

**TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA**

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN.**

Requerimiento pago de indemnización sustitutoria de aprovechamiento.

Nulidad. Principal. Intereses. Sujetos. Falta de advertencia.

Obligación legal, sin trasladar al Registro de la Propiedad.

Procederá en la liquidación definitiva.

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

---

**Ilmo. Sr.**

**MAGISTRADO-JUEZ**

D<sup>a</sup> Concepción Gimeno Gracia

En Zaragoza a veinte de Octubre de 2014, vistas las presentes actuaciones por Concepción Gimeno Gracia, Magistrado-juez de este Juzgado, y

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.- Partes del recurso:**

Recurrentes: A.S.A., G.S.L., B., J., F., F., A., C, J., M., P., M., M., J., M., M., A., L., M., M., M., A., R., M., T., F., M., L., F., J., M., J., M., R., F., D., A., R., J., representados por el Procurador Sr. D. P. y defendidos por el Letrado Sr. D. A.

Recurrido: AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, representado por la Procuradora Sra. D<sup>a</sup> S. y defendido por la Letrada Sra. D<sup>a</sup> R.

Codemandado: U.S.A., representada por la Procuradora Sra. D<sup>a</sup> S. y defendida por el Letrado Sr. D. J.

**SEGUNDO.- Actuación recurrida:**

Resolución de 04-10-12, del Consejero de Urbanismo, Infraestructuras, Equipamientos y Vivienda, que desestima recurso de reposición contra requerimiento de pago de indemnización derivados del proyecto de reparcelación aprobado en la Unidad de Ejecución delimitada en la calle Dos de Enero esquina con Avenida Cesáreo Alierta.

**TERCERO.- Cuantía del procedimiento:** 147.687,00 €.

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

Se dicte Sentencia por la que estimando el recurso se declare nula o en su caso se anule por incurrir en infracción del Ordenamiento Jurídico, la resolución del Consejero de Urbanismo, Infraestructura y Vivienda del Ayuntamiento de Zaragoza de 4 de octubre de 2012, por la que se desestima el Recurso de Reposición deducido contra el anterior acuerdo del mismo Consejero de Urbanismo, Infraestructura, Equipamiento y Vivienda de fecha 9 de enero de 2012, por el que entre otras cuestiones se requería a los recurrentes el pago a U.S.A., de la cantidad de 147.687 €, más los intereses legales correspondientes desde el 19 de junio de 2009 hasta la fecha del pago, declarando expresamente no haber lugar al requerimiento de referencia e imponiendo las costas del procedimiento a la Administración demandada si se opusiere a la demanda.

**QUINTO.- Pretensiones de la Administración demandada:**

El Ayuntamiento de Zaragoza, solicita el dictado de Sentencia desestimatoria del recurso contencioso-administrativo interpuesto y la confirmación de los acuerdos municipales impugnados.

Por U.S.A., se solicita el dictado de una Sentencia que desestime el recurso contencioso-administrativo interpuesto contra la resolución impugnada, imponiendo las costas a la actora, tanto por el principio de vencimiento como por el de mala fe y temeridad.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** En esencia, la recurrente mantiene que:

1-En el marco del proyecto de reparcelación U.S.A transmitió a P.SL, el aprovechamiento urbanístico que generaban los 20,55 m2 que aquélla aportó al ámbito reparcelado (como recíproco defecto/exceso de adjudicación) configurándose como una indemnización sustitutoria valorada en 147.687€.

2-Dicha indemnización sustitutoria figura reflejada en la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación.

3-El Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación no incluyó entre las cargas reales de nueva creación que gravaban la única finca resultante de la reparcelación la indicada indemnización sustitutoria, incluyendo sin embargo como única carga urbanística la correspondiente a los gastos de urbanización, como afección real que grava la finca por importe de 20.000 €.

4-A U.S.A se le notificó el acuerdo de Aprobación Definitiva del Proyecto de Reparcelación con el estado de cargas que se ha mencionado y lo dio por válido, ya que aunque posteriormente interpuso recurso de reposición, no se refería a este extremo, y además tras su desestimación ya no interpuso recurso alguno por lo que el citado acuerdo de aprobación definitiva devino para ella firme y consentido.

5-El Registro de la Propiedad número 6 de Zaragoza, inscribió la finca resultante a nombre de P.S.L., como propietaria en pleno dominio y con la única afección de los costes de urbanización por importe de 20.000 €.

6-No consta que se realizara requerimiento de pago alguno a P. S.L., sino hasta casi un año y medio después de la adopción del acuerdo de Aprobación Definitiva del Proyecto de Reparcelación y a instancia de U.

