

---

**JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 2 DE ZARAGOZA**  
**Procedimiento ordinario nº 693/2006-BD. Sentencia nº 5 (10-01-2008)**

---

**TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA**

PROYECTO DE REPARCELACIÓN AREA DE INTERVENCIÓN G-44-1.

Validez reparcelación aún aprobada modificación aislada PGOU posterior en el ámbito dado objeto de modificación aislada.

Valoración económica parcelas resultantes. Innecesariedad: inexistencia de propietarios a indemnizar o compensar. Ni coeficientes de ponderación.

Valoración bien ajeno al suelo.

Valoración fincas resultantes. Ajustado a Derecho ante inexistencia de Indices de Ponderación en el Proyecto de Reparcelación.

---

**Ilmo. Sr.**

**MAGISTRADO-JUEZ**

D. Javier Albar García

En Zaragoza, a diez de enero de dos mil ocho.

El Sr. D. Javier Albar García, Magistrado Juez de Contencioso Administrativo nº 2 de Zaragoza y su Partido, habiendo visto los presentes autos de procedimiento ordinario 693/2006-Sección B/D seguidos ante este Juzgado, entre partes, de una como recurrente A., S.A., representada por el Procurador Sr. G.N., asistido del Letrado D. P.L.R.P. y de otra AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, representado por la Procuradora Sra. C.A. y asistido del Letrado D. F.R.T., así como los codemandados C.C.C., S.A. representado por el Procurador Sr. P.E., asistido de la Letrada Dª B.P.G., K.F.I., S.A. representada por la Procuradora Sra. G.F., asistido del Letrado D. V.E., C.A.P.B. -L.C.-, representada por la Procuradora Sra. F.B., asistida del Letrado D. A.D.V. y JUNTA DE COMPENSACION DEL AREA DE INTERVENCION G-44-1 DEL PGOU DE ZARAGOZA, representada por la Procuradora Sra. A.A. y asistida del Letrado D. F.J.Z.M., sobre URBANISMO; y

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Que mediante escrito de fecha 20/12/06 se interpuso por A.,S.A. recurso contencioso-administrativo contra la siguiente actuación: “Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 27/10/06 que acuerda desestimar recurso de reposición interpuesto contra el acuerdo de 7/7/06, por la cual se aprobó con carácter definitivo el Proyecto de Reparcelación del Area de Intervención G-44-1. (exp. 943.555/06; 873.305/05)”.

Acordándose incoar procedimiento ordinario, el cual debería sustanciarse conforme a lo dispuesto en el art. 45 y ss. de la LJCA, y reclamándose el oportuno expediente administrativo.

**SEGUNDO.-** Que tras recibirse el expediente reclamado, se dio traslado del mismo a la recurrente para que en el plazo de veinte días formalizase la oportuna demanda, habiéndolo hecho mediante el escrito que consta unido, alegando los hechos y fundamentos de derecho que estimó oportunos.

Una vez formalizada la demanda, se dio traslado a la Administración demandada, con entrega del expediente administrativo, para que contestara a la misma en el plazo de veinte días, habiéndolo hecho conforme consta en autos.

A continuación, se dio traslado a los codemandados, para que contestaran la demanda, habiendo presentado escrito de contestación la procuradora Sra. F.B. y la Sra. A.A., sin que los otros codemandados C.C.C., S.A., ni K.F.I., S.A. hayan contestado la demanda.

**TERCERO.-** Que mediante Auto de fecha 14/6/07 se acordó fijar la cuantía del recurso en indeterminada, recibándose el pleito a prueba y practicándose la admitida y declarada pertinente, con el resultado que obra en Autos.

A continuación, se dio traslado a las partes, por su orden, para el trámite de conclusiones, constanding en Autos los escritos presentados y quedando los Autos para

dictar resolución.

**CUARTO.-** Que en la tramitación del procedimiento se han observado las prescripciones legales.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** Se recurre el acuerdo de la Junta Local de 27-10-2006 que confirmó, en resolución del recurso de reposición, el de 7-7-2006 que había aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación del Area de Intervención G-44-l.

