



Roj: **STSJ AND 1236/2024 - ECLI:ES:TSJAND:2024:1236**

Id Cendoj: **18087330042024100008**

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

Sede: **Granada**

Sección: **4**

Fecha: **29/02/2024**

Nº de Recurso: **1608/2021**

Nº de Resolución: **399/2024**

Procedimiento: **Recurso de apelación. Contencioso**

Ponente: **RICARDO ESTEVEZ GOYTRE**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANDALUCÍA**

**SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO**

**SECCIÓN CUARTA**

**ROLLO DE APELACIÓN NÚM. 1608/2021**

**SENTENCIA NÚM. 399 DE 2024**

**Ilmos. Sres.:**

**Presidenta:**

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

**Magistrados:**

**D. Ricardo Estévez Goytre**

**D<sup>a</sup> María Rosa López-Barajas Mira**

En Granada, a veintinueve de febrero de dos mil veinticuatro.

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 1608/2021 dimanante del procedimiento ordinario número 1312/2019, seguido ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 3 de los de Granada; siendo parte apelante D. Landelino, D. Leoncio, D. Lorenzo y D. Luis, actuando en su propio nombre y, a su vez, en beneficio e interés de **DIRECCION000, C.B.**, que comparecen representados por la Procuradora D<sup>a</sup> Cristina Barcelona Sánchez y asistido por el Letrado D. Juan Barcelona Sánchez, y parte apelada el **AYUNTAMIENTO DE GRANADA**, representado y defendido por el Letrado de sus Servicios Jurídicos.

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Se apela la sentencia nº 116/2021, de 3 de mayo, dictada por el Juzgado de lo Contencioso-administrativo nº 3 de los de Granada, recaída en los autos del recurso contencioso-administrativo procedimiento ordinario número 1312/2019.

**SEGUNDO.-** El recurrente interpuso recurso de apelación alegando que concurrían las circunstancias para que fuera estimado el mismo.

**TERCERO.-** El apelado se opuso señalando el acierto y corrección de la sentencia apelada.

**CUARTO.-** Elevados los autos y el expediente administrativo, en unión de los escritos presentados, a esta Sala de lo Contencioso-Administrativo y personadas las partes en legal forma sin que ninguna de ellas solicitara vista, conclusiones o prueba, se señaló para votación y fallo para el día 22 de febrero de 2024; llevada a cabo la



misma, quedaron los autos vistos para dictar la correspondiente sentencia. Actuó como Magistrado Ponente el Ilmo. Sr. D. Ricardo Estévez Goytre.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### PRIMERO.- *De la sentencia apelada.*

La sentencia apelada desestima el recurso contencioso-administrativo interpuesto por los hoy apelantes contra el Acuerdo de la Junta Local del Ayuntamiento de Granada de 10 de marzo de 2019, por el que se desestimó el recurso de reposición interpuesto contra el Acuerdo de 8 de febrero de 2019, por el que se denegó la aprobación del convenio urbanístico de planeamiento para la actuación urbanística de dotación en placeta de Santa Inés número 2.

### SEGUNDO.- *Alegaciones de las partes.*

#### a) *De la parte apelante.*

1.- En el presente procedimiento no se debate acerca del "urbanismo concertado" que suponen los convenios urbanísticos, sino la existencia de una serie de irregularidades invalidantes en su tramitación, tanto desde el punto de vista formal como material. El acto administrativo denegatorio de la aprobación de un convenio, pese a encontrarnos ante un urbanismo concertado, puede plenamente ser objeto de revisión tanto en su aspecto material como en el procedimental, aspectos que, en virtud del principio de congruencia procesal, que establece el art. 33.1 de la LJCA, habían de ser analizados por la sentencia recurrida.

