

**TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA**

JUNTA DE COMPENSACIÓN. PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS. ÁREA DE INTERVENCIÓN F-53-4.

Anulación acuerdo aprobatorio.

Falta de cobertura legal ante la anulación del planeamiento y no existir una Modificación del mismo eficaz y vigente que de cobertura.

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

---

**Ilmo. Sr.**

**MAGISTRADO-JUEZ**

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

En Zaragoza, a 30 de julio de 2013, vistas las presentes actuaciones por Concepción Gimeno Gracia, Magistrado-juez de este juzgado; y

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.- Partes del recurso:**

Recurrente: G.S.S.A. y G.G.S.A. representados por el Procurador Sr. D. C.A.N. y defendidos por el Letrado Sr. D. P.L.R.P.

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

Codemandado: F.,S.L., representada por el Procurador Sr. D. I.J.N. y defendido por el Letrado Sr. D. F.J.Z.M.

**SEGUNDO.- Actuación recurrida:**

Acuerdo de 10 de noviembre de 2011 del Gobierno de Zaragoza, que aprueba, con carácter definitivo, los proyectos de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación del Área de Intervención F-53-4, a instancia de F.,S.L. y otros propietarios, según texto aportado en fecha 14-03-10; y Acuerdo de 11-05-12, que estima parcialmente recurso de reposición contra el Acuerdo anterior.

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

Se dicte Sentencia estimatoria del recurso, disponiendo la nulidad o anulabilidad de los Actos administrativos impugnados, dejándolos sin efecto jurídico alguno, declarando por tanto la terminación del procedimiento de Gestión Urbanística mediante Sistema Indirecto por Compensación del Área de Intervención F-53-4 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, con expresa imposición de costas a la demandada.

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

Por el Ayuntamiento de Zaragoza, se solicita el dictado de una Sentencia desestimatoria del recurso interpuesto.

Por la codemandada personada se solicita el dictado de una Sentencia por la que se declare la inadmisión del recurso, o bien subsidiariamente se desestime íntegramente, con imposición de costas a la parte actora y confirmación de los actos administrativos impugnados.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.- Como primer motivo de impugnación mantiene la recurrente que existe una ausencia de planeamiento que legitime la gestión urbanística del Area F-53-4 del PGOU de Zaragoza.**

Concretamente en este aspecto mantiene que corresponde al Plan General, como instrumento de ordenación integral, la clasificación de todo el suelo del término municipal para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente y

añade que dentro del Plan General, tienen la consideración de suelo urbano no consolidado, los terrenos de suelo urbano que el Plan, defina expresamente como tales por estar sometidos a procesos de urbanización, renovación o reforma interior, planes éstos, sigue que sólo pueden formularse en desarrollo de los ámbitos u otras previsiones contenidas en el Plan, y tratándose de suelo urbano no consolidado, cuando el Plan establezca sectores precisados de Plan Especial de Reforma Interior, debiendo contener las determinaciones relativas a la delimitación de su perímetro (superficie incluida en su ámbito), la asignación de usos globales, intensidades, tipologías y densidades edificatorias de las diferentes zonas que se establezcan, el aprovechamiento medio del sector, dotaciones locales, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales, en su caso conforme a la legislación de vivienda, la reserva de terrenos con destino a la construcción de viviendas protegidas y podrá señalar el sistema de actuación previsto. El Planeamiento General, sigue, tiene función legitimadora sobre cualquier actuación que lo desarrolle o aplique, en el concreto Área F-53-4 que nos ocupa, será necesaria la tramitación del Planeamiento de Desarrollo, Plan Especial y de toda su Gestión Urbanística, es decir, la tramitación de los instrumentos que abran la posibilidad de constituir la Junta de Compensación y sentar las bases de su funcionamiento y del contenido y efectos del Proyecto de Reparcelación. Es pues, sigue, el Plan General, el instrumento de ordenación integral del Municipio y por tanto del Área F-53-4, cuyo desarrollo de planeamiento de segundo grado y gestión urbanística, dependen directamente del mismo. Continúa manifestando que fue la Modificación Aislada número 6 del PGOU, en el Barrio del Picarral, la que, creó el Área F-53-4, introduciéndola en el mismo, ya que los suelos en los que se delimitó esta área, eran con anterioridad suelos urbanos de carácter industrial. Esta Modificación Aislada del Planeamiento General, fue aprobada por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de fecha 26 de noviembre de 2004, y al igual que el Convenio que la motivó (anulado por Sentencia firme del TSJ de Aragón, Sala de lo Contencioso-administrativo Sección Primera, que se acompaña como Documento 1) fue recurrida por S., en recurso 43/2005, seguido ante la Sala de lo Contencioso-administrativo Sección Primera del TSJ de Aragón, que anuló mediante Sentencia de fecha 24 de julio de 2008, la Modificación Aislada nº 6 del PGOU de Zaragoza (se acompaña como Documento 2) por lo que el Ayuntamiento de Zaragoza y promotores, recurrieron en Casación el Fallo, confirmando dicha Sentencia el TS en Sentencia de fecha 5 de junio de 2012 (se acompaña como Documento número 3). En definitiva, la actora mantiene que confirmando la anulación de la Modificación del Planeamiento General aprobada por el Ayuntamiento de Zaragoza, el Área F-53-4, carece de Planeamiento General que la legitime, es decir, el vigente PGOU, no contempla la existencia del Área que nos ocupa, esta Área, no existe.

En definitiva, según la actora, dada la Nulidad Radical del Convenio Urbanístico y de la Modificación Aislada nº 6 del PGOU de Zaragoza y la nulidad declarada por el TSJ de Aragón, respecto del Plan Especial del Area F-53-4 (recurrida en casación ante el TS) tenemos como resultado que el Área F-53-4 del PGOU, no existe, como tampoco su delimitación ni aprovechamiento medio, y por ende, la posibilidad de ser gestionado, ya que no puede gestionarse un ámbito que no existe, conllevando la nulidad de pleno Derecho sobrevenida, del proyecto de Bases y Estatutos, cuya aprobación definitiva se impugna en el presente Procedimiento Ordinario 213/2012-BB, de conformidad con los principios de vinculación positiva o prejudicial con las Sentencias recaídas con carácter previo sobre asuntos íntimamente ligados, como es el caso.

**En segundo lugar, la recurrente mantiene que debe aplicarse la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón y que existe una ausencia de tramitación del preceptivo programa de compensación.**

En este punto mantiene que de conformidad con el Fundamento Jurídico Primero de la demanda, el Proyecto de Urbanización del Área F-53-4 del PGOU de Zaragoza, deberá correr la misma suerte que el planeamiento que desarrolla, es decir, es asimismo nulo.

Añade que además entiende que la gestión urbanística que desarrolle el futuro planeamiento que en su caso se tramite, deberá regirse por la LUA 2009 o futura Ley Urbanística Aragonesa que la sustituya, pero en modo alguno por la LUA

1999, como promotores y Ayuntamiento pretenden. Nos encontramos, dice ante una Unidad de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado, cuyo planeamiento de desarrollo, en este caso un Plan Especial, fue aprobado definitivamente mediante acuerdo de 30 de septiembre de 2005, antes de la entrada en vigor de la LUA 2009, se trata de conocer cual debe ser la Ley que rija la fase de gestión urbanística de estos suelos, sin perder de vista que se trata de una Actuación integrada, a desarrollar mediante Sistema Indirecto por Compensación. El régimen transitorio de aplicación de la LUA 2009 en este punto, se encuentra en la Disposición Transitoria Undécima de la misma (“Ejecución del Planeamiento”) que dice que lo establecido en la ley para la ejecución del planeamiento no será de aplicación cuando a su entrada en vigor se hubiesen aprobado inicialmente el proyecto de reparcelación el proyecto expropiatorio o el de obras ordinarias correspondientes a la actuación de que se trate o se hubiese otorgado licencia condicionada a la simultánea ejecución de la urbanización, y del análisis de este régimen transitorio no puede sino deducirse que la gestión urbanística mediante el Sistema de Gestión Indirecto por Compensación, del planeamiento de estos suelos, debe realizarse según las determinaciones que contiene la Ley 3/2009, ya que en los tres años y un mes en que se lleva aplicando esta Ley, para seguir los trámites de gestión de la derogada LUA 1999, debía haberse aprobado inicialmente el Proyecto de Reparcelación del ámbito, extremo éste no acaecido y que a día de la demanda, ni siquiera resulta presentado ni ha sido constituida la preceptiva Junta de Compensación.

