

TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA

PROYECTO DE REPARCELACIÓN. RECTIFICACIONES Y APROBACIÓN.
SECTOR 89/3 (ARCOSUR)

Declaración de finca como de titularidad dudosa o litigiosa.

Falta de legitimación.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D. José Javier Oliván del Cacho

En Zaragoza, a veintiuno de abril de 2009.

En nombre de S.M. el Rey, el Ilmo. Sr. Magistrado D. José Javier Oliván del Cacho, Juez del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 5 de los de Zaragoza, habiendo visto el Procedimiento Ordinario 49/08, en el que ha sido actora la mercantil A.V, S.A, representada por D. I.G.N., Procurador de los Tribunales, con asistencia Letrada de D. F.Z.M. y como demandado el Ayuntamiento de Zaragoza representado por Doña N.C.A., Procuradora, con asistencia del Sr. Letrado Consistorial, siendo objeto del recurso el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 18 de abril de 2008, por el que se incorporaban determinadas rectificaciones y se mostraba conformidad al Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación del Sector 89/3 "Arcosur", así como el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 8 de noviembre de 2007, por el que se aprobó el proyecto de reparcelación mencionado.

HECHOS

PRIMERO.- Con fecha 9 de junio de 2008, D. I.G.N., Procurador de los Tribunales y de A.V, S.A., presentó recurso contencioso-administrativo contra las siguientes actuaciones administrativas, a saber:

1. Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 18 de abril de 2008, por el que se incorporaban determinadas rectificaciones y se mostraba conformidad al Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación del Sector 89/3 "Arcosur".

2. Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 8 de noviembre de 2007, por el que se aprobó el Proyecto de Reparcelación mencionado.

SEGUNDO.- Con fecha 20 de octubre de 2008, se presentó escrito de Demanda, en cuyo suplico interesaba que se dictara Sentencia por la que se declare:

1º.- No ser conforme a Derecho el Acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza en sesión de 8 de noviembre de 2007, que aprobaba con carácter definitivo el Proyecto de Reparcelación del Sector 89/3 (Arcosur), y se proceda a su consecuente anulación, dejando sin efecto la rectificación cuarta, incorporada en el Anexo acompañado a la notificación del arreglo a la descripción que aparecía en el Proyecto de Reparcelación citado acuerdo, en los términos interesados en la fase administrativa y que se han definitivamente detallado en el escrito de demanda.

2º.- No es conforme a Derecho el Acuerdo del Gobierno de Zaragoza de fecha 18 de abril de 2008 y se proceda a la anulación del mismo, dejando sin efecto la rectificación cuarta, incorporada al mismo en cumplimiento del acuerdo precedente, y reconociendo que la titularidad de la finca aportada nº 5 resultaba correcta con arreglo a la descripción que aparecía en el Proyecto de Reparcelación definitivamente aprobado por parte de esa Corporación municipal.

3º.- Como situación jurídica individualizada se solicita que se declare que la parcela catastral 6 del polígono 104, que en el Proyecto de Reparcelación se incluía en la finca aportada 5 (actualmente finca 5 Bis), no es de titularidad litigiosa, manteniendo la descripción y titularidades de la misma que aparecían en el Proyecto de Reparcelación aprobado inicialmente.

4º.- Como situación jurídica individualizada, se solicitaba que se declare la

incorrección de los costes urbanísticos y de la redistribución de cuotas de titularidad que se ha efectuado, precisamente por razón de la supuesta titularidad 'litigiosa' de la finca nº5 , así como las modificaciones que, por dicha causa, el Ayuntamiento obligó a incorporar en la cuenta de liquidación provisional del Texto Refundido.

5º.- Asimismo, subsidiariamente, como situación jurídica individualizada, y sólo para el caso de que se mantenga la rectificación Cuarta -que obligaba a crear una nueva finca aportada en el proyecto (nº 5-BIS), de titularidad dudosa, coincidente con la citada parcela 6 del polígono 104-, se declare la validez y adecuación a derecho de la sustitución económica propuesta por la Junta de Compensación a los Sres. S.C., en lugar de atribuirles aprovechamientos urbanísticos concretos.

6º.- También como situación jurídica individualizada, se solicita que se reconozca el derecho de mi representada a percibir una indemnización adicional, a determinar en fase de ejecución de sentencia, que compense los daños y perjuicios causados a la recurrente, por esa irregular decisión de la Administración.

7º.- En todo caso, se solicite la imposición de costas a la parte demandada, si se opusiera con temeridad o mala fe a las justas pretensiones de la parte recurrente”.