Así, en apretada síntesis, considera que tras haberse tramitado el procedimiento para la aprobación del convenio urbanístico, con fecha 11 de mayo de 2018 se emitió informe favorable por el Vicesecretario General del Ayuntamiento de Granada, advirtiendo, no obstante, que, respecto de la valoración del importe de la compensación económica por las dotaciones locales, "*deberá ser efectuado por técnico municipal*" de conformidad con lo establecido en el art. 30 LOUA, y ello porque desconocía, porque no le fue remitido, el informe técnico en el que se valoraba el importe de la compensación económica por las dotaciones locales con fecha 14 de julio de 2017, en 28.994,58 euros. Y, a partir de ese momento, el Ayuntamiento demandado decidió, en lugar de remitir el informe ya existente de 14 de julio de 2017, efectuar una "nueva valoración" de las cesiones para dotaciones, las cuales ya se encontraban valoradas en dicho informe municipal, incurriendo con ello en una evidente desviación de poder y vulnerando por completo los principios de vinculación con los propios actos y de confianza legítima. Estableciendo el nuevo informe, de fecha 2 de agosto de 2018, un valor de repercusión del suelo de 833,23 €/m<sup>2</sup>, y sobre dicha valoración, en fecha 5 de octubre de 2018, se emite un segundo nuevo informe por el Arquitecto Municipal Responsable Técnico de Planes Especiales de Protección, en el que se valora la "*sustitución en metálico del incremento de aprovechamiento y de la cesión de terrenos destinado a dotaciones locales en 123.651,34 euros*", frente a los 28.994,58 euros que ya determinó en su anterior informe de 14 de julio de 2017. Dicha modificación sustancial de las condiciones del convenio no tenía encaje jurídico, a juicio de los apelantes, en el art. 73 de la Ley 39/2015, y menos aún el apercibimiento del punto 3 del referido precepto, al no existir por parte de los recurrentes defecto a trámite pendiente de cumplimentación que justificase su aplicación.

Añade que la sentencia obvia y no valora la prueba pericial jurídico urbanística, elaborada por el Abogado y Técnico Urbanista, D. Ramón .

2.- Existen irregularidades jurídico-materiales en la actuación municipal, lo que determina, además de la incongruencia omisiva ya mencionada, una errónea, por inexistente, valoración de la prueba pericial obrante en autos. Dado que el terreno donde se asienta la finca de los recurrentes ostenta la clasificación de suelo urbano consolidado, la innovación puntual del Plan Especial de Protección y Reforma Interior de Albaicín sobre "*cambio de uso a hotelero, recuperación de alineación histórica y modificación de ficha de catálogo en Placeta de Santa Inés, núm. 2 de Granada*", no precisa la cesión de aprovechamiento urbanístico alguno, dado que la actuación proyectada y propuesta es de rehabilitación y no de sustitución del inmueble existente. El aprovechamiento urbanístico exigible a la parcela sería 0 (cero), a la vista de los criterios de interpretación del PEPRI del Albaicín, tal como indica el dictamen pericial colegiado emitido por el aludido Jurista y por el Arquitecto D. Romualdo , en el que se cita y se incorpora como Anexo al mismo informe de valoración inmobiliaria emitido por D. Salvador .

#### b) *De la parte apelada.*

La sentencia hace cumplida aplicación de la doctrina entorno al "Convenio Urbanístico" en el sentido de que es una forma de urbanismo concertado que requiere el acuerdo de la Administración, que en el caso que nos ocupa no se ha producido, con la consecuencia directa de que el particular tiene derecho al trámite, es decir,



a que se tramite y resuelva de fondo fundado su solicitud de convenio, nunca a que éste sea aprobado; por tanto, no pueden prosperar los motivos de Derecho y relativos a la apreciación de la prueba que se esgrimen. Considera que el pleito es absurdo, pues no existe ninguna vinculación al principio de confianza legítima. La Administración opta por la valoración que considera ajustada a Derecho con pleno fundamento hecha por el técnico que establece la norma (art. 30 LOUA) y por el procedimiento que la misma establece para tales valoraciones.

