

---

**JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 2 DE ZARAGOZA**  
**Procedimiento ordinario nº 286 /1999**  
**Sentencia nº 145 (5-05-2000)**

---

**TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA**

JUNTA DE COMPENSACIÓN.

Reconocimiento de deuda del Ayuntamiento con junta de compensación urbanística.

---

**Ilmo. Sr.**

**MAGISTRADO-JUEZ**

D. Javier Albar García

En Zaragoza, a cinco de mayo de dos mil

El Sr. D. J. A. G., Magistrado-Juez del Juzgado Contencioso-Administrativo nº 2 de Zaragoza y su Partido, habiendo visto los presentes autos de procedimiento ordinario 286 /1999 seguidos ante este Juzgado, entre partes, de una como recurrente la J. C. S. 89, representado por la Procuradora Sra. F. B. y de otra AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, representado por el Procurador Sr. P. A. sobre reclamación por desfase sobre el limite de costas, y,

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.**– Que mediante escrito de fecha 2 de marzo de 2000 se interpuso por la Procuradora Sra. F. B. en nombre y representación de la J. C. S. 89, U. M., recurso contencioso-administrativo contra la siguiente actuación:

Resolución del Pleno del Ayuntamiento de Zaragoza, de 30-12-1999, en cuanto al acuerdo segundo, en él que se reconoció 1a deuda del Ayuntamiento con la J. de C. del S. 98, Urbanización M. de 38.570.470 pesetas, pese a que aquella reclamaba 14.929.530 pesetas más, por desfase sobre el limite de costes de ejecución de la prolongación de Gómez Laguna.

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 y solicitarse ampliación del mismo a instancia de la Procuradora Sra. F. B., 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.

**TERCERO.**— Que mediante auto de fecha se acordó fijar la cuantía del recurso en 14.929.530 pesetas.

Igualmente, dado que por ninguna de las partes, se solicitó el recibimiento a prueba, ni la celebración de vista o conclusiones, se declararon los autos conclusos para sentencia.

No obstante, la representación procesal de la recurrente interpuso recurso de suplica contra el anterior auto solicitando el trámite de conclusiones, dándole traslado a la parte demandada para que en el plazo de tres días pudiera impugnarlo si a su derecho convenía, trámite que evacuó, en tiempo y forma, en el sentido de impugnarlo y quedando los autos conclusos para sentencia.

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

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.**— Se recurre la resolución del Pleno del Ayuntamiento de Zaragoza de 30-12-99 en cuanto al acuerdo segundo, en el que se reconoció la deuda del Ayuntamiento con la J. de C. del S. 89, Urbanización M. de 38.570.470 ptas., pese a que aquella reclamaba 14.929.530 ptas. más, totalizando 53.500.000 ptas., todo ello con base en un Convenio entre ambas entidades aprobado por el Pleno el 20-3-91, alegándose que la Junta asumía directamente el coste total de la prolongación de la Avenida Gómez Laguna, si no superaba 2.000.000 de pesetas, lo cual, teniendo en cuenta que, en cuanto al Sector 57-58, se había fijado un coste de 53.500.000 ptas., que en principio el Ayuntamiento debía percibir de la promotora de dicho sector, implicaba que el Ayuntamiento debería a su vez transferirlo a la Junta de Compensación, en virtud del hecho de la asunción por ésta del coste total.

**SEGUNDO.**— Por el Ayuntamiento se alega que la indicación del coste imputado a dicho Sector 57-58 se hacía a título indicativo o explicativo en los antecedentes del Convenio, no en las cláusulas, y que dicha cifra estaba sujeta a su real plasmación. Es decir, en el Plan Parcial del sector 57-58, su punto 1.3.2.2, folio 28 del expediente 3.093.043/88 o folio 66 del expediente 3.123.349/90, preveía que dicha cantidad pudiese minorarse en 14.929.530 ptas., «en concepto de costes de infraestructura de abastecimiento ( ) si las obras son realizadas por los propietarios del Sector 57-58». Ello supone que si ese coste fue asumido por la promotora. C. L. A., S.A., del Sector 57-59, y que por tanto no fue desembolsado por la Junta de Compensación, no tiene por qué serle satisfecho. Por tanto, son dos las cuestiones, una determinar si efectivamente el coste fue satisfecho por la promotora y otra, el «quid» de la cuestión, si ello determina una rebaja en las cantidades que deben de transferirse a la J. de C. o no.

**TERCERO.**— Respecto de que el coste de la infraestructura fue pagado por C. L. A., SA ello queda acreditado tanto por los folios 8 y 26, punto 6º en ambos casos, del expediente 3.123.349/90, en los que se refleja la petición y el acuerdo de que se disminuyan los 53.500.000 ptas. en 14.929.530 ptas., como en

los folios 35, 36 y 37 del expediente 3.029.680/98, sin que, por otra parte, haya sido ello negado por la recurrente.

**CUARTO.**— Respecto de la cuestión esencial de si ello afecta al contenido económico del Convenio entre el Ayuntamiento y la Junta. Para extraer la respuesta, debemos de acudir al art. 1281 del Código civil, y siguientes, pues estamos ante un auténtico contrato, debiéndose descartar la conclusión de la recurrente de que el Ayuntamiento ha obrado unilateralmente en el sentido de rebajar sus obligaciones. Lo que ha hecho es aplicar una interpretación del contrato, que ahora se debe de examinar si es correcta.

