

**TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA**

PROYECTO DE REPARCELACIÓN. APROBACIÓN IMPROCEDENTE. F51-3.

Prueba pericial que señala la existencia de otra propuesta de adjudicación de derechos edificatorios más racional.

Necesidad de incorporación de dicha propuesta en el proyecto.

**Ilmo. Sr.**

**MAGISTRADO-JUEZ**

D. José Javier Olivan del Cacho

En Zaragoza, a seis de Junio de 2011.

En nombre de S.M el Rey, el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez D. José Javier Olivan del Cacho, Juez del Juzgado de lo Contencioso -Administrativo nº 5 de Zaragoza, habiendo visto el Procedimiento Ordinario en el que ha sido actora A.U.,S.A., representada por D. S.A.L., Procurador, con asistencia letrada de D. M.M.G. y como demandado el Ayuntamiento de Zaragoza, representado por D<sup>a</sup> N.C.A., Procuradora, con asistencia del Letrado Consistorial y la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, representada por el Sr. Letrado de sus Servicios Jurídicos, siendo acuerdo de 29 de septiembre de 2009.

**HECHOS**

**PRIMERO.-** Con fecha 11 de diciembre de 2009, se presentó recurso contencioso- administrativo frente al acuerdo precitado.

**SEGUNDO.-** Con fecha 25 de marzo de 2010, se presento demanda, en cuyo suplico interesaba que se dictara Sentencia con los siguientes pronunciamientos:

*"1.- Anular la resolución recurrida, dejándola sin efecto.*

*2.- Acuerde reponer las actuaciones del expediente administrativo correspondiente al Proyecto de Reparcelación a fecha 19-9-2008, momento en que debía darse audiencia a los interesados de la comparecencia efectuada en nombre de E.I.,S.A., con aportación de nuevos planos y propuestas, solicitando modificaciones en la Manzana resultante M-I-1 (folios 587-589), posteriormente acogidas en la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, poniendo en conocimiento de los distintos propietarios alegantes y afectados los informes internos realizados, así como las alegaciones efectuadas por los terceros interesados para tras los trámites administrativos oportunos, resolver todas las alegaciones presentadas y posteriormente, previa aprobación del nuevo Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación por la Asamblea General de la Junta de Compensación, presentarlo para su aprobación definitiva ante el Excmo Ayuntamiento de Zaragoza.*

*Subsidiariamente, para el supuesto de no considerar procedente reponer las actuaciones en el sentido anteriormente interesado, se acuerde retrotraer las actuaciones al momento inmediatamente anterior al de la presentación del Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación presentado ante el Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, para someterlo previamente a la aprobación de la Asamblea General de la Junta de Compensación y, posteriormente, con el resultado de la aprobación y, en su caso, las correcciones que se introduzcan, sea presentado para su aprobación por el Ayuntamiento de Zaragoza.*

*Subsidiariamente, para el supuesto de no considerar procedente reponer las actuaciones en el sentido anteriormente indicado, se acuerde llevar a caso las modificaciones necesarias en el Proyecto de Reparcelación, en la forma y manera solicitada en el cuerpo de este escrito, consistentes en modificar la ubicación de las parcelas resultantes B y C1 en la Manzana M-I.1, de tal manera que queden situadas de conformidad con el Informe y plano del Arquitecto D. R.M. (dcto Nº 5), y, asimismo con la modificación de edificabilidad asignada a las parcelas A2, .B y C1 e indicada en el anterior informe y en el cuerpo de la presente demanda.*

3.- Y subsidiariamente, para el caso de que no se acordara la anulación de la resolución recurrida en cualquiera de los términos anteriormente expuestos, se acuerde indemnizar a A.U.,S.A. en la cantidad de DOSCIENTOS MIL EUROS (200.000 euros) por los daños y perjuicios causados”.

**TERCERO.-** Con fecha 4 de mayo de 2010, se presento escrito de oposición a la demanda por la representación de la Corporación, en cuyo suplico se interesaba que se dictara una Sentencia desestimatoria.

**CUARTO.-** Con fecha 11 de junio de 2010, se presentó escrito de contestación a la demanda por la Sra. Letrada de la Administración autonómica, en cuyo suplico interesaba que se dictara una Sentencia desestimatoria.

**QUINTO.-** Mediante Autos de 23 de junio de 2010 se fijó la cuantía de esta litis como indeterminada y se acordó el recibimiento del pleito a prueba.

**SEXTO.-** Practicada la prueba, presentados los correspondientes escritos de conclusiones y tras una diligencia final de prueba y los respectivos escritos de alegaciones, los autos quedaron conclusos para Sentencia.

### FUNDAMENTOS JURIDICOS

**PRIMERO.-** Se impugna en esta litis el acuerdo municipal por el que se aprobó el Texto Refundido de un proyecto de reparcelación, en función de consideraciones de tipo procedimental y material por infracción de los criterios rectores de los procesos de reparcelación.