### **TERCERO.- Posición de la Sala.**

1.- *Sobre el primer motivo de impugnación: En el presente procedimiento no se debate acerca del "urbanismo concertado" que suponen los convenios urbanísticos, sino la existencia de una serie de irregularidades invalidantes en su tramitación, tanto desde el punto de vista formal como material. El acto administrativo denegatorio de la aprobación de un convenio, pese a encontrarnos ante un "urbanismo concertado", puede plenamente ser objeto de revisión tanto en su aspecto material como en el procedimental, aspectos que, en virtud del principio de congruencia procesal, que establece el art. 33.1 de la LJCA, habían de ser analizados por la sentencia recurrida.*

Tal como se alega por la parte apelante, la sentencia acoge el criterio del Letrado de la parte demandada y dice que " nos encontramos ante una iniciativa de convenio que se rige por la autonomía de la voluntad, en la que ninguna de las partes puede imponer a la otra sus posiciones", y señala que el acto administrativo denegatorio de la aprobación de un convenio, pese a encontrarnos ante un urbanismo concertado, puede plenamente ser objeto de revisión tanto en su aspecto material como en el procedimental.

Dicho alegato ha de ser analizado a la vista de los antecedentes que constan en el expediente administrativo, y singularmente que, una vez admitido a trámite el convenio a la vista de la memoria justificativa suscrita por la Dirección General de Urbanismo y el informe-propuesta de la Subdirección de Planeamiento del Ayuntamiento demandado, mediante Decreto del Concejal Delegado de Urbanismo, Medio Ambiente, Salud y Consumo, en el que se expresamente se indicaba que al texto segundo borrador presentado por los promotores del convenio se le han introducido algunas *correcciones por mutuo acuerdo*. En esas condiciones, es de señalar que, como indica el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local objeto de impugnación, tras la emisión del nuevo informe de valoración a que alude la parte apelante, todo se reducía, en definitiva, a que los interesados en sus escritos de alegaciones expresaron que estimaban "improcedente la "nueva" valoración", de lo que se desprende que no otorgaban su conformidad al nuevo texto del convenio urbanístico para continuar su tramitación. Y, ya desde esa perspectiva, donde como decimos el convenio ya había sido admitido a trámite y había sido informado por los Servicios Técnicos y Jurídicos municipales y emitido propuesta favorable de aprobación, el único aspecto objeto de discusión se centró en la compensación económica a satisfacer al Ayuntamiento demandado por el incremento de aprovechamiento urbanístico que el convenio contemplaba mediante la tramitación de una innovación del planeamiento de aplicación, así como por las dotaciones locales y generales correspondientes a dicha innovación, estamos en situación de afirmar que esa nueva valoración que los promotores del convenio no aceptaron no puede estar exenta de control jurisdiccional, pues de otro modo se estaría limitando la intervención de los particulares en los convenios urbanísticos relativos a la formación o innovación de un instrumento de planeamiento a que alude el art. 30.2 de la LOTAU a la mera aceptación de las condiciones impuestas por la Administración actuante.

Presupuesto lo anterior, para resolver el motivo de impugnación es necesario tener en cuenta el análisis que el Juzgador de instancia hace de las alegaciones formuladas en la demanda, pues, de otro modo, si prescindimos de las puntualizaciones que hace el Juzgador de instancia, podría llegarse a la conclusión que propone la parte actora, que considera que la resolución administrativa impugnada es arbitraria por cuanto la Administración ya estaba vinculada por el informe técnico inicial que valoraba el importe de la compensación económica por las dotaciones locales en 28.994,58 euros. Sin embargo, la sentencia no dice sólo que nos encontremos ante un convenio que, como tal se rige por la autonomía de la voluntad, sino que explica, como argumentos de peso, que las actuaciones seguidas en el procedimiento son perfectamente ajustadas a Derecho por ajustarse a los principios que rigen el procedimiento que nos ocupa, y singularmente que no puede perderse de vista los mandatos de no vinculación de la Administración a la propuesta de la parte, de inclusión del informe de valoración y de publicidad y transparencia del procedimiento, que, según la sentencia, se han cumplido en la tramitación que examinamos. Argumentos que no podemos sino compartir y hacer nuestros, no sin antes añadir que que, de acuerdo con el art. 80.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, " *Salvo disposición expresa en contrario, los informes serán facultativos y no vinculantes*", por lo que no cabe, en principio, descartar que el contenido de un informe pueda ser posteriormente, antes por supuesto del dictado de la resolución que ponga fin al procedimiento, modificado, siempre que existan razones que que lo justifiquen, como así sucedió en el caso examinado, tras evidenciarse que la valoración de la sustitución económica de las cesiones de suelo obligatorias incluida



