

R217/2002

**A LA SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO DEL TRIBUNAL
SUPERIOR DE JUSTICIA DE MADRID
SECCION 2ª**

Dña. ANA LLORENS PARDO, Procurador de los Tribunales en nombre y representación de xxxxxxxxxx, como mejor proceda en Derecho

DICE:

Que el 30/11/2005 le ha sido notificada resolución de 15/11/2005 por la que se entrega el expediente administrativo una vez completado, y se emplaza a esta parte para deducir **ESCRITO DE DEMANDA** contra la desestimación por silencio del recurso interpuesto el **10/10/2001**, contra la ejecución de **obras de edificación en la Zona Verde Pública “Plaza de Acceso de La Moraleja”**, trámite que se cumplimenta por medio de este escrito, al amparo de lo prevenido en el artículo **52.1** de la **Ley 29/1998** de 13 de Julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, por entender que dichas obras son contrarias a Derecho, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

I

HECHOS

PRIMERO.- EL 14 DE MAYO DE 2001 LOS ACTORES, TODOS ELLOS MIEMBROS DE LA ENTIDAD URBANISTICA DEL SECTOR “LA MORALEJA”, PRESENTARON DENUNCIA CONTRA LAS OBRAS DE EDIFICACION QUE EN ESE MOMENTO SE LEVANTABAN SOBRE LA ZONA VERDE “PLAZA DE ACCESO” DE DICHO SECTOR:

Los escritos de origen del presente pleito, presentados en vía administrativa, han sido los siguientes:

1º) El **14 de mayo de 2001** se presentó escrito impugnatorio ante el Ayuntamiento de Alcobendas (Madrid), contra la ejecución de obras de

edificación sobre la Zona Verde "Plaza de Acceso" del Sector La Moraleja, por ausencia de procedimiento de ejecución y equidistribución entre los propietarios de dicho sector, con el contenido siguiente (**Doc. 1**):

"PRIMERO: Que mis representados son miembros de la Entidad Urbanística de la Moraleja y titulares de derechos sobre la mencionada zona verde en la proporción establecida en las correspondientes cuotas de beneficios determinadas en los Estatutos de la Entidad Urbanística de la urbanización La Moraleja, definitivamente aprobados por el Ayuntamiento de Alcobendas en acuerdo plenario de 21 de noviembre de 1980.

SEGUNDO: Que en la zona verde de la Plaza de entrada de la urbanización La Moraleja, se han iniciado obras consistentes en actividades de deforestación y de movimiento de tierras, así como la instalación de una caseta de obras y maquinaria para levantar obra de edificación.

TERCERO: Que esta parte pone a disposición de esa corporación, reportaje fotográfico y acta notarial de que tales obras han sido efectivamente iniciadas en dicha zona verde, por si fuera de interés para esa corporación el solicitárnoslas.

TERCERO: Que mis representados no han recibido la asignación que les corresponde en la equidistribución de la edificabilidad proyectada en la zona verde mencionada.

CUARTO: Que, en consecuencia con lo anterior, se ejercita por medio de este escrito el derecho de esta parte a que por la Administración se resuelva expresamente de acuerdo con los artículos 42 y siguientes de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre y Ley 4/1999 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas, y en base a lo expuesto,

SOLICITA:

1º.-Se ordene la paralización de las mencionadas obras, hasta tanto sea aprobado el correspondiente proyecto de equidistribución de los beneficios derivados de la edificabilidad proyectada, en el ámbito del sector La Moraleja.

2º.-Que se ordene el inicio del procedimiento de equidistribución entre los titulares de derechos afectados, o en el caso de que este ya se hubiera tramitado, sean incorporados al mismo los propietarios aquí personados, como titulares de derechos, que no han sido notificados ni han recibido la

asignación de edificabilidad que les corresponde ni indemnización sustitutoria, en proporción a la cuota de participación de cada uno de ellos en los beneficios del sector integrado por la urbanización La Moraleja.

3º.-Que en el caso de que tales obras contasen con autorización municipal, se nos de traslado de la licencia de obra y de los datos de la edificabilidad total autorizada sobre la mencionada zona verde.

4º.-Que se nos de asimismo traslado de certificación del texto de los Acuerdos adoptados por el Pleno del Ayuntamiento de Alcobendas de 15 de febrero de 1980 y 21 de noviembre de 1980, en los que se aprobaron los Estatutos de la Entidad de Urbanística de La Moraleja, para el caso de que fuera necesario emprender acciones judiciales, como consecuencia de los hechos aquí expuestos.

Es cuanto se solicita, en Madrid a 12 de mayo de 2001”

2º) **Con fecha 10-10-2001**, ante la falta de respuesta del Ayuntamiento, los actores recurrieron contra la desestimación presunta por silencio de su solicitud, reiterando su petición al Ayuntamiento para que resolviera en los siguientes términos (**Doc. 2**):

- 1) ordenando la **paralización de las obras** hasta tanto fuera tramitado y aprobado el correspondiente proyecto de equidistribución en el sector formado por la urbanización La Moraleja, de los beneficios previstos sobre la zona verde de la Plaza de Acceso a la urbanización.;
- 2) ordenando el inicio **del procedimiento de ejecución para la equidistribución de los beneficios entre todos los titulares de derechos afectados por la modificación del planeamiento**, o en el caso de que este ya se hubiera tramitado, se ordene la incorporación a dicho procedimiento de los propietarios aquí personados, como titulares de derechos que no han sido notificados ni han recibido la asignación de edificabilidad ni indemnización sustitutoria que en proporción a sus respectivas cuotas de participación en los beneficios del sector integrado por la urbanización La Moraleja les corresponde.
- 3) Dando **traslado de la licencia de obra** en el caso de que tales obras contasen con autorización municipal y de los datos de la edificabilidad total autorizada sobre la mencionada zona verde, y
- 4) Dando traslado de certificación del texto de los **Acuerdos plenarios del Ayuntamiento de Alcobendas de 15 de febrero de 1980 y 21 de noviembre de 1980**, de aprobación de los Estatutos de la Entidad

Urbanística de La Moraleja.

3º) El **25 de febrero de 2002**, tras haber transcurrido de nuevo el período de silencio y abierto ya el plazo de **interposición del Recurso Contencioso Administrativo**, se presentó éste ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, no sin antes haberse reiterado una vez más el recurso, mediante escrito presentado el 18 de enero de 2002 (**Doc. 3**), sin que hasta la fecha haya emitido el Ayuntamiento respuesta o resolución alguna sobre la cuestión planteada.

SEGUNDO.- SEGUN APARECE EN EL EXPEDIENTE APORTADO POR EL AYUNTAMIENTO, LAS OBRAS DE EDIFICACION IMPUGNADAS TIENEN SU ORIGEN EN EL CONVENIO SUSCRITO EL 14 DE DICIEMBRE DE 1998 POR NIESA Y EL AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS, POR EL QUE AMBOS ACUERDAN PRIVATIZAR LA ZONA VERDE PUBLICA "PLAZA DE ACCESO" Y HACERLA EDIFICABLE.

Ha aportado el Ayuntamiento al expediente del presente pleito, un **convenio suscrito el 14 de diciembre de 1998 por Nueva Inmobiliaria Española (NIESA) y el Alcalde de Alcobendas, en el que ambas partes acuerdan privatizar y hacer edificable la Zona Verde pública del ámbito 'Plaza de Acceso'**.

Como se verá mas adelante, ni en este **convenio**, ni en ninguno de los demás documentos del expediente aportado por el Ayuntamiento, se dan a conocer las razones que justifiquen la recalificación y privatización pactada, ni se da la menor explicación sobre los cálculos o los criterios adoptados para valorar las permutas y los pagos dinerarios también acordadas en el mismo convenio. (**Doc. 4**)

TERCERO.- LAS NORMAS DEL PLAN PARCIAL DE LA "PLAZA DE ACCESO" DE LA MORALEJA, SON PARTE INTEGRANTE DE LOS VIGENTES ESTATUTOS REGULADORES DE ESTE SECTOR CON NATURALEZA DE DERECHOS REALES CONFORMANDO EL MARCO JURÍDICO OBJETIVO Y SUBJETIVO DE LOS PROPIETARIOS:

La Urbanización La Moraleja, fue proyectada y ejecutada como un sector urbanístico o unidad integrada en cuatro fases o zonas denominadas Centro,

Sur, Este y Plaza de Acceso. En esta última se encuentra la zona verde litigiosa. Una vez ejecutada la urbanización, las determinaciones del planeamiento se incorporaron con naturaleza de “plenos y perfectos derechos reales” oponibles “erga omnes” en los vigentes **Estatutos de la Entidad Urbanística de Colaboración La Moraleja** (en adelante EUCLM), constituyendo el actual marco jurídico de los derechos y obligaciones de todos y cada uno de los propietarios de este sector, en proporción a sus respectivas cuotas de participación. **(Doc. 5)**

Este marco normativo otorgado por la sociedad Niesa encargada de la ejecución de la urbanización, **que establece el equilibrio de derechos y obligaciones de los propietarios, fué aprobado por la Junta de Propietarios en su Asamblea General constitutiva de la EUCLM de 21 de diciembre de 1980 y por el Ayuntamiento de Alcobendas el 12 de marzo de 1982 (Doc. 6)** y fué inscrito el 18 de marzo de 1.982, al Tomo 1º, Libro 1º, Folio 84, Asiento 33, Inscripción 1ª del Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

En el Título Preliminar se define el ámbito, objeto y fines en la forma siguiente:

“Objeto y Fines de la Entidad: “La conservación y administración de las obras de urbanización y de los bienes y servicios que formen parte de su equipamiento **por ser aquellos bienes sobre los que los propietarios de terrenos tienen establecidos sus derechos de servidumbre**”

Polígono o Unidad de actuación: ..el ámbito de los **Planes Parciales aprobados Zona Central, Sur, Este y Plaza de Acceso.**”

En el Artículo 1º se establece que el marco urbanístico objetivo del sector es el definido por los planes parciales de sus cuatro zonas y sus determinaciones se incorporan al estatuto jurídico de los propietarios del sector con naturaleza de derechos reales:

“Artículo 1º “**Las normas de estos Estatutos configuran y determinan la situación y estado jurídico de todas las parcelas enclavadas dentro de los límites de actuación de la Entidad** de Conservación de “LA MORALEJA”, término municipal de Alcobendas, provincia de Madrid, **con plenos efectos reales, pues la calificación jurídica de las presentes normas es la de plenos y perfectos derechos reales**”

“Artículo 1º c) “**Las prohibiciones y limitaciones respecto a edificación; división y uso de cada parcela, en cuanto son impuestas por los Planes Parciales, configuran legalmente el dominio de la misma en beneficio de todas y cada una de las demás parcelas.**” 1º e) “**Dado el carácter de derecho real que tienen las presentes reglas, vincularán y serán obligatorias para todos los propietarios de las parcelas existentes, así como a sus respectivos sucesores o adquirentes**Todo ello sin necesidad de plasmarlo en los títulos de transmisión, ya que forzosamente los adquirentes quedan sujetos a las normas que configuran las titularidad de cada parcela.”

Por lo que respecta a la participación de cada propietario en el equilibrio de beneficios y cargas queda determinada como sigue:

Art. “3º.3 “**La participación de los componentes de la Entidad de Conservación en derechos y beneficios .., será igual a la que se inserta al final de estos Estatutos como Apéndice II formando parte integrante de los mismos.**”

En la zona “Plaza de Acceso” de **58.815 m2**, sobre la que se encuentra la zona verde litigiosa, el Plan Parcial delimita la **superficie total de suelo privado edificable en 2.685 m2**, de la cual resulta, descontando los porches o soportales peatonales, los **2.398,20 m2** a la que se atribuye una cuota de participación en beneficios y cargas de **0.0078** sobre la superficie total del ámbito “Plaza de Acceso” (**Doc. 7**). Ni el Plan Parcial ni el Plan General Municipal (**Doc. 8**), ni los vigentes Estatutos reconocen ninguna otra parcela privada en este ámbito, donde toda la superficie restante la constituyen los elementos comunes de **verde: 45.925 m2** y **viales públicos: 10.205 m2** tal como aparecen delimitados y cuantificados en el **Plano de Ordenación del Plan Parcial Plaza de Acceso (Doc. 9)** y en el Plan General Municipal (**Doc. 8**). Al tratarse además de normas del Plan Parcial Plaza de Acceso, configurados por lo tanto como derechos reales oponibles “erga omnes” por los Estatutos, su vinculación al uso de verde y viales públicos, configura el derecho de propiedad de cada parcela de la urbanización, tal como dispone el Título Preliminar y Art. 1º antes transcritos, y reiteran los Arts. 2º y 3º de la siguiente forma:

“Art. “2º.1. a) “**Cada parcela estará constituida por la superficie de terreno determinado y fijado en los Planes Parciales.**”

Abundando en la misma vinculación positiva los artículos 2º y 3º:

“Art. “2º.1. “**Al propietario de cada parcela le corresponde: b) El derecho a impedir que por los titulares de otras parcelas se violen o desconozcan las servidumbres y limitaciones que pesan sobre ellas.**”

Por lo que se refiere a los espacios libres destinados a zonas verdes:

“Art. “2º.2. “**Tendrán el carácter de dominio y uso público. b) las zonas verdes publicas**”

Art. “3º.3.2 “**Ninguno de los propietarios podrá sustraerse al pago de los gastos que le correspondan, renunciando al uso de las zonas de servidumbre que puedan existir, ya que dichas zonas de servidumbre son absolutamente necesarias para la perfecta utilización de la parcela y vienen exigidas por el Plan Parcial.”**

Estas normas urbanísticas son las recogidas por el Plan General Municipal de Alcobendas, conforme se comprueba en el expediente aportado por el Ayuntamiento (**Doc. 8**), y así lo reconoce la propia **NIESA en el procedimiento de deshaucio que instó contra la Entidad Urbanística para llevar a cabo el convenio** suscrito con el Ayuntamiento (**Doc. 10**), como más adelante se verá.

Debe hacerse constar, para el entendimiento de la realidad jurídica que aquí se analiza, que **NIESA, una vez finalizada la ejecución de los planes parciales de las cuatro zonas de La Moraleja**, otorgándose en consecuencia los Estatutos que incorporaron sus determinaciones con naturaleza de “plenos y perfectos derechos reales” a favor de los propietarios, **no procedió a reflejar en el Registro de la Propiedad la nueva situación jurídica de la finca destinada a viales y zonas verdes publicas**, e incluso en estos momentos, se ha limitado a entregar al Ayuntamiento la única que no aparecía inscrita a su nombre (la de la Zona Este), por lo que continua manteniéndose como titular registral de las restantes zonas verdes y viales de la urbanización, ello sin contar las irregularidades habidas en esa única cesión realizada, para la que aún no se ha abierto procedimiento alguno para dar cumplimiento a las condiciones legales que regulan dicha cesión. **Este abandono registral ha sido aprovechado ahora por NIESA y el Alcalde de Alcobendas, para firmar el convenio en el que ambos acuerdan privatizar y edificar la zona verde pública “Plaza de Acceso”.**

El **Plan Parcial de la Zona ‘Plaza de Acceso’** en el que se encuentra la

zona verde litigiosa. Este Plan Parcial aprobado definitivamente el 29 de enero de 1.975, amplió las dotaciones totales previstas para La Moraleja en unos 1000 m2 aproximados, ampliación que justifica en su Memoria de la forma siguiente (Doc. 11) :

“2.CONDICIONES EXISTENTES..