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

1.- Con fecha 10 de noviembre de 2006, se presentó proyecto de reparcelación por el Presidente de la Junta de Compensación del Área de intervención F-51-3, en el que se decía (folio 1):

*“Con fecha 23 de octubre de 2006 se otorgó escritura de constitución de la Junta de Compensación ante el Notario de Zaragoza D. J.M.B. cuya copia se adjunta.*

*Con la misma fecha, se celebró Asamblea Constituyente de la citada Junta de compensación, por la cual los propietarios que representan el 85 % de las cuotas de la Junta de Compensación del Area de Intervención acordaron la aprobación y presentación del Proyecto de Reparcelacion en el Ayuntamiento de Zaragoza. Se adjunta Acta de la citada Asamblea protocolizada ante el mismo Notario”.*

2.- En fecha 22 de mayo de 2007, folio 2 del expediente, se presentó un nuevo escrito por el Letrado de la Junta de Compensación, en el que se dijo:

*“Con fecha 10 de noviembre se presentó en el presente Ayuntamiento, Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución núm. 1 del Área de Intervención F-51-3.*

*Que se han producido algunos cambios en la titularidad de las fincas aportadas (en concreto, la parcela 49) que ha modificado la adjudicación de las fincas resultantes así como la división de la finca E en dos fincas resultantes. Por lo cual, se presentan 1 nuevos documentos por duplicado, manteniendo el contenido del resto de los documentos y planos. En concreto, se presentan:*

- Nueva Memoria visada por el Colegio de Arquitectos.*
- Nuevo plano R-4 visado por el Colegio de Arquitectos.*
- Nuevo plano R-5 visado por el Colegio de Arquitectos.*
- Nuevo Plano R-6 visado por el Colegio de Arquitectos.*
- Nuevo Anexo de información registral que incluye la certificación registral de todas las fincas incluidas y nueva certificación de la número 49”.*

3.- Con fecha 16 de octubre de 2007, se emitió informe por el Jefe del Servicio de Planeamiento y Rehabilitación, folios 3 a 12, en el que, entre otras cosas, se expresaba que la finca urbana 1 de A.U.,S.A., "incluye parte de una finca expropiada por el Ayuntamiento de Zaragoza e inventariada con el nº de IGB 1671”

El informe concluía que “no procede continuar con la tramitación del expediente, ya que puede implicar modificación de las parcelas resultantes”.

4.- Con fecha 11 de diciembre de 2007, se produjo presentación de alegaciones por la actora con fecha de correos de 30 de noviembre de 2007, en él mostraba su disconformidad “a la pretensión de ajustar la superficie de la finca/s aportada/s por A.U.,S.A., descontando de las mismas la correspondiente a otra finca expropiada por el Excmo Ayuntamiento de Zaragoza para llevar a cabo la ejecución del vial que une C° del Vado con C/ Marques de la Cadena e inventariada en el Inventario General de Bienes con el n° IGB 1761. También, en este caso diferimos de la superficie otorgada a dicha finca.

El título de propiedad de A.U.,S.A., para las fincas aportadas al Proyecto tienen su causa en :

a.- La finca registral n° 44.580, por compra ante el Notario que fue de Zaragoza, don A.F.L.R., en fecha 12-08-1988, bajo el n° 3444 de su protocolo. En dicha escritura están perfectamente delimitados sus linderos, habiendo venido poseyendo pública y pacíficamente su propiedad desde entonces

b.- La finca registral n° 45.633, en cuanto a una mitad indivisa por compra ante el Notario que fue de Zaragoza, Don J.D.R., en fecha 13 07-1989, bajo el numero 3.443 de su protocolo, y

c.- La finca registral n° 44.965, en cuanto a una mitad indivisa por compra ante el Notario que fue de Zaragoza, don P.P.A., en fecha 06-02-1989, bajo el número 280 de su protocolo”.

5.- Con fecha 16 de enero de 2009, por el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación se interesó la emisión de un informe al Servicio de Información Geográfica, folio 19, de acuerdo con lo siguiente:

*“La finca de la que se solicita medición se obtuvo por el Ayuntamiento de Zaragoza mediante expropiación, para la ejecución de la prolongación de la Calle Marqués de la Cadena. se encuentra inventariada con el n° del I. G B. 1671.*

*La mencionada finca no se ocupo al 100 % hubo una porción que no fue necesaria ocupar para la ejecución del vial, y es precisamente de esta porción, de la que solicita una medición lo mas concreta posible, debido a la discrepancia existente entre la superficie considerada por la técnico del Servicio de Planeamiento, y los titulares de la aportada 2 del Proyecto de Reparcelación, que ven mermados sus intereses.”*

6.- Con fecha 17 de diciembre de 2007, se produjo la presentación de un nuevo texto de Proyecto de Reparcelación, de acuerdo con lo siguiente (folio 16):

*“Con fecha 13 de noviembre de 2007 fue notificado informe técnico de fecha 26 de octubre de 2007 redactado por el Servicio Técnico de Planteamiento y Rehabilitación de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza donde se señalaban diversas prescripciones a subsanar en el Proyecto de Reparcelación presentado, y en concreto la inclusión de una nueva finca aportada propiedad del Ayuntamiento de Zaragoza procedente de expropiación de fecha 1984.*

*Así, con fecha 29 de noviembre de 2007 fue convocado Consejo Rector de la Junta de Compensación arriba indicada, previa convocatoria señalada al efecto, mediante carta certificada, según determinan los Estatutos de la Junta de Compensación a fin de que se tomaran los acuerdos pertinentes en orden a la cumplimentación de dicho informe:*

(...)

SUPLICO a VI Que tenga por presentado este escrito y el nuevo Texto presentado del Proyecto de Reparcelación a fin de continuar los trámites para su aprobación.”

Con fecha 22 de enero de 2008, se emitió informe de digitalización de la finca, folios 20 y 21.