en el texto del convenio urbanístico admitido a trámite que el técnico municipal interviniente llevó a cabo en su primer informe " *no responde al mandato legal, desarrollado reglamentariamente, para la valoración de actuaciones urbanísticas de dotación* ", como explica la sentencia apelada reproduciendo el informe emitido por el Vicesecretario General del Ayuntamiento de Granada, que, a diferencia de lo que alega la parte apelante, tenía conocimiento de la existencia de un previo informe de valoración al emitirse aquél a la vista del informe-propuesta de la Subdirección de Planeamiento, de 2 de abril de 2018, que hacía expresa mención a dicho informe técnico.

En ese informe-propuesta, la Subdirección de Planeamiento significa que, de acuerdo con el art. 7 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, art. 45.2.B c) y 55.3 de la LOUA, se consideran actuaciones de transformación urbanística denominadas actuaciones de dotación aquellas que precisan de un incremento o mejora de dotaciones, así como, en su caso, de los servicios público y de la urbanización existentes por causa de un incremento del aprovechamiento objetivo derivado de un incremento de edificabilidad, densidad o cambio de uso que el instrumento de planeamiento atribuya o reconozca en parcelas integradas en áreas homogéneas respecto al aprovechamiento preexistente; y concluye diciendo que la intervención pretendida por el promotor puede encuadrarse, por ende, como actuación urbanística de dotación.

Y es a la vista del aludido informe-propuesta cuando el Vicesecretario General del Ayuntamiento demandado, en informe emitido el 11 de mayo de 2018, concluye que, " *con las advertencias del apartado anterior*", se informa favorablemente el convenio urbanístico. Y en el apartado 3, al que se remiten sus conclusiones, se señala, entre otras cuestiones, que " *la valoración del importe de compensación económica por las dotaciones locales deberá ser efectuado por técnico municipal, puesto que como señala el artículo 30 de la LOUA (...). Deberá acreditarse en el expediente, con justificación de la valoración*".

No puede acogerse, por tanto, la alegación de que la Administración quede vinculada por el primer informe técnico de valoración, pues la emisión de un nuevo informe técnico de valoración quedaba justificada a la vista del informe-propuesta de la Subdirección de Planeamiento y posterior informe del Vicesecretario General. Cuestión distinta será si la emisión del segundo informe técnico es ajustada a Derecho. Y, a ese respecto, en la sentencia se dice, reproduciendo el aludido informe del Vicesecretario, que " *detectada tal incidencia y para ajustar el convenio urbanístico perseguido a la legalidad en este extremo, se emitan los correspondientes informes técnicos y se proponga un texto rectificado del convenio urbanístico, que seguirá la tramitación procedente. Así pues, la nueva valoración económica del valor de repercusión del suelo fechada el 2 de agosto de 2018 y el correlativo informe técnico fechado el 5 de octubre de 2018 de valoración de las sustituciones económicas de las cesiones de suelo correspondientes por la actuación de dotación, obedecen al mandato legal para las actuaciones urbanísticas de dotación contenido en el artículo 55.3 en relación con el artículo 45.2.B.c) de la Ley 7/2002, relativo al cálculo de la sustitución monetaria de las cesiones de suelo conforme a la normativa de aplicación*".