2.1. Situación..

Existen ya en la zona alta del polígono volúmenes edificados cuyo destino es el de centro de equipamiento colectivo de la Urbanización.

2.2. Comunicaciones.

Siendo esta la antigua Plaza de La Moraleja con acceso desde la autopista Madrid-Burgos, es aquí donde se canalizan los movimientos desde la Zona Central y la Zona Sur de la Urbanización, y en general de toda La Moraleja.

3.DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACION.

3.1. Descripción.

El plan contempla la ordenación de la llamada Plaza de La Moraleja mediante la adición de un pequeño volumen que sin entrar en conflicto con los valores arquitectónicos de dicha Plaza sirva sin embargo para obtener el nivel óptimo de dotación de equipamiento colectivo para toda la Urbanización en conjunto.

3.2. Justificación.

En la actualidad y bajo la nueva gestión de N.I.E.S.A. se ha llevado a cabo el planeamiento integral de La Moraleja, lo que ha aconsejado reconsiderar el emplazamiento y carácter funcional de las dotaciones de equipamiento urbano y colectivo. Dentro del marco general de la Moraleja parece conveniente situar dicho emplazamiento en puntos que sean a la vez de fácil accesibilidad ...a fin de minimizar los itinerarios.

Por otro lado y como comentamos en el punto 2.3 debe observarse que en la propia Plaza de La Moraleja, la Urbanización tiene ya instalados una serie de servicios.....con una superficie construída de algo más de 2.500 m2.

...En cuanto a equipamiento de centros cívicos y comerciales, se han previsto uno sobre 19.480 m2 de terreno en la zona Este que puede ser equilibrado situando otro Centro Cívico en la Zona de acceso.

3.3. Computo de las superficies destinadas.

La población prevista en la totalidad de la Moraleja, al término del desarrollo de los Planes de sus distintas Fases o Zonas, es del orden de 1.300 viviendas o familias residentes.

Dejando a un lado el equipamiento escolar y religioso, que, como ya se ha dicho, esta ampliamente sobredimensionado, la dotación cívica y comercial puede calcularse del modo siguiente:

3.3.1. Superficies existentes y proyectadas.

Dejando a un lado el equipamiento escolar, religioso y deportivo que está dimensionado en función de la conocida penuria del contexto metropolitano, existen en la actualidad en La Moraleja unos 2.500 m2 construidos para equipamiento comercial y administrativo (en la Plaza de La Moraleja), mas lo previsto en el Plan Parcial de la Zona Este, desdoblado del siguiente modo:

-Centro Cívico Comercial:

19.500 m2 de suelo x 0,4 m2/m2 = 7.800 m2 construidos

-Zona de Servicios:

18.750 m2 de suelo x 0,4 m2/m2 = 7.500 m2 construidos

Dadas las condiciones de uso de la zona de servicios es evidente que su dotación no es computable a los efectos de este análisis. Por consiguiente, la superficie construida –existente o proyectada- con la que se cuenta, una vez suprimido el Centro Cívico de la Zona Sur es :

2.600 + 7.800 = 10.400 m2

Que equivale a una dotación del orden de 7 m2/familia de superficie construida.”

-Continúa el Plan Parcial en la página 2 de su CAPITULO II: ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO (Doc. 12) como sigue:

“1.2.2. Viabilidad económica de las superficies proyectadas.

Para la comprobación de la dotación mediante este procedimiento, debe en primer lugar descontarse la superficie dedicada a usos no comerciales; en nuestro caso, el suelo destinado a funciones administrativas, técnicas y de comunicaciones de la Plaza de La Moraleja, que se estima en unos 1.400 o 1.500 m2 con ello quedan 9.000 m2 construidos destinados al uso propiamente comercial.”

Finaliza en la página 3 el Estudio Económico Financiero del Plan Parcial:

“1.3. Conclusión.

Parece aconsejable, por consiguiente, aumentar las superficies construidas previstas, en una pequeña proporción, a fin de evitar un infradimensionamiento que solo redundaría en una mayor necesidad de movimiento de la población residente y por tanto en una mayor congestión del viario.

Se propone por ello, prever en la Plaza de la Moraleja, con independencia de lo ya existente, una ampliación de unos 1.000 m², edificables que parecen suficientes para garantizar el equilibrio deseado.

2. PLAN DE ETAPAS Y FINANCIACION .

Por lo que se refiere a la financiación.....la puesta en uso del suelo ordenado es mínima, no sólo por la propia dimensión de la operación, sino también por estar realizada la mayor parte de la infraestructura. Por consiguiente, huelga hablar de financiación de este plan, dentro del esquema general económico-financiero contemplado en la urbanización de La Moraleja”

-En su CAPITULO III: ORDENANZAS REGULADORAS (Doc.13):

“La Plaza de Acceso a la Moraleja, se regirá por las ordenanzas reguladoras generales de la Urbanización, dado que no tiene ninguna actuación especial no controlada por dichas ordenanzas.

Por lo que se refiere a las condiciones específicas de la edificación proyectada, las limitaciones de uso y volumen son las que se derivan de los planos y demás documentos constitutivos de este Plan Parcial”

-Finalmente en su CAPITULO IV: DOCUMENTOS RELATIVOS AL ARTº 41 DE LA LEY DEL SUELO, páginas 1 y 2 (Doc. 14):

“1. MEMORIA JUSTIFICATIVAel proyectado Plan Parcial de Ordenación de la Plaza de acceso a la Moraleja, es consecuencia y resultado de la visión conjunta del emplazamiento y carácter funcional de las dotaciones del equipo urbano y colectivo que dicha Plaza resuelve para el conjunto de los Planes Parciales colindantes entre sí. ”

1. PROPIETARIOS AFECTADOS .

La actuación que se propone, afecta a terrenos del promotor y único propietario, es decir, Nueva Inmobiliaria Española, S. A. quién oportunamente en su día estableció servidumbre a favor de las parcelas que forman el Plan Parcial de la Zona Sur,necesarias todas ellas para la utilización de los futuros propietarios del propio destino que se pretende dar a la Plaza.

3. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS Y CONSERVACIÓN DE LAS MISMAS

La ejecución de las obras será realizada directamente por Nueva Inmobiliaria Española, S.A. corriendo a su cargo la conservación de las mismas, en tanto no se transmita esta a los propietarios de las parcelas mediante la oportuna fórmula jurídica que forme parte de la contratación establecida entre Nueva Inmobiliaria Española, S.A. y los propietarios de las parcelas.

En definitiva, el Plan Parcial Plaza de Acceso propone una ampliación de unos 1.000 m² de suelo edificable para equipamiento comercial, con la finalidad de alcanzar la adecuada relación dotación/habitante en el ámbito de toda la urbanización La Moraleja (Zonas Sur, Este, Centro y Plaza de Acceso) y para el total de sus habitantes (1.300 viviendas), una vez deducidos los destinados a servicios urbanos, que por su naturaleza no computan edificabilidad, y los destinados a servicios administrativos. **Por lo tanto, ha de destacarse, para evitar la confusa utilización de las cifras de edificabilidad** que hicieron los firmantes del convenio, NIESA y el Ayuntamiento, de Alcobendas, en el procedimiento de desahucio instado contra la Entidad Urbanística Colaboradora de La Moraleja para desalojarla de la Plaza de Acceso (**Docs. 22 y 23**), **que las cifras totales de edificabilidad de equipamiento colectivo que manejan los firmantes del convenio no son las del ámbito ‘Plaza de Acceso’ de La Moraleja sino las de toda la Urbanización La Moraleja.** En el ámbito de la Plaza de Acceso, el Plan Parcial únicamente sitúa una nueva superficie edificable en planta de unos 1.000 m² para equipamiento, que se añade a la ya existente en toda la urbanización, **como nitidamente recoge el Plan Parcial Plaza de Acceso en su Plano de Ordenación y en su Cuadro de Superficies (Doc. 15)** que a continuación se transcribe:

“CUADRO DE SUPERFICIES

EDIFICIO PROYECTADO

**SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN
INCLUIDOS PORCHES CUBIERTOS..... 920 m2**

EDIFICIOS EXISTENTES

SUPERFICIE OCUPADA 1.765 “

VIALES Y APARCAMIENTOS..... 10.205 “

ZONA DE JARDINES..... 45.925 “

SUPERFICIE TOTAL = 58.815 m2”

Y como recoge la Memoria de superficies del **Plan Parcial Plaza de Acceso:**

“3.3. Computo de las superficies

“existen en la actualidad en La Moraleja unos 2.500 m2 construidos para equipamiento comercial y administrativo (en la Plaza de La Moraleja), mas lo previsto en el Plan Parcial de la Zona Este, desdoblado del siguiente modo:

-Centro Cívico Comercial:

19.500 m2 de suelo x 0,4 m2/m2 = 7.800 m2 construidos”

**.....
la zona de servicios es evidente que su dotación no es computable a los efectos de este análisis. Por consiguiente, la superficie construida –existente o proyectada- con la que se cuenta, una vez suprimido el Centro Cívico de la Zona Sur es :**

2.600 + 7.800 = 10.400 m2”

Por lo tanto, tal como refleja el Plano de Ordenación nº4 del PGOU vigente (Doc.8) y el Plano Nº4 de Ordenación del Plan Parcial de la Zona ‘Plaza de Acceso (Doc.15), la superficie total de suelo edificable en el ámbito de la Plaza de Acceso es la misma en ambos documentos de ordenación (Plan General y Plan Parcial), esto es, 2.685 m2, coincidente tambien, deducidos los porches cubiertos, con los 2.398,20 m2 al que los Estatutos asignan como superficie total de suelo de aprovechamiento privativo en la Plaza de Acceso, la cuota de participación en beneficios y cargas de 0.0078 sobre la superficie total de dicho ámbito (página 53 de los Estatutos,

Doc. 7). Pues como puede comprobarse del plano del vigente **Plan General de Alcobendas** aportado por el Ayuntamiento (**Doc.8**), tanto la **zona verde publica** (trama de puntos) como el suelo edificable (trama de círculos grandes vacíos) se mantienen inalterados y coincidentes con la ordenación del Plan Parcial y los coeficientes estatutarios, por lo que la delimitación de la parcela edificable que aparece dentro de la Zona Verde en los otros dos planos que también aporta junto al del PGOU el Ayuntamiento, como **páginas 9 y 10** del mismo Complemento del Expediente, vulneran el vigente PGOU de Alcobendas pues ni respetan la ordenación de dicho PGOU ni consta que hayan sido posteriormente aprobados por la Administración competente, tal como se comprueba en los sellos que aparecen estampados sobre ellos, donde se lee que: *'concuerdan fielmente con el original obrante en el departamento de urbanismo'* del citado Ayuntamiento, pero no que hayan sido aprobados;

Debe por lo tanto destacarse, por su trascendencia en este pleito, que es este plano de ordenación del PGOU, finalmente aportado por el Ayuntamiento mediante oficio de 9 de diciembre de 2004 como **página 11** del **Complemento del Expediente Administrativo** tras serle requerido por tercera vez por la Sala, el que corresponde a la vigente revisión del PGOU de Alcobendas que recibió la aprobación definitiva de la Comunidad de Madrid, tal como acredita el sello plasmado sobre dicho plano, por lo que **el Plan General vigente no da cobertura legal a la desafectación de la Zona Verde Plaza de Acceso ni a su transformación en suelo edificable privado.**

Los otros dos planos que también aporta el Ayuntamiento junto al del Plan General, como **páginas 9 y 10** del mismo Complemento del Expediente, carecen de validez ya que ninguno de ellos acredita que se haya modificado la clasificación de la zona verde Plaza de Acceso definitivamente aprobada en la actual revisión del PGOU, pues el primero de ellos (**página 9** del **Complemento del Expediente Administrativo**) no recoge ninguna información urbanística o nueva calificación del suelo y el segundo (**página 11** del **Complemento del Expediente Administrativo**) como indica su denominación, es una Modificación Puntual de fecha posterior cuya aprobación se desconoce pues tampoco se hace constar en el expediente aportado.

Como se ha visto, el vigente Plan General mantiene la zonificación y usos del Plan Parcial, donde se encuentran perfectamente delimitados y cuantificados los espacios destinados a **verde público: 45.925 m²**; la superficie de viales y aparcamientos: **10.205 m²** y la superficie de suelo privado edificable: 2.685 m², totalizando estas superficies la total del ámbito: 58.815m² (**Doc.15**). No puede pretender ahora los firmantes del convenio que

ignoran la calificación urbanística de verde público del suelo ante tan claros y reiterados documentos, pues si la ordenación aprobada no fuera suficientemente clara, la condición de verde público de los **45.925 m²** que rodean el suelo edificable fué expresamente reconocida y asumida por NIESA, cuando fué requerida por la Administración para aclarar la **calificación de verde público** ante la posible ambigüedad de la denominación “**jardines**” utilizada en el plano, quedando recogida la comparecencia y aceptación, en los acuerdos 15/75 (**Doc. 16**) y 212/75 (**Doc. 17**) de aprobación definitiva de dicho Plan Parcial por la Comisión de Planeamiento, en los siguientes términos literales:

Ac. 15/75: “Con fecha 24 de Enero de 1.975 comparece ante este Organismo D. Eladio Perez Diez, Consejero Delegado de NIESA al objeto de manifestar:

1º.-Que en el “**Plano de Ordenación**” señalado con el nº 4 en el proyecto antes mencionado aparece marcada con una trama y **calificada como “jardines”**, la zona que rodea las edificaciones existentes, manifestando **que dicha calificación se entiende y acepta por la Entidad Promotora como Zona Verde Publica.**” (Doc. 16):

Y de nuevo en el acuerdo siguiente:

Ac. 212/75: “Se adjunta por el interesado a su escrito, por ejemplar cuadruplicado, el documento del Proyecto reseñado con la denominación de plano 4-bis que resulta ser coincidente con el **plano núm. 4 “Plano de Ordenación”** del expediente, **dejando constancia de que la calificación de la zona reseñada como “jardines” es de conformidad con el acuerdo adoptado por la Comisión del Area de 29 de enero de 1.975, zona verde pública**, debiendose sustituir en la documentación dicho plano por el núm. 4-bis definitivo.

La Comisión acuerda estimar cumplidas las condiciones impuestas por el Acuerdo de la Comisión Delegada del Pleno de la Comisión del Area de 29 de enero de 1.975, en el acto de **aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación de la plaza de Acceso de La Moraleja, promovido por Nueva Inmobiliaria Española, S.A.**

Publicar dicho acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia, a los efectos de lo establecido en los Arts. 35 y 44 de la vigente Ley del Suelo. ” (**Doc. 17**).