7.- Con fecha 29 de febrero de 2008, se emitió informe técnico sobre el proyecto de reparcelación, folios 25 y siguientes.

8.- Con fecha 9 de abril de 2008, se emitió informe jurídico, folios 32 y siguientes, procediéndose a la aprobación inicial por la Junta de Gobierno Local de 11 de abril de 2008, folio 51.

9.- En el trámite de información pública, presentaron alegaciones diferentes personas físicas y jurídicas y, entre ellas, la actora (folios 263 y siguientes) En dicho

escrito, y entre otras cosas, se expresa:

*"Por tanto, de conformidad con cada una de las superficies aportadas realmente, calculando el aprovechamiento subjetivo para cada propietario por aplicación del coeficiente de aprovechamiento medio señalado de 1,227272727 y el coeficiente 0,90 en cumplimiento del artículo 18 d) de la Ley Urbanística de Aragón, nos da un resultado, que difiere notablemente del que da el Proyecto de Reparcelación en su página 26, y que se resume como sigue:*

*a.- A.U.,S.A.: a la superficie real aportada de 6.144, 94 m<sup>2</sup> (por las fincas n<sup>o</sup> 2, 1/2 de la n<sup>o</sup> 3 y la n<sup>o</sup> 4), le corresponde un real aprovechamiento subjetivo de 6.787,36 m<sup>2</sup> (y no los 6.018,64 m<sup>2</sup> que erróneamente le asigna la reparcelación).*

*b.- E.I.,S.A.: a la superficie real aportada de 5.404,87 m<sup>2</sup> (por las fincas n<sup>o</sup> 1, 1/2 de la n<sup>o</sup> 3 y 1/2 de la n<sup>o</sup> 4), le corresponde un real aprovechamiento subjetivo de 5.969, 92 m<sup>2</sup> (y no los 6.738,67 m<sup>2</sup> que erróneamente le asigna la reparcelación).*

*c.- Ayuntamiento de Zaragoza: a la superficie real aportada de 651,88 m<sup>2</sup> (por la finca 53) le corresponde un real aprovechamiento subjetivo de 720,03 m<sup>2</sup> (que son los 720, 03 m<sup>2</sup> que le asigna la reparcelación)."*

10.- Por el equipo redactor, en fecha 17 de julio de 2008, se expreso respecto a la alegación de la actora que se diese audiencia a E.E.C.,S.A. (folios 535.24 a 28).

11.- Con fecha 25 de julio de 2008, E.E.C.,S.A., presentó escrito de alegaciones (folios 532 y siguientes), en el que se dice:

*"Primera.- En su exordio (Alegación previa) A.U.,S.A., plantea la inexactitud del Proyecto de Reparcelación porque, a su entender, habría detraído la finca n<sup>o</sup> 2, de A.U.,S.A., la superficie de la finca n<sup>o</sup> 53, propiedad del Ayuntamiento.*

*Critica también la falta de exactitud del Proyecto y plantea su anulabilidad y la interrupción de la tramitación del expediente administrativo porque las modificaciones introducidas afectan al 15 % del área de intervención (10<sup>o</sup>) y el Proyecto de Reparcelación no ha sido firmado por abogado y arquitecto (11<sup>o</sup>).*

*Las antecitadas afirmaciones carecen de todo rigor y persiguen, como constataremos, presionar a la Junta mediante la impugnación del Proyecto de Parcelación para orillar un problema de titularidad que se ha planteado por el Ayuntamiento de Zaragoza y con la empresa E.C.,S.A.; cuestiones de titularidad que excederían de las competencias de la Junta y de la propia decisión municipal tal y como viene sosteniendo la doctrina consolidada del Tribunal Supremo.*

*Las inexactitudes de la versión de la empresa A.U.,S.A., en alegación previa (en adelante AP), y en el resto de las alegaciones, son claramente evidenciables desde el inicio, dado que en ningún supuesto la documentación aportada por esta empre a sirve de soporte a los razonamientos y consideraciones que realiza. Verbigracia.*

*1.- (AP 1): Sostiene A.U. que no existe correspondencia entre las fincas aportadas y las fincas de resultado, incumpliendo el principio de subrogación real.*

*Es absolutamente incierto que el Proyecto de Reparcelación incumpla el principio de subrogación real, por cuanto, como se constata de su estudio, atribuye a los propietarios pertenecientes al ámbito los derechos que ostenta en función de las fincas aportadas y las fincas de resultado son entregadas a los distintos propietarios por mor de este principio en sustitución de las aportadas y con las cargas que derivan de las mismas.*

*Otra cosa muy distinta es que A.U. pretenda discutir la cabida que el Proyecto le ha asignado a la finca que ha aportado o cuestione la titularidad ostentada por otros propietarios.*

*2.- (AP2): Sostiene A.U. la existencia de error en el Proyecto de Reparcelación al detraer la superficie de la finca aportada n<sup>o</sup> 2 (propiedad de A.U.,S.A.) la superficie n<sup>o</sup> 53, aportada por el Ayuntamiento de Zaragoza.*

*En este punto, debemos considerar correcta la interpretación municipal y de la Junta de Compensación. No existe error como de forma apodíctica se anuncia por la empresa A.U., sino únicamente que la Junta de Compensación, rectificando un dato que le fue ocultado por la empresa A.U.,S.A., ha incorporado al Ayuntamiento de Zaragoza como titular de una finca registral afecta al Proyecto de Reparcelación.*

*Es cierto que esta modificación ha afectado la cabida de la finca n<sup>o</sup> 2, en los términos previstos en los trabajos iniciales del Proyecto de Reparcelación, pero no es menos cierto que el Proyecto de Reparcelación mantiene un exceso de cabida*

respecto a la superficie de esta finca que Aragonesa Urbana adquirió en escritura de fecha 12 de agosto de 1988.