Concluye que es la LUA 2009, la que resultará de aplicación al caso en su Título Cuarto “Gestión Urbanística”, Capítulo III “Actuaciones Integradas”, Sección 5ª “Gestión Indirecta por Compensación”, y por ello, tanto el procedimiento como cada uno de los instrumentos necesarios (Programa de Compensación y Proyecto de Reparcelación) para la conclusión de la gestión, deberá ser acorde a dicho texto normativo o a la Ley urbanística que en el futuro la sustituya, si transcurre el tiempo necesario. Lo anterior, sigue, supone que los Actos administrativos de gestión urbanística realizados, es decir, aprobación definitiva del Proyecto de Bases y Estatutos de Actuación, lo han sido en base a la LUA 1999, y son contrarios al Ordenamiento Jurídico de aplicación, por lo que son nulos de pleno Derecho.

**En tercer lugar, la recurrente mantiene que se ha incumplido la Legislación Urbanística, en el contenido del Proyecto de Estatutos y Bases.**

Aquí la actora mantiene que el Convenio Urbanístico del “Barrio del Picarral” fue anulado por la Sala de lo Contencioso-administrativo del TSJ de Aragón, Sección Primera, en Recurso nº 907/2003; mediante su Sentencia firme de fecha 11 de marzo de 2008 (documento 1) y por ello, las determinaciones relativas a la gestión del ámbito, incluídas en su estipulación primera (hecho III de la Demanda) y que en resumen sucinto resulta ser una distribución de aprovechamientos distinta de la legal, lógicamente fueron anuladas con el Convenio, habiendo sido incluídas en el texto de las Bases y Estatutos, no respetando los criterios de reparto y aprovechamiento legales para quien no los acepte voluntariamente, infringiendo el ordenamiento Jurídico, con independencia de la legislación urbanística que en su caso resulte de aplicación, ya que los criterios legales de equidistribución relativos a la problemática que aquí se quiere resolver, son los previstos en el artículo 71, 86, 96 del RGU, que en definitiva suponen adjudicar derechos de aprovechamiento proporcionalmente según el porcentaje de suelo aportado al ámbito, resultando prohibido adjudicar más de un 15 % de los derechos que a cada uno correspondan y como puede comprobarse, en la Base Cuarta, lejos de prever esa adjudicación a cada propietario, divide a efectos de adjudicación de edificabilidad el ámbito en dos, el subámbito 1, destinado a A., con un coeficiente de edificabilidad de 1,9565 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, y el subámbito 2 (para el resto de propietarios, incluída la actora) con un coeficiente de edificabilidad de 1,3242 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Quedan rotos, sigue, todos los criterios de equidistribución legales, ya que la adjudicación que contiene no es proporcional a la superficie aportada por cada propietario, adjudicando a la empresa principal bastante más de un 15 % por encima de su adjudicación de derecho.

La cuestión de adjudicar distinto a los criterios legales está prevista tanto en la LUA 1999, como en la de 2009, y a tal efecto, se exige la unanimidad de los propietarios para adoptar en el proyecto de reparcelación, derechos diferentes a la proporcionalidad de la superficie de las parcelas respectivas en el momento de

aprobarse la delimitación de la unidad de ejecución.

**SEGUNDO.-** Por su parte, la representación y defensa del Ayuntamiento de Zaragoza, mantiene que la cuestión del recurso se circunscribe a determinar si se adecuan o no al Ordenamiento Jurídico, el acuerdo de 10 de noviembre de 2011, por el que se aprobaron con carácter definitivo los Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación de la futura Junta de Compensación del Área de Intervención F/53/4, del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, y el de 11 de mayo de 2012, que desestima parcialmente el recurso de reposición interpuesto contra el acuerdo anteriormente citado. Tras ello y **en relación al primero de los motivos de impugnación, esgrimidos (Ausencia de Planeamiento que legitime la gestión urbanística del Área F-53-4 del PGOU de Zaragoza)** mantiene que tras la Sentencia del TS de 5 de junio de 2012, dictada en recurso de Casación, que confirmaba la Sentencia de 24 de julio de 2008 del TSJ de Aragón, que anuló el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Zaragoza de 26 de noviembre de 2004, por el que se aprobó con carácter definitiva la modificación aislada número 6 de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, y en virtud de la cual iba a corresponder al Ayuntamiento de Zaragoza la tramitación y aprobación de un nuevo planeamiento, dicho Ayuntamiento, de oficio en fecha 21 de diciembre de 2012, acordó aprobar con carácter inicial la Modificación Aislada número 96 del documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza vigente, relativa a los terrenos del espacio A. (F-53-4), según proyecto redactado por el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación fechado en diciembre de 2012. Dicha modificación, sigue, ha tomado en consideración los fundamentos de la Sentencia del TSJA, así como la del TS, antes indicadas, pudiendo citarse entre otras consideraciones la reducción del número de plantas edificables, la densidad, la edificabilidad, e incluso el incremento de las dotaciones.....lo que le lleva a concluir que, no obstante la nulidad de la Modificación Aislada número 6, declarada por el TSJA y confirmada, por el TS, cabe decir que el Área de Intervención F-53-4 del PGOU, sí que figura delimitada y concretada en el Planeamiento General.

**En cuanto al segundo de los motivos de impugnación, relativo a la aplicabilidad de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón,** la representación y defensa del Ayuntamiento mantiene que se está procediendo a través de la demanda a una ampliación del objeto del recurso, pues si en el escrito de interposición del mismo se indica como tal, la desestimación del recurso interpuesto contra el acuerdo de aprobación con carácter definitivo, de los proyectos de Bases y Estatutos del Área de Intervención que nos ocupa, en la demanda se procede a incorporar otros actos, como son el proyecto de urbanización e incluso la futura gestión urbanística que desarrolle el futuro planeamiento que se tramite en su caso. La determinación del acto que se impugna delimita el objeto material de impugnación, por lo que otras impugnaciones como las pretendidas por el recurrente en su demanda, no pueden tener cabida por la desviación procesal que ello implicaría.

Plantea por ello **causa de inadmisibilidad, al no constituir el objeto del recurso contencioso-administrativo interpuesto.**

Sin perjuicio de ello y en cuanto al régimen jurídico aplicable al Proyecto de Bases y Estatutos, cabe señalar que si bien es cierto que el mismo se inicia bajo la vigencia de la Ley 5/1999, (fue presentado ante la instancia municipal el 21 de febrero de 2007, según consta al folio 1 del expediente), también lo es que durante su instrucción entró en vigor la nueva Ley 3/2009, resultando de aplicación la Disposición Transitoria Novena de la misma, según la cual lo establecido en dicha Ley para la aplicación del planeamiento, no será de aplicación cuando a su entrada en vigor se hubieran aprobado inicialmente el proyecto de Reparcelación, el proyecto expropiatorio o el proyecto de obras ordinarias correspondientes a la actuación de que se trate, o se hubiera otorgado licencia condicionada a la simultánea ejecución de la urbanización, con el resultado de la aplicación de la Ley 5/1999, ya que se habría aprobado inicialmente el proyecto de urbanización mediante acuerdo del Gobierno de Zaragoza de 23 de julio de 2009, es decir, anterior a la entrada en vigor de la Ley 3/2009 (30 de septiembre de 2009), no resultando por tanto afectado por la nueva legislación el Proyecto de bases y Estatutos.