7-Cuando a instancia de U.S.A, se requiere de pago a P.S.L., ésta ya había suscrito un contrato de opción de compra con la entidad que entonces representaba a los hoy recurrentes y nada dijo a éstos sobre la existencia de la indemnización como deuda pendiente.

8-Instada la vía de apremio contra P.S.L., ésta resulta no disponer de bienes para poder cubrir el importe de la suma que se le reclama, resultando un “mal compañero de viaje”, dice, tanto para U.S.A a quien no pagó el montante correspondiente a la sustitución económica del aprovechamiento, como para los recurrentes, a quien obviamente no advirtió al tiempo de efectuar los negocios jurídicos de compraventa, de la posible existencia de ese pago pendiente que podía haberse compensado con el precio del solar, lo que ha llevado a la injusta situación de que éstas se ven ahora presionadas por U.S.A, que ha querido ver en ellos la única posibilidad de cobrar la indemnización y por el Ayuntamiento de Zaragoza, que evita así cualquier posible responsabilidad por su intervención como administración urbanística actuante en la gestión de la unidad de ejecución.

9-Cuando los recurrentes inscriben la compra del solar, tras el otorgamiento de la escritura pública de compra formalizada con P.SL, el Ayuntamiento de Zaragoza, advertido y conminado por U.S.A, requiere de pago a los recurrentes en virtud del principio de subrogación real por el que las parcelas resultantes de los procesos reparcelatorios quedan afectas al pago de las cargas de urbanización.

10-Los recurrentes, sigue, son terceros adquirentes de buena fe, que adquirieron conforme a la información y estado de cargas inscritas sobre la finca en el Registro de la Propiedad, donde no constataba más carga de urbanización que la suma de 20.000 €, que ellos consideraron definitiva y última, toda vez que eran concededores, como propietarios de sus propias viviendas, de la innecesariedad de acometer la ejecución de obra de urbanización alguna en la parcela.

11-Pese a ello, el Ayuntamiento de Zaragoza ha requerido de todos y cada uno de los recurrentes el pago de la suma de 147.687 €, ordenando incluso el inicio del cobro por la vía de apremio, pese a que una parte de esa suma 836,81 € ya han sido abonados por la Sra. B.

En definitiva y en virtud de lo expuesto, la parte recurrente considera que la Resolución del Ayuntamiento de Zaragoza de 4 de octubre de 2012, es contraria a Derecho y como **específicos motivos de impugnación frente a la actuación administrativa impugnada, mantiene:**

1-Partiendo del marco jurídico aplicable, la recurrente mantiene que **sin perjuicio de lo establecido en el artículo 19 del RD Lgvo 2/2008, la subrogación del nuevo o nuevos titulares en los derechos y deberes del antiguo propietario, tiene unos límites entre los que destaca el relativo a que las obligaciones asumidas por el antiguo propietario frente a la Administración, hayan sido objeto de inscripción Registral. En las obligaciones no legales o no derivadas de un imperativo legal o discrecional, sólo se asumen aquellas que hayan sido objeto de inscripción registral o puede alegarse lícitamente su desconocimiento como es el caso.**

**Estamos ante una obligación convencional, no legal,** que no se impone directa y necesariamente en la Ley, (no se impone necesariamente la sustitución de parte de la adjudicación reparcelatoria por dinero) y por tanto, **si dicha obligación no ha sido trasladada al Registro de la Propiedad, no puede pretenderse que los sucesivos adquirentes se subroguen en el cumplimiento,** dado que tampoco tiene la consideración de carga urbanística impuesta imperativamente por la Ley.