Hemos de recordar, en ese sentido, que, conforme al art. 7.1 b) del Real Decreto Legislativo 7/2011,

" *A efectos de esta ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:*

*b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.*

En nuestra legislación urbanística, el art. 45.2.B c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de expresa cita por la sentencia apelada, en relación con el suelo urbano, dispone que;

" *En esta clase de suelo, el Plan General de Ordenación Urbanística, o en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, establecerá las siguientes categorías:*

*A) Suelo urbano consolidado, integrado por los terrenos a que se refiere el apartado anterior cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares y no deban quedar comprendidos en el apartado siguiente.*

*B) Suelo urbano no consolidado, que comprende los terrenos que adscriba a esta clase de suelo por precisar una actuación de transformación urbanística debida a alguna de las siguientes circunstancias:*

*a) Constituir vacíos relevantes que permitan la delimitación de sectores de suelo que carezcan de los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos y requieran de una actuación de renovación urbana que comporte una nueva urbanización conectada funcionalmente a la red de los servicios e infraestructuras existentes.*



b) *Estar sujeta a una actuación de reforma interior por no contar la urbanización existente con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos en la proporción y con las características adecuadas para servir a la edificación existente o que se vaya a construir en ellos, ya sea por precisar la urbanización de la mejora o rehabilitación, o bien de su renovación por devenir insuficiente como consecuencia del cambio de uso o edificabilidad global asignado por el planeamiento.*

c) *Precisar de un incremento o mejora de dotaciones, así como en su caso de los servicios públicos y de urbanización existentes, por causa de un incremento del aprovechamiento objetivo derivado de un aumento de edificabilidad, densidad o de cambio de uso que el instrumento de planeamiento atribuya o reconozca en parcelas integradas en áreas homogéneas respecto al aprovechamiento preexistente.*

*Se presumirá que este aumento de edificabilidad o densidad o cambio de uso requiere el incremento o mejora de las dotaciones, y en su caso de los servicios públicos y de urbanización, cuando dicho incremento comporte un aumento del aprovechamiento objetivo superior al diez por ciento del preexistente."*

Y el art. 55.3 a) de la misma Ley determina, en relación con el régimen del suelo urbano no consolidado, que:

*" El régimen del suelo urbano no consolidado previsto en el artículo 45.2.B).c) será el establecido en el apartado 2. No obstante, las cesiones de suelo procedentes serán:*

a) *La superficie de suelo para dotaciones en proporción con el incremento de aprovechamiento urbanístico sobre el aprovechamiento preexistente, que preferentemente se ubicará en el área homogénea. Cuando el grado de ocupación por la edificación del área haga inviable su ubicación total o parcial, se permitirá ubicar las dotaciones en un entorno próximo, siempre que éstas resulten coherentes, funcionales y accesibles. Los suelos necesarios para mantener la proporcionalidad y la calidad se calcularán conforme a la media dotacional resultante de la zona de suelo urbano en la que estén incluidos, y los que resulten de mantener la proporcionalidad y suficiencia de los sistemas generales alcanzada en el municipio.*

*Esta cesión de suelo sólo podrá ser sustituida de manera motivada, total o parcialmente, por su equivalente en dinero cuando en el seno de una modificación de planeamiento los terrenos que fueren necesarios para mantener la adecuada proporcionalidad y calidad no tengan entidad suficiente, en relación con las dotaciones existentes en el municipio, para quedar integrados en la red de dotaciones públicas del mismo. El valor de la aportación, que se integrará en el depósito regulado en el artículo 139.2, se corresponderá con el del aprovechamiento urbanístico referido a la zona de suelo urbano en que se integra la actuación en relación con la superficie dotacional a obtener."*

Finalmente, de conformidad con el art. 36.2 a), 5ª y 6ª;

*" Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en la innovación se atenderán las siguientes reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento:*

a) *De ordenación:*

(...)