**En tercer lugar y sobre el incumplimiento de la legislación urbanística en**

**el contenido del Proyecto de Estatutos y Bases**, mantiene que resulta esencial la existencia de unos pactos privados suscritos por la recurrente, (folios 703 a 705 del expediente) que no resultaron afectados por las Sentencias dictadas, pudiendo el Ayuntamiento controlar que los propietarios afectados los acaten, cumplan y respeten, como se recoge en dicha propuesta. Concretamente, sigue, se trataría de acuerdos complementarios ajenos a la Administración, al producirse en el ámbito de las relaciones jurídico-privadas entre los propietarios que los suscribieron, si bien la Administración puede condicionar su actuación y ejercer un control sobre el cumplimiento y respeto de los mismos por parte de los propietarios afectados. De ahí que al no existir impedimento alguno en la aplicación de dichos acuerdos complementarios (suscritos por los ahora recurrentes) a los que se alude de forma expresa en el Texto Refundido de las Bases y Estatutos, como puede verificarse en los folios 613 y 631, los alegatos vertidos en la demanda respecto a las determinaciones contenidas en los mismos, no pueden prosperar ya que ha de prevalecer el contenido de dichos acuerdos complementarios suscritos por todos los propietarios del área. Estos Acuerdos figuran en los folios 810 a 818, y recogen los compromisos, específicos asumidos entre los distintos propietarios como Bases de Actuación a efectos de la distribución de aprovechamientos y cargas urbanísticas y cuya validez quedaba condicionada a la aceptación de los mismos por parte municipal (estipulación novena). Invoca la Base Quinta y el folio 507 del expediente, sin perjuicio de destacar que la actora ya había dado su conformidad formalmente.

En conclusión, salvo los ahora recurrentes (aunque en su momento también manifestaron su expresa conformidad a los criterios de distribución de beneficios y cargas por haber suscrito los acuerdos complementarios) todos los demás propietarios del ámbito de referencia, han expresado su conformidad con el contenido de los Estatutos y Bases de actuación de una forma explícita, ratificando los acuerdos complementarios o subrogándose en las obligaciones contraídas por los propietarios anteriores, sin que ahora puedan desdecirse de lo acordado, unos pactos privados pero con el carácter de futuras Bases de Actuación y Estatutos, donde quedaban fijados unos criterios de distribución de beneficios y cargas en el ámbito en cuestión (folio 818). Añade que en los criterios de distribución de beneficios y cargas establecidos en dicho documento se tuvo en cuenta la singularidad siguiente: el coste del traslado de la empresa denominada en aquel momento A.P.S.A., no se soportaría por todos los propietarios, esto es sin repercusión alguna, ya que dicha empresa asumía ella misma dicho coste. Hace suyos por lo demás, los razonamientos vertidos en los informes del Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística, (folios 819 a 825) y que sirvieron de motivación para la resolución que desestimó el recurso de reposición que ahora constituye el objeto de impugnación y añade que el título de los acuerdos complementarios (*compromisos recíprocos asumidos entre los distintos propietarios como Bases de Actuación a efectos de Reparcelación urbanística de los terrenos y la distribución de aprovechamientos y cargas urbanísticas*) deja debidamente aclarado el carácter y finalidad del documento, cuya validez sin embargo se pone ahora en tela de juicio ante las pretensiones de la actora, quien no acredita -por cierto- que hayan quedado sin efecto por haber sido impugnados en la vía judicial correspondiente, que es la civil.

En definitiva, dada la plena validez de los acuerdos complementarios, firmados de forma voluntaria por todos los titulares dominicales de las fincas incluidas en el Área de Intervención que nos ocupa, nos conduce a afirmar -dice- que los criterios de distribución de beneficios y cargas del planeamiento establecidos en los mismos, para su posterior incorporación a los Estatutos y Bases de la Actuación, han de prevalecer, dado el pacto privado como se ha llevado a cabo en el Proyecto de Bases y Estatutos aprobado municipalmente.

Por su parte la codemandada personada en autos, al contestar a la demanda mantiene en esencia, que parte de la voluntad incumplidora por la recurrente de unos acuerdos privados alcanzados en su día con el resto de propietarios y empresarios en el ámbito de referencia, y que difícilmente podrá el Juzgado adoptar un pronunciamiento como el pretendido por la actora, dado que dicho debate, en su caso debería plantearse ante la jurisdicción ordinaria.

Sigue manifestando que en su opinión, en la contestación a la demanda presentada por el Ayuntamiento de Zaragoza, se refuta de forma pormenorizada,

correcta y acertada, la argumentación y pretensiones de la actora, desvirtuando el supuesto apoyo y motivos de impugnación, dando réplica completa y cumplida a los distintos alegatos de los recurrentes, haciendo suya dicha argumentación.

**TERCERO.-** Analizando el primero de los motivos de impugnación esgrimidos por la recurrente y consistente en **que existe una ausencia de planeamiento que legitime la gestión urbanística del Área F-53-4 del PGOU de Zaragoza.**

Ya hemos dicho que tanto la representación y defensa del Ayuntamiento de Zaragoza, como la de la parte codemandada personada, mantienen que si existe dicho Planeamiento legitimando la cuestión urbanística del Área F-53-4 del PGOU, ya que existe un acuerdo de fecha 21 de diciembre de 2012, que aprueba con “carácter inicial” la Modificación Aislada número 96, del documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana vigente, relativa a los terrenos del espacio Aceralia (F-53-4) según proyecto técnico de diciembre de 2012.

A dicha argumentación se acompaña copia de dicho acuerdo de 26 de diciembre en el que se mantiene en esencia:

1-Que se aprueba con carácter inicial la Modificación Aislada número 96 del documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, vigente, relativa a los terrenos del espacio A. (F-53-4) según proyecto técnico.

2-Que se somete el expediente a información pública durante el plazo de un mes, de acuerdo con los artículos 78 y 57 de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón, mediante edicto a publicar en el BOP.

3-Que concluido el plazo de información pública y analizadas las alegaciones emitidas en su caso, se remitirá el expediente a informe del Consejo de Urbanismo de Aragón de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 57.1 de la Ley 3/2009.

4-Que el presente acuerdo determina la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación, edificación y demolición, de verse las mismas afectadas por la modificación normativa.

5-Dar traslado de esta resolución a los distintos servicios de la Gerencia Municipal de Urbanismo y en particular a la Asesoría Jurídica, a los efectos previstos en el informe emitido por el Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística.

A dicho acuerdo se acompañaban copias de las dos fichas del Área de Intervención y de los planos adjuntos, manteniendo en definitiva dicha representación que **no obstante la nulidad de la Modificación Aislada número 6, declarada por el TSJA y confirmada por el TS, cabe decir que el Área de Intervención F-53-4 del PGOU, sí que figura delimitada y concretada en el Planeamiento General.**

Al respecto, la recurrente en escrito de conclusiones, mantiene que el Ayuntamiento de Zaragoza y la sociedad mercantil codemandada, defienden que el Acuerdo de aprobación inicial de la Modificación Aislada número 96, es el nuevo planeamiento del Área F-53-4, por lo que hay que considerar que sí existe un ámbito con planeamiento cuya gestión va a realizarse mediante los Estatutos y Bases Rectores que han sido aprobados por el Ayuntamiento y que ante esta manifestación, por incongruente, simplemente manifestar que los actos de aprobación inicial, son meros actos de trámite y que la vigencia y eficacia de la Modificación Aislada número 96, sólo podrá alcanzarse en su caso y de conformidad con la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón, tras la emisión de informe 1 favorable con carácter vinculante por el Órgano competente de la Comunidad Autónoma, (artículo 78.2.b) Ley 3/2009) aprobación definitiva municipal (arts. 78 y 57 de la Ley 3/2009) y publicación de la normativa urbanística de la modificación en el Boletín Oficial correspondiente (Disposición Adicional Quinta de la Ley 3/2009), no habiéndose dado a día de hoy ninguno de estos pasos. Añade que además y en orden a poder gestionar el nuevo ámbito que se delimitará aun faltara la redacción e íntegra tramitación de un PERI, que fije la ordenación pormenorizada como instrumento de planeamiento de segundo grado, sobre la Modificación Aislada número 96, del PGOU de Zaragoza.