En definitiva, la parte recurrente mantiene que las obligaciones legales y de planeamiento impuestas a los propietarios de suelo urbano consolidado, eran al tiempo de la aprobación del Proyecto de reparcelación, las previstas en el artículo 17 de la LUA, completar la urbanización, ceder terreno para alineaciones y rasantes y regularizar las fincas y en el caso concreto de la Unidad de Ejecución delimitada por las propiedades de P.SL y U., el deber legal de ejecutar y costear la urbanización no alcanzaba más que al pago del coste de redacción del Proyecto de Reparcelación (20.000 €), de conformidad con el artículo 61 del RGU, puesto que la ejecución de la urbanización era inexistente. Siendo ello así, sigue, el único deber legal en el que operaría automáticamente el principio de subrogación real es el que figura inscrito en el Registro de la Propiedad como afección sobre la finca resultante de conformidad con el artículo 19 del RDLgvo 2/2008, que no es otro que los 20.000 €, que obedecen a los costes de redacción del proyecto de única obligación legal derivada de la ejecución del planeamiento en esta unidad. Siendo esto así, **puede concluirse que la obligación de pago de las cantidades que puedan generarse como indemnizaciones por diferencias de adjudicación no es una obligación legal sino voluntaria, asumida por P. y aceptada por U. y el Ayuntamiento, y que sólo puede ser trasladada a un adquirente posterior si esta debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad como exige el artículo 19 del RD Lgvo 2/2008.** La propuesta reparcelatoria que se reflejó después en el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, se hizo conforme a un criterio reparcelatorio meramente potestativo ya que la LUA no imponía forzosamente una compensación en metálico en sustitución de la adjudicación, concretamente en su artículo 125 g) de la LUA. **En definitiva, no estamos ante una obligación legal que son las únicas que asumen los recurrentes, sino ante una transmisión de patrimonio operada en el seno del proyecto de reparcelación, y si U. consintió en que el dicho Proyecto no contemplara como carga sobre la parcela resultante, garantizándola, la suma de 147.678 €, no puede pretender decir ahora que eso es un error y que los terceros que compran con arreglo a la información del Registro, deben pagar las consecuencias del mismo, terceros éstos que en el marco del derecho civil, habrían sido a todas luces terceros adquirentes de buena fe.**

2-Que para intentar soslayar las dificultades que plantean los argumentos expuestos, U.S.A y la Administración demandada, argumentan que las cargas inscritas en relación con la parcela en cuestión, hacían referencia a la “provisionalidad” del saldo inscrito, quieren decir por ello que aun cuando sólo consten como carga inscrita los 20.000 €, estos pueden verse hoy incrementados hasta la suma de 147.687 €, más intereses legales, por el simple mecanismo de instar ahora la aprobación definitiva de la cuenta de liquidación del proyecto.

Esta argumentación hace caso omiso al hecho de que **la afección provisional inscrita está vinculada a la existencia de costes de urbanización en el ámbito,** a lo que debe añadirse que U., ha instado del Ayuntamiento un procedimiento con mala fe procesal, solicitando la aprobación definitiva de la cuenta de liquidación como mecanismo para evitar la caducidad de la afección y alterar el estado de cargas inscrito y ello pese a que inicialmente el Ayuntamiento manifestó en diversos

informes al inicio, que no era necesario aprobar definitivamente la cuenta de liquidación definitiva por cuanto la liquidación provisional ya era definitiva. **Tras ello el Ayuntamiento sostiene ahora que la liquidación del proyecto era provisional y promueve la liquidación definitiva para subsanar un “supuesto error” que no existe, y sigue la recurrente manteniendo que lo que se pretende es alterar la redacción del proyecto de reparcelación definitivamente aprobado y el estado de cargas del registro.** En cualquier caso, concluye, el acuerdo de aprobación definitiva de la cuenta de liquidación del proyecto, es posterior en el tiempo al requerimiento que nos ocupa y sigue sin estar inscrito en el registro, habiendo además sido impugnado por los recurrentes dando lugar al recurso contencioso-administrativo PO 213/2013, que se tramita ante el Juzgado de lo contencioso-administrativo número 3, de los de Zaragoza.

En este punto manifiesta que los actores son conscientes de que será en el procedimiento citado donde se dilucide todo lo relativo a la adecuación a derecho de la decisión adoptada en relación con el expediente de aprobación de la cuenta de liquidación definitiva, pero **en lo que constituye objeto de este recurso, es preciso destacar que la resolución impugnada contraviene el ordenamiento jurídico, por cuanto exige el pago de un saldo que figura en la cuenta del proyecto con un saldo de 147.687 €, pero que aparece limitado en el Registro a la cuantía de 20.000 €.** (Invoca aquí el informe de 25 de septiembre de 2012, en el punto en el que se argumenta sobre la base de los artículos 130 c) de la Ley 5/1999 y 155 de la Ley 3/2009, que el acuerdo aprobatorio del proyecto de reparcelación produce la afección real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos inherentes al sistema de actuación, dejando entrever la escasa importancia que la anotación de las cargas pueda tener en el RP como garantía frente a terceros, pese a que la inscripción del Proyecto según los artículos 1 y 6 del RD 1093/1997, es condición imprescindible para el nacimiento a la vida inmobiliaria registral de las parcelas resultantes y su inscripción se produce con las circunstancias que exige el artículo 7.8 de esa norma).