Menos justificación tiene la pretendida ignorancia del Ayuntamiento demandado de la condición de **verde público** de los terrenos sobre los que ha negociado el convenio con la promotora NIESA para hacerlos edificables, pues así consta en el Doc.2 del **Expediente Administrativo (Ampliación)** aportado a la Sala tras ser requerido el Ayuntamiento, en el cual, aunque se ha entregado

“incompleto” como admite sin excusa el Ayuntamiento, consta la anterior aclaración del **Acuerdo de Aprobación Definitiva de 29 de enero de 1975 del Plan Parcial Plaza de Acceso** por la Comisión de Urbanismo de COPLACO, con el siguiente texto literal:

*“La Comisión acuerda **aprobar definitivamente el Plan Parcial de Ordenación de la Plaza de Acceso a La Moraleja**, condicionando dicha aprobación a que en el plazo de 1 mes la entidad promotora remita plano rectificado correspondiente al señalado con el n^º4 y titulado “**Plano de Ordenación**” en donde se señale y aparezca reseñada la **Zona Verde pública**, así como el resto de los compromisos enumerados en el punto n^º de la comparecencia eetuada por el Consejero-Delegado de NIESA el 24 de enero de 1975, sin cuyo requisito no se procederá a la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del acuerdo de aprobación definitiva. ” (Doc. 2 de los aportados en el **Expediente Administrativo –Ampliación-**)*

Se encuentran por lo tanto en la actualidad perfectamente definida, la superficie total de suelo edificable de la Plaza de Acceso de la Moraleja y la edificabilidad total admisible sobre dicho suelo de conformidad con el planeamiento vigente, así como la cuota de participación que corresponde al propietario NIESA y al resto de los propietarios de la urbanización en la atribución de beneficios o cargas de planeamiento que puedan tener lugar en el ámbito de la zona Plaza de Acceso, pues con excepción de la parcela de **2.685 m2 recogida en el Plan Parcial, el PGOU y los Estatutos del Sector**, no existe ninguna otra porción de suelo en la Plaza de Acceso que tenga asignada cuota de participación. en la EUCC.

CUARTO.- LAS PARCELAS DE LA MORALEJA APARECEN GRAVADAS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD CON EL REGIMEN URBANÍSTICO RECOGIDO EN LA ESCRITURA DE 10 DE JULIO DE 1.975 Y LAS ORDENANZAS O ESTATUTOS QUE LIMITAN EL DERECHO DE LA PROPIEDAD.

En consecuencia con el marco jurídico urbanístico otorgado por NIESA y aprobado definitivamente por la Administración, la totalidad de las parcelas de la urbanización se encuentran gravadas en el Registro de la Propiedad por las Ordenanzas o **Estatutos que limitan la extensión del derecho de propiedad**, otorgados en escritura de **25 de febrero de 1.953** ante el Notario de Madrid **D.Rafael Núñez Iagos**, como consta en la inscripción 6^a de la finca originaria número 708, al folio 13, libro 7 de Alcobendas y conforme el **régimen**

urbanístico que resulta de la escritura otorgada el 10 de julio de 1.975 ante el Notario de Miraflores de la Sierra, don Jose Mari Peña y Bernaldo de Quirós **y de otra de rectificación** de la anteriormente citada, autorizada por el mismo Notario el día **14 de Septiembre de 1.976. (Doc. 18)**

QUINTO.- EL CONVENIO SUSCRITO EL 14 DE DICIEMBRE DE 1998 ENTRE NIESA Y EL ALCALDE DE ALCOBENDAS PARA PRIVATIZAR Y HACER EDIFICABLE LA ZONA VERDE PUBLICA "PLAZA DE ACCESO".

El contenido del **convenio suscrito por NIESA y el Alcalde de Alcobendas el 14 de diciembre de 1998** para privatizar y edificar la zona verde pública "Plaza de Acceso" es el siguiente **(Doc. 4)**:

1º.- El exponendo I de dicho convenio afirma que NIESA es **"dueña del ámbito denominado "Plaza de Acceso a La Moraleja" con una superficie de 58.815 m2."**

2º.- El exponendo II, dice que NIESA es también dueña de otras 9 parcelas numeradas como sigue: 27 y 28, resto de 42, resto de 43, 76, 101, 142, 120 y 121. De estas 9 parcelas no se aporta plano ni dato alguno que permita conocer su forma, ubicación o situación urbanística, limitándose el convenio a dar su superficie y a afirmar que todas pertenecen al Polígono catastral 14 de Alcobendas.

3º.- En el III, se declara que el convenio se suscribe **"para el más adecuado desarrollo del indicado ámbito"** y, sin dar más razón o explicación, ni mencionarse siquiera, que se elimina una zona verde pública de **45.925 m2**, se pasa a las Estipulaciones:

4º.- En la Estipulación Primera las partes firmantes acuerdan autorizar una edificabilidad de **10.389 m2** de uso terciario, de las que solo se computarán **7.187m2**.

5º.- En la Estipulación Segunda se fijan los plazos de ejecución del convenio.

6º.- En la Tercera Estipulación, se fija como compensación económica la cantidad de **309,4 millones de pesetas** por **"la ampliación del aprovechamiento urbanístico"** que **"se satisfará mediante la entrega, como permuta.... de una parte de los terrenos... indicados en el expositivo II del presente convenio, a cuyos efectos se señala como valor de tales terrenos**

la cantidad de 2.500 ptas./m2.”, pero a continuación se establece que será el Ayuntamiento el que pagará a NIESA la cantidad de **207.600.600 Ptas.**, al contado “*en un único acto*”, por exceso de valor de las 9 parcelas que cederá NIESA, cuyo valor total fija el precitado convenio en **517.000.600 Ptas.** **Y sin aclarar cual será la “parte” de esos terrenos que cederá NIESA, pasa el convenio a describir el concepto y la forma en la que el Ayuntamiento pagará a NIESA la cantidad estipulada:**

*“La indemnización sustitutoria prevista en el presente convenio a sí como **el pago**, en su caso, por parte **de dicha Excmo. Ayuntamiento de Alcobendas, a la ENTIDAD NIESA, NUEVA INMOBILIARIA ESPAÑOLA, S.A.**, del exceso de valor **de los terrenos permutados** por la indemnización sustitutoria indicada, **se efectuará en un único acto** con ocasión del otorgamiento de la oportuna escritura pública, que tendrá lugar **en el margen de los quince días siguientes** a la fecha de publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid del anuncio **de aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana**, correspondiente al Término Municipal de Alcobendas, **en el que se incluyan los parámetros urbanísticos** indicados en la estipulación primera **de este convenio.**”*

7º.- En la Estipulación Cuarta, las dos partes acuerdan que Niesa se hará cargo de todos los costes de urbanización, pero lo cierto es que la zona esta completamente urbanizada y no se proyecta ni un solo metro cuadrado adicional de nuevos viales o zonas verdes o de nueva urbanización sobre lo ya existente y ejecutado.

8º.- Finalmente en la Estipulación Quinta, dado que el convenio obliga a desalojar a la Entidad Urbanística de la zona de manutención existente en la zona verde recalificada, donde la EUCLM tiene sus instalaciones de mantenimiento y conservación de la urbanización, el Ayuntamiento se compromete a “**prestar apoyo**” para resolver este problema.

Firman el Convenio el Alcalde Jose Caballero Domínguez, por el Ayuntamiento de Alcobendas y por NIESA Alberto Perez de la Sal y Juan Vallet Regi, actuando como secretaria en funciones, Concepción Domínguez Bidagor.

Como ya se había adelantado más atrás, ni el convenio ni ninguno de los documentos del expediente aportado al pleito por el Ayuntamiento, dan razón alguna sobre los cálculos o los criterios seguidos para llegar a las valoraciones utilizadas en la permuta acordada, ni se da tampoco la menor explicación sobre las supuestas ventajas que para el interés público puedan tener las 9 parcelas que NIESA ofrece a cambio de la zona verde permutada, ni sobre cual será el destino urbanístico de estas 9 parcelas, ni la “parte” de estas parcelas que se cede; por lo tanto, **son desconocidas las razones por las cuales se obliga el**

Ayuntamiento en este convenio a pagar a NIESA la cantidad de 207.600.600 pesetas al contado (“en un único acto”), en lugar de ser NIESA la que entregue al Ayuntamiento la cantidad estipulada; Por lo que respecta al objeto real del convenio, que no es otro que la supresión de una zona verde pública, esta grave alteración del régimen urbanístico del terreno permutado ni siquiera se menciona.

A las anteriores circunstancias, se añaden otras dos cuya importancia no es desdeñable. Una es la propia redacción del convenio en la que NIESA se obliga a ceder solo una “parte” de las nueve parcelas descritas sin que se diga cual es esa parte; otra, la ausencia de pistas que permitan reconocer estas 9 parcelas que NIESA ofrece en permuta por la recalificada y las aparentes coincidencias con las 9 parcelas que ya fueron cedidas gratuitamente a la administración urbanística actuante el 20 de enero de 1972 ante el Notario de Madrid Don Carlos Balbotin Gutierrez, en cumplimiento de la Condición 1ª de aprobación del Plan Parcial de la Zona Este de la urbanización, (**Docs. 19, 20 y 21**), deberá comprobarse si estas parcelas que se dice ceder hoy no son las mismas que ya habían sido cedidas, comprobación que será posible hacer en el procedimiento cuya apertura se solicita en el presente pleito, para la ejecución y equidistribución del planeamiento pactado en este convenio.

SEXTO.- UNA VEZ FIRMADO EL CONVENIO ENTRE NIESA Y EL AYUNTAMIENTO PARA PRIVATIZAR Y HACER EDIFICABLE LA ZONA VERDE PLAZA DE ACCESO, NIESA PROMOVIO PROCEDIMIENTO CIVIL DE DESHAUCIO CONTRA LA ENTIDAD URBANISTICA DE CONSERVACION PARA DESALOJARLA DE DICHA ZONA VERDE.

NIESA instó procedimiento de desahucio contra la Entidad Urbanística de Conservación para desalojarla del terreno permutado, promoviendo con este fin el procedimiento nº 36/91 ante el Juzgado de Primera Instancia nº3 de Alcobendas (**Doc. 22**), que si bien dictó sentencia estimatoria, fué revocada en apelación por la **Sección 9ª de lo Civil de la Audiencia Provincial de Madrid**, en rollo **246/92**, en **sentencia dictada el 28 de Septiembre de 1993**, en cuyo **Fundamento de Derecho IV**, la Sala declaró la **improcedencia del desahucio razonando que tanto la función pública legalmente atribuida a la Entidad como la naturaleza de zona verde pública del terreno litigioso, suponen legitimidad de título y causa suficiente para justificar su posesión por la Entidad Urbanística de la Moraleja**, lo que expresó la Sala en los siguientes términos literales (**Doc. 23**):

“...si bien acredita la accionante su titularidad registral sobre

la zona de terreno litigiosa, al margen de su calificación urbanística, no es menos cierto que la documental obrante en autosevidencia asimismo que la entidad demandada fue legal y reglamentariamente constituida para la conservación y mantenimiento de las obras de la urbanización, dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, estando integrada la repetida zona, atendida la naturaleza del terreno que la comporta, dentro de la conservación y mantenimiento a la recurrente encomendados, por lo que la posesión a tal función resulta evidente, y con ella la imposibilidad de tachar de precarista a la conservadora y mantenedora, constriéndole a su desalojo “

Tal es el extracto de la sentencia que la propia NIESA transcribe, en la página 29 de su escrito judicial de 27 de julio de 2001 de contestación a la demanda reconvencional presentada de contrario ante el Juzgado de 1ª Instancia de Alcobendas (**Doc. 23**).

Tras esta sentencia desestimatoria, NIESA y el Ayuntamiento procedieron a firmar el convenio para recalificar la zona verde mediante la oportuna modificación del planeamiento y privatizarla mediante su permuta por otras propiedades atribuidas a NIESA, tras lo cual NIESA volvió a promover nueva acción de deshaucio contra la EUCLM el 17 de febrero de 2001 para expulsarla de la “**Zona de Manutención**” de unos 1.700 m2 señalada en el Plan General de Alcobendas dentro de la zona verde, donde la Entidad tenía establecida la estación de transmisión, el parque móvil, el almacén de materiales y los equipos y maquinaria de obras y mantenimiento de la urbanización.

En el apartado VI.-FONDO página 22 de esta nueva demanda, NIESA afirma lo siguiente (**Doc. 22**):

*“En dicho fundamento de derecho cuarto se dice que no puede tacharse de precarista a la ENTIDAD DE CONSERVACIÓN DE LA MORALEJA en razón de estar constituida para el mantenimiento de los diversos **elementos que integran la Urbanización La Moraleja y entre ellos, por tanto, aquellas partes de la misma destinadas a zona verde.***

*Dicho razonamiento, que sin duda tenía sentido en la fecha en que se pronunció en el mes de septiembre de 1993, carece de eficacia en la actualidad, en razón a que en **lo que en aquel momento tenía la calificación urbanística de zona verde, nos referimos, obviamente, a la porción de terreno que ahora reivindica mi representada, hoy, en razón de la aprobación definitiva por el Excmo. Ayuntamiento de***

Alcobendas del vigente Plan de Ordenación Urbana del Término de Alcobendas, **ha pasado a tener la calificación de suelo urbano destinado a la construcción de edificios para uso de oficinas y comercial.**

Por este motivo ha perecido la única razón que le permitió, en su día, a la ENTIDAD DE CONSERVACIÓN LA MORALEJA, obtener una Sentencia favorable al mantenimiento, en aquel entonces, de su ocupación de la porción de terreno litigioso”

En cuanto al **valor de la Zona Verde Plaza de Acceso permutada en el convenio** afirma NIESA en el FUNDAMENTO IV de esta misma demanda lo siguiente:

*“ IV.-CUANTIA DE LA DEMANDA.-..., se fija por aplicación de la valoración catastral correspondiente a la parte del terreno objeto de este procedimiento judicial que, como ya hemos indicado, tiene una superficie de unos 1.700 m2 y se encuentra, tal porción, en una parcela de **15.006 m2**, aproximadamente, **siendo el valor catastral de la total parcela de 729.546.295 ptas.**, de tal forma que a los 1.700 m2, indebidamente ocupados por la aquí demandada, que constituyen el objeto del presente litigio, les corresponde un valor catastral de 82.648.854.- ptas., cifra esta en la que se fija la cuantía económica, a efectos procesales, de la petición de recuperación de la posesión por mi representada de la porción de terreno indicada.*

Como DOCUMENTO Nº 22 se acompaña copia de la notificación de la valoración catastral de la finca de la que forma parte la porción de terreno litigiosa, correspondiente al año 2001.

Para el supuesto de que no fuera reconocido de contrario que la valoración catastral indicada corresponde al terreno al que nos referimos, se ha dejado solicitada, a la Gerencia Territorial del Catastro certificación descriptiva y gráfica de la finca, con indicación de su valor catastral.

Como DOCUMENTO Nº23 se acompaña copia de la solicitud del indicado certificado, dejando designados, a los efectos probatorios oportunos, los archivos de la indicada Gerencia Territorial.”

.....

En virtud de lo expuesto,

SUPLICO AL JUZGADO que, teniendo por presentado este escrito.....A).-Se condene a la ENTIDAD DE CONSERVACIÓN DE LA MORALEJA a desocupar la porción de terreno delimitada por una alambrada que constituye una porción de la finca número 2 de la calle Estafeta de la Urbanización La Moraleja, dejando dicha porción de terreno libre de todo tipo de obras y enseres y a disposición de NIESA,

NUEVA INMOBILIARIA ESPAÑOLA, S.A.”

