

**JUZGADO DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO N° 2 DE
CÁDIZ.**

PROCEDIMIENTO: PROCEDIMIENTO ORDINARIO 423/23.

SENTENCIA 149/24.

MAGISTRADO-JUEZ QUE LA DICTA: ANTONIO RODRÍGUEZ GARCÍA.

Lugar: CÁDIZ.

Fecha: 13 de junio de 2024.

**PARTE DEMANDANTE: LA ASOCIACIÓN INICIATIVA SOCIAL POR UNA
CHICLANA Y UN IBI REAL.**

LETRADO: JESÚS PEDRO VILA DUPLÁ.

PARTE DEMANDADA: AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.

Letrado: CARLOS JESÚS PÉREZ FERNÁNDEZ .

OBJETO DEL JUICIO: URBANISMO.

CUANTÍA: INDETERMINADA.

ANTECEDENTES DE HECHO.

PRIMERO.- Por el letrado JESÚS PEDRO VILA DUPLÁ en nombre y representación LA ASOCIACIÓN INICIATIVA SOCIAL POR UNA CHICLANA Y UN IBI REAL, se presentó recurso contencioso-administrativo contra el acuerdo del pleno del ayuntamiento de 28 de abril de 2023 por el que se desestima nuestro recurso de reposición frente al acuerdo de 27 de febrero de 2023 por el que se aprueba el punto 3.1.2.- Expediente relativo a la enajenación directa de parcela TH-20 resultante del reformado del Plan Parcial de Ordenación del Polígono RT-46 Loma del Puerco, y en concreto dicha adjudicación por enajenación directa de la parcela TH - 20.



Código:	OSEQRHD3JK86TRCVNB87QCFY94WKM2	Fecha	14/06/2024
Firmado Por	ANTONIO RODRÍGUEZ GARCÍA MIGUEL ANGEL BRAGADO LORENZO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	1/7



SEGUNDO.- Mediante Decreto de 19 de octubre de 2023, se admite a trámite el recurso y se emplaza a la parte recurrente a la interposición de la demanda, previo requerimiento del expediente administrativo.

TERCERO.- Con fecha 3 de febrero de 2024 la parte recurrente interpuso la demanda mediante la cual se instaba que se dictara Sentencia por la que:

“Se estime nuestro recurso contencioso administrativo y se declare no ser conforme a derecho el acuerdo del Pleno del ayuntamiento de 24 de abril de 2023 por el que se desestima nuestro recurso de reposición frente al acuerdo del Pleno del ayuntamiento de Chiclana de la Frontera de 27 de febrero de 2023 por el que se aprueba el punto 3.1.2.- Expediente relativo a la enajenación directa de parcela TH-20 resultante del reformado del Plan Parcial de Ordenación del Polígono RT-46 Loma del Puerco, y en concreto dicha adjudicación por enajenación directa de la parcela TH - 20.

Y ello por tener legitimación activa mi representada para interponer el recurso de reposición frente al acuerdo del Pleno del ayuntamiento de Chiclana de la Frontera de 27 de febrero de 2023 por el que se aprueba el punto 3.1.2.- Expediente relativo a la enajenación directa de parcela TH-20 resultante del reformado del Plan Parcial de Ordenación del Polígono RT46 Loma del Puerco, y en concreto dicha adjudicación por enajenación directa de la parcela TH - 20.

Se impongan las costas al ayuntamiento demandado conforme al criterio de vencimiento y al haber además obligado a mi representada a acudir a la vía judicial sin haber obtenido un previo pronunciamiento sobre el fondo de su recurso por parte de la administración demandada.”.

CUARTO.- Se dio traslado de la demandada, que fue contestada por la administración demandada en plazo.

QUINTO.- Habiéndose abierto el periodo de prueba se admitió la prueba documental. Practicada la prueba propuesta, se dio traslado a las partes para conclusiones quedando los autos vistos para Sentencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Por la resolución recurrida se desestima el recurso de reposición interpuesto por el recurrente contra el acuerdo del Pleno del ayuntamiento de Chiclana de la Frontera de 27 de febrero de 2023 por falta de legitimación activa.