La recurrente concluye que la **provisionalidad del saldo de la cuenta va referida siempre a los gastos o costes de urbanización, no a la indemnización por diferencias de adjudicación y que no es un gasto de urbanización, ni un gasto inherente al sistema de actuación por cooperación.**

**3-Por último y con independencia de lo ya expuesto en relación a la improcedencia del requerimiento de pago efectuado, éste adolece de otros defectos,** no siendo aceptable el procedimiento seguido por el Ayuntamiento para el cobro de lo que para él es una cuota de urbanización exigible en el marco del sistema de cooperación, por la vía de requerir de los recurrentes el pago directo a un tercero de una suma de dinero en lugar de haber girado una cuota para el pago de dicha suma (artículos 186 y 190 del Reglamento de Gestión Urbanística) prescindiendo absolutamente del procedimiento administrativo previsto para el cobro de cualquier ingreso de naturaleza pública, cuales son las cuotas de urbanización.

La exigencia del pago, de ser procedente que no lo es, no debió exigirse por requerimiento de pago directo a todos los propietarios y por el montante total de la deuda, sino mediante el procedimiento previsto para la exacción de cuotas de urbanización, lo que implica un vicio de nulidad o anulabilidad.

Por último, el requerimiento se ha efectuado a todos los recurrentes por idéntica cantidad y sin tener en cuenta su porcentaje de participación en la copropiedad de la finca, como si la deuda de existir, fuera de naturaleza solidaria. No es así, pues la obligación de los propietarios respecto de los costes de urbanización es proporcional a su cuota de participación (arts. 123 de la antigua LUA y 146 de la vigente) habiéndolo admitido así incluso la propia Administración demandada en este mismo asunto y en relación a otros afectados.

Se opone también al pago de una cantidad que en parte ya ha sido pagada y a los intereses pretendidos.

**SEGUNDO.-** Por su parte el Ayuntamiento de Zaragoza en su contestación a la demanda mantiene que la unidad de ejecución que constituía el ámbito del proyecto de reparcelación delimitada en calle Dos de Enero angular a Cesáreo Alierta estaba integrada por dos fincas aportadas, una propiedad de P.SL, que suponía el

96,13 % de participación en el ámbito, frente al a segunda de 3,87 %, propiedad de U.SA, lo que condujo a la atribución de una única finca resultante al propietario de la finca aportada de mayor superficie, previa fijación de una indemnización económica a favor del propietario de la finca de menor superficie, por defecto de adjudicación. Así, en el proyecto de reparcelación aprobado definitivamente el 19 de diciembre de 2008, se atribuía la titularidad de la única parcela resultante lucrativa a P., fijando una indemnización económica sustitutiva de 147.687 €, a favor de U. por defecto de adjudicación, que debía ser abonada por la propiedad de la finca resultante R-1. Por ello, U., resultaba acreedora de una indemnización por sustitución económica de la adjudicación que le correspondía en el proyecto al ser su derecho inferior al 15 % de la parcela mínima edificable. Dicha indemnización se fijo en la cuenta de liquidación provisional del mencionado proyecto pero sin embargo, en el tomo correspondiente a Fincas Resultantes, de una forma incorrecta para la única resultante R-1, se fijó exclusivamente la cantidad de 20.000 €, como saldo provisional, **erróneamente**, pues el importe de la indemnización sustitutiva era el de 147.687 € y no 20.000 €.

El error, sigue, se deduce del propio proyecto de reparcelación y su contradicción documental y no afecta a la exigencia del pago de la misma, porque lo cierto es que la indemnización sustitutiva no puede ser discutida, ni tampoco su importe, al figurar sin problema alguno en la Cuenta de Liquidación Provisional en total armonía y coherencia con el contenido de los informes técnicos, habiéndose aprobado en dichos términos la reparcelación no discutida. Por ello, y sin perjuicio de que la Administración, sigue, procediera en su momento a “rectificar” dicho error, se inició un procedimiento de recaudación dirigido contra P., que al resultar fallido (propietario inicial de la finca resultante R-1) determinó un segundo procedimiento contra los propietarios actuales de dicha finca.

Sigue diciendo que en la fecha de recepción del requerimiento de pago efectuado a P., dicha entidad había transmitido la titularidad de la finca a terceros, inscribiéndose el 10 de noviembre de 2010, circunstancia esta que no fue comunicada a la Administración por parte de P.

Siendo esto así, continúa, al amparo del artículo 39.2 de la LRJAP y PAC, la Administración disponía de cobertura pese a no haber sido informado por P. de la transmisión, al amparo del artículo 103.1 RGU, para efectuar el requerimiento de pago, habiéndose procedido a dicho pago en vía voluntaria por una de las propietarias, e iniciándose el procedimiento de apremio correspondiente contra los restantes, cada uno de ellos en proporción a su porcentaje de participación en el inmueble.