A la vista de la valoración del terreno permutado, que la propia NIESA reconoce, es obvio que el convenio **ha producido un grave quebranto para las arcas públicas** pues ha permutado un bien público de valor **729.546.295 Ptas.** por otro de **517.000.600 Ptas**, lo que por sí solo supone un déficit para el erario público de 212.545.695 Ptas, **ello sin contar las 309.400.000 Ptas.** adicionales fijadas como compensación por el aumento de aprovechamiento **que el Ayuntamiento renunció percibir y las 207.600.600 Ptas. que el Ayuntamiento se obligó a pagar a NIESA.**

Que la zona verde permutada, tiene la naturaleza de suelo público, vuelve a reconocerlo la propia NIESA en la página 30 de su escrito de 27 de julio de 2001 (**Doc 23**):

“...en tanto se mantuvo la calificación de zona verde de los terrenos objeto de litigio, mi mandante se abstuvo del ejercicio de la acción declarativa correspondiente, sin admitir por ello derecho alguno de la ENTIDAD DE CONSERVACION DE LA MORALEJA para usar y constituir en los terrenos referidos, pero comprendiendo que, en tanto que los mismos mantuviesen la calificación de zona verde la competencia para retirar las construcciones indebidamente ejecutadas era de índole administrativo mas que civil.

Ahora bien, tras la modificación introducida en el planeamiento urbanístico....., dicha porción litigiosa perdió su calificación de zona verde, transformandose en suelo urbano propiedad de mi representada ...y por otra, finalizó la legitimación de la ENTIDAD DE CONSERVACION DE LA MORALEJA, para administrar, mantener y ocupar dicha zona, al perder el componente de zona verde que conllevaba el anterior planeamiento urbanístico.”

Consciente de la gravedad de sus actuaciones, NIESA se ofrece a “prestar el apoyo” como compensación al desalojo forzoso de la Zona Verde pública recalificada, comprometiéndose a asignar a la EUCLM una nueva porción de 2.906,70 m2 simultáneamente segregada de la misma zona verde, para que la Entidad traslade allí el Parque Movil Manutención del que disponía en la zona verde recalificada, ofrecimiento que formula en las páginas 30, 31, 32 y 33 de este mismo escrito judicial, en los siguientes términos:

“No obstante lo anterior, consciente mi representada de la necesidad de la ENTIDAD DE CONSERVACION DE LA MORALEJA de disponer de un espacio físico para poder ubicar en el diversos elementos complementarios de su actividad conservadora de la Urbanización La Moraleja, logro que justifica el orgullo empresarial de haberlo realizado, no quiso dejar de velar por los intereses de la Urbanización la Moraleja, con ocasión de la aprobación del nuevo planeamiento urbanístico planteó, desde el primer momento en que firmó el convenio que, a tal efecto, firmó con el Excmo. Ayuntamiento de Alcobendas, la localización de una porción de terreno, en el ámbito de la Plaza de La Moraleja, que permitiese a la ENTIDAD DE CONSERVACION DE LA MORALEJA, no solo trasladar los elementos que ahora ocupa la porción reivindicada, sino, incluso, construir en ella el edificio de la sede de sus oficinas. Para ello incluyó en el convenio urbanístico referido la siguiente cláusula: <<QUINTA.- El Excmo. Ayuntamiento de Alcobendas y NIESA, NUEVA INMOBILIARIA ESPAÑOLA, S.A. se comprometen a prestar el apoyo que, en el respectivo ámbito de sus competencias sea preciso para asignar a la Entidad Urbanística de Conservación de la Moraleja una porción de terreno sito en el ámbito de la Plaza de La Moraleja para que dicha Entidad pueda edificar en ella un edificio para sede de sus oficinas>>. ...Pero no solo eso sino que tras, la firma del convenio urbanístico y posterior aprobación del Plan General de Ordenación urbana, mi representada cuando solicitó y obtuvo del Excmo. Ayuntamiento de Alcobendas licencia de segregación para el conjunto de los terrenos que constituyen el ámbito de la Plaza de Acceso a la Moraleja, creó una parcela específica, de 2.906,70 m2, ...y tras formalizar la referida segregación, inscribió dicha finca como independiente en el Registro de la Propiedad, siendo sus datos los siguientes: <<Parcela Nº6 de la Plaza de Acceso a La Moraleja, con una superficie de 2.906,70 m2 sin que tenga asignada edificabilidad por estar destinada a terreno libre, con acceso desde calle Camino del Soto” ...De hecho, como medida cautelar solicitada conjuntamente con la demanda formulada por mi mandante, se solicitó por esta parte el traslado de los equipos y herramientas depositadas por la contraparte en el terreno litigioso a la parcela creada específicamente para poder ser destinada a tal uso y en cuya confirmación ha intervenido activamente el Excmo. Ayuntamiento de Alcobendas, autoridad administrativa de la que depende orgánicamente la contraparte y máximo responsable de la ordenación urbanística del ámbito territorial del municipio de Alcobendas.”

Este ofrecimiento de los firmantes del convenio, de facilitar parte del suelo litigioso a la EUCLM para ubicar sus instalaciones, supone con claridad que le reconocen algún derecho ya sea de dominio o de otra naturaleza sobre la zona verde de la que ambos, Alcalde de Alcobendas y NIESA, acuerdan desposeerla. Sin embargo, claro está, con solo las oficinas y tan precario reconocimiento, la EUCLM no puede cumplir la tarea de conservación y vigilancia que tiene encomendada y que precisamente NIESA le endosó, ni puede compensar la pérdida del derecho a usar esas zonas verdes públicas de las que se desposee no solo a la Entidad, sino al conjunto de los propietarios miembros de la misma, derecho de uso y disfrute que tienen reconocido, no se olvide, por la propia NIESA y Ayuntamiento, en virtud de sus contratos de compraventa y de los vigentes Estatutos de la EUCLM. Por lo demás, esta finca N^o6 que ofrecen los firmantes del convenio, al igual que la denominada N^o 5 o Calle Estafeta de 15.006 m², de la que es expulsada la EUCLM, como todas las demás resultantes de la segregación de la Plaza de Acceso tras su privatización, **proceden del resto de la finca registral 1453 de viales y zonas verdes** sobre la que los propietarios miembros de la EUCLM tienen formalmente constituidos sus derecho reales de servidumbre, por otorgamiento de NIESA en los contratos de compraventa (**Doc. 18**) y por la renovación de estos mismos derechos en los vigentes Estatutos de la EUCLM aprobados por el Ayuntamiento con carácter definitivo.

No obstante este título de servidumbre que grava la finca de viales y zonas verdes en virtud de los citados actos propios expresos y definitivos de los firmantes del convenio, en la página 40 del citado escrito judicial de 27 de julio de 2001 (**Doc 23**), NIESA, insiste en que la EUCLM es una mera ocupante inconstituida:

“La ocupación de hecho de los terrenos litigiosos durante una serie de años por la ENTIDAD DE CONSERVACION DE LA MORALEJA trae causa de su función administradora y conservadora de la infraestructura urbanística de la Urbanización La Moraleja, así como de cuidadora de sus zonas verdes y, entre ellas, de la que nos ocupa en el presente pleito. Pero ni la función de cuidar lo ajeno requiere convertirse en titular de un derecho real sobre dicho bien ajeno ni, tampoco, ha existido acto jurídico alguno que permita llegar a la conclusión de la creación de un derecho real de usufructo sobre el terreno controvertido.

El simple cambio de calificación del suelo litigioso priva, por si solo, a la ENTIDAD DE CONSERVACION DE LA MORALEJA de

cualquier derecho a ocupar el mismo, del mismo modo que su constitución le permitió acceder a dicho terreno para cuidar de el como zona verde que, en aquel entonces, era, sin que, como ya habíamos indicado anteriormente, el ejercicio de dicha función requiera, ni conlleve la adquisición de título de dominio de ningún tipo.”

Y continúa en las páginas 41 y 42:

“No se discute que desde el año 1975 y hasta el año 1999 la porción de terreno litigiosa estuvo calificada como zona verde, lo cual, en definitiva, impedía la construcción en ella, pero este de ningún modo presuponía un cambio en la titularidad de dicho suelo.

La aprobación del planeamiento urbanístico denominado Plaza de Acceso a la Moraleja no supuso la cesión de los terrenos objeto de litigio a la administración actuante, que en aquel entonces era la COPLACO, y no lo supuso porque no existía norma legal alguna que así lo impusiera.”

“...de ser exigible alguna cesión obligatoria, que no lo era ya que no lo exigió la COPLACO la cesión de terrenos para parques y jardines públicos en el ámbito de la Plaza de Acceso a La Moraleja, esta cesión alcanzaría a un máximo del 10% de la superficie edificable en dicha Plaza...”

Pues bien, aun cuando a mi representada no se le haya impuesto obligación alguna de cesión de terrenos para parques y jardines públicos, y desde luego en todo caso tal cesión sería siempre a favor de administraciones públicas y no a la ENTIDAD DE CONSERVACION DE LA MORALEJA, lo cierto es que, de hecho, del ámbito total de dicha Plaza ha cedido al Excmo. Ayuntamiento de Alcobendas, según consta en el documento nº1 de los acompañados con el escrito de demanda de esta parte, nada menos que 2.775,41 m2 que son las zonas verdes y pinares de la Plaza de Acceso a La Moraleja, por lo que, aunque hipotéticamente admitiese, que no lo hacemos, cualquier obligación de cesión de terrenos para parques jardines públicos, mi mandante ha rebasado, con creces, cualquier eventual obligación que a este respecto le pudiera ser imputable.”

Si hubieran de admitirse estos razonamientos de NIESA, las zonas verdes de la urbanización que no estaban inscritas a su nombre y que el Ayuntamiento se ha autoatribuido habrían de ser inmediatamente devueltas a sus propietarios y por lo que respecta a los 'nada menos que 2.775,41 m²' correspondientes al 10%, habrían de ampliarse cuando menos hasta los 5...00 ya que no se aplica sobre 'la superficie de suelo edificable' como afirma NIESA sino del 10% de la superficie del ámbito de actuación que el de La Plaza de Acceso de

SEXTO.- TANTO EN LA ESCRITURA DE REPARCELACIÓN COMO EN LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA, LA TRASMISIÓN DE LOS ELEMENTOS COMUNES INTEGRADOS POR LA FINCA DE VIALES Y ZONAS VERDES DE LA URBANIZACIÓN QUEDÓ VINCULADA A LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 189 DE LA LEY DEL SUELO DE 1956.

Conforme el Acuerdo de Reparcelación recogido en los contratos de compraventa suscritos entre NIESA y los propietarios (**Doc. 18**), la transmisión del resto de la finca **1453** de viales y zonas verdes del Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo, se sometió a lo estipulado por el planeamiento y el artículo 189 de la Ley del Suelo (**Doc. 24**). En los siguientes términos literales se dejó constancia en la reparcelación:

“Cuarta- La conservación cuidado y vigilancia de las zonas de servidumbre de que es predio dominante la parcela vendida, corresponde a <<NUEVA INMOBILIARIA ESPAÑOLA, S.A.>> quien reserva expresamente la posibilidad de renuncia a los mismos, o el traspaso a la Junta, Asociación o Comunidad de propietarios de la Zona Sur de la Moraleja que pueda constituirse. Asimismo se reserva <<NUEVA INMOBILIARIA ESPAÑOLA, S.A.>> la cesión al Ayuntamiento de Alcobendas de la totalidad de Red Viaria conforme a lo establecido en el artículo 189 de la Ley de Régimen del Suelo; no obstante esta cesión, los propietarios de las parcelas serán los únicos obligados a la satisfacción de los gastos de mantenimiento y conservación de las zonas de servidumbre que han sido señaladas “

Y en el Plan Parcial definitivamente aprobado (**Doc. 24**):

“se solicitan los beneficios señalados en los artículos 189, 190, 191, 192 y 193 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 12 de mayo de 1.956, por estimarse que esta Urbanización cumple exactamente lo estipulado para ello. “

Es decir, el cumplimiento del artículo 189 de la Ley de Régimen del Suelo en la cesión de viales y zonas verdes al Ayuntamiento, es la norma de la que nace la obligación de los propietarios de la urbanización de atender a la carga de su sostenimiento, o, en otro caso, de no efectuarse la cesión al Ayuntamiento conforme a lo estipulado en el artículo 189 LS, esa obligación nace de ser la Entidad, Junta, Comunidad o Asociación de propietarios su destinataria legítima, dado que esta es la única alternativa posible a la cesión al Ayuntamiento con sujeción al artículo 189 de la Ley del Suelo, al plan aprobado y al Acuerdo de Reparcelación.

SEPTIMO.- LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA DE LAS PARCELAS SUSCRITOS POR NIESA RECOGEN EL TITULO DE SERVIDUMBRE DEL ADQUIRENTE SOBRE EL RESTO DE FINCA 1.453 DESTINADA A VIALES Y ZONAS VERDES A LA CUAL PERTENECE LA ZONA VERDE “PLAZA DE ACCESO”.

Conforme a los acuerdos de Reparcelación, los contratos de compraventa suscritos entre NIESA y los propietarios de parcelas de la urbanización, junto con la parcela se trasmite el título de servidumbre de uso y disfrute sobre los viales y zonas verdes de la finca **1453** a la que pertenece la zona verde “Plaza de Acceso” (**Doc. 18**), se otorga a los propietarios, privatizada y recalificada a favor de NIESA:

“REGIMEN URBANÍSTICO.- *La parcela descrita forma parte de la denominada ‘ZONA ESTE DE LA MORALEJA’ que fué objeto de un Plan Parcial de Ordenación, aprobado por ‘COPLACO’, en su sesión de 18 de Junio de 1971. El comprador declara conocer y acepta las Ordenanzas contenidas en dicho Plan Parcial.---*

Los Estatutos de la Comunidad de Propietarios de la Zona Este, fueron protocolizados en la Escritura de Reparcelación . otorgada en San Sebastián de los Reyes, el día 10 de julio de 1975, ante el Notario de Miraflores de la Sierra, Don Jose Maria Peña y Bernardo de Quirós, bajo el número de su Protocolo 405 de dicho año,....

CUALIDADES DEL PREDIO.- *La parcela que se ha descrito, es predio dominante, de las servidumbres prediales que se determinan*

a continuación:

A).- **SERVIDUMBRE** de la que es predio sirviente, la finca nº 1453 del Registro de la Propiedad y cuyo contenido es el siguiente, según la escritura de reparcelación en que se constituyó:.....

a).- **ZONA DE ENTRADA: Plaza,.....dentro de los límites de la finca número 1.453 del Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo.....d).- Gastos de conservaciónQuedó establecido que el conjunto de las parcelas de la Zona Este, a cuyo favor se constituyó la servidumbre, deberán contribuir a esos gastos de conservación, con un porcentaje global para todas de CUARENTA Y UN ENTEROS NOVENTA Y TRES CENTESIMAS POR CIENTO (41,93%).---**

B).- **SERVIDUMBRE** sobre la finca descrita como resto,.....
d).- **Gastos de conservación.- Los gastos de conservación se distribuirán a prorrata entre los propietarios de las distintas parcelas, de la Zona Este en proporción a las cuotas que se establecerán en razón de los metros cuadrados y el uso a que estén destinadas, en tanto el mismo no varíe y con arreglo a los coeficientes que se fijaron en la citada escritura de reparcelación...**

.....
CLAUSULAS:

QUINTA.- La parte compradora acata expresamente el Régimen Urbanístico, con las limitacionesy cuyo régimen es el obrante en los Estatutos..”

