



ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

Juzgado Contencioso-Administrativo Nº 5 de Bilbao
 Bilboko Administrazioarekiko Auzien 5 zk.ko Epaitegia

Calle Barroeta Aldamar, 10 5ªPlanta - Bilbao
 94-4016706 - contencioso5.bilbao@justizia.eus
 NIG: 4802045320230002113
 0000426/2023 Sección: S-PI Procedimiento Ordinario / Prozedura arrunta

SENTENCIA N.º 000007/2025

En Bilbao, a catorce de enero de dos mil veinticinco.

Vistos por mí, ALFONSO ÁLVAREZ-BUYLLA NAHARRO, Magistrado del Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 5 de Bilbao, los autos del recurso contencioso administrativo ordinario nº 426/2023, seguido a instancia de la mercantil BIURBAN, S.L., representada por el procurador D. Alfonso Bartau Rojas y defendida por el letrado D. Manuel de Vicente Unzaga, frente al AYUNTAMIENTO DE GETXO, representado y defendido por la Letrada del Ayuntamiento de Getxo Dª Larraitz Aberasturi Ibarra, en relación con la impugnación de la Resolución de la Concejalía Delegada del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Getxo de 22 de septiembre de 2023, desestimatoria del recurso de reposición interpuesto frente a la Resolución de siete de octubre de 2023, por la que se liquidan los desajustes de aprovechamiento correspondientes al proyecto de construcción de un edificio residencial en la C/Ibaigane nº 23, he venido a dictar la presente sentencia a partir de los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- El día veintinueve de noviembre de 2023 tuvo entrada en el Decanato de Bilbao escrito del procurador Sr. Bartau Rojas en representación de la mercantil Biurban S.L. por el que se interponía recurso contencioso administrativo contra la Resolución de la Concejalía Delegada del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Getxo de 22 de septiembre de 2023, desestimatoria del recurso de reposición

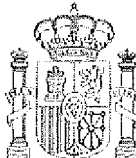
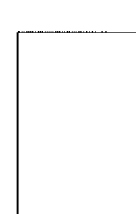
Agiri honetarako eskuz idatzitako sinatutik ez izenpeturik ez duen erran, legezko baliokidura du. Getxoko Udalerriaren web-orrialdetik (https://www.getxo.eus/documentuak/egiaztaia) agiri honen benetako kopia eskuratu ahal duzu formatu digitalan, ezkerreko aldean ageri den egiaztaia-ko kode segurua erabiliz.

A pesar de no constar firmas manuscritas, este documento tiene validez legal. En la Página Web Municipal (https://www.getxo.eus/validardocumentos) podrá obtener una copia auténtica de este documento en formato digital, mediante el Código Seguro de Verificación que aparece en el margen izquierdo.

CSV:

Firmado por: Alfonso Alvarez-Buylla Naharro	
URL firma electrónica./Sinadura elektronikoa URLa: https://psp.justizia.eus/SCDD/index.html	Fecha: 14/01/2025 13:35
CSV:	





ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

URL: firma electrónica /Sinadura elektronikoa URL: https://psp.justizia.eus/SCDD/index.html

Firmado por:
Alfonso Alvarez-Buylla Naharro

Fecha: 14/01/2025 13:35

CSV:

interpuesto frente a la Resolución de siete de octubre de 2023, por la que se liquidan los desajustes de aprovechamiento correspondientes al proyecto de construcción de un edificio residencial en la C/Ibaigane nº 23, recurso turnado a este Juzgado y admitido a trámite por decreto de diecinueve de diciembre de 2023, tras subsanarse los defectos procesales advertidos.

Segundo.- Recabado el correspondiente expediente administrativo, se presentó el escrito de demanda en fecha veintinueve de febrero de 2024, en la que se instaba del Juzgado el dictado de una sentencia que se anule el acuerdo impugnado, declarando la improcedencia de exigir a mi representada el deber de atender las consecuencias económicas del reajuste de aprovechamientos en el seno del Área de Reparto delimitada por el PGOU de Getxo pendiente aún de adaptación a la LVSU pese al vencimiento de todos los plazos a tal fin establecidos o, subsidiariamente, establezca las bases o criterios para practicar, en ejecución de sentencia, la liquidación del concepto de reajustes de aprovechamiento, interesándose a tal fin que se establezca que el Valor de Repercusión de Suelo se debe obtener por aplicación de la metodología del art. 22.2 del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.