Concluye manifestando que estamos ante una contradicción entre dos documentos de la Reparcelación aprobada, según lo expuesto, y concretamente entre el Tomo correspondiente a Fincas Resultantes y la cuenta de liquidación provisional.

Tras lo expuesto invoca el artículo 19.1 del RDLgvo 2/2008, y la distinción que recoge entre los deberes de los propietarios que deriven de la legislación urbanística, (exigibles por acto de ejecución) y los compromisos que se pudieran asumir por un propietario ante la Administración, lo que exige inscripción registral de los mismos, para que opere la subrogación de los futuros titulares. Pues bien, según la representación y defensa de la Administración aquí está el quid de la cuestión pues deberíamos centrarnos en que estamos ante un pago económico de una diferencia de adjudicación, que ha operado en el ámbito propio del proyecto de reparcelación, con el correspondiente amparo legal, siendo dicha indemnización una de las determinaciones previstas en el contenido del proyecto de reparcelación (149 g) Ley 3/2009 y 100.1 del RGU).

Continúa argumentando sobre las razones normativas que avalaría la naturaleza de obligación legal y exigible de la indemnización por defecto de adjudicación, y resaltando que en el ámbito de la reparcelación aprobada no había obra de urbanización pendiente (el importe reclamado no responde a ningún coste de urbanización) era una unidad de ejecución integrada por suelo urbano consolidado, por lo que los únicos gastos girarían en torno al coste de redacción del proyecto y el pago de la indemnización económica sustitutiva, que no se incluye entre los costes de indemnización por responder a otro tipo de coste.

Sigue manteniendo que a su entender, quien debe abonar la indemnización económica a percibir por U., es la propiedad de la finca que ha materializado el

aprovechamiento, o lo que es lo mismo, la parte actora dada la transmisión de titularidad operada en la misma. De ahí que la finca resultante, R-1, haya de responder del pago de la indemnización económica sustitutiva, cuya cuantía figuraba por tal concepto en la Cuenta de Liquidación Provisional del proyecto de reparcelación y en total coherencia con ello, figura en la Cuenta de Liquidación Definitiva recientemente aprobada con arreglo al 128 RGU.

Reconoce que las indemnizaciones económicas sustitutivas no responden conceptualmente a gastos de obras de urbanización a sufragar por los propietarios (103 Ley 5/1999 y 146 del mismo texto legal), pero también es cierto que los artículos 130 c) del mismo texto, determinan entre otros como efecto del acuerdo de aprobación del proyecto de reparcelación, la afección real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente y existiendo una indemnización sustitutiva de 147.687 € en la cuenta de liquidación provisional, **no puede negarse que dicha indemnización responde a un gasto legal inherente a la reparcelación de forma que siendo una única finca la resultante, queda afecta con carácter real al pago de la indemnización, al estar en presencia de una auténtica obligación legal.**

Tras lo expuesto sigue invocando el artículo 19 del RGU, que resulta determinante al señalar como las fincas resultantes de la reparcelación no sólo resultan afectas al pago del saldo de la liquidación provisional, sino al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto, estableciendo además el 127.2 del mismo texto normativo, que los errores y omisiones que se adviertan así como las rectificaciones que se estimen procedentes, se tendrán en cuenta en la liquidación definitiva, pero no suspenderán la exigibilidad de los saldos provisionales, en consecuencia, la afección en la finca resultante de la reparcelación (R-1) de la indemnización económica sustitutiva, respondería a un saldo provisional, cuya exigibilidad no queda suspendida por razón de la existencia de contradicción entre dos documentos del proyecto, estando realmente la finca afecta a dicho saldo provisional y al saldo de la cuenta de liquidación definitiva, teniendo en cuenta que en el momento de practicarse el requerimiento de pago objeto del debate, no se había llevado a cabo el acto aprobatorio de la liquidación definitiva.

Invoca el artículo 128.3 del RGU en cuanto a la subsanación de errores y la Sentencia del TSJ de 2 de noviembre de 2003 y concluye manifestando que no puede compartirse que los efectos de la subrogación real de los adquirentes de buena fe se deban limitar a 20.000 €, como carga de la finca adjudicada, pues olvida así el carácter provisional del saldo de la Cuenta de Liquidación Provisional frente a la cuenta de liquidación definitiva que pudiera aprobarse y que ante la naturaleza de obligación legal de la compensación económica sustitutiva, no estamos ante un “compromiso adicional asumido por un propietario ante la Administración” que requiere ser objeto de inscripción registral en los términos previstos en el artículo 19.1 del RD Lgvo 2/2008, de cara a la subrogación de los futuros titulares.