El art. 1281 CC da prioridad a la intención de las partes sobre el tenor literal, aunque parte de la presunción de que dicho tenor contiene la intención de las partes. En este caso, es obvio que hay una duda, pues no se sabe si la cifra de 53.500. ptas. es fija o queda afectada por su correspondencia con el coste real que debía de asumir el Ayuntamiento de modo tal que éste sólo tuviese que entregar a la Junta lo que a su vez percibiese de la promotora del Sector 57-59. En cuanto a la intención de las partes, es importantísimo el preámbulo, bajo el epígrafe «Exponen y convienen», en cuyo punto primero se expresa la finalidad del Convenio, cual es la sustitución de la cesión de un 10 % de aprovechamiento medio a cambio de una indemnización, la cual tiene una finalidad precisa, que es que el Ayuntamiento «no soporte coste alguno por la parte correspondiente a la iniciativa municipal», es decir, el Ayuntamiento se va a liberar del coste o financiación, a cambio de renunciar al 10 % del aprovechamiento medio. Por tanto, hay una intención claramente expresada, por lo que la interpretación de las cláusulas debe de ir en el sentido de satisfacer dicha intención. El único límite a la misma es que no supere el coste los 2.000 millones, en cuyo caso, y éste es otro dato que confirma, por vía negativa, tal intención — y que se plasma en la cláusula segunda— sí que debería de asumir un coste.

Si atendemos al art. 1282, que obliga a examinar los actos coetáneos y posteriores, la memoria de información urbanística del Plan Parcial, en el expediente 3.093.043/88, en su folio 28, punto 1.3.2.2 atribuye una contribución al Sector 57-58 de 53.500.000 de pesetas, si bien prevé que se deducirán 14.929.530 pesetas si asume la propiedad del Sector los costes de infraestructura y saneamiento de aguas. Es decir, cuando en el convenio se plasmaba en los antecedentes, no en las cláusulas, dicha cantidad, evidentemente el Ayuntamiento atendía al hecho de que no era una cantidad definitiva, en cuanto el Ayuntamiento podía no recibirla si no tenía que costear esa parte. Ciertamente es que no se plasmó esa especificación, de ahí la duda pero precisamente por ello hay que atender a los criterios interpretativos. Como en la referencia al coste total asumido por el Ayuntamiento, 800.817.263 ptas., no se puede saber, si iban incluidos los 53.500.000 ptas., o sólo 38.570.470 ptas., ya que cuando se hace referencia a las Zonas I y II no se dice cuanto corresponde a cada una, lo que impide saber el coste correspondiente al Ayuntamiento en cada Zona y por tanto no puede hacerse la operación de deducción de cual de las dos cifras mencionadas se recogía implícitamente, no puede decirse que haya una cláusula espe-

cífica en los antecedentes que expresamente excluya la reducción a 34.570.470 ptas. No obstante, y aun cuando pudiese determinarse que en la cifra 800.817.263 ptas. iban incluidas las 53.500.000 ptas., tampoco ello permitiría concluir que tal cifra era inalterable, pues seguiríamos tropezando con la expresa intención de las partes, declarada al principio del Convenio.

Lo que ya resulta definitivo es que en la cláusula segunda, propiamente dicha, se dice, párrafo segundo, que la Junta asumirá los «costes reales» que asciendan hasta 2.000 millones, lo que indica que nos estamos moviendo siempre dentro de «costes reales», esto es, que en ningún caso puede la Junta pretender cobrar por algo que no le ha supuesto coste alguno y que tampoco está obligado el Ayuntamiento a asumir coste alguno en lo que no supere los dos mil millones. Ello supone que si, por voluntad de Sector 57-58, este realiza directamente unas obras, para lo que estaba facultado, estando expresamente prevista tal cuestión y habiendo sido expresamente aprobada por el Ayuntamiento, según se ha visto, no puede la Junta pretender percibir del Ayuntamiento una cantidad que ni fue desembolsada por ella, es decir, que no le supuso coste alguno, y que tampoco percibió el Ayuntamiento, lo cual, dicho sea de paso, supondría un enriquecimiento injusto. Ciertamente es que podría argumentarse, y es lo que, con otras palabras, se argumenta en la demanda, que en el contrato lo que se había plasmado es que el Ayuntamiento había dejado en manos de la Junta la realización de la obra a cambio de renunciar al 10 % del aprovechamiento y de entregar los 53.500.000 que habría de recibir del Sector 57-58. Sin embargo, vuelvo a recalcar, ni tal cifra se recogió en el clausulado, ni se podía desvincular de sus propios condicionantes, en cuanto estaba permitido al Sector 57-58 la asunción directa de parte de la obra, además de que su establecimiento como cantidad fija a pagar habría contradicho el conjunto del Convenio, al obligar al Ayuntamiento a pagar una cantidad, asumiendo con ello un coste cuya existencia el Convenio había querido evitar, y no respondiendo además a un coste real para la Junta, cuando el Convenio había partido, para establecer la cifra límite, del coste real de la obra.

En consecuencia, el Ayuntamiento obró correctamente al dictar la resolución impugnada, por lo que debe desestimarse el recurso.

**QUINTO.**— No procede hacer expresa condena de las costas del recurso, en cuanto la reclamación se basaba en una posible interpretación, interesada y errónea pero en principio no irrazonable, por lo que no se aprecia temeridad, conforme al art. 139 LJCA.

Vistos los preceptos citados y demás de general aplicación,

## FALLO

Que debo desestimar y desestimo el recurso interpuesto por la J. de C. del S. 89, Urbanización M., contra la resolución del Pleno del Ayuntamiento de Zaragoza de 30-12-1998, no habiendo lugar a hacer expresa condena de las costas del recurso.

Contra esta resolución cabe interponer recurso de apelación.

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