Tercero.- Dado traslado a la Administración demandada, contestó a la demanda representada por la letrada del Ayuntamiento de Getxo, Sra. Aberasturi Ibarra por escrito de 19 de abril de 2024.

Cuarto.- Con fecha seis de mayo de 2024, y toda vez que no se propuso más prueba que la documental unida a los escritos, se dictó decreto emplazando a las partes para la formulación de conclusiones escritas; verificado, por diligencia de ordenación de uno de julio de 2024, quedaron los autos vistos para sentencia.



ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- De la actuación recurrida y los motivos de impugnación

Impugna la parte recurrente, la mercantil Biurban S.L., la Resolución de la Concejalía Delegada del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Getxo desestimatoria del recurso de reposición interpuesto frente a la Resolución por la que se liquidan los desajustes de aprovechamiento correspondientes al proyecto de construcción de un edificio residencial en la C/Ibaigane nº 23. Se señala en el escrito de demanda que tal liquidación no puede considerarse válida toda vez que aplica criterios que han de entenderse superados por lo dispuesto en la Ley del Suelo de 2006, que obligaba a los Ayuntamiento a modificar los Planes Urbanísticos y a eliminar los conceptos de área de reparto y aprovechamiento tipo. Para el caso de que no se estimara que concurre causa de nulidad por tal motivo, entiende la recurrente que debe condenarse al Ayuntamiento a indemnizar a Biurban en concepto de responsabilidad patrimonial de la Administración por la falta de adaptación del PGOU a la nueva normativa, y en último caso, solicita que se revisen los criterios por lo que se has liquidado los desajustes de aprovechamiento, ya que considera que no se han adecuado a la normativa vigente.

Por parte del Ayuntamiento de Getxo se contesta a la demanda señalando que de la normativa aplicable al caso resulta la exigencia del reajuste entre el aprovechamiento tipo del área de reparto en el que está incluido el solar en el que se pretende la intervención y el aprovechamiento materializable en el mismo. Se añade que es de aplicación lo dispuesto en la Disposición Adicional VI de la Ley 3/1997, de 25 de abril, por la que se determina la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística: "La aplicación efectiva del aprovechamiento tipo correspondiente para la determinación del aprovechamiento susceptible de apropiación y de las transferencias de aprovechamiento vinculadas a éste, tendrá lugar, en los terrenos ya edificados no incluidos en unidades de ejecución, cuando se proceda a sustituir la edificación existente". En cuanto a la adaptación del PGOU a la Ley 2/2006, se indica que el Ayuntamiento de Getxo está en pleno proceso de revisión del Plan General de Ordenación Urbana, habiéndose procedido, en sesión extraordinaria celebrada el 30.09.22, a su aprobación con carácter inicial.

A pesar de no constar firmas manuscritas, este documento tiene validez legal. En la Página Web Municipal (https://www.getxo.eus/validardocumentos) podrá obtener una copia auténtica de este documento en formato digital, mediante el Código Seguro de Verificación que aparece en el margen izquierdo.

Agiñi. Honex eskuz idatzitako sinadurik ez izenperik ez duen arren, legezko baliza du. Getxoko Udaleren web-orrialdetik (https://www.getxo.eus/dokumentuak/iazitatu) agiri honen benetako kopia eskuratu ahal duzu formatu digitalan, ezkerrekoaren ageri denegiazapean-kode segurua erabiliz.

Firmado por: Alfonso Alvarez-Buylla Naharro

Fecha: 14/01/2025 13:35

URL firma electrónica /Sinadura elektronikoa en URLa: https://psp.justizia.eus/SCDD/index.html

CSV: [Redacted]



URL firma electrónica./Sinadura elektronikoaen URL.a: <https://psp.justizia.eus/SCDD/index.html>

Firmado por:
Alfonso Alvarez-Buylla Naharro

Fecha: 14/01/2025 13:35

CSV:

En lo que se refiere a la valoración, se alega que el informe de la empresa Tinsa fue elaborado precisamente a instancia de la propia recurrente, aplicando el método residual estático, a partir de informe de tasación aportado por la actora. Por otro lado, no cabe aplicar el factor $K=1,4$, al no darse el supuesto de hecho para ello contemplado en el art. 22 del Reglamento de Valoraciones.