Se alega nulidad por haberse llevado a cabo antes que el Planeamiento, en concreto que la Modificación Aislada 18; invalidez del compromiso de llevar a cabo la operación jurídica complementaria que derivase de la Modificación Aislada 18; defectos formales en el Proyecto de Reparcelación, por falta de valoración de las fincas resultantes, de los bienes ajenos al suelo, y en concreto una estructura existente en la finca aportada por la recurrente en Avenida Navarra 41, por inexistencia de criterios de adjudicación, incorrecta edificabilidad asignada a la recurrente; incumplimiento del art. 174 RGU por no haber presentado a aprobación de la Junta el Proyecto antes de su aprobación definitiva.

**SEGUNDO.-** Con relación a la primera cuestión, es decir la invalidez por no haber sido aprobado el Planeamiento, debe de rechazarse, ya que existía Planeamiento, en concreto el PGOU de 2001 modificado por la MA nº 2, por lo que no había obstáculo a la aprobación de la reparcelación con base en el mismo, sin perjuicio del devenir de la MA nº 18, ya en marcha. La misma podría no haber sido aprobada finalmente, en cuyo caso no se habría visto afectada la reparcelación, y cuando al final se aprobó, estando actualmente recurrida también por A. ante el TSJA, recurso 83/2007, no afectó en nada a la reparcelación, salvo en lo relativo a los costes de urbanización de la zona verde, que desaparecerían, como ya se apuntaba en el informe municipal de 28-9-2006 que sirvió para la desestimación del recurso, puesto que tenía por objeto únicamente cambiar la zona verde del tercer solar discontinuo, el de la esquina de las calles Caspe y Delicias, por equipamiento, lo cual no afectaba a la edificación del Area de Intervención G-44-l.

La cuestión posterior de si se realizó o no la operación jurídica complementaria para adaptar la reparcelación a tal MA 18 -parece ser que se llevó a cabo, aunque el documento 8 de la contestación de la Junta de Compensación es erróneo pues en lugar de justificar eso aporta de nuevo el documento nº 4- es en sí irrelevante para determinar la validez de la reparcelación que entonces se aprobó y que ahora se impugna.

Por tanto, debe rechazarse tal argumento.

**TERCERO.-** Con relación a que no se valoró económicamente las parcelas resultantes, considerando que se infringe el art. 125 LUA, hay que tener en cuenta que el art. 125 LUA tiene un carácter dispositivo, permitiendo que se establezcan otros criterios, no siendo por tanto esencial que se haga tal valoración y en este caso como se ha reconocido por el propio PGOU en la ficha del Área G-44-1 la edificabilidad que tenía en el solar aportado, es innecesaria tal determinación del valor, no habiendo ningún propietario que deba de ser indemnizado o compensado, ni habiendo coeficientes de ponderación. El único criterio que se ha seguido es el de que la superficie de las parcelas sea proporcional a la edificabilidad reconocida a cada propietario, no se olvide que son sólo dos, la recurrente, con el 7,56% y Neptuno, con el resto, y en este caso eso se ha cumplido y la parte no lo discute.

**CUARTO.-** Con relación a la indemnización por la estructura de hormigón inacabada que hay en la parcela del lado de los impares de la Avenida Navarra, que es la aportada por la recurrente, debe de rechazarse, ya que la misma no se corresponde con ninguna licencia. La que obra en el Anexo II de la demanda es de los bloques previos de viviendas y el Anexo III es un simple informe del Servicio de Arquitectura. Prueba de todo ello es que se interpuso un recurso judicial, resuelto en sentido desestimatorio para la hoy recurrente por las sentencias del TSJA de 23-1-

1990 y del TS de 29-10-1991, que confirma aquella. En la Sentencia de primera instancia se decía, claramente, que la construcción no se ajustaba a la legalidad, por lo que no podía haberse adquirido por silencio positivo, siendo ilegal todo lo construido hasta entonces.