La administración demandada considera que la parte recurrente carece de legitimación activa en el presente caso. Entiende que la asociación recurrente en su escrito no indica expresamente cómo incide en los derechos e intereses de sus asociados la enajenación de una parcela hotelera patrimonial existiendo una absoluta indeterminación sobre los intereses representados y afectados por dicho expediente, por lo que se entiende que lo que está reclamando no es un interés



Código:	OSEQRHD3JK86TRCVNB87QCFY94WKM2	Fecha	14/06/2024
Firmado Por	ANTONIO RODRÍGUEZ GARCÍA MIGUEL ANGEL BRAGADO LORENZO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	2/7



legítimo sino, como se ha indicado anteriormente, un interés difuso ya que la estimación de la pretensión ejercida se reduce a un simple interés por la oportunidad de la venta que entiende no responde al interés general y por ende de su legalidad.

SEGUNDO.- La parte recurrente se define como una asociación sin ánimo de lucro, tiene personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar de acuerdo con la legislación vigente sobre asociaciones, para el cumplimiento de sus fines, siendo fines de esta asociación, entre otros, la defensa de los intereses generales de los ciudadanos de Chiclana de la Frontera y promover y llevar a cabo las actuaciones necesarias para la defensa de los vecinos de Chiclana de la Frontera.

Considera la parte recurrente que “no es difuso el interés evidenciado en el recurso de reposición, independientemente de que el ayuntamiento demandado esté de acuerdo o no, de que los ciudadanos de Chiclana de la Frontera y los socios de la Asociación no tengan porqué ver malvendido el patrimonio municipal con la venta precipitada de la última parcela municipal hotelera de la playa a la mitad de precio”.

TERCERO.- Conforme al carácter revisor de la presente jurisdicción constituye el objeto del presente recurso determinar si la parte recurrente tiene legitimación activa para recurrir en reposición el acuerdo del Pleno del ayuntamiento de Chiclana de la Frontera de 27 de febrero de 2023 por el que se aprueba el punto 3.1.2.- Expediente relativo a la enajenación directa de parcela TH-20 resultante del reformado del Plan Parcial de Ordenación del Polígono RT-46 Loma del Puerco, y en concreto dicha adjudicación por enajenación directa de la parcela TH – 20.

En este sentido como el Tribunal Supremo en Auto de fecha 17 de enero de 2017 (recurso de casación 4091/2015) señalaba “La legitimación activa se configura como cualidad que habilita a las personas físicas o jurídicas para actuar como parte demandante en un proceso concreto; y se vincula, con carácter general, a la relación que media con el objeto de la pretensión que se deduce en el proceso.

Concretamente, se condiciona a la titularidad de un derecho o interés legítimo cuya tutela se postula, así se ha expresado, entre otras, en las STS 23 de diciembre de 2011 (casación 3381/08, FJ 5), 16 de diciembre de 2011 (casación 171/2008, FJ 5º) o 20 de enero de 2012 (casación 856/08, FJ 3).

Pese a la mayor amplitud del interés legítimo frente al directo, ha de referirse en todo caso a un interés en sentido propio, cualificado o específico y distinto del mero interés por la legalidad. Por ello se insiste en la relación unívoca entre el sujeto y el



Código:	OSEQRHD3JK86TRCVNB87QCFY94WKM2	Fecha	14/06/2024
Firmado Por	ANTONIO RODRÍGUEZ GARCÍA MIGUEL ANGEL BRAGADO LORENZO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	3/7



objeto de la pretensión, de tal manera que la legitimación activa, comporta que la anulación del acto o disposición impugnada, produzca un efecto positivo (beneficio) o evitar uno negativo (perjuicio), actual o futuro pero cierto.

Se exige que la resolución o disposición administrativa pueda repercutir directa o indirectamente, o en el futuro, pero de un modo efectivo y acreditado, no meramente hipotético, en la esfera jurídica de quien la impugna, sin que baste la mera invocación abstracta y general o la mera posibilidad de su acaecimiento; entre otras, la STS 16 de noviembre de 2011 (casación 210/10, FJ 4º).

Sin embargo y como excepción, en determinadas ocasiones, ese concreto y específico interés legítimo que vincula al recurrente con la actividad objeto de impugnación, no resulta exigible. Ese requisito legitimador no resulta de aplicación en algunos ámbitos sectoriales de la actividad administrativa, en los que cualquiera puede interponer un recurso sin ninguna exigencia adicional. Es lo que se denomina «acción popular» en el artículo 19.1.h) de la Ley de esta jurisdicción, y que la mayor parte de nuestras leyes sectoriales denominan «acción pública» concurrente, por ejemplo, en el ámbito del urbanismo o en determinados aspectos relacionados con el medio ambiente.”