Segundo.- De la pretensión principal

Como se ha visto en el fundamento anterior, la pretensión principal de Biurban se dirige a que se declare la nulidad de la Resolución por aplicar criterios ya superados por la Ley del Parlamento Vasco 2/2006, de treinta de junio, del Suelo y Urbanismo, ley que imponía a los Ayuntamientos la obligación de modificar sus Planeamientos Urbanísticos para adecuarlos a aquélla, en especial en lo relativo a los conceptos de área de reparto y aprovechamiento tipo. El plazo inicial para ello, de ocho años, fue posteriormente prorrogado a 15, pero a día de hoy, el Ayuntamiento de Getxo aún no ha acometido tal modificación.

No siendo discutible la falta de diligencia del Ayuntamiento de Getxo a este respecto, la pretensión de la recurrente no puede prosperar, como ya señaló la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco (sección 2ª) de 31 de octubre de 2022 (sentencia 510/2022), en asunto en que estuvo personada la hoy recurrente y era demandado igualmente el Ayuntamiento de Getxo:

En primer lugar, debemos ratificar, con remisión a los pronunciamientos que se han ido ya refiriendo en esta sentencia, que el párrafo cuarto de la Disposición Transitoria Sexta de la Ley del Suelo y Urbanismo del País Vasco, implica mantener transitoriamente la normativa urbanística que regulaba las técnicas del área de reparto y del aprovechamiento tipo [- medios o instrumentos urbanísticos competencia de las Comunidades Autónomas, según la STC 61/1997 -], en relación el planeamiento general que utilizara dicha técnica, y ello hasta que no se adaptara a lo dispuesto en la Ley. Aquí nos encontramos ante el Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao, que se aprobó en aplicación del Texto

ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA

Refundido de la Ley del Suelo de 1992 que, por derivación de la Ley 8/1990, reguló la normativa urbanística referida a las técnicas del área de reparto y del aprovechamiento tipo, que la Comunidad Autónoma del País Vasco, tras los pronunciamientos anulatorios de la STC 61/1997, en lo sustancial las recuperó con la Disposición Adicional de la Ley 3/1997 de 25 de abril, por la que se determinó la participación de la Comunidad Autónoma en las plusvalías generadas por la acción urbanística [- como reacción al vacío normativo que se iba a derivar de la publicación y efectividad de los pronunciamientos anulatorios de la STC 61/97 -], unido a lo que, en lo que interesa, en relación con actuaciones asistemáticas en suelo urbano, que es donde nos encontramos, recogió la posterior Disposición Adicional Segunda de la Ley 5/1998 de 6 de marzo, de medidas urgentes en materia de Régimen de Suelo y Ordenación Urbana. Lo primero que debemos reconocer, como defiende el recurso de apelación, es que estamos ante una previsión normativa incorporada en el párrafo cuarto de la Disposición Transitoria Sexta, titulada equiparaciones terminológicas, que trasciende de lo que es equiparación terminológica, lo que no excluye la conclusión que la Sala debe ratificar, lo que podemos considerar que así ocurre con los tres primeros párrafos, porque, en el fondo, el párrafo cuarto incorpora una previsión transitoria de la normativa que refiere, la reguladora de las técnicas del área de reparto y del aprovechamiento tipo; ello al margen de que se esté ante un déficit de correcta técnica legislativa. Ello enlazando con la expresa derogación de las citadas Leyes 3/1997 y 5/1998 por la Disposición Derogatoria de la Ley 2/2006, que ha de entenderse que llevaba implícito que lo era sin perjuicio de ese régimen transitorio expresamente plasmado en la Ley, hasta que no se adapten los instrumentos del Planeamiento General a lo dispuesto en ella, plazo que inicialmente vencía el 20 de septiembre de 2014, estando a las previsiones de la Disposición Transitoria Segunda, 1, párrafo último, de la Ley 2/2006, ampliado hasta el 20 de septiembre de 2021 por la Ley 2/2014 de 2 de octubre, porque sustituyó el plazo de adaptación de 8 años, por el de 15 años. La conclusión de estar ante el régimen transitorio de la normativa urbanística reguladora de las técnicas del área de reparto y del aprovechamiento tipo, en relación con los instrumentos del planeamiento general que utilizan dichas técnicas, quedó ratificada, a nivel legal, en la Ley 11/2008 de 28 de noviembre, que modificó la participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, en concreto en su Disposición Transitoria Segunda punto 1,