En consecuencia, si la indemnización económica sustitutiva cuyo requerimiento de pago ahora nos ocupa, se incluyó en la Cuenta de Liquidación Provisional omitiéndose en la finca resultante, dado el carácter provisional de dicha cuenta, sigue subsistiendo hasta la aprobación de la cuenta de liquidación definitiva, sin que pudiera obviarse el pago de la misma, dada la obligación legal para ello y al constituir un gasto inherente del proyecto de reparcelación y consecuentemente, sigue, estamos en presencia de una deuda líquida y exigible con arreglo a nuestro ordenamiento jurídico, que quedará sujeta al resultado de la liquidación definitiva de la reparcelación y su acceso al Registro de la propiedad.

**Y la codemandada U.S.A, solicitando la desestimación de la demanda, en su contestación incide en el carácter de “deber legal” de la reclamación y la innecesariedad de que la carga urbanística conste inscrita en el Registro de la Propiedad para que sea oponible a terceros,** manteniendo seguidamente que existe una vinculación de los actores con la Jefa del Servicio Urbanístico que tramitó el proyecto de reparcelación lo que implica que los mismos no son terceros de buena fe y que conocían la existencia de la carga urbanística, añadiendo que de entenderse que ha existido un error en el importe de la cuenta de liquidación provisional, el momento para corregir ese error es el de la aprobación de la cuenta de liquidación definitiva, no siendo cierto que deba existir una actividad urbanizadora para poder

aprobar la misma, siendo precisamente un “error u omisión” de conformidad con lo establecido en el artículo 128.3 RGU, uno de los motivos por los cuales se puede aprobar la cuenta de liquidación definitiva y sigue manteniendo que los actores, profesionales y habituados a proyectos urbanísticos, debieron prever dicha posibilidad, pero asumieron el riesgo de adquirir la parcela con una carga provisional, haciéndose constar en el Registro, que quedaba afecta al saldo de la cuenta de liquidación definitiva. Continúa invocando el artículo 19.2 del RD 1093/1997, en cuanto a la actuación administrativa de gestión de la deuda y mantiene que no es cierto que la deuda se esté reclamando de forma solidaria, sino que se está reclamando en función de la cota de participación. Por último y en cuanto a los intereses reclamados, mantiene que es evidente que los actores conocían el importe de la cuenta de liquidación o por lo menos podían conocerlo, y por tanto entiende procedente la aplicación de intereses, actuación ésta por otra parte, dice, que deriva de la remisión que hace la normativa urbanística a la LEF.

**TERCERO.-** El debate que aquí se analiza tiene su origen en la resolución de 9 de enero de 2012, por la que el Consejero de Urbanismo, Infraestructuras, Equipamientos y Vivienda, requirió a los actuales copropietarios de la finca situada en las calles Dos de enero número 7 y Avenida Cesáreo Alierta número 91, representados por la entidad G.,CB, para que en el plazo de un mes desde la recepción de la notificación, procediesen al pago a U., de la compensación económica sustitutiva de la adjudicación de aprovechamiento contenida en el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución delimitada en la calle Dos de Enero esquina con Avda. Cesáreo Alierta, que se aprobó con carácter definitivo en fecha 19 de diciembre de 2008, deuda, dice, que es líquida y exigible desde la fecha de adopción del acuerdo de aprobación definitiva y cuyo importe es de 147.687 €, más los intereses legales correspondientes desde el 19 de junio de 2009, hasta la fecha del pago.

Esta resolución fue recurrida en reposición por la parte recurrente, dando lugar a la resolución de 4 de octubre de 2012, que desestimó dicho recurso de reposición con base a los argumentos expuestos en el informe emitido por el Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística de 25 de septiembre de 2012.

Ha de tenerse en cuenta que la finca que nos ocupa propiedad de los recurrentes, fue transmitida a los mismos por P.S.L, sin que conste fueran advertidos de que sobre la misma pesaba una obligación de pago de 147.687 €, frente a U., como consecuencia o pago sustitutivo de la aportación de sus derechos realizada por el mismo al Proyecto de Reparcelación. Tampoco dicha información constaba en el Registro de la Propiedad literalmente, pero observada la nota simple del Registro de la Propiedad Número 6, obrante a los folios 23 y ss, del Expediente Administrativo, lo que sí constaba sobre la finca en el apartado de “Cargas y Afecciones”, es que la misma estaba afecta con carácter real en una cuantía provisional de 20.000 €, al pago del saldo de la cuenta de liquidación provisional de costes de urbanización y, en su día, al saldo de la cuenta de liquidación definitiva que al efecto se apruebe.