Por su parte, y también en conclusiones, la codemandada personada mantiene que los acuerdos impugnados resultaban ajustados a la legalidad en el momento de su adopción, por cuanto existía planeamiento aprobado y vigente, objeto de desarrollo a través del inicio del proceso de gestión urbanística. Añade que la posterior confirmación por el TS, mediante Sentencia de 5 de junio de 2012, de la Sentencia

del TSJA anulatoria de los actos aprobatorios de la Modificación Aislada nº 6 del Plan General de Zaragoza y del Plan Especial del Área F-53-4, determina una situación temporal de vacío normativo, que dejaría aparentemente sin cobertura a estos Estatutos y Bases de actuación, aprobados por el Ayuntamiento de Zaragoza (insiste, de forma correcta y ajustada a la legalidad, ya que cuando se adoptan tales acuerdos, en noviembre de 2011 y mayo de 2012, el planeamiento que desarrollaban era aplicable y resultaba vigente y exigible). Añade que es cierta la tesis de la actora de que la aprobación inicial de una nueva Modificación del Plan General no tiene eficacia jurídica todavía, por cuanto se trata de un mero acto de trámite, que hasta que no reciba la aprobación definitiva no tendrá vigencia ni aplicabilidad, pero añade que eso debe ponerse en relación con la invocada tesis o principio de “conservación de los actos administrativos” artículos 64.1 y 66 de la LRJAP y PAC, ya que, si estos acuerdos ahora adoptados se ajustan a la legalidad y no infringen en sí mismos el Ordenamiento Jurídico administrativo y sí será necesario adoptar en un plazo breve, nuevos actos aprobatorios de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación que deba constituirse para la nueva Área F-53-4, cree que está justificada la tesis del mantenimiento de los actos administrativos, que sólo deberían ser anulados de forma “arrastrada” en función de la previa anulación del planeamiento que pretenden desarrollar, pero no porque contengan intrínsecamente ninguna ilegalidad. Por lo expuesto, entiende que no existen razones jurídicas para decretar la anulación de los acuerdos aprobatorios de los Estatutos y Bases de Actuación que nos ocupan, sino que por razones de eficacia y economía administrativa, debería declararse su subsistencia hasta que puedan quedar definitivamente convalidados en virtud de la aprobación del planeamiento de la que traen causa esos instrumentos previos a la gestión.

**CUARTO.-** El expediente administrativo remitido y obrante en autos, revela que en fecha **1 de febrero de 2007**, la entidad mercantil F.,S.L., presenta al Ayuntamiento de Zaragoza, dos ejemplares de los proyectos de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación del Área de Intervención F-53-4, de Suelo Urbano No Consolidado del PGOU, a fin de que se proceda a su tramitación administrativa de conformidad a lo previsto en el artículo 139 LUA 5/1999.

Con fecha 26 de junio de 2007, el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza, redacta informe sobre dichos Proyectos, a cuyo íntegro contenido nos remitimos (folios 140 y ss).

En fecha **31 de julio de 2008**, ante el Ayuntamiento de Zaragoza y por parte de D. F.J.Z.M., abogado, se presenta nuevo texto del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, una vez consensuado con los propietarios del ámbito que habían formulado propuestas de modificación y recogiendo diversas prescripciones impuestas por los Servicios Técnicos Municipales, solicitando en suma que se reanudase la tramitación del expediente con arreglo al nuevo texto, incorporando las modificaciones consensuadas, emitiendo nuevo informe previo a la aprobación de los mismos, a efectos de su sometimiento a información pública. **Los proyectos en este caso son de fecha noviembre de 2007.**

Tras dicha presentación y solicitud de reanudación de tramitación (folio 194) el Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística del Ayuntamiento, remite en fecha 9 de septiembre de 2008, solicitud de informe a los letrados a los que hubiese correspondido la defensa de la corporación, a la vista de las resoluciones judiciales dictadas en este ámbito, al objeto de valorar la posibilidad de continuar con el desarrollo urbanístico de estos terrenos.

A los folios 196 y siguientes, obra informe de la Gerencia de Urbanismo, en relación al Proyecto de Bases y Estatutos, de fecha 15 de octubre de 2008, en el que se manifiesta que tanto la modificación del Plan General como el Plan Especial, fueron recurridos ante la Jurisdicción Contencioso-administrativa, dictándose Sentencias del TSJ de Aragón, que anulaban los acuerdos plenarios de aprobación del convenio, modificación del Plan General y Plan Parcial, habiéndose interpuesto contra las mismas recursos de casación pendientes. El informe continúa manifestando que tal como ocurrió en ocasiones similares, en los casos en que los particulares solicitan que continúe el desarrollo urbanístico de un ámbito en el que ha

recaído una Sentencia desfavorable a los intereses municipales, por dicho Servicio se entiende conveniente consultar al Letrado al que correspondió la dirección del proceso, y en el caso citado, el Letrado Consistorial indicó que el Ayuntamiento a la vista de las actuaciones judiciales, no se halla obligado a suspender el trámite del estudio de detalle, aunque tampoco se encuentra obligado a continuarlo, ponderando las diversas circunstancias e intereses y con el inexcusable norte del interés público, decidir sobre la continuación del trámite, con las condiciones y previsiones que estime oportunas. En este caso, emitido este informe y con la propuesta redactada en este sentido por el Gerente de Urbanismo, en abril de 2008, se procedió a la aprobación definitiva del estudio de detalle afectado por la Sentencia dictada previamente en relación con el proyecto de reparcelación, igualmente, sigue, la Asesoría Jurídica, indicó que de acuerdo con el artículo 160.6 del Reglamento Orgánico Municipal, el informe debe solicitarse a través de determinados órganos, precisando los puntos de asesoramiento y acompañando un informe de la unidad que incluya una valoración jurídica de las cuestiones que suscite la interpretación o aplicación de las normas y el juicio o parecer sobre el tema planteado y **en cumplimiento de dicho requerimiento, la Gerencia de Urbanismo concreta que el punto objeto de asesoramiento es la conveniencia o posibilidad de continuar el desarrollo urbanístico en los terrenos comprendidos en el área F-53-4, a la vista de las resoluciones judiciales dictadas, y requiere el parecer del Letrado Consistorial sobre este punto.**

Al folio 201, obra informe de la jefe del Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística, firmado por ella y por la Letrada que **se indica a fecha noviembre de 2008, en el que se mantiene que en relación a la conveniencia de continuar con el procedimiento, vistas las sentencias anulatorias dictadas en relación con la modificación puntual del PGOU, Plan Parcial y Convenio Urbanístico en el ámbito, el Letrado-Asesor al que correspondió la defensa de la Corporación en dichos procesos, indica que no se solicitó en vía judicial la suspensión de la ejecutividad y que por tanto puede proseguirse la tramitación, añadiendo que no era obligatorio hacerlo.**

Al folio 477, obra **informe del Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión de la Gerencia de Urbanismo, de julio de 2009**, en el que en esencia se mantiene en relación al asunto Bases y Estatutos de la Junta de Compensación, Área F-53-4, que en relación al proyecto de Bases y Estatutos de noviembre de 2007, en el informe del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación se remitía a criterio jurídico, la cuestión previa de la validez del proyecto aportado de bases y estatutos aportado, teniendo en cuenta que en él se pacta una distribución de beneficios y cargas distinta de la que resulta de la legislación aplicable, **que todas las entidades mercantiles que figuran como propietarias en la relación aportada al expediente en comparecencia de diciembre de 2008, han prestado su conformidad a la cláusula de reparto de aprovechamientos contenida en la estipulación primera del convenio, bien en el propio expediente de tramitación del convenio o con posterioridad, lo que evita entrar a analizar si dicha cláusula, pactada entre particulares puede extenderse a quien no la asuma voluntariamente, por lo que desde este punto de vista no existe inconveniente jurídico para la tramitación del documento, concurriendo la unanimidad exigida por el artículo 125 de la Ley 5/1999.**

Luego sigue el informe analizando las actuaciones judiciales y concretamente que el recurso de casación preparado contra la Sentencia que declaró la nulidad del Convenio suscrito, fue inadmitido a trámite, siendo la resolución firme y que por el contrario, el resto de los recursos contra las Sentencias de anulación de la Modificación del PGOU y P. Especial, si habían sido admitidos a trámite, por lo que a la vista de dicha nueva circunstancia se consideraba conveniente un nuevo informe de Letrado-Asesor al respecto. El informe recordaba que las determinaciones del Convenio suscrito entre los propietarios, se plasmaron a su vez en documento privado suscrito exclusivamente por los particulares, por lo que resultaba necesario aclarar si la anulación del Convenio anulaba también los compromisos privados efectuados como Anexo, o si los particulares continuaban vinculados entre sí por dichos acuerdos. En definitiva, se volvía a solicitar informe sobre la posibilidad de continuar con el desarrollo urbanístico de la zona objeto de la litis y a la vista de la firmeza de la

Sentencia anulatoria del convenio suscrito.

