

**TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA**

PROYECTO DE REPARCELACIÓN. SG/2.

Modificación cuenta de liquidación. Variación superficie finca.

Procedencia existencia de pericial judicial imparcial.

Carácter de modificación no sustancial del proyecto.

**Fallo:** Estimación parcial. Desfavorable al Ayuntamiento.

---

**Ilmo. Sr.**

**MAGISTRADO-JUEZ**

D<sup>a</sup> María José Cía Benítez

En ZARAGOZA, a treinta de Mayo de dos mil catorce.

Vistos por mí, María José Cía Benítez, Juez del Juzgado Contencioso Administrativo nº 5 de Zaragoza, los presentes autos de Procedimiento Ordinario nº72/2013 seguidos ante este Juzgado, y conforme a

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.- Partes del recurso:**

Recurrente: T.T.S.L. representada por el Procurador D. I.J.N. y asistida por el Letrado, D. F.J.Z.M.

Demandada: AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA representado por la Procuradora Dña. S.S.S. y asistido por la Letrada Dña. R.S.J.

Codemandada: JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA DEL SECTOR SUZ DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA representada por el Procurador D. P.C.L. y defendida por el Letrado D. A.A.P.

**SEGUNDO.- Actuación recurrida:**

Por la parte actora se interpuso Recurso ContenciosoAdministrativo contra el Acuerdo adoptado por el Gobierno de Zaragoza de 24 de enero de 2013 que desestima el recurso de reposición frente al Acuerdo de 13 de abril del 2012 que aprueba con carácter definitivo el Proyecto de Reparcelación del SUZ SG/2 del PGOU de Zaragoza.

**TERCERO.- Pretensiones de la parte recurrente:**

Dicte Sentencia por la que estimando el recurso se declare la nulidad o anulabilidad del acuerdo impugnado; que se reconozca como situación jurídica individualizada a la parcela aportada nº 49 una superficie de 7.014,75 m<sup>2</sup>; que en la cuenta de liquidación Provisional del Proyecto de Reparcelación se reconozca que las UA,s teóricas que corresponden a la recurrente son 2.158,77, con imposición de costas a la Administración.

**CUARTO.- Pretensiones de las partes recurridas:**

Las partes demandada y codemandada solicitan el dictado de una sentencia desestimatoria de las pretensiones de la actora.

**QUINTO.- Procedimiento:**

-Con fecha de 4 de abril de 2013 se presentó recurso contencioso-administrativo contra la resolución precitada ante el Juzgado Decano de esta ciudad, y por turno correspondió al presente Juzgado de lo Contencioso Administrativo.

-En virtud de Decreto se tuvo por admitido a trámite el escrito de interposición del recurso, requiriendo la aportación del expediente administrativo y emplazando a los demandados para que pudieran personarse en las actuaciones.

-Recibido el expediente administrativo, se presentó con fecha de 28 de junio de 2013 escrito de demanda, con las pretensiones expuestas en el antecedente

tercero.

Tras admitir la demanda en virtud de Decreto, se dio traslado a la parte demandada, quien con fecha de 4 de septiembre de 2013 presenta escrito de contestación a la demanda. La Junta de Compensación presentó escrito de contestación en fecha 30 de octubre del 2013.

Tras la apertura del período probatorio y la evacuación del trámite de conclusiones, se dio por finalizada la tramitación del procedimiento y conclusos los autos para Sentencia.

-En la tramitación de este juicio se han observado las prescripciones legales.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Es objeto de recurso el Acuerdo adoptado por el Gobierno de Zaragoza de 24 de enero de 2013 que desestima el recurso de reposición frente al Acuerdo de 13 de abril del 2012 que aprueba con carácter definitivo el Proyecto de Reparcelación del SUZ SG/2 del PGOU de Zaragoza. La parte actora pretende se declaren no conforme a derecho de los acuerdos impugnados y el reconocimiento como situación jurídica individualizada consistente en la expresa declaración de su derecho a que se le reconozca a la parcela aportada, nº 49, y titularidad de la misma, una superficie de 7.014, 75 m<sup>2</sup> y que en la cuenta de liquidación se reconozca que las UA,s teóricas que corresponden a la recurrente en el proceso reparcelatario son 2.158,77 euros.

En consecuencia, lo pretendido es que se declare el derecho de la recurrente a que se modifique la cuenta de liquidación del Proyecto de Reparcelación para que en la misma aparezca la superficie aportada correcta y las UA,s teóricas correctas que le corresponden. Según la actora, en el acuerdo de aprobación inicial se reconocía a la parcela aportada por la actora, nº 49, una superficie de 7.014,75 m<sup>2</sup> y en consecuencia en la cuenta de liquidación aprobada inicialmente, se advertía que las UA,s teóricas que correspondían a la recurrente eran 2.158,77. La recurrente no presentó alegaciones en la fase de información pública, al entender que la medición era acorde con la realidad.