5

A pesar de no constar firmas manuscritas, este documento tiene validez legal. En la Página Web Municipal (https://www.geixu.eus/validar/documentos) podrá obtener una copia auténtica de este documento en formato digital, mediante el Código Seguro de Verificación que aparece en el margen izquierdo.

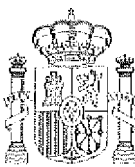
CSV:

Agiri honek eskuz idatzitako sinadurik ez izenperik ez duen arren, legeko balitza du. Geixuko Udalerriaren web-orrialdeak (https://www.geixu.eus/dokumentuak/geixutau) agiri honen benetako kopia eskuratu ahal duzu formatu digitalan, ezkerrekoaren kode segurua erabiliz.

EUSKO LEHARRITZA
GOBIERNO VASCOURL firma electrónica./Sinadura elektronikoa en URLa: <https://psp.justizia.eus/SCDD/index.html>Firmado por:
Alfonso Álvarez-Buylla Naharro

Fecha: 14/01/2025 13:35

CSV:



ADMINISTRACION DE JUSTICIA

URL firma electrónica /Sinadura elektronikoa en URLa: <https://psp.justizia.eus/SCDD/index.html>

Firmado por:
Alfonso Álvarez-Buylla Naharro

Fecha: 14/01/2025 13:35

CSV:

que expresamente plasmó: " 1. En los ámbitos en que sea de aplicación la legislación urbanística anterior por ministerio de la disposición transitoria sexta de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, el porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la acción urbanística se eleva al 15% con la consiguiente reducción del aprovechamiento susceptible de apropiación por los particulares al 85% de dicho aprovechamiento tipo o medio, manteniéndose la vigencia transitoria del resto de la normativa. 2. La edificabilidad urbanística ponderada del ámbito de ejecución del artículo 27.1 se equipara al resultado de multiplicar la superficie del ámbito por el aprovechamiento tipo o el aprovechamiento medio de la legislación anterior en los casos en que los mismos estén definidos ". Vemos que se refiere a legislación urbanística anterior por ministerio de la Disposición Transitoria Sexta de la Ley 2/2006, y recoge que se mantiene la vigencia transitoria del resto de la normativa, en lo que interesa la normativa urbanística que regulaba las técnicas del área de reparto y del aprovechamiento tipo. Ratificamos, por tanto, que lo relevante es el contenido del su párrafo cuarto y no el título de la Disposición Transitoria Sexta. Esa normativa a la que se refiere el párrafo cuarto de la Disposición Transitoria Sexta, la encontramos sobremanera en la Disposición Adicional de la Ley 3/1997, donde se recoge que el aprovechamiento urbanístico en el ámbito de suelo urbano, en terrenos incluidos en el área de reparto, es el aprovechamiento tipo, tras lo que en el punto 2 pasa a regular, en el apartado I, la delimitación de las áreas de reparto, también en suelo urbano, en el apartado III el cálculo del aprovechamiento tipo en suelo urbano, y en el apartado VI, con incidencia en el supuesto como el de autos en relación con suelos edificadas no incluidos en unidades de ejecución, plasma lo que sigue [- recuperando el contenido del art. 99.1 del TRLS de 1992, amulado por la STC 61/1997 -]: " Aplicación del Aprovechamiento Tipo y de las Transferencias de Aprovechamiento La aplicación efectiva del aprovechamiento tipo correspondiente para la determinación del aprovechamiento susceptible de apropiación y de las transferencias de aprovechamiento vinculadas a éste, tendrá lugar, en los terrenos ya edificadas no incluidos en unidades de ejecución, cuando se proceda a sustituir la edificación existente ". En ello, como veíamos, se apoya fundamentalmente el Ayuntamiento. Ratificamos, por tanto, ese régimen transitorio, como la Sala hizo en la sentencia la 383/2009 de 8 de julio de 2009, recaída en el recurso 936/2008, también en relación con el planeamiento urbanístico de Bilbao, con el Plan



ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

URL firma electrónica./Sinadura elektronikoaen URLa: <https://psp.justizia.eus/SCDD/index.html>

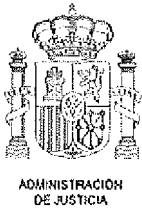
CSV:

Fecha: 14/01/2025 13:35

Firmado por:
Alfonso Alvarez-Buylla Naharro

Especial de Ordenación Urbana de la unidad ejecución 123.01, que en su FJ 3º razonó lo que sigue: " [...] nos encontramos ante un PEOU cuya tramitación se inicia tras la vigencia de la LSU y de la LS, pero que tiene como referencia el PGOU de Bilbao aprobado el 27 de diciembre de 1994 (BOB nº 124, de 29 de junio de 1994) que descansa en las técnicas de equidistribución de beneficios y cargas de las áreas de reparto y aprovechamiento tipo contempladas inicialmente por el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación urbana aprobado por el RD Lg 1/1992, de 26 de junio, y tras la declaración de su inconstitucionalidad por la STC 61/1997 y su derogación por la Ley 6/1998, de 13 de abril, por las Leyes vascas 3/1997, de 25 de abril por la que se determina la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística y 5/1998, de 6 de marzo de medidas urgentes en materia de Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, leyes que recepcionaron en el ordenamiento autonómico tales técnicas. Concretamente el PGOU incluye la unidad de ejecución 123.01 en el área de reparto 123, situación dos Deusto, con un aprovechamiento tipo de 5,02m2/m2 según refleja el propio PEOU impugnado. La Disposición Transitoria Sexta LSU establece que [...], de lo que se sigue que en el ámbito de aplicación del PGOU de Bilbao el aprovechamiento patrimonializable por los titulares de terrenos es el resultante de la aplicación del aprovechamiento tipo correspondiente al área de reparto, de forma que si es inferior al determinado por la edificabilidad real de la unidad de ejecución, de conformidad con la Disposición Adicional Primera apartado II.1 de la Ley vasca 5/1998, el exceso de aprovechamiento corresponde a la Administración que puede destinarlos a compensar a propietarios con defecto de aprovechamiento, y si por el contrario es superior al permitido por la edificabilidad real de la unidad de ejecución, lo que arbitra la citada disposición adicional en su apartado III.1 es la posibilidad de disminuir la carga de urbanización en cuantía igual al aprovechamiento no materializable, y si con ello no se compensa íntegramente el valor de los aprovechamientos no materializados, que la diferencia se haga efectiva en otras unidades de ejecución que se encuentren en situación inversa. [...] ". Ello se reiteró en la sentencia 346/2014 de 19 de junio, recaída en el recurso de apelación 941/2012, que tuvo presente la previa sentencia. Continuando con los precedentes de la Sala, es oportuno hacer cita de la sentencia 111/2015 de 6 de marzo, recaída en el recurso de apelación 341/2014, a la que hace alusión el ayuntamiento [- aunque en ella no se debatió sobre el régimen transitorio aplicable, sino que se partió pacíficamente de su





URL firma electrónica./Sinadura elektronikoa: <https://psp.justizia.eus/SCDD/index.html>

Firmado por:
Alfonso Alvarez-Buyja Naharro

Fecha: 14/01/2025 13:35

CSV:

aplicación -], en relación con debate referido al aprovechamiento urbanístico de parcela sita en el interior de una manzana en el centro de Bilbao, sentencia que hizo aplicación de las pautas referidas al aprovechamiento en suelo urbano consolidado, recogidas en el Disposición Adicional Segunda de la Ley 5/1998, en relación con las actuaciones asistemáticas de suelo urbano y la transferencia de aprovechamientos, remarcando que en ese ámbito se debatió sobre la pretensión de quienes eran recurrentes de que el Ayuntamiento adquiriera los aprovechamientos urbanísticos derivados de la titular de concreta parcela considerada inedificable, para que se procediera a la inscripción en el Registro de transferencia de aprovechamientos urbanísticos, incidiendo también en lo que podemos considerar suelo urbano consolidado, solar. 3.- Tras ello, también debemos reconocer que tiene razón la apelante cuando señala que el supuesto sobre el que ahora se resuelve tiene singularidad, porque no estamos ante el ámbito de unidad de ejecución, como ocurrió en los precedentes que valoró la sentencia apelada, las dos primeras sentencias de la Sala referidas, sino que se está ante un suelo urbano consolidado, con la naturaleza jurídica de solar y edificado. Pero ello no excluye, en relación con el Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao, que sea de aplicación el aprovechamiento tipo en él previsto, que es el aprovechamiento que el planeamiento prevé, transitoriamente asumido por la Ley 2/2006, sin que aquí para nada esté en debate el tema referido a las cesiones de aprovechamiento previsto en el Plan General, porque no se exigen cesiones, debate constitucional sobre las cesiones en el que incidió en su momento la STC 54/2002, en concreto en relación con el suelo urbano consolidado, al enfrentar la regulación de la Ley 6/1998, con la Ley 111/1998, del Parlamento Vasco. La ley regula el régimen de aprovechamiento urbanístico, el aprovechamiento tipo en el área de reparto, también en suelo urbano, con independencia del que se pueda materializar, en más o en menos en concretos suelos, en nuestro supuesto en más, que es lo que justificó la exigencia municipal que originó el conflicto, no estando ante el debate propio de las cesiones, sino ante la materialización del aprovechamiento tipo reconocido por la ley y por el PGOU; por ello, de estar ante un solar en el no se pudiera materializar el aprovechamiento tipo, la propiedad tendría un crédito a gestionar en los términos de la regulación transitoriamente aplicable. Debemos concluir que no son lo mismo los ajustes de aprovechamiento [- en relación con el aprovechamiento tipo dentro del área de reparto y el que pueden materializar

ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIAFirmado por:
Alfonso Álvarez-Buylla Naharro

Fecha: 14/01/2025 13:35

URL firma electrónica /Sinadura elektronikoaen URLa: <https://psp.justizia.eus/SCDD/index.html>

CSV: [REDACTED]

los propietarios -], que la participación municipal en las plusvalías, que es en lo que incide el régimen de cesiones, en el que no estamos. Permitir materializar mayor aprovechamiento que el tipo en un concreto solar, por tener previsto el PGOU que es posible, sin adquirir o aportar la diferencia, supondría que se materializaría en el ámbito del área de reparto más aprovechamiento que el previsto por el PGOU, o en su caso que no se compense a los titulares de suelo que solo pueden materializar menos aprovechamiento que el tipo del área de reparto.

4.- Es importante recordar, como hemos concluido, que nos encontramos ante la regulación de la de la Ley 2/2006, del Suelo y Urbanismo del País Vasco, prevista en el párrafo cuarto de su Disposición Transitoria Sexta [- por ello ante la aplicación de la legislación urbanística anterior por ministerio de la disposición transitoria sexta en palabras de la Ley 11/2008 -], que lo es en ejercicio de la competencia de la CAPV para establecer, en su ámbito territorial, la forma de determinación del aprovechamiento urbanístico, como ha reiterado el Tribunal Constitucional, enlazando con las conclusiones que alcanzó en el STC 61/1997; nos remitimos al FJ 22 de la STC 164/2001, de 11 de julio, que se recuerda en el FJ 5 in fine de la STC 54/2002. El régimen legal transitorio que hemos ratificado, implica la aplicación de las pautas referidas al aprovechamiento tipo, también en relación con suelo urbano no incluido en unidades de ejecución, por lo que nos remitimos a las recogidas en la Disposición Adicional de la Ley 3/1997 y en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 5/1998, que expresamente se refiere a las actuaciones asistemáticas en suelo urbano. [...]".

Significamos que ello asimismo se reiteró en sentencia 66/2018, de 9 de febrero, del recurso de apelación 1002/2016, en procedimiento en el que fue parte la administración aquí demandada, el Ayuntamiento de Getxo.

Con esos razonamientos, sobre el ámbito de aplicación de la disposición transitoria sexta, párrafo cuarto, de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo, se rebaten los argumentos que, en oposición al motivo de la demanda, trasladan el ayuntamiento demandado y las partes codemandadas, lo que implica acoger el motivo y declarar también, con soporte en él, la nulidad del acuerdo plenario recurrido.