A los folios 489, y siguientes del Expediente, obra informe del Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión de la Gerencia de Urbanismo de fecha 26 de octubre de 2009, a cuyo íntegro contenido nos remitimos y a los folios 505 y siguientes, informe del Letrado Asesor del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, que en esencia mantiene que no constando que hubiese sido instada la ejecución de la Sentencia de la Sala (no firme) permanece la ejecutividad del planeamiento y la posibilidad de continuar con los actos dictados en su aplicación (se refiere a la Sentencia que anuló el Convenio) hasta el momento en que la Sala de instancia se pronuncie sobre los efectos que hayan de ser asignados a la Sentencia por ella dictada que no quedaron explicitados en la Sentencia y precisan, ser dados a conocer, en su caso en vía de ejecución si fuera solicitada y acordada de manera provisional. En cuanto a los actos de gestión, que no de planeamiento, sigue, resultan ajeno al contenido de las Sentencias dictadas por la sala sobre los planes, aunque no puede decirse lo mismo en relación con la Sentencia anulatoria del Convenio, ya que según el mismo un criterio de seguridad jurídica, debiera atender al hecho de que existe una Sentencia firme invalidatoria del Convenio, sin distinción de clase alguna sobre sus contenidos, lo cual derivaría en la imposibilidad de que las partes pudieran exigir su cumplimiento, pero también añade que la invalidez o ineficacia del Convenio, derivaría de la imposibilidad de que el Ayuntamiento pueda exigir su cumplimiento a los propietarios que lo suscribieron, ahora bien, nunca podría impedir que esos mismos propietarios, libre y voluntariamente y cumpliendo las mayorías establecidas normativamente, puedan desarrollar y ejecutar el Plan, tomando como punto de referencia las pautas y asumiendo el nivel de deberes y cargas establecidas en el Convenio, siempre -el Convenio ya no les vincula- con respeto a quienes quisieren someterse a criterios distintos y con el límite y requisitos que en su caso y en su momento pueda establecer la Sala, que es la que en su caso debe decidir, si llega a pronunciarse, si puede continuarse con la ejecución del Plan, e imponer que, como y cuando es lo que puede actuar o no el Ayuntamiento, a la vista de la Sentencia dictada por la Sala, ya que de la misma no son inferibles parámetros de seguridad jurídica a los que debiera sujetar la Administración su actuación, sea planificando o gestionando y ejecutando lo planificado. Continuaba el informe diciendo que los anexos que obran junto al mismo, al ser aludidos o referidos por el propio Convenio, integraban su contenido originario previamente a su aprobación y por tanto forman parte del mismo deben seguir la misma suerte que el propio Convenio.

Tras lo expuesto, folios 507 y siguientes, en fecha **28 de octubre de 2009**, se aprueban con carácter inicial los proyectos de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación del Área de Intervención F-53-4, a instancia de F., y otros propietarios, advirtiendo que con carácter previo a la aprobación definitiva deberán cumplimentarse las prescripciones señaladas en los informes emitidos por el servicio todo ello en base al informe anteriormente expuesto del Letrado-asesor, sobre el cual el Ayuntamiento entiende que concluye que puede procederse a la ejecución del plan, por no constar que hubiera sido instada la ejecución de la Sentencia, permaneciendo la ejecutividad del planeamiento y la posibilidad de continuar con actos de aplicación hasta el momento en que la Sala se pronuncie sobre los efectos concretos que han de ser asignados a la Sentencia dictada, y concluyendo que en resumen en el informe se indica que puede continuar con la tramitación de los Proyectos de Estatutos y Bases aportados, si bien deberá comprobarse en el expediente la voluntad de los afectados y respetar la de aquéllos que quieran someterse a los criterios legales, proponiéndose que antes de la aprobación definitiva de los proyectos, se constate si todos los firmantes iniciales del mismo han manifestado su intención de mantener los compromisos asumidos, como condición para la aprobación definitiva de los proyectos, sin que la aprobación inicial los mismos, como acto de trámite condicionado al cumplimiento de esta prescripción, y otras. Por ello, el Acuerdo decidía aprobar con carácter inicial los proyectos de Estatutos y Bases, advirtiendo que con carácter previo a la aprobación definitiva, deberán cumplimentarse las prescripciones señaladas en los informes emitidos por el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación y Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística, en los términos del informe de Gerencia de Urbanismo de 27 de octubre de 2009.

En fecha **17 de diciembre de 2009** la aquí recurrente formula alegaciones a la aprobación inicial aludida.

A los folios 612 y ss, obra Texto Refundido de Bases de Actuación de la Junta de Compensación del Área de Intervención F-53-4 del PGOU de Zaragoza.

Al folio 669, obra nueva resolución del Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística, en el que se solicita de la Gerencia de Urbanismo que solicite un nuevo informe a la Asesoría Jurídica del Letrado Consistorial, en relación a la posibilidad de continuar con el desarrollo urbanístico de los terrenos, procediendo a la aprobación definitiva de los estatutos y bases, dado que uno de los propietarios que en su día suscribió el convenio, se muestra disconforme con el mismo (G.S.A y G.G.S.L.) considerando que al anularse por resolución firme el convenio, no puede imponérsele el texto ni los acuerdos complementarios que figuran como anexos al mismo.

A los folios 688 y ss, obra informe del **Letrado Asesor, firmado en fecha 1 de octubre de 2011**, en el que en esencia se mantiene:

1-Que desde la perspectiva de una eventual invalidez del convenio, derivada de la Sentencia judicial anulatoria, no se ve inconveniente en continuarse con la ejecución del Plan y aprobarse las Bases y Estatutos, en tanto no adquieran firmeza las Sentencias dictadas en relación al Planeamiento, y siempre en dependencia de lo que pueda manifestar la Sala de Aragón, frente a una eventual petición de ejecución provisional de las Sentencias dictadas en relación a dicho Planeamiento, o en su caso de lo que pueda establecer el TS resolviendo los recursos que le han sido planteados.

.....  
**2-Que a pesar de que se entienda que el procedimiento de ejecución del Plan puede continuar, con la aprobación definitiva de las Bases y estatutos en los términos señalados, la vida de estos instrumentos y la del Convenio Urbanístico y de todos los actos de ejecución del Plan, se halla vinculada y dependiente de la vida del Plan, de la validez de las determinaciones en él establecidas y de lo que pudiera determinar la Jurisdicción, sea en una eventual ejecución provisional previa a la obtención de la Sentencia por parte del Tribunal Supremo, sea en su caso en vía de ejecución tras la Sentencia que pueda dictar dicho Tribunal Supremo y a tenor de las actuaciones ulteriores que debiera realizar la Administración.**

Continúan las actuaciones en el expediente y se concluye en **fecha 10 de noviembre de 2011**, aprobando definitivamente los proyectos de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación del Área de Intervención F-53-4, desestimando las alegaciones formuladas por G.S.A y G.G.S.L. (obra resolución concretamente al folio 708 del expediente).

Contra la mencionada resolución, la aquí actora interpuso recurso de reposición (folio 775 y ss del EA), dictándose **resolución de fecha 11 de mayo de 2012, por la que se estima parcialmente el recurso interpuesto contra el acuerdo de aprobación definitiva de las Bases de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación del Área de Intervención F-53-4, en cuanto a la pretensión manifestada en el Fundamento Cuarto del escrito de recurso, desestimándolo en cuanto al resto, todo ello en base a los argumentos contenidos en informe del Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística de fecha 2 de mayo de 2012.**

El recurso se estimaba en cuanto a la advertencia que se efectuaba a los propietarios sobre la incorporación a la Junta en el mes siguiente a la notificación del acuerdo con apercibimiento de expropiación.