3.- (AP 3). *Sostiene A.U.,S.A., que existen distintos criterios para definir y cuantificar los derechos de los propietarios contraviniendo lo dispuesto en el 1.3 de la Memoria en perjuicio de A.U.,S.A.*

*Para que este argumento tuviera alguna consideración, vertido de forma inopinada por A.U.,S.A., primero debería acreditarse que exista mayor cabida por el Este o Marqués de la Cadena, en nuestra opinión harto difícil de justificar si se tiene en cuenta que este límite confronta con la expropiación del tercer cinturón.*

(...)

5.- (AP 7 a 10) *Sostiene la empresa A.U. que existe error al cuantificar los derechos de la finca 2, 3 y 4 y al adjudicar los aprovechamientos.*

*Nuevamente debe dejarse claro que no existe error en el Proyecto de Reparcelación que, como se tiene dicho, ha atribuido exceso de cabida a la finca aportada por A.U. Los pretendidos errores devienen exclusivamente de la incorporación de la finca propiedad municipal al Proyecto de Reparcelación y de la discrepancia de esta empresa con la cabida asignada a la finca de su propiedad, cuestión esta que abordaremos mas adelante.*

(...)

*En lo que se refiere a cuestión civil que A.U.,S.A., plantea de forma reiterada en su escrito de alegaciones, para discutir el Proyecto de Reparcelación y la titularidad de E.E.C.,S.A. a su entender las fincas del proyecto 1 y 2 del proyecto deben tener la misma cabida-no puede prosperar si se tiene en cuenta que en escritura pública de 1988, surgieron las fincas registrales 44 582 posteriormente vendida a E.I. en el año 2.003- y 44.580 -adquirida en escritura de 12 de agosto de 1988 por A.U.,S.A.- siendo voluntad de las (...)."*

12.- Mediante escrito de 11 de julio de 2008, la actora presentó escrito con dos documentos, a saber: Comunicación de la Gerencia Catastral de Zaragoza y Acta de Conciliación y contestación dada por E.C.,S.A., en el Juzgado de 1ª Instancia nº 3, folios 575 y siguientes.

13.- Tras algunas comparecencias, y con fecha 12 de diciembre de 2008, se emitió informe técnico, folios 637 y siguientes.

14.- Con fecha 16 de diciembre de 2008, se emitió informe jurídico, folios 645 y siguientes, en el que, entre otras cosas, puede leerse:

*"Mediante escritura pública otorgada el 12 de agosto de 1988, cuya copia se acompaña, la finca registral nº 44122, de 10. 863 m<sup>2</sup> de superficie, propiedad de la entidad mercantil Zaragozana de Locales, S.A, se segregó en tres parcelas resultantes :*

- Finca a), con una extensión superficial de 5.069,50 m<sup>2</sup>.
- Finca b), con una extensión de 5.069, 50 m<sup>2</sup>.
- Finca c), con una superficie de 724 m<sup>2</sup>.

*En ese mismo acto, Zaragozana de Locales enajenó :*

*- La finca a) a la entidad mercantil Aragonesa Urbana, S.A, pasando a constituir la finca registral nº 44.580 (finca aportada 2), y - La finca b) a D. A.L.S. y D.ª C.V.S., que compraron la finca para su sociedad conyugal, quedando inscrita como finca nº 44.582 (finca aportada 1).*

*La finca c) quedó como resto de finca matriz de la finca registral nº 44122.*

*A la escritura se acompaña un plano en el que se grafian las tres parcelas resultantes de la segregación*

*Posteriormente, mediante escritura pública otorgada el 23 de junio de 2003, D. A.L.S., tras la liquidación de su sociedad conyugal, vende a Espuelas Empresa Constructora, SA, la definida antes como finca b) (finca aportada 1), que según se indica, tiene una extensión superficial de cinco mil sesenta y nueve metros cinco decímetros cuadrados, según el título y de 5.528 metros cuadrados, según el certificado descriptivo y gráfico del Catastro."*

*Al inscribir esta escritura de compraventa, se reconoce en el Registro de la Propiedad un exceso de cabida de la finca, quedando inscrita con la superficie que figura en el Catastro, esto es, 5.528 m<sup>2</sup>.*

*A.U., S.A., sostiene en el escrito de alegaciones presentado que este exceso de cabida es erróneo, ya que se funda en una certificación catastral errónea. En*

Catastro, además de la superficie correspondiente a la finca registral 44.582 (finca aportada 1), se incluyen en el perímetro de esta parcela la totalidad de la finca registral 45.633, de 180 m<sup>2</sup> (finca aportada 4) y parte de la finca registral 44965 (finca aportada 3), propiedad ambas por mitad y en proindiviso de A.U.,S.A. y E.I.,S.A.

A la vista del error en que se ha incurrido y teniendo en cuenta que en fecha 12 de agosto de 1968 A.U.,S.A. y D. A.L.S. compraron dos fincas idénticas que se segregaron de la finca registral 44.122, existiendo ya como fincas independientes de la finca aportada 53, de titularidad municipal y las fincas aportadas 3 y 4, la delimitación de las fincas aportadas 1 y 2 deberá efectuarse por iguales partes, con la misma superficie, tal y como se adquirieron.