Con ocasión del último documento aportado por la Junta de Compensación, los servicios técnicos han modificado el criterio y en contraposición a sus informes previos, han decidido minorar la superficie reconocida a la finca aportada nº 49, asignándole una superficie aportada de 6.403, 63 m<sup>2</sup>. Y en el Acuerdo de Aprobación Definitiva se reduce de forma sustancial la superficie reconocida y se reducen las UA,s teóricas. Entiende la recurrente que la reducción de la superficie y la minoración de las UA,s teóricas, son modificaciones sustanciales, pues afectan a derechos y obligaciones de la recurrente, y hubiera sido necesario proceder a la apertura de un nuevo período de exposición al público. Por ello, considera nulo el procedimiento al haber omitido un trámite sustancial, dado que debería haberse retrotraído el expediente y someter a un nuevo período de información pública. En segundo lugar, postula la recurrente la ilegalidad de la rectificación de la superficie y de las UA,s teóricas, ya que se trata de modificaciones introducidas en el Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación sin seguir el procedimiento legalmente establecido y sin haber dado opción a la interesada para que mostrara su parecer.

Examinado el expediente, resulta que por acuerdo de 25 de septiembre de 2009 se aprueba inicialmente el proyecto de reparcelación del Sector SUZ SG/2 con base en los Informes del Gerente de Urbanismo de 18 de septiembre de 2009 y de la Dirección de Servicios de Planificación y Diseño Urbano de 24 de septiembre de 2009, quedando condicionada la aprobación definitiva de proyecto la subsanación de las deficiencias que se observen en los informes que se emitan antes de esa actuación. En el informe de fecha 12 de abril del 2011 se señala que las superficies de las fincas aportadas según documentación del Registro, de la Gerencia de Catastro y la propuesta según el TR de proyecto de reparcelación es la siguiente; finca nº 49 superficie en el Registro 7641, y superficie según catastro 4894, superficie reparcelación.

**SEGUNDO.-** En primer lugar hay que resolver la cuestión referente a si la variación de superficie de la finca aportada, en el acto de aprobación definitiva del

Proyecto de reparcelación de autos, en relación con la superficie de adjudicación según el Proyecto de Reparcelación en el acto de aprobación inicial, tiene o no el carácter de modificación sustancial del Proyecto de Reparcelación. Esta alegación carece de todo fundamento jurídico, por cuanto, la aprobación inicial es sólo un acto trámite del que no emana el Proyecto de Reparcelación definitivamente aprobado. Por ello existe sólo un Proyecto de Reparcelación que es el que es objeto del acto de aprobación definitiva. Únicamente respecto del Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente podría predicarse una alteración o modificación sustancial; no, del Proyecto de Reparcelación aprobado inicialmente.

El Tribunal Supremo (*STS de 27 de abril de 1999*) considera que... “Ese concepto jurídico indeterminado de “cambio sustancial” ha sido precisado en una reiterada jurisprudencia de esta Sala en el sentido de que la nueva información pública sólo tendrá lugar cuando las modificaciones introducidas supongan un nuevo esquema de planeamiento y alteren, por tanto, de una manera esencial las líneas y criterios básicos del plan y su propia estructura, quedando por ello afectado de igual manera el modelo territorial dibujado en el mismo (*sentencias de 15 de julio y 22 de mayo de 1995 y 16 de diciembre de 1993*, entre otras muchas), sin que el mero hecho de que se altere la superficie afectada implique una modificación sustancial, que sólo tendrá lugar cuando dada la superficie afectada o su intensa relevancia dentro de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio, venga a alterar seriamente el modelo territorial elegido (*sentencia de 11 de octubre de 1995 y 23 de junio de 1994*)”.

Lo decisivo en el presente proceso es determinar si la actora ha acreditado que la reducción de la superficie inicialmente adjudicada no esté justificada técnicamente.

**TERCERO.-** La administración desestimó el recurso de reposición frente al acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación con base en los argumentos expuestos en los informes emitidos por el Servicio Técnico de Planeamiento y rehabilitación y por el Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística de 21 de enero del 2013.

En el primero de esos informes, se refiere, a modo de resumen:

El 29 de septiembre de 2009 el Gobierno de Zaragoza acuerda aprobar con carácter inicial el proyecto de reparcelación y el 11 de febrero se somete a información pública condicionando su aprobación definitiva al cumplimiento de las prescripciones señaladas en los informes emitidos por el servicio técnico de planeamiento y rehabilitación en fecha 14 de agosto de 2009 y por el servicio jurídico de ordenación y gestión urbanística de 9 de febrero del 2010.

El 13 de abril del 2012 se acuerda aprobar con carácter definitivo el proyecto dereparcelación.