Pues bien, la primera cuestión que se plantea, es determinar si la cantidad requerida por el Ayuntamiento de Zaragoza a los aquí recurrentes tiene su base en un deber legal del propietario, (deber legal de conformidad con lo establecido en el TR de la ley del Suelo o los establecido por la legislación de ordenación territorial y urbanística aplicable) o si nos encontramos ante obligaciones no legales, asumidas por el propietario frente a la Administración, siempre que hayan sido objeto de inscripción registral y siempre que se refieren a un posible efecto de mutación jurídico-real.

Para la recurrente no estamos ante una obligación legal, invocando el artículo 17 de la LUA, Ley 5/1999, vigente en el momento de la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

En cuanto a los Proyectos de Reparcelación, la LUA, establece en lo que aquí interesa, concretamente en su artículo 124, apartado 1:

“1. Se entiende por reparcelación 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.

.....”  
Por su parte, el artículo 125, del mismo texto normativo establecía a su vez en su apartado e) in fine:

“El Proyecto de Reparcelación se ajustará a los siguientes criterios, salvo que los propietarios, por unanimidad, adopten otros diferentes:

.....  
e).....  
*Las compensaciones económicas sustitutivas o complementarias por diferencias de adjudicación que, en su caso, procedan se fijaran atendiendo al valor de las parcelas resultantes conforme a lo establecido en el apartado b) de este mismo artículo, sin incluir los costes de urbanización.*

.....  
g) Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se adjudiquen fincas independientes a todos ellos, los solares resultantes podrán adjudicarse pro indiviso a tales propietarios. No obstante, si la cuantía de esos derechos no alcanzase el 15 por 100 de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico.

.....  
Por su parte, el artículo 130, establecía:  
“El acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación producirá los siguientes efectos:

.....  
c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente.”

Pues bien, a nuestro entender, la indemnización por defecto que nos ocupa, es -pese a lo que dice la parte recurrente- un gasto inherente al sistema de actuación (artículos 125 e) y f) de la LUA, y la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación (artículo 130 del mismo texto legal) lleva consigo la afectación real de la parcela adjudicada, en este caso la R-1, la transmitida a los recurrentes, al cumplimiento tanto de cargas urbanísticas como de “gastos inherentes al sistema” como es el caso, atendido que la cuantía de los derechos de U. no alcanzaba el 15 % de la parcela edificable (esto se mantiene por la Administración y no se discute por la recurrente), y entonces lo que procedía según lo hasta aquí expuesto y la solución adoptada, no era un “acto voluntario o de compromiso” entre los afectados en el Proyecto de Reparcelación, sino la compensación en metálico a quien por no alcanzar dicho 15 % de la parcela edificable, no obtenía titularidad real alguna en el proceso.

Debe añadirse que en el mismo sentido viene a manifestarse el artículo 126 del Reglamento de Gestión Urbanística, que señala:

*“1. Las fincas resultantes quedarán afectadas, con carácter real, al pago del saldo de la cuenta de liquidación del proyecto de reparcelación aprobado que a cada uno se le asigne”,* y concluirse sobre la naturaleza legal de la obligación que aquí se discute y la innecesariedad por ello de su acceso al Registro de la Propiedad, para que sea oponible a terceros adquirentes.

Por su parte, el artículo 19 del Real Decreto Legislativo 2/2008, viene a fijar una eficacia real o “ultra vires” de las disposiciones de orden urbanístico, sin que el contenido del artículo 34 LH proteja al tercero (aunque actúe de buena fe) frente a disposiciones propias del ámbito urbanístico, todo ello sin perjuicio de las salvedades derivadas de las obligaciones asumidas por el propietario frente a la Administración competente:

**“ARTICULO 19. TRANSMISION DE FINCAS Y DEBERES URBANISTICOS**

*1. La transmisión de fincas no modifica la situación del titular respecto de los deberes del propietario conforme a esta Ley y los establecidos por la legislación de la ordenación territorial y urbanística aplicable o exigibles por los actos de ejecución de la misma. El nuevo titular queda subrogado en los derechos y deberes del anterior propietario así como en las obligaciones por éste asumidas frente a la Administración competente y que hayan sido objeto de inscripción registral siempre que tales obligaciones se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real...”*

Por su parte, el RD 1093/1997, por el que se aprueban las normas

complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad, de los actos de naturaleza urbanística, en sus artículos 19 y concordantes, plasma la norma de que quedan afectos al cumplimiento de la obligación de urbanizar y de todos los demás deberes dimanantes del Proyecto y legislación urbanística, todos los titulares del dominio u otros derechos reales sobre las fincas de resultado del expediente de equidistribución, incluso aquellos cuyos derechos constasen inscritos en el Registro con anterioridad a la aprobación del Proyecto, debiendo resaltarse que el artículo 19.1, concreta que en la inscripción de cada finca de resultado sujeta a la afección -nuestro caso- se hará constar *“que la finca queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto”*, lo que también ocurre en nuestro caso como hemos señalado al inicio de esta resolución en relación a la nota simple registral obrante en autos.

