrencia de los supuestos de exclusión previstos en el apartado 5º de la Disposición Adicional Decimoquinta de dicha norma o beneficiarios de asistencia jurídica gratuita.

En caso de pago por transferencia se emitirá la misma a la cuenta bancaria de 20 dígitos: IBAN ES5500493569920005001274.

Así por esta nuestra sentencia, definitivamente juzgando, 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 tutela 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."*