Pues bien con relación a la acción pública en el ámbito del urbanismo ya en STS de 10 de noviembre de 2004 (casación 2537/2002) se señalaba como “el espíritu y finalidad de la norma” – que regula la acción pública en materia urbanística – “es incentivar la defensa del régimen urbanístico, propiciando su observancia, lo que no abona la sujeción del ejercicio de la acción pública de que se trata a cortapisa, límite u obstáculo que no imponga la norma que la regula o que no derive del resto del ordenamiento jurídico” y así se ha admitido la legitimación aun cuando el recurso pueda fundarse también en otras razones que no sean sólo la mera defensa de la legalidad urbanística (en este sentido STS de 17 de marzo de 2009, rec casación 11119/2004) siendo lo relevante que el recurso tenga la finalidad legítima de que se cumpla la legalidad urbanística. Así los efectivos límites al ejercicio de esta acción vienen determinados por las exigencias de la buena fe y la proscripción del abuso del derecho. En este sentido cabe invocar la STS de 4 de mayo de 2016 (rec. casación 13/2015) que señala “cierto es que el ejercicio de la acción pública en el ámbito urbanístico está sujeto a los límites generales o comunes que nuestro ordenamiento jurídico impone al ejercicio de cualquier derecho, cuales son, básicamente, las exigencias de la buena fe y la proscripción del abuso del derecho. Pero no es menos cierto que la extralimitación ha de quedar perfectamente acreditada, pues es esto lo que exige la titularidad del derecho que se ejercita. Si se es titular del derecho, su ejercicio debe ser amparado, y todo obstáculo que lo impida, amén de estar previsto en el ordenamiento jurídico, debe quedar constatado.

En este punto, cabe recordar algunas de las afirmaciones de este Tribunal Supremo referidas al concepto de la mala fe, como son aquellas que la ligan con la conducta deshonesta y desleal en las relaciones de convivencia, o con la que no se adecua a las exigencias imperativas éticas clamadas por la conciencia social en un lugar y momento histórico determinado, o con la que responde a una finalidad económico-social que es distinta de aquélla para la que se atribuyó el poder en que consiste el derecho subjetivo, o con la que es contradictoria con una anterior conducta generadora de confianza; y recordar, también, que la doctrina reiterada de



Código:	OSEQRHD3JK86TRCVNB87QCFY94WKM2	Fecha	14/06/2024
Firmado Por	ANTONIO RODRÍGUEZ GARCÍA MIGUEL ANGEL BRAGADO LORENZO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	4/7



este Tribunal Supremo requiere para poder apreciar el abuso del derecho que se revele de modo patente, manifiesto y claro que la intención o propósito sea sólo el de causar daño a otro sin que resulte provecho para el agente, no actuando abusivamente quien utiliza su derecho respondiendo al mismo criterio finalista que el que inspira a la norma legal atributiva de él.

CUARTO.- Aplicando esta doctrina al presente caso se trata de determinar si la asociación recurrente tiene interés legítimo para ejercitar la acción popular reconocida en el artículo 19.1.h) LJCA. En este sentido se debe de considerar que el acuerdo municipal va dirigida a la adjudicación por enajenación directa de una parcela hotelera por el importe de 9.475.173,5 euros. La parte recurrente alega su interés en la defensa del patrimonio municipal en la medida que considera que el precio de salida en la subasta del terreno sea la mitad del peritado y establecido en subasta anterior efectuada hace más de una década respecto del mismo terreno.

La parte recurrente pretende pues la defensa del patrimonio municipal, ya que considera que la valoración debería haber sido realizada, dado el importe de la enajenación, por empresa de reconocida solvencia e independencia externa al ayuntamiento, pues éste estaría demasiado interesado en dicha venta por motivos ajenos al interés general.

En definitiva la parte recurrente considera que su legitimación viene fundada en que los ciudadanos de Chiclana de la Frontera y los socios de la Asociación no tengan porqué ver malvendido el patrimonio municipal con la venta precipitada de la última parcela municipal hotelera de la playa a la mitad de precio.

Se entiende pues que en el presente caso conforme a la anterior jurisprudencia analizada, la parte recurrente no realiza la defensa de intereses generales orientados al medio ambiente o al urbanismo.

En el presente caso no se hace referencia alguna a la afectación al medio ambiente de la enajenación de la parcela hotelera patrimonial, sino que se refiere al precio y a la pérdida patrimonial que supone la venta para las arcas municipales.