Así debe ser ratificando la relevancia de que mientras no se proceda a la adaptación a la Ley 2/ 2006 de suelo y urbanismo del País Vasco, en el Plan General de Ordenación Urbana de Getxo es de aplicación la normativa previa

URL firma electrónica./Sinadura elektronikoa URLa: <https://psp.justiza.eus/SCDD/index.html>

Fecha: 14/01/2025 13:35

CSV:

Firmado por:
Alfonso Alvarez-Buylla Naharro

referida a las técnicas de área de reparto y aprovechamiento tipo, por ello configurando el régimen jurídico aplicable, sin que esté en disponibilidad el ayuntamiento prescindir de él, salvo que lo sea cumpliendo la exigencia normativa referida a la previa adaptación del Plan General a las pautas de la Ley 2/2006, no siendo válido jurídicamente prescindir, en concreto de la técnica del aprovechamiento tipo en una modificación del Plan General.

La Sala es, pues clara en cuanto a que, mientras no se adapte el planeamiento, no es posible prescindir de los conceptos citados, tal y como ordena la disposición transitoria de la Ley 2/2006, por lo que este motivo de impugnación debe decaer.

Tercero.- De la pretensión relativa a la responsabilidad patrimonial de la Administración

Interesa Biurban de forma subsidiaria, para el caso de que se desestimara la pretensión principal, que se condene al Ayuntamiento de Getxo a indemnizar a la actora en concepto de responsabilidad patrimonial de la Administración por falta de adecuación del planeamiento urbanístico a las prescripciones de la Ley del Suelo y Urbanismo.

Tampoco esta pretensión puede prosperar. La parte actora articula en su suplico una pretensión indemnizatoria autónoma, como si de una demanda civil se tratara, olvidando que la jurisdicción contencioso administrativa tiene un carácter revisor de la actuación administrativa, por lo que para entra a conocer sobre la procedencia de una posible indemnización por responsabilidad patrimonial de la Administración, con carácter previo, la parte afectada ha de interponer la preceptiva reclamación en vía administrativa y contra la desestimación de la misma, en su caso, interponer recurso contencioso administrativo.

Faltando pues, el necesario acto administrativo impugnado, sea expreso o presunto, no cabe acceder a lo solicitado.

ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA

Cuarto.- De la impugnación de la concreta valoración

En lo que se refiere a la cuantificación o valoración del aprovechamiento, defiende la parte actora que el informe en que se basa en Ayuntamiento, elaborado por la empresa Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U., apuntando que, pese a que la liquidación impugnada es el resultado de aplicar el método de cálculo residual dinámica, se aprecia en el informe de Tinsa que en algunas ocasiones se aplica o se hace referencia el de valor residual estático; en todo caso, sostiene la recurrente, de conformidad con lo dispuesto en el art. 6.3.b del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre 6, la valoración se debe realizar de acuerdo con la metodología prevista en el art. 22.2 del mismo reglamento, que no es el seguido por Tinsa, al no aplicar el factor K, que en opinión de Biurban, debería tener un valor de 1,5 dadas las circunstancias concurrentes.

A este respecto, contesta el Ayuntamiento de Getxo que el informe impugnado por la demandante fue elaborado precisamente a instancia de Biurban, que aplica el método residual estático, como refrenda la arquitecta municipal y, en todo caso, la recurrente defiende que en el cálculo de la valoración de unidad de aprovechamiento se debe aplicar el valor del factor $K=1,5$, en lugar del 1,4 aplicado en base a lo fijado en el informe de tasación aportado, a pesar de que no concurre el supuesto del artículo 22 del Reglamento de valoraciones; y un valor de V_c (valor de construcción) de 1.905,85 euros/m², cuando el propio informe de tasación fija 1.575,08 euros/m².