**CUARTO.-** Por lo demás, lo que aquí vino a ocurrir es que la indemnización que correspondía a U., como sustitución económica de la adjudicación que le hubiera correspondido en el Proyecto de Reparcelación, al ser su derecho inferior al 15 % de la parcela mínima edificable, se fijó en la cuenta de liquidación provisional del proyecto, pero sin embargo en el tomo correspondiente a fincas resultantes, de una forma “incorrecta” dice el Ayuntamiento de Zaragoza, para la única resultante R1, se fijó exclusivamente la cantidad de 20.000 €, como saldo provisional, “erróneamente”, insiste, pues el importe de la indemnización sustitutiva era de 147.687 € y no 20.000 €.

Siendo esto así, lo cierto es que el artículo 128.3.b) del Reglamento de Gestión Urbanística, mantiene que es procedente en la liquidación definitiva la corrección de los errores advertidos con posterioridad al acuerdo de reparcelación. Como vemos, no se exige expresamente que estemos hablando de errores en la propia cuenta de liquidación provisional, lo que incluiría a la misma o a su reflejo en el Proyecto de Reparcelación, aludiendo el artículo 127 del Reglamento de Gestión, a una liquidación definitiva en la que se plasmarían las correcciones procedentes (*En nuestro asunto, según la información obrante al Registro de la Propiedad, la finca resultante del Proyecto de Reparcelación y adquirida por los recurrentes, no respondía ni estaba afectada a una suma específica como la que ahora se pretende recaudar por la Administración (suma determinada en la cuenta de liquidación provisional y no reflejada en la ficha de cargas y afecciones sobre la finca, que fueron los datos que finalmente pasaron al Registro, y suma ésta de cuya discrepancia en este punto ya se advirtió previamente a la aprobación definitiva de la Reparcelación, en informe técnico de 6 de septiembre de 2007, folio 19 de la ampliación del expediente administrativo, informe éste que ponía de relieve las discrepancias entre los apartados IV3 y VI1, en el sentido de que se detallaban los costes de urbanización, no ajustándose los mismos al cuadro de la cuenta de liquidación, folios 84 y 85, y que dio lugar a una aprobación inicial del proyecto condicionada a la subsanación de deficiencias, subsanación a la que en este caso no se procedió en la aprobación definitiva).*

Pues bien, dicho todo lo anterior, a nuestro entender nos encontramos ante una obligación legal o ex lege, ya hemos dicho, nacida y originada en las circunstancias expresadas, **entendiendo que el momento adecuado para en su caso proceder al requerimiento de pago oportuno, sería aquel en que el Ayuntamiento de Zaragoza o Administración demandada, proceda de conformidad con lo establecido en el artículo 128.3.b) del RGU, a la realización de la liquidación definitiva oportuna- y nos consta que está en ello- de conformidad con lo hasta aquí expuesto**, debiendo estimarse la demanda en este aspecto y añadir que la cantidad aquí reclamada podrá hacerse efectiva y podrá ser exigida por el Ayuntamiento a la aquí actora, de conformidad con lo hasta aquí expuesto, en base a la liquidación definitiva de ser confirmada ésta por el Juzgado de lo Contencioso-administrativo número 3.

**QUINTO.-** No procede efectuar una especial imposición de las costas causadas en el procedimiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 139 LJCA.

## FALLO

ESTIMAR parcialmente el recurso P. Ordinario nº 106/2013-BB, interpuesto por A.S.A., G.S.L., B., J., F., F., A., C, J., M., P., M., M., J., M., M., A., L., M., M., M., A., R., M., T., F., M., L., F., J., M., J., M., R., F., D., A., R., J., con la representación y defensa antes expresada, contra la actuación administrativa a la que se ha hecho referencia en los hechos de la presente resolución, y

**PRIMERO.-** Declarar no conforme y ajustada a Derecho la actuación administrativa recurrida, anulándola en su consecuencia, de Conformidad con lo establecido en los Fundamentos de Derecho de la presente resolución.

**SEGUNDO.-** No efectuar una especial imposición de las costas causadas.

Así por esta sentencia, lo pronuncia, manda y firma Concepción Gimeno Gracia, Magistrado-juez del Juzgado de lo contencioso-administrativo nº 4 de Zaragoza.