**QUINTO.-** Dicho lo anterior, la prueba obrante en autos demuestra que por Sentencia de 11 de marzo de 2008, la Sala de lo Contencioso-administrativo del TSJ de Aragón, dictó Sentencia, anulando el convenio urbanístico de planeamiento instado por la codemandada y relativo a los terrenos sitos en el Barrio de El Picarral. Igualmente, se acredita (concretamente por el documento número 2, aportado junto a la demanda) que por Sentencia de 24 de julio de 2008, también el TSJ de Aragón, y a través de su Sala de lo Contencioso-administrativo, dictó sentencia, anulando el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Zaragoza de fecha 26 de noviembre de 2004, por el que se aprobaba con carácter definitivo la modificación aislada número 6 de la

Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza y Sentencia de la misma fecha, por la que se anulaba el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Zaragoza de fecha 30 de septiembre de 2005, que aprobó con carácter definitivo el Plan Especial de Reforma Interior de desarrollo del Área de Intervención F-53-4. Finalmente, por Sentencia de 5 de junio de 2012, y resolviendo oportuno Recurso de Casación interpuesto por el Ayuntamiento de Zaragoza y por la entidad mercantil A.L.Z.S.A. el TS desestimaba el recurso de casación interpuesto contra la Sentencia que anulaba la modificación aislada número 6, del PGOU de Zaragoza.

A nuestro entender, la demanda aquí interpuesta debe estimarse y las razones a tal estimación las encontramos incluso en los informes obrantes al expediente administrativo más arriba parcialmente expuesto.

Concretamente el informe efectuado por el Letrado Asesor del Ayuntamiento de Zaragoza en fecha octubre de 2011, mantiene:

*“..... 2-Que a pesar de que se entienda que el procedimiento de ejecución del Plan puede continuar con la aprobación definitiva de las Bases y Estatutos en los términos señalados, la vida de estos instrumentos y la del Convenio Urbanístico y de todos los actos de ejecución del Plan, se halla vinculada y dependiente de la vida del Plan, de la validez de las determinaciones en él establecidas y de lo que pudiera determinar la Jurisdicción, sea en una eventual ejecución provisional previa a la obtención de la Sentencia por parte del Tribunal Supremo, sea en su caso en vía de ejecución tras la Sentencia que pueda dictar dicho Tribunal Supremo y a tenor de las actuaciones ulteriores que debiera realizar la Administración.....”.*

Pues bien, el Plan en que se basaba el Proyecto aquí impugnado (más bien la modificación aislada del mismo), fue anulada por la Sentencia del TSJ de Aragón de fecha 24 de julio de 2008, que recurrida en casación, fue confirmada por el TS en fecha 5 de junio de 2012. No hay otro Plan que ampare dicho desarrollo urbanístico, debiendo compartirse la argumentación efectuada por la recurrente en el primero de los puntos o motivos de impugnación de su demanda en el que mantiene:

*“.....  
Concretamente en este aspecto mantiene que corresponde al Plan General, como instrumento de ordenación integral, la clasificación de todo el suelo del término municipal para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente y añade que dentro del Plan General, tienen la consideración de suelo urbano no consolidado, los terrenos de suelo urbano que el Plan, defina expresamente como tales por estar sometidos a procesos de urbanización, renovación o reforma interior; planes éstos, sigue, que sólo pueden formularse en desarrollo de los ámbitos u otras previsiones contenidas en el Plan, y tratándose de suelo urbano no consolidado, cuando el Plan establezca sectores precisados de Plan Especial de Reforma Interior, debiendo contener las determinaciones relativas a la delimitación de su perímetro (superficie incluida en su ámbito), la asignación de usos globales, intensidades, tipologías y densidades edificatorias de las diferentes zonas que se establezcan, el aprovechamiento medio del sector; dotaciones locales, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales, en su caso conforme a la legislación de vivienda, la reserva de terrenos con destino a la construcción de viviendas protegidas y podrá señalar el sistema de actuación previsto. El Planeamiento General, sigue, tiene función legitimadora sobre cualquier actuación que lo desarrolle o aplique, en el concreto Área F-53-4 que nos ocupa, será necesaria la tramitación del Planeamiento de Desarrollo, Plan Especial y de toda su Gestión Urbanística, es decir, la tramitación de los instrumentos que abran la posibilidad de constituir la Junta de Compensación y sentar las bases de su funcionamiento y del contenido y efectos del Proyecto de Reparcelación. Es pues, sigue, el Plan General, el instrumento de ordenación integral del Municipio y por tanto del Área F-53-4, cuyo desarrollo de planeamiento de segundo grado y gestión urbanística, dependen directamente del mismo. Continúa manifestando que fue la Modificación Aislada número 6 del PGOU, en el Barrio del Picarral, la que creó el Área F-53-4, introduciéndola en el mismo, ya que los suelos en los que se delimitó esta área, eran con anterioridad suelos urbanos de carácter industrial. Esta Modificación Aislada del Planeamiento General, fue aprobada por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de fecha 26 de noviembre de 2004, y al igual que el Convenio que la motivó (anulado*

*por Sentencia firme del TSJ de Aragón, Sala de lo Contencioso-administrativo Sección Primera, que se acompaña como Documento 1) y fue recurrida por S., en recurso 43/2005, seguido ante la Sala de lo Contencioso-administrativo Sección Primera del TSJ de Aragón, que anuló mediante Sentencia de fecha 24 de julio de 2008, la Modificación Aislada nº 6 del PGOU de Zaragoza (se acompaña como Documento 2) por lo que el Ayuntamiento de Zaragoza y promotores, recurrieron en Casación el Fallo, confirmando dicha Sentencia el TS en Sentencia de fecha 5 de junio de 2012 (se acompaña como Documento número 3). En definitiva, la actora mantiene que confirmando la anulación de la Modificación del Planeamiento General aprobada por el Ayuntamiento de Zaragoza, el Área F-53-4, carece de Planeamiento General que la legitime, es decir, el vigente PGOU, no contempla la existencia del Área que nos ocupa, esta Área, no existe.*

*En definitiva, según la actora, dada la Nulidad Radical del Convenio Urbanístico y de la Modificación Aislada nº 6 del PGOU de Zaragoza y la nulidad declarada por el TSJ de Aragón, respecto del Plan Especial del Área F-53-4 (recurrida en casación ante el TS) tenemos como resultado que Área F-53-4 del PGOU, no existe, como tampoco su delimitación ni aprovechamiento medio, y por ende, la posibilidad de ser gestionado, ya que no puede gestionarse un ámbito que no existe, conllevando la nulidad de pleno Derecho sobrevenida, del proyecto de Bases y Estatutos, cuya aprobación definitiva se impugna en el presente Procedimiento Ordinario 213/2012-BB, de conformidad con los principios de vinculación positiva o prejudicial con las Sentencias recaídas con carácter previo sobre asuntos íntimamente ligados, como es el caso.....”.*

A lo anterior debe añadirse que es la propia codemandada en conclusiones la que reconoce al menos, que la confirmación de la Sentencia del TSJ de Aragón, que anulaba la modificación aislada nº 6 del PGOU que creaba el Área de Intervención, por el TS, mediante Sentencia de junio de 2012, así como la anulación por el TSJA del Plan Especial, determinó una situación temporal de vacío normativo que dejaría, dice “aparentemente” sin cobertura a estos Estatutos y Bases, aprobados por el Ayuntamiento de Zaragoza, reconociendo como cierta la tesis de la actora de que no basta una aprobación inicial de una nueva Modificación del Plan General, que no tiene eficacia jurídica todavía y es un mero acto de trámite que no ha recibido la aprobación definitiva, careciendo de vigencia y aplicabilidad, ahora bien, lo que mantiene es que esta cuestión debe ponerse en relación con la tesis o principio de conservación de los actos administrativos” ya que si estos acuerdos adoptados se ajustan a la legalidad y no infringen en sí mismos el Ordenamiento Jurídico y es necesario adoptar en un plazo breve nuevos acuerdos al respecto sobre el mismo asunto, entiendo justificada la tesis del mantenimiento de los actos administrativos, que sólo deben ser anulados en función de la previa anulación del planeamiento que pretenden desarrollar, pero no porque contenga intrínsecamente ninguna ilegalidad. Concluye que deben primar razones de eficacia y economía administrativa declarando su subsistencia hasta que puedan quedar definitivamente convalidados en función de la aprobación del oportuno planeamiento.

Pues bien, los artículos 64.1 y 66 LRJAP y PAC, establecen:

**Artículo 64. Transmisibilidad**

1. La nulidad o anulabilidad de un acto no implicará la de los sucesivos en el procedimiento que sean independientes del primero.

2. La nulidad o anulabilidad en parte del acto administrativo no implicará la de las partes del mismo independientes de aquélla salvo que la parte viciada sea de tal importancia que sin ella el acto administrativo no hubiera sido dictado.