II

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- EL CONVENIO SUSCRITO ENTRE NIESA Y EL AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS MODIFICA EL REGIMEN URBANISTICO OBJETIVO DEL SECTOR LA MORALEJA Y EL SUBJETIVO DE SUS PROPIETARIOS.

Tal como ha quedado expuesto en los antecedentes de hecho, los planes de las cuatro zonas de la urbanización y los acuerdos de reparcelación definitivamente aprobados, constituyen el marco urbanístico objetivo de los vigentes Estatutos de la EUCLM, que configura y limita el derecho de propiedad de cada parcela y de cada propietario **con naturaleza de derecho real.**

Cuando el Ayuntamiento firmó el convenio para privatizar y hacer edificable la Zona Verde publica "Plaza de Acceso", sabía por lo tanto que la acreditación de titularidad dominical que le exhibía NIESA, no plasmaba la realidad juridico-real vigente y posterior a la inscripción registral exhibida por NIESA, pues el Ayuntamiento al aprobar los planes sectoriales y los Estatutos que los incorporan como el régimen urbanístico que limita el uso de las parcelas con carácter real, conocía y le constaba que no podía atribuir ni a NIESA ni a ningún particular, un terreno definitivamente destinado a **Zona Verde Pública** por un planeamiento completamente ejecutado por los propietarios del sector en solidaridad de cargas, sin afectar a estos derechos ya consolidados por los propietarios miembros de la Entidad.

Es además bien sabido que la presunción de dominio que nace de una inscripción registral, admite prueba en contrario y dicha prueba en contrario no es otra que los Estatutos de la EUCC que la propia NIESA otorgó con el acuerdo de todos los propietarios en Junta de Compensación y que el Ayuntamiento aprobó definitivamente, conformando el actual marco jurídico que determina los derechos de cada propietario del sector La Moraleja de forma plena, positiva y real.

Por lo tanto, ni el derecho singular de propiedad que NIESA se arroga en el Convenio sobre los espacios de viales y verde publico, ni el derecho de aprovechamiento edificable que le otorga el Ayuntamiento sobre dichos espacios en el mismo Convenio, tienen cabida en el marco de derechos y obligaciones definitivamente acordado por las tres partes intervinientes en el proceso urbanizador, Ayuntamiento, Promotora y Junta de Propietarios.

Aunque pudieran reputarse ajustados a derecho el convenio y sus actos posteriores de desarrollo, el derecho de propiedad de NIESA se encuentra jurídicamente limitado en idéntica forma a como esta limitado el de los demás propietarios del sector: formalmente, por las normas de planeamiento constituidas en derechos reales y, cuantitativamente, por las respectivas cuotas de participación asignadas en los Estatutos. Ni NIESA ni el Ayuntamiento pueden negar al conjunto de estos propietarios los derechos de servidumbre sobre los espacios comunes destinados a viales y zonas verdes públicas de La Moraleja que integran la finca registral **1453** del Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo, ni los derechos reales que sujetan el uso y la edificación de las parcelas a lo determinado por los planes parciales definitivamente aprobados, pues tales derechos fueron otorgados por quienes ahora los niegan o ignoran: NIESA y el Ayuntamiento.

Este marco jurídico objetivo del sector y subjetivo de los propietarios, es la base y fundamento del funcionamiento y de la propia existencia de la EUCLM, dentro del cual han venido ejercitando los propietarios sus derechos de uso y disfrute sobre los viales y zonas verdes de la urbanización, asumiendo las

obligaciones derivadas de tales derechos, hasta que se desató sobre ellos el apetito especulador que ha llevado a su privatización, segregación y recalificación pactada por NIESA y el Alcalde de Alcobendas en el convenio citado. Sin embargo, ninguna modificación de estos Estatutos ha sido tramitada aún para adaptarlo a esta nueva situación, ni puede tramitarse al margen de los sujetos sobre los cuales recaen sus determinaciones y del procedimiento establecido para ello por los mismos Estatutos, por lo que la EUCLM se encuentra funcionando en una situación de ilegalidad, pues habiéndose roto el equilibrio de derechos y obligaciones establecido entre los propietarios, multiplicándose por tres la participación en los beneficios atribuibles a uno de ellos (NIESA), se mantiene inalterada su participación en las cargas y las de los demás propietarios, a los que además ha privado NIESA y el Ayuntamiento del uso y disfrute de la zona verde pública "Plaza de Acceso" sobre la que tienen reconocido esos derechos de servidumbre.

Desde el día en que nació la relación jurídico real de derechos y obligaciones establecida en los Estatutos, que nació además por voluntad de NIESA, han sido sin interrupción el título constitutivo del derecho de propiedad derivado del planeamiento, conforme el art. 468 del Código Civil.

NIESA evitó reflejar esta realidad jurídica extrarregistral para lucrarse a costa de los derechos consolidados de los propietarios del sector La Moraleja con el beneplácito del Ayuntamiento, pero no se olvide que el art. 1.282 del Código Civil ordena interpretar los contratos por los actos posteriores de los contratantes, por lo que no les está permitido a los firmantes del convenio aprovecharse de este abandono del Registro, menos aún cuando ese convenio suscrito con violación del marco jurídico aplicable, supone un quebranto al interés general y a las arcas municipales y rompe el equilibrio de beneficios y cargas del sector la Moraleja, favoreciendo un enriquecimiento ilícito y sin causa a uno de sus propietarios.

La finca de viales y zonas verdes Plaza de Acceso, a la que tras su privatización y segregación, NIESA denomina: calle Estafeta nº2 o parcela nº5, **no es legalmente atribuible a NIESA por su naturaleza urbanística de verde público**, sin que antes se tramite un procedimiento de desafectación pues el planeamiento que destinó a tal fin ese terreno, no era una mera calificación que podía ser modificada sin más, como han hecho el Ayuntamiento y NIESA, sino que era ya un derecho consolidado de los propietarios del sector, pues éstos habían completado la ejecución del planeamiento hasta su fin, en solidaridad de cargas, por lo que, **tanto ésta zona verde, como las demás destinadas por el planeamiento ejecutado al uso público, se encuentran sujetas a lo acordado en el Acto y Escritura de Reparcelación, esto es: cederlas al Ayuntamiento con sujeción al art. 189 de la Ley del Suelo, o cederlas al colectivo de propietarios del sector, pues estas dos son las únicas**

alternativas previstas en dicho acuerdo reparcelatorio, y también las únicas posibles en virtud de la Ley, por lo que en ningún caso podrá retornar al patrimonio privado de su titular anterior al planeamiento, como si éste no hubiera sido ejecutado hasta su fin, ni puede tampoco atribuirse a dicho propietario nuevos aprovechamientos al margen del marco de equilibrio de beneficios y cargas establecido por los acuerdos reparcelatorios y los vigentes Estatutos.

Pues bien, es el propio Ayuntamiento quien, en la página 2 de su oficio de remisión del Expediente (Ampliación) entregado a la Sala el 14 de febrero de 2005, reconoce de forma expresa que no existe tal procedimiento de desafectación de la zona verde pública en los siguientes términos literales:

“Lamentamos no poder enviarles acuerdo alguno en el que se recoja la desposesión, desafectación y desaparición de la Zona Verde Pública –Plaza de Acceso puesto que nunca se ha adoptado un acuerdo que contenga esos términos, ”

Desde su constitución, la EUCLM se subrogó en la totalidad de los derechos y obligaciones urbanísticas que hasta entonces ejercitaba NIESA en nombre de los propietarios, transmitiéndole luego, junto a estos derechos y obligaciones, todos los elementos y bienes necesarios para el cumplimiento de sus fines: las zonas comunes de Viales y Zonas Verdes, la parcela de los Servicios Urbanos de la Urbanización de 1,8 Has., y las oficinas administrativas situadas en la Plaza de Acceso, pues no puede entenderse de otra forma la transmisión de la totalidad de los derechos y deberes urbanísticos por parte de NIESA a la EUCLM, ni podría ésta asumir sus funciones sin disponer de los elementos sobre los que recae su función.

Así se deduce de los vigentes Estatutos de la Urbanización La Moraleja, que en sus apéndices I y II delimitan en la Plaza de Acceso una única propiedad privativa de 2.398,20 m² a la que se asigna una cuota de participación en los y beneficios de 0,0078, destinándose el resto a viales y zonas verdes públicas al servicio del ámbito, de conformidad con el Plan Parcial. No son estas unas limitaciones externas o arbitrarias, sino un acto propio de NIESA que otorgó los Estatutos, del Ayuntamiento que los aprobó definitivamente y de la Junta de Propietarios que los asumió íntegramente. Como tal acto propio no puede ser desconocido por los firmantes del convenio, pretendiendo ahora que los viales y zonas verdes públicas pertenecen a NIESA, pues ni en estos Estatutos, ni en el Plan Parcial al que se remiten se contempla tal posibilidad, ni se permite ninguna otra parcela edificable, privada o privativa o privatizable, ni en su uso ni en su titularidad que la correspondiente a esa superficie de 2.398,20 m².

No le es posible por lo tanto a NIESA negar o modificar a su antojo este marco regulador del sector, mediante una simple recalificación pactada con el Ayuntamiento, pues los actos municipales se aprueban u otorgan sin perjuicio de **los derechos de terceros que permanecen intactos y a los que debe atenderse equitativamente en los procedimientos de ejecución y desarrollo de dichos actos o acuerdos, tal como se solicita ahora. Es este procedimiento de ejecución del planeamiento que reclamamos, donde deben atenderse los derechos afectados, ya sea para cancelarlos, lo que arrastra inevitablemente la cancelación de las obligaciones que tales derechos lleva aparejadas, o para restablecer el equilibrio de beneficios y cargas alterado por la modificación del planeamiento pactada por NIESA y el Ayuntamiento en el convenio suscrito por ambos.**

La pretensión de Niesa es por lo tanto la de **transformar en bien privativo un elemento comun de la Urbanización**, en posesión de los propietarios integrados en la EULA desde la entrega de la Urbanización por la promotora Niesa hecha en la **Asamblea de Propietarios celebrada en 11 de noviembre de 1979**, asamblea en la que promotora y propietarios aprobaron los Estatutos, que, tras esta aprobación fueron remitidos al Ayuntamiento quien, tras los trámites correspondientes, les dio su aprobación definitiva el **15 de febrero de 1980 y definitivamente, el 21 de noviembre de 1980**, siendo inscritos en el Registro de Entidades Urbanísticas de la CAM el **18 de Marzo de 1982, al Tomo 1º, Libro 1º, Folio 84, Asiento 33, Inscripción 1ª**. Estos Estatutos determinan expresamente la titularidad pública de las zonas verdes así calificadas en los planeamientos parciales definitivamente aprobados, Zona Centro, Zona Sur, Zona Este y Plaza de Acceso, entre las que se encuentran los 15.000 m² de la zona verde Plaza de Acceso que Niesa se ha atribuido hoy como bien privativo.

NIESA que otorgó los Estatutos de la urbanización y el Ayuntamiento que los aprobó definitivamente, pretenden despojar a la colectividad de una Zona Verde pública, que conforme estos Estatutos no es privativa ni privatizable, y para llevar a cabo su acuerdo, han obligado a la EUCLM a levantar y trasladar la Zona de Manutención ubicada en dicha Zona Verde, donde la EUCLM disponía de la estación de transmisiones, el depósito de materiales, el parque de vehículos, la maquinaria de limpieza y demás enseres de mantenimiento de la urbanización, dado que **antes, los mismos firmantes del convenio, la había despojado de la Parcela de Servicios Urbanos de 11.616,90 m², parte de los 18.750 m² totales destinado a este uso, indispensable para llevar a cabo las tareas de mantenimiento y conservación la urbanización**. Sin embargo el traspaso de estas Zonas de Servicios Urbanos integraron los contratos de compraventa entre NIESA y los compradores de parcelas conforme

el art. 1258 del Código Civil, por añadidura, al venir publicitadas dichas Zonas Verdes y áreas de Servicios Urbanos en el folleto comercial que NIESA entregó a los compradores de parcelas. No se olvide que el folleto publicitario vincula a la vendedora y forma parte de cada uno de los contratos de compraventa y que en ese folleto se oferta una urbanización con unas zonas de servicios y un Plan Parcial que asimismo exige esas dotaciones y las sitúa en el terreno. ¿Puede exigirse a la EUCLM que preste este servicio sin espacio donde disponer las instalaciones, guardar el material, el parque móvil etc. para atenderlo. La respuesta es obvia. No.

Recordemos además que **las Entidades urbanísticas colaboradoras** son entidades de derecho público constituidas con el destino concreto de mantenimiento de urbanizaciones, que **agrupan necesariamente a todos sus propietarios y que la pertenencia a las mismas determina una serie de obligaciones *propter rem* con base en el marco jurídico objetivo definido por el planeamiento por ellos ejecutado, en proporción a los derechos subjetivos determinados por sus diferentes cuotas de participación** derivadas de los valores unitarios asignados en la reparcelación a las parcelas en función de su uso y destino urbanístico, de forma que las parcelas destinadas a servicios públicos, tiene el valor inferior y en consecuencia la menor cuota de participación, tal como se recoge en el Apéndice II de los Estatutos para todas y cada una de las parcelas y se reitera en su hoja resumen de la página 51 de dichos Estatutos.

También la propia naturaleza de las obligaciones urbanísticas para las que se constituyó la EUCLM determina el usufructo a favor de los propietarios de los elementos comunes de la urbanización: viales, zonas verdes y servicios urbanos, hasta tanto perduren sus cometidos estatutarios de administración, mantenimiento y conservación y no sean asumidas estas funciones por el Ayuntamiento, por lo que, en tanto permanezca la EUCLM en ejercicio de sus funciones, NIESA, al igual que el Ayuntamiento y los restantes propietarios del ámbito, han de sujetarse al régimen de equilibrio de beneficios y cargas determinado por los Estatutos que rigen el funcionamiento de la Entidad y los derechos y obligaciones de sus miembros; pues bien, estos Estatutos limitan taxativamente el espacio edificable privado **en la zona “Plaza de Acceso”** a la parcela de **2.398,20 m²** con la cuota de participación de **0.0078**, y el suelo restante a suelo inedificable de titularidad pública, para viales y suelo libre para parques y Jardines de conformidad con el Plan Parcial definitivamente aprobado el 12 de Enero de 1975, cuyas limitaciones forman parte inseparable de los Estatutos con naturaleza de derechos reales a favor de los propietarios miembros de la EUCLM, por lo que, **si se modifica este régimen, como ha ocurrido, ha de atenderse en el procedimiento de ejecución de la modificación, al restablecimiento del equilibrio de derechos y cargas, o a su cancelación con las indemnizaciones que procedan.**

Pero, con independencia del necesario restablecimiento de los derechos afectados por el convenio y sus actos posteriores de ejecución, la **Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Política Territorial, Suelo y Urbanismo** en su **artículo 74.5**, considera nulas las estipulaciones de los convenios que modifiquen el régimen jurídico objetivo de un sector y el subjetivo de sus propietarios:

Artículo 74. 5. “Serán nulas de pleno derecho las estipulaciones de los convenios urbanísticos que contravengan, infrinjan o defrauden objetivamente en cualquier forma normas imperativas legales o reglamentarias, incluidas las del planeamiento territorial o urbanístico, en especial las reguladoras del régimen urbanístico objetivo del suelo y del subjetivo de los propietarios de éste.”