Por otro lado, esta pretensión en realidad es reiteración de otra anterior sobre la que ya se resolvió y que no fue, al parecer, objeto de recurso contencioso-administrativo, habiéndose aportado al respecto los informes, integrados como documento 9 de la contestación de la Junta, que dieron lugar a la confirmación en este sentido del acuerdo de 13-6-2001 del Consejo de Ordenación del Territorio que había aprobado la revisión del PGOU de 2001, con lo cual estaríamos ante un caso de firmeza administrativa. Véase, en concreto, el punto 5 del informe de septiembre de 2001. Por tanto, además de la cuestión de fondo, habría un motivo formal al estar ante una pretensión de las que darían lugar a la inadmisión por el art. 28 LJCA, si bien al entrarse en el fondo de la cuestión se ha considerado innecesario plantearlo en tal sentido, además de la complejidad que genera la existencia de inadmisiones parciales.

En cuanto al arriendo anual a C.C.E., S.L. por 6.777,32 euros, ni se prueba ni se dice para qué era, siendo que se trataba de una simple estructura ilegal, además de que la finca en teoría era libre de cargas, sin que se aportase, como exige el art. 17.1 de los Estatutos, si así no era, los documentos acreditativos. En todo caso, el arriendo sobre una construcción ilegal no puede dar lugar a un derecho de indemnización.

**QUINTO.-** Con relación a la falta de criterios de adjudicación, así como al incumplimiento del de proximidad, además de una supuesta intención de perjudicar a la recurrente, ya se ha dicho que no hay más criterio que el de conceder una superficie de uso de parcela proporcional al aprovechamiento asignado en la ficha del PGOU que ostenta cada titular, no habiéndose establecido coeficientes de ponderación en cuanto al construirse en una sola manzana, en principio puede considerarse que vale toda igual. El Perito G.T. es concluyente en tal sentido, al considerar que se ha cumplido con la legalidad. Ciertamente afirma que da la impresión de que se ha querido dejar lo que a su juicio puede valer menos al propietario minoritario que ostenta el 7,56% del aprovechamiento. Sin embargo, frente a tal impresión subjetiva hay que considerar varias cuestiones. La primera y principal es que el reparto “cumple fielmente las bases de actuación”, según reconoce el propio perito, al margen de que pudiera haber opciones más favorables al recurrente, y en la adjudicación lo lógico es que las mayorías en la Junta tengan mayor peso, y en este caso se trata de una propietaria con el 92,44% y otra con el 7,56%. En segundo lugar, que el menor valor de la esquina concedida, que tiene orientación Norte, con fachadas exteriores Noroeste y Noreste, más expuesta al cierzo y menos soleada, no deja de ser discutible en cuanto está al lado contrario de la Avenida de Navarra, muy ruidosa, y con muchas mejores vistas, que permiten ver el Pirineo en días claros, al tener delante la zona de vías, que no se construirá. En tercer lugar, que la adjudicación a A. en otro punto podría complicar un tratamiento unitario del espacio libre interior de la manzana, casi un cuadrado perfecto, con lo cual habría un criterio razonable, que se alinea con la repugnancia que en nuestro Derecho se muestra a las situaciones de indivisión, art. 400 del CC, y estaríamos ante una situación similar, en la que una oposición de un copropietario, por motivos razonables o irrazonables, podría complicar el tratamiento unitario de la casi totalidad. En cuarto lugar, viene a reconocer que, quitando la cuestión de la orientación, y por los motivos apuntados así como por la dificultad de reparto de espacios libres, la solución tomada es la mejor, con lo cual no se puede decir en absoluto que se trate de una decisión abusiva que pretenda perjudicar a la recurrente, teniendo dicha solución sus ventajas y sus desventajas.

En cuanto al criterio de la proximidad, art. 125.f) de la LUA, es un simple principio, por lo general de difícil aplicación.

En todo caso, es un principio, pues se dice que “se procurará, siempre que sea posible” y el mismo plantea la disyuntiva de cómo se debe de aplicar. Es decir, ¿se cumple más si se satisface al que tiene propiedad mayoritaria que al que menos?, y cómo se cumple más, si se sitúa a alguien con mil metros de aportación encima de su finca inicial o a alguien con diez mil a cincuenta metros de su finca inicial. Y si se

trata de calles, ¿se cumple mejor otorgando la parcela a quien tenía más próxima a ella la finca aportada, como Neptuno en este caso, aunque en proporción a su superficie, por ser más profunda, tuviese menos metros que daban a la avenida Navarra, o a A., que tenía en proporción más metros de “fachada” en la avenida Navarra, si bien a más distancia de las parcelas edificables.