En el proyecto de reparcelación aprobado inicialmente esto no se cumple, en la medida en que, se asigna a las fincas aportadas 1 y 2 distinta superficie (5.773, 35 m<sup>2</sup> la finca 1 y 5.221, 47 m<sup>2</sup> la finca 2). Por tanto, debe ser modificado.

La trascendencia de estas modificaciones de las fincas aportadas y, en consecuencia, de las fincas de resultado, entiendo la Sociedad alegante, que impide continuar con la tramitación del Proyecto de Reparcelación, del Estudio de Detalle tramitado conjuntamente con éste, y el Proyecto de Urbanización.

En contestación a las alegaciones formuladas por Aragonesa Urbana, SA, D<sup>a</sup> María de las Mercedes Bazán Correas, en representación de E.C.,S.A., señala que el proyecto de reparcelación, al asignar distinta superficie a las fincas aportadas 1 y 2, lo que hace es respetar el exceso de cabida reconocido a la finca aportada 1, frente a la finca aportada 2, que se ha mantenido con la misma superficie desde su adquisición por A.U.,S.A., en fecha 12 de agosto de 1988.

Según se indica, carece de toda lógica jurídica pretender la consecuencia señalada por A.U.,S.A. respecto de dos fincas distintas, delimitadas gráficamente en su segregación, con distinto devenir desde su nacimiento e independientes jurídicamente.

Se señala además que en la estipulación octava de la referida escritura pública otorgada el 12 de agosto de 1988, por la que se segregó la finca registral n<sup>o</sup> 44122, consta que los comparecientes, para mejor identificación de las fincas adquiridas, me entregan y dejo unido a esta matriz, un plano en el que se reflejan las fincas resultantes de esta escritura.

De esta estipulación deduce E.E.C.,S.A. que A.U.,S.A. adquirió la finca como cuerpo cierto, asumiendo que la cabida registral pudiera ser inferior o superior a la consignada en la escritura pública.

Ante las diferentes posiciones mantenidas por A.U.,S.A. y E.E.C.,S.A., en relación a la cabida y la delimitación de las fincas aportadas 1 y 2, se celebró ante el Juzgado de Primera Instancia n<sup>o</sup> 3 de Zaragoza un acto de conciliación, que concluyó sin haber tenido avenencia, según se señala en el acta de conciliación de 3 de julio de 2008.

Así las cosas, examinadas las alegaciones formuladas por ambas entidades mercantiles, quien suscribe considera que no puede sostenerse, como pretende E.E.C.,S.A., que A.U.,S.A., adquirió la finca aportada 2 del proyecto de reparcelación como cuerpo cierto, según la medición real que resultara de la delimitación de la finca contenida en el plano que se acompaña a la escritura, en el que se grafian las tres parcelas resultantes de la segregación de la finca registral n<sup>o</sup> 44122

Las fincas adquiridas por A.U.,S.A. y por D. A.L.S. (que posteriormente vendió a E.E.C.,S.A.), son, respectivamente, las descritas en los apartados a) y b), del expositivo II de la escritura, tal y como se indica en las estipulaciones segunda y tercera de dicha escritura.

Según esta descripción, las dos fincas tienen igual extensión, 5.069,50 m<sup>2</sup>. Con esta superficie, se inscribieron en el Registro de la Propiedad las fincas registrales 44.582 y 44.580 (fincas aportadas 1 y 2).

El plano que se acompaña a la escritura tiene los únicos efectos de identificar físicamente las fincas

Otra cosa distinta es que con posterioridad a la inscripción de esta escritura pública, se reconociera a la finca aportada 1 (finca registral 44.582) un exceso de cabida, de acuerdo con la superficie que tenía en Catastro, quedando inscrita con

una cabida de 5 528 m<sup>2</sup>.

*A partir de este momento, partiendo de los datos del Registro, las fincas aportadas 1 y 2 tienen distinta superficie.*

*No es competencia de este Servicio Jurídico valorar si el exceso de cabida reconocido en su día por el Registro de la Propiedad es correcto o incorrecto. Es esta una cuestión que compete dilucidar a los tribunales ordinarios.*

*Al día de la fecha no consta que se haya planteado demanda alguna, que permita calificar la finca aportada 1 como litigiosa.*

*Así las cosas, de acuerdo con el artículo 103.1 del Reglamento de Gestión Urbanística, la superficie de la finca que hay que considerar en el Proyecto de Reparcelación es la superficie real.*

*Como en el presente caso, es imposible determinar en el terreno el límite entre las fincas aportadas 1 y 2 y, por tanto, su superficie exacta, se considera que debe aplicarse el apartado segundo de la Base de Actuación Tercera de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución n° 1 del Área de Intervención F-51-3 que dispone que si existiera disconformidad suficientemente fundada sobre la propiedad de una finca, parte de ella o en la determinación de sus lindes, la superficie cuestionada se considerará perteneciente por iguales partes a quienes invoque su titularidad, hasta tanto se resuelva la discrepancia por mutuo acuerdo entre los interesados y o por resolución judicial”.*

15.- Con fecha 19 de febrero de 2009, folios 681 y siguientes, se aportó el texto refundido del proyecto de reparcelación, que incorporo la siguiente innovación, folio 683:

*"La aplicación del apartado segundo de la base de actuación tercera de la Junta de Compensación por la cual se establece que si existiera disconformidad suficientemente fundada sobre la propiedad de una finca, parte de ella o en la determinación de sus lindes, la superficie cuestionada se considerara perteneciente por iguales partes a quienes invoque su titularidad, hasta tanto se resuelva la discrepancia por mutuo acuerdo entre los interesados o por resolución judicial, en la delimitación gráfica y la superficies de las fincas aportadas 1, 2 y 53, hoy 6”.*

16.- Con fecha 8 de abril de 2009, folios 686 y siguientes, se emitió informe técnico.