Y también puede reputarse nulo el convenio suscrito entre NIESA y el Alcalde de Alcobendas para modificar el régimen jurídico aplicable al sector la Moraleja, por padecer un vicio insubsanable en el consentimiento prestado por la mercantil NIESA, pues se irrogó la titularidad de unos bienes que legalmente no tiene atribuidos ni le pertenecen por encontrarse definitivamente destinados al uso y titularidad pública. Niesa no solo carecía por tanto del consentimiento necesario para obligarse (**art.1261 CC**), sino que además lo hizo en fraude de ley **por aparentar una titularidad que ambas partes firmantes saben son del común de la urbanización, pues la propiedad comunal de estos bienes, es la única alternativa a la cesión al municipio, tal como se acordó en la Reparcelación y en los contratos de compraventa.**

Ambos firmantes del convenio, NIESA y Alcalde de Alcobendas, no solo defraudan a sabiendas la relación jurídica de derechos y obligaciones de los propietarios sino que lo hacen a demás con dolo, pues a sabiendas de que la parcela a privatizar y recalificar es una zona verde pública, lo ocultan en todo momento, revistiendo el acuerdo de una apariencia de legalidad, para atribuirse en exclusiva los beneficios resultantes de la recalificación, defraudando además los derechos legales de los propietarios, dimanantes del **art.189 de la Ley del Suelo de 1956**, derechos que ya tienen consolidados los propietarios, pero que no han podido materializar dada la irregular actuación llevada a cabo por NIESA y el Alcalde de Alcobendas al evitar formalizar la cesión al Ayuntamiento con arreglo al marco legal de aplicación y al acuerdo de reparcelación.

Esta actuación de NIESA y del Alcalde de Alcobendas, constituye además un **fraude de ley** en el sentido que ha sancionado la jurisprudencia y el artículo **6.4 del Código Civil**, pues pese a declarar que el convenio se hace “para el mejor desarrollo de la actuación”, la realidad es que se ha privado a la colectividad de un espacio público en beneficio de un particular, cuando el Ayuntamiento está obligado a servir por exigencia constitucional a los intereses generales, con objetividad, sin beneficiar a particulares, salvo quiebra de los artículos **14 y 103 de la Constitución**.

En esta situación, la EUCLM no puede cumplir su cometido en los términos contemplados por la Ley, no solo por haberse posicionado a un particular, NIESA como propietario del resto de finca formada por los viales y zonas verdes públicas de la urbanización, sino por haberse además alterado a su conveniencia el planeamiento en su propio beneficio, rompiendo el equilibrio de beneficios y cargas que legitima la existencia de la Entidad y regula su funcionamiento vinculando a los propietarios a atender y sufragar sus gastos.

Puede afirmarse incluso que en el pacto recogido en el convenio ha habido “dolus malo” que no está tolerado ni por la ley ni por la conciencia social ni por el conjunto de valores que inspira nuestro actual ordenamiento jurídico, pues lo hasta aquí descrito es el sentido que se le atribuye al dolo como vicio del consentimiento (**artículo 1269 CC**), como insidia productora de un engaño, causada por la conducta de las partes del contrato (**STS de 3 febrero 1981** largamente reiterada), **pues no olvidemos que ambos firmantes ocultan tanto la condición de zona verde del terreno que pactan recalificar como su naturaleza pública**, que sin embargo conocen y no han tenido inconveniente en admitir abiertamente en otros foros, tal como ha quedado expuesto en el relato fáctico, por lo que este convenio es un claro exponente de los actos contrarios a los Principios de Confianza Legítima y Buena Fé, (**artículo 3, Ley 4/99**), al defraudar conscientemente el compromiso anteriormente alcanzado entre los firmantes de este convenio y los propietarios del sector La Moraleja hoy miembros de la EUCLM en el reconocimiento de sus derechos.

Por todo lo anteriormente expuesto y a la vista de la existencia del convenio y demás documentación aportada por el Ayuntamiento al expediente, **debemos impugnar aquí de forma indirecta, tanto el mencionado convenio como sus actos posteriores de ejecución: la privatización de la Zona Verde pública Plaza de Acceso, su segregación en parcelas, la modificación del planeamiento pactada en dicho convenio, las licencias de obras, y las inscripciones registrales que contradicen la condición de zona verde**

pública de los terrenos que aquí se reivindican en nombre de la colectividad.

SEGUNDO.- LEY DEL REGIMEN DEL SUELO Y VALORACIONES IMPONE EL DEBER DE PROCEDER A LA EQUIDISTRIBUCION DE LOS BENEFICIOS Y CARGAS DEL PLANEAMIENTO CON ANTERIORIDAD AL INICIO DE LA EJECUCIÓN MATERIAL DEL MISMO, COMO GARANTIA Y EXPRESION NECESARIA DEL DERECHO FUNDAMENTAL DE IGUALDAD PROTEGIDO EN LA CONSTITUCIÓN .

El artículo 14 de la **Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones**
Establece en lo siguiente:

Artículo 14: Deberes de los propietarios de suelo urbano. d)
Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

Además en su artículo 5 insiste:

Artículo 5. Reparto equitativo de beneficios y cargas. *Las leyes garantizarán en todo caso el reparto de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, entre todos los propietarios afectados por cada actuación urbanística, en proporción a sus aportaciones.*

A pesar de encontrarse el terreno recalificado en un area de reparto de beneficios y cargas en el que todos y cada uno de los propietarios tienen atribuido su porcentaje de participación sobre los beneficios y cargas sobre el ámbito general de la urbanización y sobre el ambito concreto de la Plaza de Acceso, el beneficio derivado de la modificacion del planeamiento le ha sido atribuido integramente a uno de ellos, al que se beneficia de manera singular y en perjuicio de todos los demás, lo que implica una clara ruptura del valor y derecho fundamental de la igualdad (artículos 1.1 y 14 CE),

Este beneficio atribuido a uno solo de los propietarios, sin causa justa, con perjuicio del interés general de la población a la que se priva de un espacio verde de uso y titularidad pública, y con grave quebranto para el erario público como resulta de las valoraciones de los terrenos permutados, no ha sido sometido en su ejecución a la preceptiva

equidistribución entre los propietarios afectados; sin embargo esta obligación, que es la expresión del derecho de igualdad constitucional, viene siendo impuesta por todos los enunciados y refundiciones desde la promulgación del primer texto normativo de la actividad urbanística como principio rector de la ordenación urbanística, y como no podía ser de otra forma, así se mantiene como exigencia prioritaria en la **Ley 9/2001, de 17 julio de la CAM** en cuyos **arts. 4.2 y 36** establece como imperativo prioritario de la ejecución del planeamiento urbanístico:

Artículo 4.2d) “Garantizar la efectividad del principio de distribución equitativa de beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística entre los propietarios de suelo.”

Art.36. “A los efectos de hacer posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización, no se podrán delimitar polígonos dentro de un mismo sector cuyas diferencias de aprovechamiento entre sí con relación al aprovechamiento del sector sea superior al 15 por 100.”

Por lo tanto, este proceder por parte de una administración pública, además de atentar contra los principios más elementales de la buena fe, confianza legítima e interés general que debe regir la actividad de la Administración en general y de la urbanística en particular, viola el principio constitucional de igualdad, pues procura un enriquecimiento injusto a un particular, nacido de una decisión municipal arbitraria de fomento de la especulación inmobiliaria que presenta bajo la denominación de “**mejoras**”, una promoción privada de oficinas y locales comerciales..

Todas estas circunstancias suponen la infracción de los **artículos 33, 14 y 9.3** de la **Constitución** en relación con lo dispuesto en los **arts. 4.2 d) y 36** de la **Ley 9/2001 de 17 de Julio** de la **Comunidad de Madrid**, todos ellos concordantes con los **artículos 7 y 1895 del Código Civil**.

Este aumento de edificabilidad no equidistribuido, vulnera la doctrina del Tribunal Supremo que no admite hablar de edificabilidades aisladas de parcelas pertenecientes a un sector urbanístico determinado:

Así, la STS de 21 de diciembre de 2000, R10487/2000:

“No cabe hablar de edificabilidad aislada de parcelas cuando estas se integran en una unidad de ejecución, de tal modo que la edificabilidad resultante ha de distribuirse entre todos los propietarios en función de sus aportaciones.”

Y reconociendo la dimensión constitucional de esta cuestión, la sentencia de 8 de noviembre de 1990, R8813/90 declara que:

“El Planeamiento aspira no sólo a una transformación material de la ciudad...sino también a que ello tenga lugar con un reparto equitativo de las cargas y beneficios que de su ordenación derivan, lo que es una exigencia del Texto Refundido de la Ley del Suelo -artículo 83.4- y sobre todo una imposición constitucional -artículo 14—”

STS 22 Diciembre 2000 R328/2001:

“ha de tener como único horizonte válido ese principio de equidistribución enunciado, por encima de las dificultades matemáticas que su consecución comporte”

STS 27 Diciembre 2000, 10589/2001:

“en el fallo de la Sentencia se declaró la nulidad del proyecto de compensación antecitado, sin duda, dada la esencialidad de tal principio distributivo de cargas y derechos , y cuyo déficit es suficiente para decretar tal nulidad global del proyecto, aunque se hubieran reconocido como legales las otras cuestiones ya indicadas”

La Sentencia de 4 de enero de 1991 –R558/91:

“ ...el único problema que se planteó al respecto era el de si con motivo de tal reparcelación se había podido

infringir el principio de equitativa distribución de beneficios y cargas del planeamiento; principio general de derecho -que tiene su fundamento en el de igualdad, constitucionalizado hoy en los artículos, 1,9, 14 y concordantes de nuestra Carta Magna.”

Los estatutos de la urbanización, definitivamente aprobados por el Ayuntamiento, establecen el marco de equidistribución de derechos y obligaciones para todos y cada uno de los propietarios del sector “La Moraleja” mediante la asignación de las cuotas de participación en beneficios y cargas de cada propietario y sin permitir ni prever trato diferenciado para ninguno de ellos.

TERCERO.- EL AYUNTAMIENTO NO PUEDE APARTARSE UNILATERALMENTE, SIN CAUSA Y SIN INDEMNIZACIÓN, DE SUS ACUERDOS DE RECONOCIMIENTO DE DERECHOS A PARTICULARES.

Tal como ha quedado expuesto, las normas de los planes parciales de las cuatro fases de la urbanización ‘La Moraleja’, forman parte integrante de los Estatutos de la EUCLM con naturaleza de plenos y perfectos derechos reales oponibles erga omnes, que limitan el uso de todas y cada una de las parcelas de la urbanización y reconocen a estos propietarios como titulares de la servidumbre de uso y disfrute sobre el resto de finca N^o1.453 formada por los viales y zonas verdes, en tanto no se efectúe su cesión formal al Ayuntamiento en las condiciones reguladas por la norma de aplicación temporal y por los acuerdos reparcelatorios. Así fueron aprobados por el Ayuntamiento estos Estatutos, que conforme rezan, son también vinculantes para el Ayuntamiento que les otorgó su aprobación.

La totalidad del proceso urbanizador del Sector La Moraleja fué ejecutado conforme al planeamiento hasta su completa finalización por parte de los propietarios de la Entidad Urbanística. No se ha dado por lo tanto ninguna circunstancia ni razón que pueda justificar la revocación unilateral de este marco de derechos aprobado definitivamente por el Ayuntamiento, tanto los derechos de equidistribución de los beneficios y cargas del planeamiento, conforme a las cuotas de participación atribuidas a estos propietarios, como los que la norma temporal aplicable, Ley del Suelo de 1956 y el Reglamento de Planeamiento les

reconoció (**Art.189 LS 1956**) si se efectuaba la cesion de viales y zonas verdes al Ayuntamiento.

Si el Ayuntamiento optara hoy por rechazar los derechos que los propietarios tienen reconocidos por el marco legal que reguló la ejecución de la urbanización, podrá hacerlo siempre que pueda justificarlo mediante una causa real de interés publico, pero en tal caso, además de la debida justificación que en este caso ha omitido, deberá asumir la indemnización derivada de este incumplimiento o revocación de tales derechos, pues ni la ley le habilita a ejecutar el planeamiento en un marco distinto al que reguló la ejecución del sector, ni le permite excluir de un nuevo pacto modificadorio del regimen jurídico objetivo y subjetivo de derechos consolidados, a los titulares de tales derechos, entre los cuales NIESA es un propietario más que no puede atribuirse derechos de participación en beneficios más allá de lo que determina su cuota sin romper el equilibrio de beneficios y cargas derivados del planeamiento en el sector.

La jurisprudencia tiene declarado que la Administración no podrá volver sobre sus propios actos cuando los mismos han originado un derecho adquirido, y este nace cuando se han reunido todos los hechos jurídicos que son presupuestos o requisitos para ello, en el caso de los derechos adquiridos en virtud del planeamiento, el derecho nace cuando se han llevado a cabo todos los deberes urbanísticos impuestos por el Plan, conforme a la Ley; tal es el caso de la EUCLM, por lo que la Administracion no puede apartarse unilateralmente de sus compromisos por los que reconoció derechos a los particulares, que esta obligada a cumplir en los términos exactos en los que fueron otorgados y formalizados, o en otro caso, si ha de alterarlos por mediar causa de interés general que lo justifique, deberá indemnizar por su revocación, alteración o disminución a los titulares de tales derechos. Así lo tiene declarado el Tribunal Supremo en las siguientes sentencias:

La Sentencia de 8 de febrero de 1989 –R1096/89:

“.....el Ayuntamiento se comprometió a respetar tales derechos, no pudiendo ahora ignorar tal acuerdo, adoptando una resolución, la ahora impugnada, desconociendo tales derechos, pues ello supone ir contra sus propios actos, cuando lo que debieron hacer, fue en el caso de que quisieran dejarlos sin efecto, acudir al procedimiento de lesividad..., pues la Administración, para variar su actuación, ha de seguir la via legal impugnatoria por lesividad de sus propios actos y, mientras no lo haga,

ha de atenderse a lo ya actuado, como debe reconocerse en un Estado de Derecho “

La Sentencia de 13 de diciembre de 2000 –R10556/2000:

“Las cuotas de participación asignadas a cada propietario estan en función de los porcentajes fijados en dichos Estatutos, lo que en su artículo 34 precisamente establecen, que serán obligatorios, tanto para los miembros de la Entidad como para la Administración urbanística actuante,”

En la aplicación de la norma de planeamiento aprobada por el Ayuntamiento de Alcobendas, se ha producido una atribución desigual y discriminatoria al quebrarse las reglas distributivas establecidas por las cuotas de participación atribuidas en los Estatutos de la Entidad del Sector la Moraleja, al incrementarse el aprovechamiento urbanístico en beneficio de un propietario sin atenderse a las cuotas de participación establecidas en el sector.