5.ª *Toda innovación que tenga por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial habrá de contemplar la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos en la proporción que suponga el aumento de la población que ésta prevea y de los nuevos servicios que demande, o, en su caso, por su equivalente en dinero cuando concurren las circunstancias establecidas en el artículo 55.3.a).*

6.ª *En el caso de una modificación de planeamiento en la que se motive adecuadamente que los terrenos que fueren necesarios para mantener la adecuada proporcionalidad y calidad no tienen entidad suficiente para quedar integrados en la red de dotaciones públicas del municipio, atendiendo a las ya existentes, se podrá prever a cargo de los propietarios de los suelos objeto de modificación la sustitución por su equivalente en dinero, regulada en el artículo 55.3.a).*

Ha de recordarse también que, según la propuesta de convenio urbanístico presentada por los recurrentes en el Ayuntamiento con fecha 1 de agosto de 2016, ya se contemplaba un aprovechamiento existente de 786 m<sup>2</sup>t y un incremento de aprovechamiento sobre el existente de 221,84 m<sup>2</sup>, y en la segunda propuesta, presentada el 3 de agosto de 2017 a la vista del informe del Arquitecto Municipal responsable técnico de Planes Especiales de Protección, de fecha 14 de julio de 2017, que es el que se refiere en los apelantes como aquél que debería vincular a la Administración, ya se hace mención a un aprovechamiento existente de 699,24 m<sup>2</sup>t y a un incremento de aprovechamiento de 308,63 m<sup>2</sup>t. como puede apreciarse, en ambas propuestas se reconoce la existencia de una diferencia de aprovechamiento sobre el existente superior al 10%, lo que evidencia que las previsiones que el planeamiento de aplicación tuvieron al respecto, el convenio urbanístico en cuestión



contempla un incremento de edificabilidad que, según el precepto de aplicación, sitúa la parcela concernida en la categoría de suelo urbano no consolidado.

Por otro lado, la sentencia refiere que mediante oficio fechado el 10 de octubre de 2018 se concedió al interesado un plazo de diez días hábiles para que otorgara su conformidad o disconformidad con el texto rectificado del convenio de planeamiento referido, lo que implica que durante dicho plazo tuvo la oportunidad también de alegar sobre el nuevo informe técnico de valoración a que alude el recurso de apelación.

En definitiva, el Juzgador de instancia, da respuesta implícita, rechazándolos, a los argumentos que se esgrimen en la pericial aportada, tanto sobre la inexistencia de un incremento de aprovechamiento urbanístico que desde el inicio del procedimiento habían admitido los propios interesados, como sobre la consideración de la parcela como suelo urbano consolidado, ignorando que con dicho incremento de aprovechamiento resultaba de aplicación el art. 45.2.B c) y concordantes de la LOUA, a que la sentencia hace mención.

*2.- Sobre el segundo motivo de impugnación: Existen irregularidades jurídico-materiales en la actuación municipal, lo que determina, además de la incongruencia omisiva ya mencionada, una errónea, por inexistente, valoración de la prueba pericial obrante en autos.*

Como dicen los apelantes, el segundo motivo de impugnación está plenamente imbricado con el primero, por lo que nos remitimos a lo que, en cuanto a las irregularidades procedimentales, hemos dejado dicho en el anterior fundamento.

A ello debemos añadir que, por lo que se refiere al valor de repercusión, que el informe de la Técnico de Administración Especial del Ayuntamiento demandado, D<sup>a</sup> Vanesa , de 2 de agosto de 2018, lo calcula en 833,23 €/m<sup>2</sup>, mientras que D. Salvador lo cifra en 436,46 €/m<sup>2</sup>. Esa diferencia de valor se basa en la toma en consideración de unos valores en venta y de construcción que, al ser diferentes, y aunque ambos técnicos aplican un mismo coeficiente K (coeficiente de ponderación de todos los gastos y beneficios de la construcción: 1,40), dan lugar a diferentes valores, si bien ambos se fundamentan en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.