Por otro lado, el art. 95 del RGU exceptúa del criterio de proximidad los casos en que más del 50% de la parcela esté destinada a zona verde, vial u otros usos incompatibles con la propiedad privada, estando en este caso destinada a zona verde.

**SEXTO.-** Plantea la recurrente de nuevo que tiene derecho a mayor superficie edificable, si bien en este caso introduce una novedad, al considerar que le corresponden otros 1.932,44 metros por usos distintos a vivienda, invocando para ello un informe del Servicio de Licencias de 17-12-1988.

Con relación a una mayor superficie por vivienda ya se ha resuelto por las sentencias del TSJA de 23-1-1990 y del TS de 29-10-1991, que confirma aquella, en la cual se reconocía que la edificabilidad que restaba a la parcela era de 2.395 m<sup>2</sup>, y que, por haberse agotado, se transfirió a la G-44-1, uno de los motivos por los que ésta incluye tres núcleos discontinuos, siendo el principal el de la Avenida Navarra anterior al Centro Comercial Augusta.

En cuanto a la reclamación actual, los usos distintos de viviendas, carece de fundamento, ya que precisamente la edificabilidad en viviendas se estableció en el PGOU de 2001, a petición de la recurrente, que pidió su integración en el Area, en la ficha del Área de Intervención G-44-1, documento 6 de la contestación municipal, por lo cual debió de haberse recurrido dicho PGOU en tal sentido, reclamando la inclusión de dicha superficie de uso distinto de vivienda. Se recurrió en alzada, pero por otros motivos, según resulta del informe de septiembre de 2001 al recurso de alzada, documento 12 de la contestación de la Junta de Compensación, sin que conste que se recurriese judicialmente el mismo. Por tanto, carece de sentido hoy día pretender lo que sería una auténtica impugnación del PGOU cuya firmeza se dejó ganar.

**SÉPTIMO.-** Por último, hay una alegación formal, al entender incumplido el art. 174 del Reglamento de Gestión Urbanística, por no haberse dado una segunda audiencia para la aprobación definitiva y una segunda votación. Tal alegación también debe de rechazarse, ya que se produjo tal audiencia tras la aprobación inicial, cumpliéndose lo previsto en el art. 61 de la LUA, que rige el procedimiento de aprobación de los Estudios de Detalle y al que se remite el 125 LUA, que implica que el Ayuntamiento aprueba finalmente, tras la fase de audiencia pública, la reparcelación de forma definitiva, con las correcciones que en su caso hayan sido necesarias. Se ha cumplido, por tanto, el procedimiento.

Por otro lado, no ha habido una modificación sustancial de lo aprobado inicialmente respecto de lo cual la parte hubiese puesto reparos, ya que sus alegaciones se centraron en otros aspectos formales, en la valoración de las parcelas, en la petición de indemnización por la estructura, sin que se discutiese, como alega la Junta, ni sobre los aprovechamientos, ni sobre precisiones técnicas de los informes técnicos y jurídicos municipales, que son las que, en definitiva se recogieron en la aprobación definitiva. Por todo ello, aun en el caso de que la recurrente tuviese razón, que no la tiene, el supuesto defecto no habría causado la indefensión que, según el art. 63.2 de la Ley 30/1992, constituye el requisito necesario para la anulación por defecto de forma.

Por todo ello, en definitiva, procede desestimar en su totalidad el recurso interpuesto.

**OCTAVO.-** No procede hacer expresa condena de las costas del recurso, conforme al art. 139 LJCA.

Vistos los preceptos citados y demás de general aplicación

**FALLO**

Que debo desestimar y desestimo en su totalidad el recurso interpuesto por A., S.A. contra el acuerdo de la Junta Local de 27-10-2006 que confirmó, en resolución del recurso de reposición, el de 7-7-2006 que había aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación del Área de Intervención G-44-l, no habiendo lugar a hacer expresa condena de las costas del recurso.

Así por esta mi Sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.