**Artículo 66. Conservación de actos y trámites**

El órgano que declare la nulidad o anule las actuaciones dispondrá siempre la conservación de aquellos actos y trámites cuyo contenido se hubiera mantenido igual de no haberse cometido la infracción.

En nuestro caso, basta acudir a lo que establece el propio artículo invocado por la recurrente (artículo 64.1 LRJAP y PAC) para concluir que la demanda debe ser estimada, sin que quepa en este caso la aplicación del principio de conservación de los actos de que se trata, ya que, la actuación administrativa aquí impugnada, no sólo no es independiente del Plan, sino que nace o debe nacer del mismo, y en el caso que nos ocupa, anulado el Plan o la modificación aislada que creaba el Área de

Intervención que se pretende desarrollar (y anulado igualmente el Convenio que fue el origen de la modificación aislada, así como el PERI, oportuno), y no existiendo otro Plan vigente que dé amparo o cobertura al acto impugnado, ni a ningún acto de desarrollo o gestión urbanística de un área inexistente, parece claro que no puede declararse la conservación de acto alguno y que debe procederse a la anulación de la actuación administrativa impugnada tal y como se dirá en la Parte Dispositiva de la presente resolución, en atención a lo establecido en el primero de los motivos de impugnación y sin necesidad de análisis de los restantes.

Tan sólo añadir, que la Ley 3/2009, establece:

**Artículo 38.** Concepto

1. **El plan general de ordenación urbana, como instrumento de ordenación integral, abarcará uno o varios términos municipales completos, clasificará el suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente y definirá los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio.**

2. El plan general respetará las determinaciones vinculantes de las directrices de ordenación del territorio y de los planes de ordenación de los recursos naturales que resulten aplicables. En su memoria se motivará toda eventual falta de seguimiento de las determinaciones indicativas de tales instrumentos.

**Artículo 65.** Planes especiales de reforma interior.

1. **Los planes especiales de reforma interior sólo podrán formularse en desarrollo del plan general en suelo urbano no consolidado para establecer la ordenación pormenorizada de las áreas urbanas sujetas a actuaciones de intervención en suelos consolidados total o parcialmente por la edificación, conforme al procedimiento establecido en el artículo anterior.**

2. Tendrán por objeto actuaciones integradas de intervención en suelos consolidados total o parcialmente por la edificación que, en desarrollo de la ordenación estructural, se encaminen a la descongestión o renovación de usos del suelo urbano no consolidado, creación de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, saneamiento de barrios, insalubres, resolución de problemas de circulación o de estética y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos y otros fines análogos.

3. Las determinaciones y documentos de los planes especiales de reforma interior serán los adecuados a sus -objetivos y, como mínimo, salvo que alguno de ellos fuera innecesario por no guardar relación con la reforma, los previstos para los planes parciales. Contendrán en todo caso la delimitación de las unidades de ejecución, plazos de ejecución y determinación de la forma de gestión, así como las bases orientativas para su ejecución, relativas al menos a calidades, plazos y diseño urbano, cuando no hubiesen sido establecidas en el plan general.

4. Los planes especiales de reforma interior podrán contener las determinaciones propias del proyecto de urbanización, al que en tal caso sustituirán. Podrán tramitarse simultáneamente con los planes especiales de reforma interior, en expediente separado, cualesquiera instrumentos de gestión urbanística.

**Artículo 107.** Convenios de planeamiento

1. **Se consideran convenios sobre el planeamiento aquellos que tengan por objeto la aprobación o modificación del planeamiento urbanístico.** Podrán también referirse a la ejecución del planeamiento, en los términos establecidos en el artículo siguiente.

2. La competencia para aprobar estos convenios por parte municipal corresponde al Ayuntamiento Pleno, previa apertura de un período de información pública e informe del órgano autonómico competente en materia de urbanismo por plazo de un mes sobre el proyecto de convenio. El informe versará exclusivamente sobre las cuestiones de alcance supralocal o de legalidad establecidas en el art. 49.

3. La eficacia de los convenios urbanísticos que prevean la aprobación o alteración del planeamiento, cuando corresponda su aprobación definitiva o la emisión de informe urbanístico o sectorial determinante del resultado final del procedimiento a otra Administración, queda condicionada por ministerio de la Ley a la aprobación definitiva del planeamiento por la Administración autonómica y a la inexistencia de informes determinantes del resultado final del procedimiento que la hagan inviable. De no recaer dicha aprobación definitiva o emitirse informes

determinantes del resultado final del procedimiento que la hagan inviable, los convenios sobre el planeamiento no darán lugar a indemnización alguna entre las partes ni a responsabilidad patrimonial de la Administración.

4. El municipio conservará en plenitud su potestad de planeamiento, que no quedará condicionada en modo alguno por las estipulaciones del convenio. Si, finalmente, no se aprobara definitivamente el cambio de planeamiento, el convenio se entenderá automáticamente resuelto.

#### **Artículo 125.** Alternativas de ejecución

**1. La gestión urbanística es el conjunto de procedimientos establecidos en esta Ley para la distribución equitativa de beneficios y cargas y para la transformación del uso del suelo, en ejecución del planeamiento urbanístico. Comprende tanto las actuaciones urbanísticas que pueden llevarse a cabo sobre el suelo y, en su caso, sobre la edificación, como los sistemas que pueden adoptarse para la ejecución de las actuaciones urbanísticas.**

2. En atención a la clase de suelo afectado, las actuaciones urbanísticas pueden ser:

a) Actuaciones aisladas. Son aquellas que se ejecutan de forma asistemática, sobre suelo urbano consolidado, a través del sistema de urbanización de obras ordinarias. Si la ordenación lo requiere, será necesaria la previa normalización de fincas de conformidad con lo establecido en la presente Ley.

b) **Actuaciones integradas o de transformación urbanística. Son aquellas que se ejecutan a consecuencia del desarrollo sistemático del planeamiento. Su ámbito de ejecución requiere la delimitación de una unidad de ejecución y afecta a áreas de desarrollo de suelo clasificado por el planeamiento como urbano no consolidado o suelo urbanizable delimitado. Estas actuaciones urbanísticas pueden desarrollarse mediante sistemas de gestión directa o indirecta, regulados en la presente Ley y sus reglamentos.**

**Podrán ser de nueva urbanización, de rehabilitación urbana o de intervención en suelos consolidados total o parcialmente por la edificación que no tengan la naturaleza de actuación de rehabilitación urbana.**

c) Actuaciones urbanísticas para la obtención de sistemas generales, que se llevarán a cabo conforme a lo previsto específicamente en esta Ley.

d) Actuaciones en suelo no urbanizable, de carácter aislado o en el marco del correspondiente plan especial.

3. Asimismo, en atención a su objeto, las actuaciones urbanísticas pueden ser:

a) Actuaciones de urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado, para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

b) Actuaciones de rehabilitación urbana, entendiéndose por tales tanto las de rehabilitación edificatoria como las de regeneración o renovación urbana, conforme a lo establecido en la normativa básica estatal y en el art. 190 bis de esta Ley y disposiciones reglamentarias que lo desarrollen.

c) Actuaciones de intervención en suelos consolidados total o parcialmente por la edificación que no tengan la naturaleza de actuación de rehabilitación urbana.

4. Conforme a lo establecido en la normativa básica estatal, estas actuaciones darán lugar a la realización de cesiones de suelo para dotaciones locales o a la cesión del aprovechamiento que corresponde al municipio por participación en las plusvalías producidas por incrementos de edificabilidad, densidad o cambio de uso que suponga aumento del aprovechamiento objetivo, sin perjuicio de lo establecido para las actuaciones de rehabilitación urbana.

#### **Artículo 128.** Presupuestos de ejecución

1. La ejecución del planeamiento mediante actuaciones aisladas requiere la obtención de la correspondiente licencia así como, cuando proceda conforme a esta Ley, la aprobación de la normalización de fincas o del proyecto de obras ordinarias.

**2. La ejecución del planeamiento mediante actuaciones integradas requiere la aprobación del instrumento de planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada, así como la delimitación de la unidad de ejecución. Con posterioridad o de forma simultánea se tramitará:**

a) El instrumento técnico jurídico de distribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento.

b) El proyecto de urbanización.