Dado que de lo que ahora se trata es de acoger la valoración de uno de los dos informes, y habiendo sido emitido uno de ellos por funcionaria municipal en el seno del expediente administrativo, resulta necesario comenzar por recordar el criterio que para la valoración de los informes de emitidos por los funcionarios o técnicos de la Administración se recoge en la STS de 17 de febrero de 2022 (recurso de casación 5631/2019); sentencia que reprocha al Tribunal sentenciador que " *La sentencia impugnada habría debido examinar la mayor o menor solidez de cada uno de los dictámenes periciales, teniendo en cuenta sus fuentes, su desarrollo expositivo, e incluso el prestigio profesional su autor. Limitándose a decir que cuando concurren un experto privado y uno de la Administración debe darse mayor credibilidad a éste último, la sentencia impugnada no sólo no aporta una motivación suficiente del modo en que se ha formado su convicción sobre los hechos, sino -lo que es peor- termina por otorgar implícitamente el carácter de prueba tasada o legal a los dictámenes e informes provenientes de la Administración*"; y ello tras señalar, entre otras cuestiones, que " *hay supuestos en que los informes de origen funcional, aun habiendo sido elaborados por auténticos técnicos, no pueden ser considerados como prueba pericial. Ello ocurre destacadamente cuando las partes no tienen ocasión de pedir explicaciones o aclaraciones ( arts. 346 y 347 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y art. 60 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa ). Dichos informes no tendrán más valor que el que tengan como documentos administrativos, y como tales habrán de ser valorados*".

En el caso ahora examinado, y al no haberse practicado prueba pericial judicial, hemos de valorar ambos informes de acuerdo con las reglas de la sana crítica. Y, partiendo de ese presupuesto, entendemos que el informe emitido por la Técnico de Administración Especial Municipal justifica de dónde obtiene los datos sobre el valor en venta, como también lo hace el perito autor del informe aportado por la parte actora, basándose ambos técnicos en el método de comparación regulado en el art. 24 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, y utilizando los dos una muestra de seis inmuebles comparables, que identifican en sus respectivos informes.

Pues bien, llegado ya el momento de efectuar una valoración conjunta de ambos informes, llegamos a la conclusión de que hemos de acoger la valoración que efectúa el Arquitecto D. Salvador , autor del informe aportado por la parte recurrente, por las razones que pasamos a exponer.

Y ello en tanto en cuanto, en primer lugar, y acogiendo las alegaciones de la parte apelante, que resulta sorprendente que la cesión de dotaciones prevista en el convenio fue inicialmente fijada por el Arquitecto Responsable de Planes Especiales de Protección del Ayuntamiento de Granada, D. Jesús Carlos , con fecha 14 de julio de 2017 (folios 24 y 25 del expediente), en la cantidad de 28.994,58 euros, y que dicha valoración es desvirtuada por el propio Ayuntamiento una vez el convenio se había admitido a trámite y remitido a la