17.- Con fecha de registro en correos de 8 de mayo de 2009, folios 737 y siguientes, la actora presentó escrito de alegaciones.

18.- Con fecha 25 de mayo de 2009, folios 752 y siguientes, se emitió informe Jurídico.

19.- Con fecha 4 de junio de 2009, folio 770, se procedió a la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

20.- Con fecha 13 de julio de 2009, se presentó recurso de reposición por la actora, que, previos los correspondientes informes técnico y jurídico, fue desestimado mediante acuerdo del Gobierno de Zaragoza de 29 de septiembre de 2009.

**TERCERO.-** Tras la prueba practicada a instancias de la actora, se han recordado las razones en que se basa la impugnación.

El primer alegato tiene que ver con el hecho de que el Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación no se haya sometido a la aprobación previa de la Asamblea General de la Junta de Compensación, de acuerdo con lo contemplado en el art.19 h) de los Estatutos de la Junta.

En este punto, se insiste en que tal cuestión ya se alegó en vía administrativa y que el Proyecto de Reparcelación sufrió un cambio significativo, como consecuencia del informe emitido en fecha 16-10-2007 (folios 3 y siguientes del expediente).

En concreto, y comentando la Memoria del Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación se dice :

*"1.- El equipo redactor no midió las superficies de las fincas aportadas n° 1 y n° 2, sino que se limitó, como explicaron los arquitectos del equipo redactor al contestar a las preguntas de este letrado e informaron al folio 523.26 del expediente administrativo, a correr la línea del Catastro que dividía las fincas n° 1 y n° 2 dentro del perímetro del Plan Especial aprobado (dcto. 1 de la demanda), sin que el*

*Ayuntamiento de Zaragoza hubiera alegado la existencia de la finca nº 6 de su propiedad.*

*Esta actuación contraviene lo dispuesto en el art. 125 de la LUA, en cuanto recogía que los derechos de los propietarios será proporcional a la superficie de las parcelas aportadas, contraviniendo con ello el principio de proporcionalidad y equidistribución que conlleva la anulación del Proyecto aprobado con retroacción de actuaciones al momento anterior al de determinación de las fincas aportadas nº 1, nº 2 y 6, con arreglo a su superficie real, que es perfectamente posible como informó el Sr Rosell en su declaración del pasado 25 de noviembre de 2010.*

*2.- Que cuando mediante informe municipal de fecha 16 de octubre de 2007 se hizo constar por el Ayuntamiento la exigencia de la finca nº 6 el equipo redactor se limitó a restar la superficie de 651,88 m<sup>2</sup> de la finca nº 2 propiedad de mi representada Aragonesa Urbana, SA, aun sabiendo la forma en que previamente habían actuado, es decir, repartiendo la mayor superficie del PERI sobre la catastral entre las fincas 1 y 2.*

*Lo que debió hacerse, que no plantea problema alguno, era lo que se decía en nuestras alegaciones a la aprobación inicial del proyecto de reparcelación, que obran a los folios 263 y siguientes del expediente administrativo, era colocar las fincas aportadas 1, 2, 3, 4 y 6 sobre el perímetro del Proyecto de Reparcelación según la antigüedad y superficie de las fincas, previa medición naturalmente, y así se hubiera podido comprobar la mayor superficie de la finca nº 2 sobre la nº 1, dado el crecimiento de la mayor superficie por el Este, tal y como sucedió con la finca municipal nº 6 propiedad del A.U.,SA, que el denominaba en su Plano nº 6, como parcela 'a' de 5. 817, 44 m<sup>2</sup>*

*Esta corrección únicamente puede realizarse si, tal y como pedíamos en nuestro suplico de la demanda, se anula la aprobación definitiva del Texto Refundido de Parcelación y se retrotraen las actuaciones al momento anterior en que por la Junta de Compensación se pase a debatir sobre el texto a presentar, pudiendo hacerse las alegaciones que procedan.*

*Por otra parte, destacar, ha sido esta representación la única preocupada en aclarar la actuación origen de las fincas propiedad del Excmo Ayuntamiento de Zaragoza, E.I.,S.A., y de la propia A.U.,S.A. Y así consta:*

*a.- Nuestra solicitud de rectificación de la Gerencia de Catastro que obra los folios 383 y siguientes del expediente, la propuesta de Gerencia obrante al folio 578 del expediente administrativo y la resolución de la misma Gerencia de fecha 25-11-2008, resolviendo conforme había solicitado A.U.,S.A.*

*b.- Nuestra solicitud de certificación registral y el certificado extendido por los señores registradores de la propiedad, a los folios 317 y SS que se acompañaba a nuestro escrito de alegaciones contra la aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación (folios 263 y siguientes)*