TERCERO.- Con fecha 3 de noviembre de 2008, la representación municipal presentó escrito de oposición a la demanda, en cuyo suplico interesaba que se dictara Sentencia “mediante la cual inadmita y, en su caso, desestime el recurso formulado”.

CUARTO.- Fijada la cuantía de este recurso como indeterminada, se acordó la apertura del período probatorio. Finalizado el trámite de conclusiones, los autos quedaron conclusos para Sentencia.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Se impugna en esta litis la declaración de una finca como de titularidad litigiosa.

SEGUNDO.- Del amplio expediente administrativo cabe derivar los siguientes elementos fácticos:

1.- Con fecha 26 de julio de 2006, se presentó Proyecto de Reparcelación por la Junta de Compensación del Sector 89/3 del PGOU de Zaragoza.

2.- Tras la evacuación de determinados trámites, se acordó por la Junta de Gobierno, en sesión de 22 de diciembre de 2006, lo siguiente (folio 312): “*Primero.- Aprobar, con carácter inicial, el Proyecto de Reparcelación del sector 89/3 según documentación aportada en fecha 26 de julio de 2006 (...)*”.

3.- El anterior Proyecto fue sometido a información pública mediante anuncio en el Boletín Oficial de Zaragoza de 11 de enero de 2007 (folio 506).

4.- Con fecha 20 de marzo de 2007, la Junta de Compensación emitió informe en relación con las alegaciones presentadas por la Sras. C., en la que puede leerse (folio 2081).

“Respecto a la finca aportada nº 5:

En este sentido lo que se produce es una clara contienda sobre la titularidad de una parcela, por lo cual la Junta entiende que esta cuestión deberá resolverse en el lugar que corresponda y no en el proyecto de Reparcelación. Tampoco se dan las bases o requisitos jurídicos para acudir a los planteamientos que indican los alegantes”.

5.- Con fecha 6 de julio de 2007, la Gerencia de Urbanismo emitió informe sobre las alegaciones de la familia C., en la que, respecto a la cuestión debatida en esta litis, se dice lo que sigue (folio 2339): “*En tercer lugar, se hace referencia en el escrito de alegaciones a la finca aportada número 5, que según se considera ha incluido en su perímetro una parcela propiedad de los alegantes que es la parcela 6 del polígono 104 y de acuerdo con la documentación aportada no figura inscrita en el Registro de la Propiedad a nombre de persona alguna, tal como se acredita con certificación del Registro de la Propiedad número 9 que se acompaña a la alegación*

en la que se indica que la parcela 6 del polígono 104 “no ha aparecido inscrita la parcela 6 se (...)”

TERCERO.- La parte actora, inicialmente, (que incluía la ha informado de algunas circunstancias fácticas, a saber:

“Primero.- La Entidad Mercantil Inmobiliaria M., S.L., previas las oportunas segregaciones, transmitió la finca registral nº 35872 (que incluía la parcela 6 del polígono 104), en virtud de escrituras de compraventa otorgadas ante el Notario de Zaragoza D. J.M.B.G. a las Compañías Mercantiles que actualmente aparecen como propietarias en el Registro de la Propiedad, según la certificación aportada al Proyecto de Reparcelación (...).

Segundo.- La Entidad Mercantil Inmobiliaria M., S.L., la Sociedad P.I.R.U., S.A., y Dña. J.G.C. eran socios de la Entidad Mercantil H.S., S.A. En virtud de escritura de ejecución de acuerdos sociales de disolución y liquidación de Sociedad Mercantil Anónima, otorgada ante el Notario de Zaragoza D. J.M.B.G. en fecha 18 de diciembre de 2007, se extinguió la personalidad jurídica de la Compañía “H.S., S.A.”, adjudicándose su activo a los accionistas de la misma. Se adjunta como Documento nº dos, copia de dicha escritura pública.

Las Entidades Mercantiles Inmobiliaria M.,S.L., y P.I.R.U., S.L., -P., S.L.- (...). Tanto P., S.L. como mi representada A., S.A (ambas compañías eran socias, como hemos dicho, de la extinta H.S., S.A) son titulares de varias parcelas incluidas en el ámbito del Sector 89/3 (Arcosur) como se puede verificar en el Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente”.