La discrepancia de la actora es en relación con la superficie considerada para la finca aportada 49. La Administración basa la desestimación de su alegación en diversos informes: como el informe jurídico de 19 de mayo de 2009, en el que se hacía mención a que en cuantó a superficies de las fincas aportadas, el plano topográfico contenido en el Plan Parcial por carecer el proyecto de reparcelación de un plano topográfico.

El informe técnico de 14 de agosto de 2009 con respecto a la finca 68, habla de que se aprecian discrepancias entre la configuración de la parcela catastral correspondiente y la delimitada en la reparcelación y sería conveniente solicitar la información al Servicio competente si jurídicamente se estime oportuno. No se aporta certificación registral. En el informe jurídico de 9 de febrero del 2010 con respecto a la finca 68, ....no inscrita en el Registro de la Propiedad, también deberán incorporarse al expediente las correspondientes certificaciones catastrales, justificándose en el expediente su superficie.

El 12 de abril del 2011 se emite informe técnico en el que se refiere que no se ha aportado ninguna medición topográfica de las fincas. En el Plan Parcial existe una medición que no se aporta y no se respeta en su totalidad en el proyecto de reparcelación. Con respecto a la parcela 68, se refiere que existe un documento en el plan parcial denominado medición de superficies, cuyos datos no se respetan en su totalidad en el proyecto de reparcelación, ya que no se ha aportado plano topográfico

por parcelas en el proyecto de reparcelación, en principio deberían tomarse en consideración los datos contenidos en el documento mencionado. Al folio 1254, obra la contestación de la Junta de Compensación expresando que el cambio de superficie de la parcela 49 con respecto al considerado en el Plan Parcial vino ocasionado por la aportación de su propietario en el seno de la Junta Compensación, de una medición topográfica que incrementaba en lago más de 700 m2 con respecto del plano prerreparcelatorio en detrimento de la medición de la finca 68.

La Administración parte de que el proyecto de reparcelación carece de plano topográfico donde se pueda comprobar la superficie parcial de cada finca aportada incluidas las aportadas, 49 y 68.

El 14 de diciembre de 2011 pasa a formar parte del informe que emite el Servicio de Información Geográfica Sección Topografía, donde se indica que la superficie de la parcela 68 asciende a 4.329,70 m2.

El 10 de enero del 2012 se emite informe por el Gerente de Urbanismo en el que se dice que se considera conveniente mantener la medición anterior, contenida en el Plan Parcial, contrastándola si es posible con una medición de esa superficie a realizar por los servicios municipales. Medición que es la incorporada en el informe de 14 de diciembre del 2011.

El 23 de marzo del 2012 se emite informe técnico que no valora la superficie considerada para las fincas 49 y 68. Desde el Ayuntamiento se considera válido, a falta de un topográfico de las fincas aportadas, el plano contenido en el documento del plan parcial.

La discrepancia de la superficie parece radicar en que el recurrente considera que su propiedad en el linde con el Camino del Cascajo alcanza hasta el asfaltado de este y en el linde con el Camino de la Torre Montañés, también lo sería con el asfaltado y con el inicio del riego. En el plan parcial se tienen en cuenta los taludes del terreno y límites físicos, como puede ser el muro que delimita la propiedad de la finca aportada 49. Las cartografías existentes municipales dejan constancia de los límites del camino. La variación del lindero fue realizada por la recurrente sin conocimiento ni consentimiento, del Ayuntamiento, de forma unilateral considerando que la superficie de la finca era superior al integrar porciones extramuros en la superficie de la finca.

Así la superficie de las fincas era:

Según plan Parcial; **finca 49:** 6.403,63 m2 **finca 68:** 4329,70 m2.

Según aprobación inicial proyecto reparcelación: **finca 49** 7.014,75 m2 y **finca 68** 4.025,85 m2.

Según aprobación definitiva: **finca 49** 6.043, 63 m2 y **finca 68** 4329,70 m2.

En el Informe emitido por el Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística, de 21 de enero del 2013 en relación con la alegación de disconformidad con la medición de su finca, que está rodeada por un camino rural de propiedad municipal señala que tiene en cuenta los informes emitidos por este mismo servicio de fecha 19 de mayo del 2009 que señala que la documentación gráfica del proyecto de reparcelación relativa a las fincas aportadas no era correcta, porque el plano correspondiente no viene referido a la cartografía municipal catastral. En el plano únicamente se aprecia la línea de límite entre las fincas según el proyecto, pero sin superponerla sobre la que resulta de esta cartografía para poder apreciar las divergencias.

Este informe considera que la modificación se produce en cumplimiento de los informes municipales emitidos en este sentido. Así se tiene en cuenta que en los informes previos al sometimiento a información pública se indicaba que la superficie de las fincas 49 y 68 debía comprobarse antes de la aprobación definitiva de la reparcelación.