*c.- El informe pericial realizado por el topógrafo D. J.L.R. que obra a los folios 432 y ss. Constando en el plano nº 6, la superficie de la parcela nº 6, propiedad del Excmo. Ayuntamiento, con una superficie total de 651,88 m<sup>2</sup>, de los que 472,71 corresponden a la finca en sí y 181,19 a la mayor superficie, por el Este, se ganó en la Junta de Compensación.*

*d.- El acto de conciliación interpuesto contra E.I.,S.A., cuya copia obra a los folios 409 y ss del expediente administrativo.*

*e.- Mediante burofax remitido en fecha 23-11-2007 al Presidente de la Junta de Compensación y que obra a los folios 22 y siguientes del expediente administrativo (...).*

*Es absolutamente falso que los problemas devinieran, como se dice por el Ayuntamiento de Zaragoza, porque A.Ú.,S.A., no hubiera apartado los títulos de propiedad, remitiéndonos a lo dicho con anterioridad y ya se han explicado las razones que dio el equipo redactor del proyecto en el apartado 1.3.2 de su Memoria (pagina 22) (...).*

*Pues bien, sabiendo en la forma en que se había adjudicado la superficie a las fincas nº 1 y nº 2 era totalmente aleatoria, sin medición alguna, cuando el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación del Ayuntamiento de Zaragoza, en su informe de fecha 16-10-2007 (folios 3 a 12 del expediente administrativo) hace constar que existe una finca municipal dentro del perímetro de la nº 2 propiedad de*

*A.U.,S.A., el equipo redactor que sabia la forma cómo había actuado en origen, debió ir plasmando en los planos las fincas aportadas, en razón de su antigüedad y superficie y, tal como se indicaba en nuestras alegaciones a la aprobación inicial del Proyecto de Compensación (folios 263 y siguientes del expediente admvo.), eso les hubiera permitido conocer la superficie real de cada una de las fincas aportadas nº 1, nº 2, 3 y 4.*

*Consecuencia de lo anterior; y teniendo en cuenta lo previsto en el art 143 de la LUA 5/1999 al que se refiere Dª E.M., y lo manifestado por la representación del Ayuntamiento de Zaragoza su contestación a la demanda (fundamento de derecho III) en relación con lo acordado en el art. 19, apartado H de los Estatutos de la Junta, ningún Proyecto de Reparcelación presentado ante el Ayuntamiento de Zaragoza fue aprobado con anterioridad por la Asamblea General de la Junta, ni mucho menos el aprobado definitivamente, por lo que dicho proyecto de reparcelación aprobado definitivamente adolece de nulidad y procede se retrotraiga la tramitación de dicho proyecto de reparcelación al momento anterior a la convocatoria de la Asamblea General para que por ella se proceda, si cabe, a su aprobación.*

*2º.- Incumplimiento de lo dispuesto en el punto 1.4 de la Memoria del Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente en fecha 29-05-2009, sobre adjudicaciones en la Manzana M-1-1.*

*El Texto Refundido definitivamente aprobado consta aportado por el Excmo Ayuntamiento de Zaragoza al final del expediente administrativo.*

*El punto 1.4 de la Memoria, "Criterios de adjudicación y valoración de las superficies resultantes" con carácter general que las fincas correspondientes al aprovechamiento lucrativo privado se han adjudicado a los titulares de las fincas aportadas en proporción a su derecho, de acuerdo con los criterios generales de adjudicación recogidos en la legislación urbanística (art. 95 y ss del Reglamento de Gestión Urbanística) y así recoge que se han adjudicado en la propia ubicación de finca aportada por los titulares, procurando adjudicar parcelas completas y que sea igual el aprovechamiento subjetivo con el adjudicado y así se indica que:*

*1.4. 1.- Consideraciones generales*

*(...) parcela C1)*

*Es decir, no se trata de lo que debió hacerse, se trata de lo que se dice haber hecho y no se ha hecho. El debate se centra si, como se dice en la Memoria, se ha actuado en la Manzana M1. 1 como se dice haber hecho. No se entra a debatir sobre el resto de la reparcelación porque la Memoria del TR del Proyecto de Reparcelación explica y regula lo que se ha hecho manzana por manzana y ya puso de manifiesto el arquitecto D. R.M.M. a preguntas de S.Sª (video 1, tiempo 01:22:55) cuando al preguntarle si la propuesta perjudicaba al resto de la Junta de Compensación, contestó que únicamente afectaba al Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza y E.I.,S.A., explicando que su propuesta permitía adjudicar el 100 % de edificabilidad a los tres propietarios en el lugar donde se encontraban las fincas aportadas y, además, al tener mayor edificabilidad la Manzana M-1. 1 permitía trasvasar al Ayuntamiento y a E. edificabilidad de otras parcelas aportadas, tal y como consta se ha hecho con remisión al cuadro obrante a la página 33 de la Memoria del TR del Proyecto de Reparcelación definitivamente aprobado".*

*Por otro lado, y en función de la prueba aportada (informe pericial de Arquitecto Superior), se enjuician muy negativamente las opciones de fondo de la reparcelación en cuanto a las concretas fincas que se le han sido adjudicadas.*

*Frente a estas consideraciones, los Letrados de las Administraciones demandadas han defendido la regularidad de la actuación administrativa.*

**CUARTO.-** De entrada, debe notarse que el suplico de la demanda establece una serie de pretensiones jerarquizadas en los términos expuestos en el hecho segundo de esta Sentencia.