Pues bien, la mercantil actora discrepa abiertamente de la declaración de la finca de autos como de titularidad dudosa o litigiosa. En concreto, en cuanto a la fundamentación jurídica, la parte actora, en su Demanda y conclusiones, ha apelado a lo previsto, en el art. 103 del Reglamento de Gestión Urbanística, que dice así:

“1.- Los propietarios y titulares de derechos afectados por las reparcelaciones están obligados a exhibir los títulos que posean y declarar las situaciones jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas.

2.- La omisión, error o falsedad en estas declaraciones no podrá afectar al resultado objetivo de la Reparcelación. Si se apreciase dolo o negligencia grave, podrá exigirse la responsabilidad civil o penal que corresponda.

3.- En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, prevalecerá ésta sobre aquéllos en el expediente de Reparcelación.

4.- Si la discrepancia se plantea en el orden de la titularidad de los derechos, la resolución definitiva corresponde a los Tribunales ordinarios. El proyecto de Reparcelación se limitará, en tal caso, a calificar la titularidad de dudosa o litigiosa, según proceda. La Administración actuante asumirá la representación de los derechos e intereses de esas titularidades a efectos de la tramitación del expediente. Los gastos que sean imputables a las titularidades referidas podrán hacerse efectivos por la vía de apremio en caso de impago.

5.- No obstante, las cuestiones de linderos podrán resolverse en el propio expediente de reparcelación, si media la conformidad de los interesados, acreditada mediante comparecencia o en cualquier otra forma fehaciente”.

Si bien este precepto, según la demandante, debe reinterpretarse a la luz del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, según el cual se exigiría la anotación preventiva de demanda para considerar a una finca litigiosa.

La representación municipal se remite y transcribe la Demanda presentada en el P.O. 227/08, del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 1 de esta ciudad, en el que la entidad mercantil P.I.R.U., S.L, de la que se pueden extraer las siguientes argumentaciones, a saber:

1.- Causa de inadmisión por falta de legitimación (en cuanto debe rechazarse que la actora pueda discutir derechos que le son ajenos), de acuerdo con las siguientes consideraciones: *“No discutimos que la actora disponga de cierto interés o más bien expectativa, derivada de estar temerosa de que los terceros a quienes vendió los terrenos puedan reclamarle el correspondiente resarcimiento si es que los terrenos vendidos no hubieran sido efectivamente propiedad de la actora. Pero, en relación a la concreta actuación de que se trata en el proceso, es dudoso que la expectativa de la actora pueda ser transformada en un interés legítimo para*

accionar en impugnación de un proyecto de reparcelación en el que la documentación tramitada pone de manifiesto que la actora carece de derecho de clase alguna en relación con la finca cuestionada y se alza en impugnación del acuerdo de la Administración defendiendo unos derechos que sólo compete defender a los propietarios”.

2.- Posible existencia de desviación procesal, toda vez que “en vía administrativa fue solicitado exclusivamente que fuese dejada sin efecto la rectificación cuarta incorporada en el Anexo acompañado a la notificación del acuerdo de 8 de noviembre de 2007. En su lugar, aparecen ahora novedosamente reflejadas una variedad de peticiones novedosas que pudieran ubicarse en el ámbito de la desviación procesal.

3.- Inexistencia de nulidad procedimental y de indefensión, ya que la repetición del trámite de información pública o de audiencia generalizada sólo procede en los casos que se produzca una afección generalizada del contenido del proyecto o impactación sobre la generalidad de los propietarios.

4.- Innecesariedad de anotación preventiva de una Demanda civil para que pueda reputarse a la finca 5 bis como de titularidad controvertida, advirtiendo lo que sigue: *“Mas, pretender reducir la variedad de casos de titularidad controvertida de fincas al supuesto prevenido normativa en el art. 10.3 del RD 193/97 es algo ciertamente novedoso (no existe antecedente alguno para ello) que, para nosotros, al margen de no ajustarse a las Bases aprobadas y aplicables, carece de sentido o lógica, no se compadece con el propio título, significado y alcance del precepto, ni con el preámbulo de la norma (que declara que acción urbanística y Registro de la Propiedad se desenvuelven en esferas distintas), chocaría, además, con el art. 103.4 RGU, cuando nadie ha llegado a entender que exista confrontación entre ellos, y contravendría la doctrina jurisprudencial existente al respecto. Por ello, es que el art. 10.3 RD 1093/97 ha de entenderse que constituye uno de los supuestos que deberán ser tomados en consideración para la determinación de la titularidad controvertida de fincas, pero, obviamente, no es el único”.*