En cuanto al ejercicio de la acción pública en materia urbanística por parte de una Administración Pública, debe indicarse que conforme al art. 19.1 h) de la LJCA está legitimado cualquier ciudadano, en ejercicio de la acción popular, en los casos reconocidos en las leyes.

Para la materia urbanística, el art. 5 f) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana incluye dentro de los derechos del ciudadano "Ejercer la acción pública para hacer respetar las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística, así como las decisiones resultantes de los procedimientos de evaluación ambiental de los instrumentos que las contienen y de los proyectos para su ejecución, en los términos dispuestos por su legislación reguladora"; y su art. 62 establece que:



Código:	OSEQRHD3JK86TRCVNB87QCFY94WKM2	Fecha	14/06/2024
Firmado Por	ANTONIO RODRÍGUEZ GARCÍA MIGUEL ANGEL BRAGADO LORENZO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	5/7



"1. Será pública la acción para exigir ante los órganos administrativos y los Tribunales Contencioso-Administrativos la observancia de la legislación y demás instrumentos de ordenación territorial y urbanística".

En el presente caso se discute por el recurrente el mecanismo de venta de un bien patrimonial en cuanto al precio de salida del terreno a subasta y alega como interés legítimo, no la protección de la legalidad urbanística sino la protección del patrimonio municipal. Se considera que la valoración del terreno por los técnicos municipales no es correcta, y que en todo caso debiera haber sido efectuada por a través de un previo estudio de mercado riguroso e imparcial. En definitiva se pretende una protección de la legalidad urbanística en la medida que se entiende que una enajenación de una venta directa de una parcela hotelera se realice por un precio real y ajustado a al mercado urbanístico. Se trata de un interés evidentemente público y general concreto proteger que el mecanismo de venta urbanística de un bien patrimonial del Ayuntamiento repercuta en mayor medida en el patrimonio municipal. En tal sentido se considera que se debe conceder legitimación a la parte recurrente.

QUINTO.- En cuanto a las costas procesales el artículo 139 LJCA establece que "en primera o única instancia, el órgano jurisdiccional, al dictar sentencia o al resolver por auto los recursos o incidentes que ante el mismo se promovieren, impondrá las costas a la parte que haya visto rechazadas todas sus pretensiones, salvo que aprecie y así lo razone, que el caso presentaba serias dudas de hecho o de derecho. La imposición de las costas podrá ser a la totalidad, a una parte de éstas o hasta una cifra máxima". En el presente caso dado la estimación del recurso, su cuantía y complejidad se condena en costas a la administración demandada con un límite de 800 euros por todos los conceptos.

PARTE DISPOSITIVA

Se estima íntegramente el recurso contencioso administrativo interpuesto JESÚS PEDRO VILA DUPLÁ contra el acuerdo del pleno del ayuntamiento de 28 de abril de 2023 por el que se desestima nuestro recurso de reposición frente al acuerdo de 27 de febrero de 2023 por el que se aprueba el punto 3.1.2.- Expediente relativo a la enajenación directa de parcela TH-20 resultante del reformado del Plan Parcial de Ordenación del Polígono RT-46 Loma del Puerco, y en concreto dicha adjudicación por enajenación directa de la parcela TH - 20 .

Se acuerda se admita el recurso de reposición y se resuelva sobre el fondo del asunto.

Se condena en costas a los demandados con un límite de 800 euros por todos los conceptos.



Código:	OSEQRHD3JK86TRCVNB87QCFY94WKM2	Fecha	14/06/2024
Firmado Por	ANTONIO RODRÍGUEZ GARCÍA MIGUEL ANGEL BRAGADO LORENZO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	6/7



Notifíquese la presente Sentencia a las partes, advirtiéndoles de que contra la misma cabe interponer recurso de Apelación, ante este Juzgado, para ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo, con sede en Sevilla, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, dentro de los quince días siguientes al de su notificación mediante escrito razonado que contendrá las alegaciones en que se funde, conforme el Art. 85 de la LJCA. Transcurrido este plazo sin haberse interpuesto el citado recurso, la Sentencia quedará FIRME.

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

PUBLICACION. Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el Sr. Magistrado-Juez Sustituto que la dictó, estando celebrando audiencia pública en el día de su fecha, doy fe.-



Código:	OSEQRHD3JK86TRCVNB87QCFY94WKM2	Fecha	14/06/2024
Firmado Por	ANTONIO RODRÍGUEZ GARCÍA MIGUEL ANGEL BRAGADO LORENZO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	7/7