Ocurre que las dos primeras pretensiones pretenden una retroacción de actuaciones con distintas consecuencias y efectos, mientras que la tercera pretensión exige ya entrar en el fondo de la propia reparcelación en cuanto a la distribución de las fincas de resultado entre las mercantiles actora, E. y el propio Ayuntamiento de Zaragoza.

Siendo esto así, dos motivos llevan a rechazar estas dos pretensiones de retroacción, de acuerdo con lo que se explica a continuación.

En primer lugar, este Juzgado considera que no puede entrar a valorar cuestiones civiles, al ser un asunto de incumbencia de la Jurisdicción ordinaria.

En segundo término, el principio de economía procedimental lleva a que no sea adecuado acordar una retroacción de actuaciones para que el Proyecto de Reparcelación finalmente sometido a consideración de la Corporación fuera aprobado por la Asamblea de la Junta de Compensación, ex art. 19 h) de los Estatutos aportados como documento nº 2 de la demanda. En tal precepto y apartado, entere las facultades de la Asamblea (constituida por todos los miembros de la Junta de Compensación), se establece la de:

*“Aprobar los Proyectos de Reparcelación y Urbanización previamente a la presentación en el Ayuntamiento para su tramitación”.*

Sin embargo, lo cierto es que, en el segundo escrito de conclusiones de la actora, no se ha desvirtuado la consideración efectuada por el Sr. Letrado de la Junta de Compensación en la Diligencia Final de Prueba, en la que se declara que en el Consejo Rector votaron a favor del documento (ahora cuestionado) los propietarios que ostentaban la propiedad de más del 50 % de las participaciones de la Entidad, que es la mayoría necesaria para aprobar el Proyecto de Reparcelación. De es modo, el Texto Refundido contaba con la mayoría suficiente aunque no se hubiera adoptado el acuerdo en la Asamblea General. En tales circunstancias, resulta contrario al principio de economía procedimental acordar una anulación y la consiguiente retroacción de actuaciones que, previsiblemente, conduciría al mismo resultado. De este modo se apela a la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de noviembre de 1990 (Aranzadi 9169), según la cual, no procede anular una actuación administrativa por un aspecto de orden formal cuando no se consiga un efecto práctico por ser racionalmente de prever que, retrotraídas las actuaciones al momento en que se cometió la infracción formal, se volvería a concluir con una resolución idéntica a la dictada.

**QUINTO.-** Entrando en el fondo del asunto, debe partirse de lo dispuesto en el art. 124 de la Ley Urbanística de Aragón de 1999, donde se define el concepto legal de la reparcelación, esto es, “la agrupación de fincas comprendidas en la unidad de ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos y de los terrenos de cesión obligatoria a favor del municipio”. Particular importancia tiene el art. 125 de la Ley Urbanística de Aragón, al establecer los criterios de estas operaciones urbanísticas, como son el de proporcionalidad de los derechos adjudicados en relación con la superficie de las parcelas aportadas, el de preferencia de adjudicación de fincas en el lugar próximo a de las antiguas propiedades de los mismos titulares o el de restricción de adjudicación de pro indivisos. Tales prescripciones han sido acogidas en la Base novena de las Bases de Actuación de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución 1 del Plan Especial del Área de Intervención F-51-3 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza (documento nº 3 de la demanda) y, de modo más genérico, en el art. 4 K) de los Estatutos de la Junta de Compensación.

Pues bien, teniendo en cuenta las prevenciones anteriores, resulta determinante para decidir la suerte de esta litis la prueba pericial del Arquitecto Superior D. R.M.M., quien, no sólo ratificó el informe obrante en Autos como documento nº 5 de la demanda, sino que, en presencia judicial y de quienes comparecieron, realizó una crítica muy convincente de las opciones del Proyecto de Reparcelación y defendió solventemente otra propuesta que presenta mayor racionalidad, en cuanto que possibilitaba situar en la Manzana M-1.1 todos los derechos derivados de las fincas iniciales (de Espuelas, del Ayuntamiento y de la actora) que se situaban con anterioridad en la misma manzana y, además, se optaba tal propuesta, respetando el criterio de proximidad entre las fincas aportadas y adjudicadas. Y es que ni existen informe en el expediente que, de modo eficaz, puedan contradecir estas conclusiones ni se ha practicado prueba que pueda avalar el criterio de la Administración en orden a desplazar de la Manzana M-1.1 parte de los derechos de la actora y a variar su situación en relación con su posición inicial.

Existiendo, por tanto, una solución que evita perjuicios económicos a la actora y que resulta más coherente con los principios de la reparcelación procede dar lugar a la presente impugnación (cabe citar, por ejemplo, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de 24 de noviembre de 2006, EDJ 2006/414875).

En consecuencia, este Juzgado considera que debe estimar el presente recurso, acogiendo la pretensión tercera contenida en el escrito de demanda, esto es, se acuerda adoptar las modificaciones necesarias en el Proyecto de Reparcelación para llevar a efecto la propuesta formulada por D.R.M., en cuanto a ubicación y edificabilidad de las parcelas allí referidas.

**SEXTO.-** No se hace especial pronunciamiento en materia de costas, ex art. 139 de la Ley Jurisdiccional.

### **FALLO**

Se estima sustancialmente el recurso 548/09 interpuesto por A.U.,S.A. contra el acuerdo del Consejo de Gerencia de 29/09/09 que se anula, en cuanto que deberán incorporarse las modificaciones contenidas en la propuesta formulada por el Arquitecto D. R.M.M. obrante como documento nº 5 de la demanda; sin costas.

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