5.- En relación con la transformación en metálico del aprovechamiento asignable a los Sres. S.C., se insiste en negar legitimación para que un tercero ajeno a la reparcelación solicite que sea convertido el derecho asignado a uno de los propietarios, cuando ello no es debatido por los restantes propietarios. En cuanto al fondo, se dice: *“Ciertamente, es una regla de la reparcelación el que en la medida de lo posible, sean evitados los proindivisos. Pero constituye igual regla el que, en la medida de lo posible, sean también evitadas las sustituciones en metálico. Y, en nuestro caso, dada la cantidad y variedad de derechos afectados en el proyecto de qué se trata y a la vista del considerable número de proindivisos ya establecidos, no es perceptible dato, indicio o fundamento alguno en virtud del cual, la entrada de un propietario más (por razón de la litigiosidad de una de las parcelas), deba originar (por la simple razón de intentar complacer a un tercero, ajeno a la reparcelación), la sustitución del aprovechamiento asignable por su equivalente económico”.*

6.- En el caso de autos, además de insistir en la falta de legitimación (aunque sea titular de fincas en el ámbito de la reparcelación pero sin relación con la de autos), se ha hecho referencia a que no puede ahora atacarse el acuerdo de 8 de noviembre de 2007 (que fue notificado en fecha 14 de diciembre de 2007), sino únicamente lo reflejado como novedoso en el acuerdo de 18 de abril de 2008.

CUARTO.- Vistas las manifestaciones de las partes, lo primero que debe decirse es que la parte recurrente, en su escrito de conclusiones, no ha hecho mención alguna (al menos, de modo expreso) a la falta de concurrencia de las causas de inadmisión alegadas de contrario. Ello es especialmente relevante si se atiende a que el Juzgado nº 1 de los de esta clase y sede ha declarado la inadmisión del recurso contencioso-administrativo por falta de legitimación en la reciente Sentencia de 2 de abril de 2009; en el Procedimiento Ordinario 227/2008, con grandes similitudes con el de Autos y con idéntica representación procesal y asistencia letrada.

En dicha decisión judicial, se indicaba que “la actora no es titular de la finca y su único interés en el carácter litigioso de la finca que vendió en su día es una eventual reclamación de los compradores, cuando como propietarios actuales

deberán ser ellos los que decidan sobre la suerte de sus fincas. Sería contrario al mismo derecho de propiedad que un anterior propietario de una finca pudiese decidir sobre la titularidad de la misma en un procedimiento de gestión urbanística”.

Este Juzgado comparte lo resuelto por el Juzgado nº 1, en cuanto que la simple titularidad por parte de la actora de fincas afectadas *in genere* por el proyecto de reparcelación (incluso, si ostentara en su caso la posición de enajenante de la finca, como ocurría en el P.O. 227/2008 del Juzgado número 1) no puede conferir legitimación para accionar respecto a derechos que no le pertenecen ni le afectan en forma significativa. En este sentido, las Sentencias citadas por el Juzgado nº 1 son muy ilustrativas (Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, Tenerife, de 23 de abril de 2002, JUR 2002/265617, y del Tribunal Superior de Justicia de Valencia de 14 de enero de 2003, RJCA 2004/64), pero, además, cabría añadir la doctrina del mismo Tribunal Supremo cuando, en su Sentencia de 21 de marzo de 2002, EDJ 5649, ha venido a decir que la acción pública no cubre la defensa de intereses privados de terceros, los cuales pueden tener interés precisamente en no intervenir en el procedimiento.

Más aún, en este caso, la pretensión de anulación está indisolublemente unida al reconocimiento de una situación subjetiva (que no se declare litigiosa la finca de autos), cuya exigencia sólo puede reclamada ante los Tribunales (incluso, en materia urbanística) por el titular del correspondiente derecho subjetivo, tal y como reza la Sentencia del Alto Tribunal de 23 de julio de 2001, EDJ 31300, cuando expresa que “tampoco podría traerse a colación -no lo ha hecho el recurrente, pero no está de más precisarlo- la acción pública (...), ya que (...) no sirve para pedir el establecimiento de situaciones jurídicas individualizadas ajenas”.

Procede, por todo ello, acoger la causa de inadmisión del art. 19 de la Ley Jurisdiccional al no haberse acreditado la concurrencia de un interés digno de protección para acceder a esta Jurisdicción.

QUINTO.- No concurren circunstancias justificativas de una condena en costas, ex art. 139 de la Ley Jurisdiccional.

FALLO

Se inadmite el recurso 49/2005 interpuesto por A.V.,S.A., contra las actuaciones referenciadas, al carecer de legitimación; sin costas.

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