Por su parte, el artículo 9.3 CE establece un principio de carácter general dirigido a todos los poderes públicos para que, en el desarrollo de sus funciones respectivas, observen escrupulosamente las previsiones legales a las que están sometidos y razonen sus resoluciones evitando incidir en la arbitrariedad. En el presente proceso, el restablecimiento de la legalidad exige que, o bien se ordene la reposición del marco jurídico alterado por la actuación municipal impugnada, anulándola, o que se repare el equilibrio de derechos y cargas alterado por dicha actuación municipal si es que ésta pudiera considerarse ajustada a derecho, tal como tiene declarado el Tribunal Supremo, entre otras en su sentencia de **27 de diciembre de 2000, R10589/2000:**

“dada la esencialidad de tal principio distributivo de cargas y derechos, y cuyo déficit, es suficiente para decretar tal nulidad global del proyecto, aunque se hubieran reconocido como legales las otras cuestiones ya indicadas.”

Esta cuestión no traspasaría los límites de la legalidad ordinaria si no fuera porque en la aplicación de la norma urbanística el Ayuntamiento de Alcobendas ha introducido un factor discriminatorio al atribuir el aumento del

aprovechamiento medio del sector a un solo propietario en detrimento y perjuicio del resto.

Inciendo en su sentencia de 11 de febrero, R784/91, que la desigualdad en la atribución de los derechos urbanísticos debe ser compensada so pena de vulnerar los artículos 1.1 y 14 de la Constitución, al decirse:

“Pero naturalmente esta desigualdad -art.1º.1 de la Constitución, aquí en relación con su artículo 14, ha de ser una desigualdad “justificada” y “compensada” -sentencias de 20 de marzo y 22 de diciembre de 1990 (R2246 y 10183)-: “justificada” en el momento del planeamiento y “compensada” en el momento de la ejecución”

No resulta, por tanto, ocioso consignar aquí, que la igualdad es, en primer lugar, un valor superior del ordenamiento jurídico, consustancial a la definición de *Estado social y democrático de Derecho* que se consagra en el tan citado artículo 1.1 CE. Esta forma de Estado, trata de afirmar no sólo la libertad y el pluralismo político, sino también la justicia a través de la igualdad, entendida ésta en un sentido no sólo formal, sino también como *igualdad material* entre los ciudadanos; al punto de que estos no se vean discriminados entre sí cuando parten de un marco de equilibrio de derechos establecidos mediante una norma objetiva aprobada por el Ayuntamiento, como son los Estatutos de la Entidad de Propietarios del Sector La Moraleja, por actuaciones arbitrarias de los poderes públicos, en este caso, la alteración del marco jurídico y urbanístico del sector emanadas del Ayuntamiento de Alcobendas, privatizando los espacios libres de verde publico en beneficio de un propietario, privándose de ellos a la colectividad a la que fueron destinados por el planeamiento y sin compensación alguna.

Es para este tipo de situaciones, para los que la igualdad se alza, como un derecho fundamental (artículo 14 CE) y por ello puede ser invocado ante los órganos jurisdiccionales y ante el propio Tribunal Constitucional.

Pero además de lo anterior, el derecho fundamental a la igualdad, en nuestro caso, al reparto equitativo de las cargas y beneficios de la ordenación urbanística y el respeto del marco jurídico regulador del sector, genera una obligación de respeto que vincula a los poderes públicos, muy especialmente a aquellos que a través de instrumentos normativos, como pueden ser las normas de planeamiento, provocan discriminaciones injustificadas como la que aquí se denuncia.

Es cierto que las administraciones públicas actúan sometidas al principio de legalidad (artículos 9.3 y 106.1 CE), pero el principio de igualdad sigue teniendo máximo relieve en los ámbitos de libertad del margen de actuación de los poderes públicos como acontece, por ejemplo, en el ejercicio de potestades discrecionales o en la actividad de las Administraciones que no suponen ejecución estricta de la Ley, sino que proceden de decisiones mas o menos arbitrarias, como es el que mediante una modificación del marco regulador de un sector urbanístico, se altere el reparto equitativo de las cargas y beneficios de un sector, del que solo se aprovecha uno y perjudica al resto.

En efecto, la alteración del reparto equitativo de las cargas y beneficios del planeamiento entre los propietarios de un sector, entre los que se encuentran nuestros representados, supone lisa y llanamente una violación de la igualdad consagrada en el artículo 14 CE, que tiene carácter jurídico y vincula a todos los poderes públicos porque así lo afirma el artículo 53 CE (**SSTC 34/81 de 10 de noviembre; 47/89 de 21 de febrero; 68/91 de 8 de abril y 161/91 de 18 de julio, luego largamente reiteradas**).

En consecuencia, el distinto tratamiento dado a los propietarios del sector La Moraleja, beneficiándose a uno y perjudicando al resto, entre los que se encuentran mis representados, no es una cuestión limitada a la estricta legalidad ordinaria, sino que tiene también incidencia constitucional.

La diferencia de trato solo es admisible como acertadamente ha establecido ese Tribunal Constitucional para situaciones diversas, pero no puede consolidarse una diferencia de trato, incluso discriminatoria entre propietarios que tiene desde “ab initio” los mismos derechos dentro del sector afectado, estableciendo diferencias entre situaciones iguales como lo son las de los propietarios de un polígono frente a la actuación urbanística, y ello sin entrar ahora en que en la misma actuación impugnada, se han afectado bienes de carácter público en beneficio de particulares.

CUARTO.- LOS MIEMBROS DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA “LA MORALEJA” TIENE LA CONDICIÓN DE INTERESADOS Y POR TANTO EL DERECHO A ALEGAR Y SER OÍDOS EN EL CORRESPONDIENTE PROCEDIMIENTO PARA LA EJECUCIÓN Y EQUIDISTRIBUCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO PACTADO ENTRE NIESA Y EL AYUNTAMIENTO.

Dado que el Convenio altera tanto el régimen jurídico y urbanístico de la EUCLM como de los medios materiales de los que ha de valerse para llevar a cabo su cometido legal, entre ellos la finca destinada a zonas verdes y viales (Finca 1453) administrada y conservada por la EUCLM, produciéndose incluso su desalojo de dicha finca, entendemos que nadie podrá negar a sus miembros, como mínimo, **la condición legal de interesados** en la redacción del convenio, o cuando menos, en el procedimiento de ejecución del planeamiento pactado en dicho convenio, pues altera sustancialmente el marco jurídico objetivo del sector y el subjetivo de estos propietarios, rompiendo el equilibrio en sus relaciones y privándoles del uso y disfrute de la zona verde recalificada, pues así lo proclama palmariamente el **artículo 31.1.b)** de la vigente **Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas**.

Ignorar como se ha hecho a los propietarios de la Urbanización en una decisión en la que son parte directamente afectada, constituye un acto que, por contrario a la Constitución, carece de cobertura legal alguna, tanto por omitirse su condición de titulares de derechos sobre el bien que se privatiza a favor de un concreto particular (la mercantil NIESA), como por no haber sido oídos.

El derecho al procedimiento en actos que afectan a los administrados encuentra su fundamento constitucional en el **artículo 105.a) de la Ley Fundamental del Estado** y ha sido reconocido constantemente por la jurisprudencia del Tribunal Supremo, ya antes incluso de que se promulgase la **Ley 30/1992, de 26 de noviembre** (así, **STS de 26 de junio de 1985**, luego largamente reiterada).

Debe recordarse que **los actos y acuerdos dictados prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido**, en este caso, el procedimiento de ejecución del planeamiento, es causa de nulidad de pleno derecho (**artículo 62.1.e) LRJAP-PAC**). El procedimiento administrativo tiene una función capital de garantía de la objetividad, igualdad y legalidad de las actuaciones administrativas y de aseguramiento del acierto en las decisiones (**SSTS de 19 de julio de 1984 y 5 de abril de 1989**, por todas). Si se actúa sin procedimiento se produce vía de hecho (**STS de 22 de septiembre de**

1990). En el caso de los propietarios miembros de la EUCLM, no ha existido procedimiento de ningún tipo ya que han sido sencillamente excluidos del nuevo pacto en el que sus derechos han sido alterados y suprimidos. Y por lo que respecta al necesario procedimiento de ejecución del planeamiento para garantizar el equilibrio de los derechos afectados, sencillamente no ha existido, pues se ha limitado al otorgamiento a NIESA de la licencia o autorización para construir sobre la zona verde.

Procede, por tanto, dadas las consecuencias jurídicas y económicas del pacto alcanzado entre NIESA y el Alcalde de Alcobendas, que tan gravemente perjudica los legítimos derechos e intereses de la comunidad a la que pertenecen los recurrentes, que de acuerdo con los **artículos 68 y siguientes** de la vigente **Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas** y del Procedimiento Administrativo común y 189 y siguientes de la LS de 1956, **se abra el correspondiente procedimiento administrativo**, con previa declaración de suspensión o revocación del convenio y sus posteriores actos de ejecución, para que puedan ser atendidos los derechos estatutarios de participación de los propietarios del Sector La Moraleja, así como los que también tienen reconocidos dichos propietarios en virtud del art. 189 LS 1956, para el caso de efectuarse cesión de zonas verdes y viales al Ayuntamiento, elaborándose el proyecto de equidistribución y dándose trámite de audiencia y vista a los interesados antes de dictar la correspondiente resolución.

Sólo de esta forma podría darse alguna apariencia de legalidad al convenio firmado por el Ayuntamiento y a sus actos posteriores de desarrollo y ejecución.

QUINTO.- EN LA DESAFECTACION DE LOS BIENES PUBLICOS PRIVATIZADOS A FAVOR DE NIESA, ESTA MERCANTIL SE HA PROCURADO UN ENRIQUECIMIENTO INJUSTO EN PERJUICIO DEL INTERES GENERAL Y A COSTA DE LOS BIENES Y DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DEL SECTOR "LA MORALEJA".

La desafectación de bienes públicos como lo es la zona verde Plaza de la Moraleja, exige la tramitación de un expediente específico en la que se acredite tanto la oportunidad como la legalidad como ha declarado el Tribunal Supremo, entre otras, en su sentencia de **26 de febrero de 2001, R1454/2001**:

“SEGUNDO.-...los artículos 81 LRBRL y 8 RBCL establecen que la alteración de la calificación jurídica de los bienes de las entidades locales requiere expediente en el que se acrediten su oportunidad y legalidad.....No es controlable por el Tribunal, según la Administración recurrente, el objetivo de la desafectación cuestionada con la que se pretendía la permuta de la parcela desafectada por otra propiedad del colindante para destinar la así adquirida a la ampliación del vial de primer orden.....la interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos (art. 9.3 CE) justifica, además, la exigencia de una motivación suficiente respaldada en datos objetivos.... TERCERO.-...con la desafectación se trataba de favorecer a la propietaria colindante (codemandada en instancia), en perjuicio de sus vecinos, supone perder de vista el auténtico objeto de la permuta,...En efecto, la sentencia recurrida contempla un concepto de la desviación de poder coincidente con el utilizado por la jurisprudencia de esta Sala, cual es el ejercicio por el Ayuntamiento de una potestad administrativa para un fin distinto de aquel para el que el ordenamiento jurídico otorga tal potestad.....favoreciendo a la codemandada en perjuicio de unos vecinos que se servían del camino en pleno uso.....atendiendo a que no se ha acreditado el presupuesto [el desuso del camino al que el Ayuntamiento anuda la oportunidad de la desafectación], la desviación de poder sería una razón adicional o a mayor abundamiento, y no única del fallo estimatorio”

En virtud del pacto alcanzado entre NIESA y el Alcalde de Alcobendas, la zona verde publica “Plaza de Acceso” de **45.925 m²**, ha sido privatizada en su totalidad y segregada en varias parcelas independientes que NIESA ha inscrito a su nombre habiendo ya transformado la mayor de ellas, la denominada N^o5 o Calle Estafeta de 15.000 m², en complejo de oficinas privadas y locales comerciales. Además el Ayuntamiento ha consentido permutar estos terrenos, cuyo valor catastral reconocido por la propia NIESA es de **729.546.295 Ptas.**, por otros de cuya situación urbanística o geográfica no aporta mas dato que el de su pertenencia al polígono catastral 14, cuyo valor reconocido por el Ayuntamiento es **517.000.600 Ptas.** Pero no termina aquí la discriminación favorable a Niesa, sino que el Ayuntamiento se

compromete además a pagar a esta mercantil, al contado (“en un único acto”), la cantidad de **207.600.600 Ptas.**, todo ello sin contar las **309.400.000 Ptas.** adicionales fijadas como compensación por el aumento de aprovechamiento autorizado, **que el Ayuntamiento renunció percibir.**

No se ha dado por lo tanto las mínimas exigencias de justificación y legalidad en la permuta llevada a cabo en el convenio.

SEXTO.- EN LA PERMUTA DE TERRENOS LLEVADA A CABO POR NIESA Y EL AYUNTAMIENTO SE HA OBVIADO LA PREVIA FORMALIZACION DE LA CESION DE LA ZONA VERDE PUBLICA, CON ARREGLO AL MARCO LEGAL APLICABLE AL SECTOR.

NIESA y el Ayuntamiento han permutado la parcela de **verde publico “Plaza de Acceso” de 45.925 m2** por otras exteriores al sector La Moraleja cuya calificación y características se desconoce, pues nada se dice de ello. Sin embargo, la zona verde pública no había sido cedida previamente ni al Ayuntamiento ni a la Entidad Urbanística del Sector, pues NIESA se presenta en el convenio como su propietaria, lo que, por sí solo, constituye una manifiesta ilegalidad **dada la obligatoriedad de cesión gratuita de los espacios destinados a zonas verdes publicas**, ya sea a la colectividad a la que los destina el planeamiento, o al Ayuntamiento en las condiciones determinadas por la normativa que reguló la ejecución de dicho planeamiento, pero **en ningún caso pueden quedar en manos privadas de sus primitivos titulares.** Pues bien, el convenio celebrado entre NIESA y el Ayuntamiento no solo asume, incluso reconoce expresamente, que la zona verde pública “Plaza de Acceso” se encuentra en esta situación ilegal, sino que, en lugar de rectificarla conforme a la ley abriendo el procedimiento para formalizar su cesión, el Ayuntamiento acepta permutarla por otros terrenos, como si en algún momento hubiera llegado a ser su titular, lesionando los derechos que la Ley reconoció a los propietarios en virtud de esa cesión.

La transacción efectuada en el convenio se ha hecho por lo tanto, sobre la certeza de una situación jurídica, la titularidad municipal de la zona verde, dando por efectuada una cesión que no se formalizó y cuya omisión lesiona los derechos reconocidos y consolidados de los propietarios del sector, tanto en su proyección civil como administrativa, por tratarse de derechos derivados de la Ley que reguló la ejecución de la

urbanización, del Acuerdo de la Reparcelación y de los contratos de compraventa suscritos con NIESA, actos firmes, que vinculan la cesión de las zonas verdes al cumplimiento del artículo 189 LS 1956, que estipula las condiciones plazos y beneficios a los que deben someterse los propietarios y el Ayuntamiento en dicha cesión.