En el presente caso, hay que tener en cuenta que la finca 68, de propiedad municipal, es un camino que bordea la finca 49, por el sur, este oeste. Existen discrepancias entre la configuración de la parcela catastral correspondiente y la delimitada en la reparcelación.

La superficie de la finca 49 se aumentó, respecto de la que figuraba en el levantamiento topográfico de plan parcial, a costa de un camino propiedad municipal.

**CUARTO.-** De manera que la modificación de la superficie no puede considerarse arbitraria, ya que nos encontramos ante una finca, la 49, rodeada por un camino, (finca 68) de propiedad municipal que la bordea y las mediciones del plan parcial se ven alteradas por un topográfico aportado por la recurrente. Cosa distinta es que se discrepe de las razones expuestas por la Administración para variar la superficie, pero las razones, correctas o no, existen.

De hecho la diferencia de superficie, viene determinada, tal y como se desprende del informe pericial de parte, en que el Ayuntamiento adjudica a la parcela 49 únicamente la superficie intramuros de la vaila de cerramiento existente, sin tener en cuenta que existe una franja de terreno entre la parcela y el límite del Camino del Cascajo. Esta porción de terreno existente entre el vallado y el límite del camino del Cascajo forma parte de la parcela nº 49. El Ayuntamiento sin embargo considera que esa franja de terreno forma parte del camino titularidad municipal.

Es cierto que la pericial judicial practicada por perito imparcial designado judicialmente avala la posición de la actora. Sin embargo hay que tener claro que el propio dictamen expone la dificultad de determinar la parcela 49 (última página del informe). En el mismo se evidencia que cuando disminuye la parcela 49, debe aumentar en la misma medida la 68 y viceversa. Y uno de los linderos (este) de la parcela 49 es el camino del Cascajo. El perito judicial avala la posición de la actora pero únicamente se ha basado en el informe pericial de la parte actora y en dos visitas realizadas a la finca nº 49 y su entorno. Hay que tener en cuenta que las certificaciones catastrales existentes sobre la finca 49, del año 2008 y de año 2012 distan en unos 2.000 m2.

No nos encontramos ante una finca cuyos linderos sean admitidos por las partes; no nos encontramos con un problema de discrepancia de superficie entre la indicada en el título y la establecida en la realidad. Por tanto, no estamos ante una discrepancia de superficie entre el título y la realidad, sino que la discrepancia estriba en la delimitación de un lindero de las fincas en la realidad. La discrepancia radica en determinar si la franja de terreno existente entre el vallado de la finca nº 49 y el límite del Camino del Cascajo forma parte de la parcela 49 o de la parcela 68. Por este motivo, esta propiedad discutida por las partes debe considerarse dudosa y dejarse su determinación a la jurisdicción civil.

Nos encontramos ante una porción de 611,12 m2 (entre el vallado de la finca nº 49 y el Camino del Cascajo) que la actora considera que pertenece a la finca nº 49 y el Ayuntamiento por su parte, la incorpora al Camino del Cascajo, de titularidad municipal. Estimar la pretensión de la actora relativa a que se le reconozca a la parcela aportada, nº 49, y titularidad de la misma, una superficie de 7.014,75 m2, implica hacer declaración sobre propiedad, a favor de la actora, de franja de terreno discutida lo cual no es posible por no ser esta jurisdicción la competente para resolver sobre esta cuestión. De manera que procede estimar parcialmente la demanda, y declarar que debe considerarse como dudosa la propiedad respecto a esa franja de terreno, anulando el proyecto en ese exclusivo aspecto.

**QUINTO.-** De conformidad con lo dispuesto en el *artículo 139.1 de la LJCA* -redactado conforme a la Ley 37/2011, de 10 de octubre, de medidas de agilización procesal- no se hace expresa imposición de las costas ante las dudas de hecho y de derecho que plantea el caso en los términos que se han expuesto.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación,

## **FALLO**

ESTIMAR en parte el presente recurso contencioso administrativo interpuesto por la representación de T.T.S.L. contra el Acuerdo adoptado por el Gobierno de Zaragoza de 24 de enero de 2013 que desestima el recurso de reposición frente al Acuerdo de 13 de abril del 2012 que aprueba con carácter definitivo el Proyecto de Reparcelación del SUZ SG/2 del PGOU de Zaragoza, únicamente en el sentido de ANULAR dicha Resolución y Proyecto de Reparcelación en tanto en cuanto no califican como “bien de titularidad dudosa” la superficie de 611,12 m2

(entre el vallado de la finca n.º 49 y el Camino del Cascajo).  
Desestimando las demás pretensiones de la demanda. Sin costas.

Así por esta sentencia lo pronuncio, mando y firmo.