Junta de Gobierno Local, y que el nuevo informe al que ahora nos referimos, lo fue en 123.651,34 euros, lo que supone un pasar de un valor de 202,52 €/u.a. a 833,23 €/m<sup>2</sup> en que definitivamente quedó fijado el valor de repercusión, según el informe de 2 de agosto de 2018), es decir, más que cuadruplicando el valor obtenido por el técnico municipal competente apenas un año antes. Pero, más allá de ese llamativo incremento, consideramos, en segundi lugar, que, a diferencia del informe del Sr. Salvador, que dice expresamente que los valores comparables de viviendas se corresponden al tercer trimestre de 2018, siendo la fecha de valoración agosto de 2018, el informe de la TAE del Ayuntamiento demandado, salvo error u omisión, no lo indica la fecha a que se refieren las ofertas que sirven de base a su valoración cuestión de suma trascendencia habida cuenta de la situación del mercado inmobiliario en ese momento, caracterizado, según el informe aportado por la parte actora, por una débil demanda que no satisfacía la totalidad de la oferta, y ello a diferencia de que, cuando se refiere a los costes de la construcción, sí manifiesta expresamente que acoge los del Colegio de Arquitectos de Granada para ese año. Y, en tercer lugar, y en todo caso, que, según el informe del Sr. Salvador, el emitido por la Sra. Vanesa mezcla comparables de vivienda plurifamiliar con comparables de vivienda unifamiliar, ya que los valores de unas y otras son muy diferentes y desvirtúan todos los cálculos y va en contra del método del Reglamento de Valoraciones, cuyo deja claro que los cálculos hay que hacerlos para cada uso. Ciertamente, el art. 241.2º del Reglamento de Valoraciones, en lo que se refiere a la selección de los valores comparables, dice que "deberán tenerse en cuenta las siguientes condiciones de semejanza o equivalencia básica: b) Uso. d) Tipología y parámetros urbanísticos básicos.", entre otros.

Debe advertirse que el informe emitido por el Sr. Salvador no ha sido impugnado ni tampoco rebatidas sus consideraciones en el escrito de conclusiones de la parte demandada.

De lo que se infiere que el valor obtenido por la TAE Municipal en su informe de 2 de agosto de 2018, más allá de su significativo incremento respecto del anterior informe técnico, no se encontraría suficientemente justificado, en los señalados aspectos, por lo que el valor de repercusión que consideramos adecuado, a la vista de la prueba practicada, es el de 436,46 €/m<sup>2</sup>. Y ese será el valor que habrá de tomarse en consideración en el momento de pronunciarse sobre la aprobación del convenio, momento en que se producirá el concierto de voluntades de los particulares interesados y de la Administración en punto a la innovación del planeamiento que el mismo propone y a las cesiones que el promotor ha de realizar, o su denegación si la demandada considera motivadamente que no procede su aprobación. Todo ello por cuanto lo que se pretende por la demandante, según el suplico de la demanda, no es la aprobación del convenio en sede jurisdiccional, lo que sería inviable habida cuenta que no estamos ante un acto reglado, sino la declaración de no ser conforme a Derecho y anulación del acto administrativo impugnado, pues la valoración de las cesiones derivadas del convenio urbanístico, como elemento integrante del mismo, no puede quedar inmune al control de los Tribunales, por lo que, a la vista del petitum de la demanda, donde, insistimos, no se pretende el reconocimiento de situación individualizada alguna, hemos de concluir que el recurso ha de ser estimado.

**CUARTO.-** Procede, en consecuencia, estimar el recurso de apelación. En cuanto a las costas de esta instancia, en aplicación del art. 139 de la Ley Jurisdiccional, no procede su imposición.

Vistos los artículos citados, sus concordantes y demás de general y pertinente aplicación

#### **FALLAMOS:**

1.- Estimamos el recurso de apelación.

2.- Revocamos la sentencia apelada.

3.- Estimamos el recurso contencioso-administrativo interpuesto por D. Landelino, D. Leoncio, D. Lorenzo y D. Luis, actuando en su propio nombre y, a su vez, en beneficio e interés de DIRECCION000, C.B., frente al Acuerdo adoptado en la Junta Local del Ayuntamiento de Granada de 10 de marzo de 2019, por el que se desestimó el recurso de reposición interpuesto contra el Acuerdo de 8 de febrero de 2019, por el que se denegó la aprobación del convenio urbanístico de planeamiento para la actuación urbanística de dotación en placeta de Santa Inés número 2; que anulamos y dejamos sin efecto por no ser conforme a Derecho.

4.- No ha lugar a efectuar pronunciamiento de condena en costas.

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.: 1749000024160821, 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.

**Diligencia.-** Entregada, documentada, firmada y publicada la anterior resolución, que ha sido registrada en el Libro de Sentencias, se expide testimonio para su unión a los autos . Doy fe.