Que la cesión exige un procedimiento formal es una condición de garantía de legalidad exigida por la ley y la jurisprudencia del Tribunal Supremo en sentencias como las que se transcriben a continuación:

“...del Plan Parcial del Sector de Edificación Abierta de Vallecas aprobado definitivamente el 3-4-1974....ni tampoco consta que existiera acto formal de cesión de los mismos.....Por ello, es procedente estimar el recurso con revocación de la sentencia apelada y declarar que deben también ser valoradas e indemnizadas las zonas destinadas al uso de viales no cedidas a la Administración” STS R368/93

“..tal cesión exige una formalización que el repetido Ayuntamiento confiesa no haberse producido....Y finalmente, este Alto Tribunal ha tenido ocasión de declarar que <<la cesión gratuita de viales, establecida en los sistemas de actuación urbanística debe llevarse en todo caso con arreglo a las normas de procedimiento aplicables, las cuales son de inexcusable observancia por ser garantía para el administrado y constituir el marco adecuado en el que éste, mediante el conocimiento de las circunstancias concurrentes, podrá atender a la defensa de sus derechos tanto acerca del deber de cesión que se le atribuye como en orden a los límites pertinentes de su gratuidad, así como respecto a la aplicación, en su caso, de las medidas correctoras y distributivas>>-Sentencia de 6 de diciembre de 1980(R. 4997)-.....No puede obstar a lo dicho lo previsto en los artículos 47 y 48 del reglamento de Gestión Urbanística, porque aunque la obligación de la cesión obligatoria de terrenos según la Ley del Suelo haya de efectuarse en los términos que resulten del Plan General y de cada uno de los proyectos que lo desarrollen, ello no quiere decir que no deban cumplirse, como antes hemos dicho,

las formalidades legales para esta cesión.” STS
R2353/89

El planeamiento que destinó a verde publico el terreno permutado por el Ayuntamiento, ha sido completamente ejecutado en lo que respecta a las obligaciones de los propietarios del sector, tan solo NIESA, a quien el Acuerdo Reparcelatorio encomendó efectuar cesión al Ayuntamiento con sometimiento a lo establecido en el art. 189 LS 1956, o a la “entidad de propietarios que se constituya”, ha eludido cumplir estas obligaciones a las que se comprometió por el acuerdo reparcelatorio, y, en lugar de cumplirlo, ha alterado este compromiso en su propio beneficio, suscribiendo un nuevo acuerdo con el Ayuntamiento que le exime de sus obligaciones urbanísticas y le provee cuantiosos beneficios.

El Ayuntamiento ha dispensado a NIESA de cumplir un acuerdo de Reparcelación plenamente ejecutivo, que le obliga a ceder la finca de viales y zonas verdes al Ayuntamiento conforme al art.189 LS 1956 y al plan parcial, o a la agrupación de propietarios que se constituya, lo que se traduce en que los firmantes del convenio han modificado unilateralmente el acuerdo de Reparcelación al margen de los directamente afectados y en su exclusivo beneficio. En el presente caso, o la zona verde pública es del Ayuntamiento y por tanto ha de cumplir las condiciones fijadas por el artículo 189 LS conforme recoge el acuerdo de Reparcelación, o lo es de la Entidad de propietarios constituida, pues estas son las dos únicas alternativas acordadas en la Reparcelación; lo que de ninguna forma cabe en el marco urbanístico vigente, es que el Ayuntamiento reconozca a NIESA como propietaria de las zonas verdes públicas, para, desde esa ficticia posición jurídica, que ni la ley, ni el plan, ni el acuerdo reparcelatorio permiten, pactar la alteración de dicho plan y acuerdo reparcelatorio, en su beneficio y con perjuicio económico cierto y evaluable para todos los demás, y **con daño evidente al interés público general, al que se priva de una zona verde, que en todo caso ha de ser de uso público, fuera cual fuera su titular.**

Tales reservas de dispensación de las obligaciones urbanísticas acordadas en los acuerdos definitivos de ejecución del planeamiento, no están permitidas por la Ley ni tienen cabida en nuestra Constitución que impone la igualdad de los ciudadanos frente a la actuación de las administraciones públicas y en la aplicación de la norma urbanística.

Los firmantes del convenio se han lucrado injustamente a costa de los propietarios del sector y del interés general, pues no solo han sustraído a los miembros de la EUCLM la posibilidad de materializar los derechos inherentes a ese acto de cesión no celebrado y que el **art. 189 LS 1956** les reconoció, sino que **se ha privado también a la población en general de su derecho al uso y disfrute de la zona verde ahora privatizada y vallada en virtud de tan irregular actuación municipal.**

SEPTIMO.- LOS DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DEL SECTOR “LA MORALEJA” VAN LIGADOS A SUS OBLIGACIONES TANTO EN SU EFICACIA COMO EN SU EXISTENCIA, POR LO QUE NO ES POSIBLE EXIGIRLES LAS CARGAS Y NEGARLES LOS BENEFICIOS.

Los acuerdos reparcelatorios del sector La Moraleja son acuerdos firmes y plenamente ejecutivos, como lo son los Estatutos que establecen las cuotas de participación de cada propietario y los derechos reales y de servidumbre que vinculan los terrenos de la urbanización al uso y destino determinado por los planes parciales integrados en su cuerpo normativo. Si hoy pueden o deben considerarse prescritos o inexistentes estos derechos, también deberán declararse prescritos o inexistentes las obligaciones derivadas de estos derechos, que mantienen vinculados a los propietarios al sostenimiento de la urbanización.

Es evidente que el convenio suscrito entre NIESA y el Alcalde de Alcobendas, considera cedidos al Ayuntamiento los terrenos de verde público “Plaza de Acceso”, o quizá considera que lo son en ese mismo acto, pues de otra forma no podría el Ayuntamiento haberlos permutado como ha hecho, por las 9 parcelas exteriores propiedad de NIESA, pero la realidad es que esta cesión presupuesta, vinculada al **Art.189 de la Ley del Suelo de 1956** en virtud de los acuerdos de ejecución del planeamiento, no se ha formalizado legalmente, y con ello se ha ocasionado un daño adicional a los derechos reconocidos a los propietarios por el marco legal aplicable.

Por lo tanto, **la restitución de la legalidad alterada, exige además de la apertura del procedimiento de equidistribución del aumento del aprovechamiento autorizado, que se formalice la cesión de la zona verde Plaza de Acceso al Ayuntamiento, o, en otro caso, la anulación de las licencias de construcción sobre dicha zona verde reponiéndola a su estado anterior. Por ello, si hubieran de ser**

rechazadas estas alternativas de restitución de la legalidad, sería por considerarse prescritos los derechos dimanantes del marco jurídico vigente conformado por los acuerdos de ejecución del planeamiento, la reparcelación y las cuotas de participación de los propietarios, instituidos por los Estatutos de la EUCLM, en cuyo caso, habrán de considerarse prescritas también sus obligaciones, puesto que estas nacen y tiene su razón de ser en esos mismos derechos.

OCTAVO.- TANTO EL CONVENIO COMO SUS POSTERIORES ACTOS DE EJECUCIÓN VULNERAN LOS PRINCIPIOS LEGALES DE BUENA FE Y CONFIANZA LEGÍTIMA QUE HAN DE INSPIRAR LAS RELACIONES ENTRE LA ADMINISTRACIÓN Y LOS CIUDADANOS.

La **Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (art. 3.1)**, así como las normas reguladoras de la actividad urbanística imponen a la Administración regirse en sus relaciones con los administrados por los principios de buena fe y confianza legítima. Estos principios han sido defraudados por el Ayuntamiento de Alcobendas al incumplir los acuerdos previamente establecidos por el Ayuntamiento hacia estos propietarios sin causa justificada y sin compensación alguna.

La **Ley del Suelo** de la CAM establece en su **Artículo 3.1**. que:

“Son principios rectores de la ordenación urbanística: c) Los de ejercicio de las potestades administrativas y los derechos subjetivos de forma tempestiva y conforme a las exigencias de la buena fe y de la confianza legítima, que obliga también a los sujetos privados respecto de las Administraciones urbanísticas.”

Cuando los propietarios del sector acordaron ofrecer al Ayuntamiento los viales y zonas verdes conforme a lo establecido en el art. 189 de la Ley del Suelo vigente, lo hicieron en el buen entendimiento de que el Ayuntamiento cumpliría los términos del acuerdo, y respetaría su destino definido en el planeamiento aprobado y que, de modificarse éste, sería únicamente por causa justificada de interés general tal como impone la legislación del suelo antes y ahora:

Establece al respecto la **Ley del Suelo** de la CAM en su **Artículo 3.2**. lo siguiente:

“Son fines de la ordenación urbanística: g) Impedir la especulación con el suelo.”

Privatizar una zona verde pública autorizando sobre ella de forma totalmente injustificada la construcción de edificios privados beneficiando a un propietario en perjuicio de la colectividad a la que pertenece, rompiendo el marco de equilibrio de beneficios y cargas que regula sus relaciones, constituye una clara actuación de fomento e impulso de la especulación inmobiliaria expresamente prohibida por la Ley del Suelo y por nuestra Constitución y POR ELLO, un fraude a la confianza legítima depositada por los propietarios en la Administración que contemplan como el Ayuntamiento sustituye los acuerdos previamente alcanzados con la EUCLM, por otro celebrado a sus espaldas, con uno de los propietarios en su exclusivo beneficio.

Así lo entiende nuestro Tribunal Supremo, entre otras, en su **STS 6 noviembre 2000 (R418/2001)**:

“Como se derivaba claramente de la Exposición de Motivos de la Ley de 2 de mayo de 1975 que fundamentaba este régimen indemnizatorio en la seguridad del tráfico jurídico, de manera que la participación de los interesados en la ejecución del planeamiento les otorga la condición de colaboradores de la Administración, pues cumpliendo las exigencias de la función social de la propiedad cooperan en la realización de los fines de interés público a que tiende el planeamiento, y la colaboración con el poder público está sujeta del modo más estricto, si cabe, a las exigencias de la buena fe.”

De la misma forma lo declara la **STS de 6 noviembre 2000 (R418/2001)**:

“...habida cuenta de que se desarrollaron ante la confianza legítima suscitada por la aprobación de los correspondientes planes parciales, pues el principio de vigencia indefinida de los planes de ordenación reiteradamente declarado por la jurisprudencia de esta Sala, permite mantener la razonabilidad y legitimidad de dichos gastos y, por ende, justifica el que no exista por parte de los propietarios la carga de soportar las consecuencias de su inutilidad sobrevenida por la alteración mediante ley de las previsiones urbanísticas que los motivaron.”

Si se acordó con el Ayuntamiento efectuar la cesión de viales y zonas verdes de la urbanización en unas determinadas condiciones – las reguladas en el **art. 189 LS 1956-**, o transmitirlos a la Entidad de propietarios, dichas condiciones no pueden ser hoy alteradas unilateralmente, pues no solo violan las normas que regulan tales actuaciones como ha quedado expuesto, sino que defraudan la buena fé y confianza legítima que ha de presidir las relaciones de la Administración con los ciudadanos.

El **art. 47** de la **Constitución**, obliga a la Administración a subordinar sus actuaciones al interés general y a las exigencias de la buena fé y la confianza legítima, garantizando la satisfacción y cohesión social y la utilización sostenible del territorio, impidiendo la especulación del suelo. La privatización y recalificación de la zona verde pública “Plaza de Acceso” convenida con NIESA, ni encuentra fundamento en datos reales y objetivos, ni toma en consideración el interés general de la colectividad afectada, por lo que es un acto de pura arbitrariedad de finalidad especulativa y por tanto contrario a los artículos 9.3 y 47 CE.

En base a los anteriores fundamentos de hecho y de derecho

S U P L I C A: Que se tenga por presentado este **ESCRITO DE DEMANDA** con sus documentos adjuntos y sus copias y en su virtud, tras los trámites procesales pertinentes se dicte sentencia por la que se ordene lo siguiente:

- 1) Se ordene **la restitución de la Zona Verde “Plaza de Acceso” a su condición primigenia de zona verde pública**, ordenándose la demolición de las obras y restauración del arbolado, y la apertura del procedimiento para su cesión al Ayuntamiento o a la EUCLM, de conformidad con la Ley del Suelo de aplicación temporal (art. 189 L.S. 1956), los Acuerdos de Reparcelación del Sector La Moraleja y el planeamiento ejecutado, revocándose en todos sus términos el Convenio suscrito por NIESA y el Alcalde de Alcobendas y sus actos posteriores de desarrollo y ejecución.
- 2) Para el caso de que la Sala considere ajustada a derecho la actuación municipal aquí denunciada, se ordene **la apertura del procedimiento**

de ejecución y equidistribución de la modificación del planeamiento pactado en el Convenio suscrito el 14 de diciembre de 1998 entre Nueva Inmobiliaria Española (NIESA) y el Alcalde de Alcobendas, **entre los propietarios del ámbito de la Entidad Urbanística de Conservación de la Moraleja (EUCLM), en proporción a sus respectivas cuotas** estatutarias, o, determinándose la indemnización sustitutoria equivalente a dichas cuotas de los propietarios accionantes en el presente recurso.

- 3) Para el caso de que la Sala no considere procedente ni la primera ni la segunda petición, **se declaren extinguidas las obligaciones de estos recurrentes hacia la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación 'La Moraleja' (EUCCLM), de la misma forma en que lo han sido sus derechos dimanantes de tales obligaciones** por la actuación municipal aquí denunciada, con el alcance en que estos derechos y obligaciones del marco jurídico objetivo y subjetivo que limita el derecho de propiedad de todos los miembros de la EUCCLM, se encuentran establecidos en los Estatutos de esta Entidad Urbanística.

Por ser de Justicia que respetuosamente solicito en Madrid a 29 de Diciembre de 2005.

PRIMER OTROSÍ DIGO: Que al amparo del artículo 60.1 de la Ley Jurisdiccional se solicita el recibimiento a prueba de los presentes autos que deberá versar sobre los puntos de hecho siguientes:

La Escritura de Reparcelación de las Zonas Sur y Este de La Moraleja, los acuerdos de aprobación del planeamiento de la Plaza de Acceso de la Moraleja, el planeamiento definitivamente aprobado de las cuatro fases del sector La Moraleja integrado como derechos reales en los Estatutos de la EUCLM, las escrituras de compraventa suscritas entre NIESA y los compradores; las escrituras de cesión de zonas verdes suscritas entre NIESA y COPLACO; las Escrituras de transmisión de estas zonas verdes de COPLACO al Ayuntamiento de Alcobendas, las inscripciones registrales de la finca 1453 del Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo a cuyo resto de viales y zonas verdes pertenece la Zona Verde Plaza de Acceso, y documentos relacionados.

S U P L I C A: Que se tenga por solicitado lo anterior y se provea en el sentido indicado.

Por ser de Justicia que respetuosamente solicito en Madrid a 29 de Diciembre de 2005.