A la vista pues de las posturas contradictorias, ha de destacarse que el informe de Tinsa viene avalado por el criterio de la arquitecta municipal de Getxo (páginas 1250 y siguientes del expediente administrativo), sin que por la demandante se aporte informe contradictorio, limitándose a discrepar de la metodología y conclusiones del que obra en autos, instando que por el Juzgado se sienten unas bases de cálculo basadas en sus propias opiniones y no en informes

A pesar de no constar firmas manuscritas, este documento tiene validez legal. En la Página Web Municipal (https://www.getxo.eus/validardocumentos) podrá obtener una copia auténtica de este documento en formato digital, mediante el Código Seguro de Verificación que aparece en el margen izquierdo.

Agiri honek eskuz idatzitako sinadurik ez izanenerik ez duen arren, legeztu baitoa du, Getxoko Udaiaren web-ordaildeik (https://www.getxo.eus/dokumentuak/validazioa) agiri honen benerako kopia eskuratu ahal duzu formatu digitallean, ezkerrean ageri den egiaztapen-kode segurua erabiliz

CSV:

URL firma electrónica /Sinadura elektronikoaen URLa: <https://psp.justicia.eus/SCDD/index.html>Firmado por:
Alfonso Alvarez-Buylla Naharro

Fecha: 14/01/2025 13:35

CSV

ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA

A pesar de no constar firmas manuscritas, este documento tiene validez legal. En la Página Web Municipal (https://www.getxo.eus/validardocumentos) podrá obtener una copia auténtica de este documento en formato digital, mediante el Código Seguro de Verificación que aparece en el margen izquierdo.

Agiri honek eskuz idatzitako sinadurik ez izanpenik ez duen arren, legeko balioa du. Getxoko Udaleren web-orrialetan (https://www.getxo.eus/validardokumentuak) agiri honen benetako kopia eskuratu ahal duzu formatu digitalan, eskemaldetan ageri denegiazitapen-kode segurua erabiliz.

CSV:

Firmado por:
Alfonso Alvarez-Buylla Naharro

URL firma electrónica./Sinadura elektronikoa en URL.a: https://psp.justizia.eus/SCDD/index.html

Fecha: 14/01/2025 13:35

CSV:



periciales que puedan sustentar la fijación de aquéllas. Por tal razón, el motivo de impugnación tampoco puede ser estimado.

Quinto.- De las costas

Pese a la desestimación del recurso, la evidente falta de diligencia del Ayuntamiento de Getxo a la hora de abordar las obligaciones impuestas por la Ley del Suelo, y de la que trae causa la demanda, ha de conllevar la no imposición de costas.

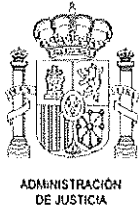
Vistos los preceptos citados y demás de general aplicación,

FALLO

Desestimar el recurso contencioso administrativo interpuesto por el procurador Sr. Bartau Rojas en representación de la mercantil Biurban S.L. por el que se interponía recurso contencioso administrativo contra la Resolución de la Concejalía Delegada del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Getxo de 22 de septiembre de 2023, desestimatoria del recurso de reposición interpuesto frente a la Resolución de siete de octubre de 2023, por la que se liquidan los desajustes de aprovechamiento correspondientes al proyecto de construcción de un edificio residencial en la C/Ibaigane nº 23, sin imposición de costas.

Notifíquese a las partes.

MODO DE IMPUGNAR ESTA RESOLUCIÓN: mediante RECURSO DE APELACIÓN EN AMBOS EFECTOS, por escrito presentado en este Juzgado en el plazo de QUINCE DÍAS, contados desde el siguiente a su notificación (artículo 81.1 de la LJCA), y previa consignación en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de este órgano jurisdiccional en el Banco Santander de un depósito de 50 euros, debiendo indicar en el campo concepto del documento resguardo de



URL firma electrónica./Sinadura elektronikoa URLa: https://psp.justizia.eus/SCDD/index.html	Firmado por: Alfonso Alvarez-Buylla Naharro
CSV: [REDACTED]	Fecha: 14/01/2025 13:35

ingreso que se trata de un "Recurso". Quien disfrute del beneficio de justicia gratuita, el Ministerio Fiscal, el Estado, las Comunidades Autónomas, las entidades locales y los organismos autónomos dependientes de todos ellos están exentos de constituir el depósito (DA 15.ª LOPJ).

Así por esta mi Sentencia, de la que se llevará testimonio a los autos, lo pronuncio, mando y firmo.

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

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