3. A los instrumentos de gestión urbanística les será de aplicación el régimen de los documentos refundidos de planeamiento establecido en esta Ley.

**Artículo 129.** Elección de los sistemas de gestión.

1. Al aprobar el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada, o, en su caso, con la delimitación de la unidad de ejecución, la Administración establecerá el sistema de gestión urbanística que considere más adecuado a las características de la actuación y los intereses públicos.

**2. Si el planeamiento general lo permite, la Administración deberá tener en cuenta el sistema o sistemas de actuación que puedan proponerse por los particulares en el proyecto de planeamiento de desarrollo de iniciativa privada. Para que la propuesta del sistema de compensación vincule a la Administración respecto a una unidad de ejecución, el proyecto de planeamiento deberá estar suscrito por propietarios que sumen más de la mitad de la superficie de esa unidad y garantizar que el desarrollo de las obras se adecúe a las necesidades de crecimiento y forma de la ciudad.**

3. El sistema de actuación podrá ser sustituido, de forma justificada, de oficio o a instancia de parte y conforme al procedimiento de aprobación de los estudios de detalle. En todo caso, se considerará justificado el cambio del sistema por el transcurso de los plazos fijados por el planeamiento para el desarrollo del correspondiente sector o unidad de ejecución, conforme a lo establecido en la presente Ley.

**Artículo 141.** Modalidades

.....  
**2. Las actuaciones integradas se ejecutan en el ámbito de una o varias unidades de ejecución completas, mediante el sistema de gestión que corresponda a la unidad o sector en el que se integre y a través de los correspondientes instrumentos de gestión urbanística que permitan efectuar la urbanización y, en su caso, la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad.**

3. Corresponde a la Administración establecer el sistema o forma de gestión que podrá ser de gestión directa, mediante expropiación o cooperación, o de gestión indirecta, mediante compensación o adjudicación a urbanizador.

**Artículo 142.** Tramitación simultánea

En los supuestos de gestión directa o indirecta, los instrumentos de gestión urbanística podrán tramitarse simultánea o posteriormente al planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada prevea actuaciones integradas. En caso de tramitación simultánea, la aprobación definitiva de los instrumentos de gestión estará condicionada a la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento correspondiente.

**Artículo 143.** Colaboración de los propietarios

**1. Los propietarios podrán participar en la gestión urbanística mediante la creación de entidades urbanísticas colaboradoras conforme a lo establecido en la presente Ley y normas que la desarrollen.**

2. Sin carácter limitativo, **estas entidades pueden ser:**

a) Juntas de compensación, que colaboran con la Administración actuante en el sistema de gestión indirecta por compensación.

b) Asociaciones administrativas de propietarios que colaboran con la Administración actuante en el sistema de gestión directa por cooperación.

c) Entidades de conservación, que pueden constituirse como consecuencia de la transformación de alguna entidad preexistente independientemente del sistema de gestión o, específicamente para dichos fines, sin que previamente se haya constituido una entidad para la ejecución de las obras de urbanización.

d) Agrupaciones de interés urbanístico que compiten por la adjudicación de programas de urbanización o colaboran con el urbanizador en el sistema de gestión indirecta por urbanizador.

3. Las entidades urbanísticas colaboradoras se registrarán por sus estatutos y por lo dispuesto en la normativa que les sea aplicable.

4. Las entidades urbanísticas colaboradoras tendrán carácter administrativo y dependerán de la Administración urbanística actuante en cuanto ejerzan potestades administrativas.

5. Su constitución se producirá en el momento del otorgamiento de la escritura pública que incorpore sus estatutos. Los efectos jurídicos de carácter administrativo del acto constituyente y la adquisición de su naturaleza administrativa quedan diferidos a su comunicación mediante declaración responsable y copia de la escritura pública a la Administración actuante y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras y al transcurso del plazo de un mes desde la entrada en el órgano competente sin notificación que manifieste discrepancia con la documentación aportada. La inscripción en el Registro de Entidades del Gobierno de Aragón tendrá efectos de publicidad.

#### **Artículo 144.** Proyectos de urbanización

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad hacer posible la ejecución material del planeamiento que legitime la acción urbanizadora en cada clase de suelo.

2. Los proyectos de urbanización incluirán todas las obras necesarias para la ejecución del planeamiento en una o varias unidades de ejecución o para la ejecución directa de los sistemas generales. Deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto y en ningún caso podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación. Tampoco podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

3. Los proyectos de urbanización comprenderán una memoria descriptiva de las características de las obras, planos de situación, proyecto y detalle, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y los servicios.

4. Los proyectos de urbanización se tramitarán conforme al procedimiento establecido para los estudios de detalle en esta Ley. Su modificación tendrá lugar por el mismo procedimiento establecido para su aprobación.

#### **Artículo 145.** Unidades de ejecución

1. Las unidades de ejecución se delimitarán de forma que permitan, en todo caso, el cumplimiento conjunto de los deberes de equidistribución, urbanización y cesión de la totalidad de su superficie. En suelo urbano no consolidado, las unidades de ejecución podrán ser discontinuas.

2. **La delimitación de unidades de ejecución se contiene en el planeamiento urbanístico.** Sin embargo, podrán dividirse, agruparse, modificarse o suprimirse por el procedimiento de aprobación de los estudios de detalle.

3. En el caso de que se desarrolle un plan parcial que englobe suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado, podrá delimitarse una única unidad de ejecución de gestión única debiendo respetarse los derechos y obligaciones derivados de las diferentes clases de suelo.

### **SECCIÓN QUINTA.** Gestión indirecta por compensación

#### **Artículo 158.** Caracteres y plazo

1. La gestión indirecta por compensación tiene por objeto fomentar la participación directa de los propietarios en la ejecución del planeamiento e incentivar su inmediata realización.

2. **En la gestión indirecta por compensación, los propietarios se constituyen en junta de compensación, aportan los terrenos de cesión obligatoria mediante reparcelación y ejecutan a su costa la obra pública de urbanización en los términos y condiciones que se determinen en el planeamiento.**

3. **No será precisa la constitución de junta de compensación cuando todos los terrenos pertenezcan a un mismo titular o exista acuerdo de la totalidad de los propietarios. En estos supuestos, se suscribirá convenio de gestión entre los propietarios y el municipio con las determinaciones establecidas en los artículos siguientes.** El supuesto de varios propietarios en pro indiviso de la totalidad de los terrenos de la unidad se tratará como si fuera propietario único.

4. Las consecuencias que se establecen en el sistema de gestión por compensación asociadas a la inactividad de los propiedades se entenderán siempre

asociadas a que dicha inactividad se produzca por causa imputable a éstos.

#### **Artículo 159.** Requisitos

1. Para que los propietarios puedan asumir la iniciativa en el sistema de compensación deben concurrir los siguientes requisitos:

**a) Que el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada fije para la unidad correspondiente la gestión indirecta por compensación. Se extiende esta previsión a los supuestos en que se haya fijado la gestión indirecta sin mayor concreción de modalidad.**

**b) Que los propietarios que asuman la iniciativa representen más de la mitad de la superficie de la unidad de ejecución.**

**c) Que se asuma el cumplimiento de los plazos de inicio de la ejecución material de las obras y de la conclusión de la urbanización, de conformidad con lo que establezca el planeamiento.** El transcurso del plazo total de ejecución habilitará al Ayuntamiento, si lo considera ajustado al interés público del municipio, a la declaración de la caducidad de los procedimientos en trámite asociados al sistema de compensación y al cambio de sistema de gestión, sin perjuicio de las penalizaciones y otras medidas que pudieran proceder conforme a esta Ley.

2. Los propietarios afectados, en el plazo máximo de un año a contar desde la plena eficacia del planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada y determine la gestión indirecta por compensación, deberán asumir la iniciativa de su ejecución. Transcurrido dicho plazo, el órgano municipal competente, mediante acuerdo expreso y motivado, adoptará la modalidad de gestión urbanística más adecuada, atendidas las características de la actuación y las exigencias derivadas de los intereses públicos.

#### **Artículo 160.** Ejercicio de la iniciativa en el sistema de compensación.

1. **Las iniciativas se formalizarán presentando en el Ayuntamiento la siguiente documentación:**

a) La acreditación de la representación por los propietarios que adopten la iniciativa de más de la mitad de la superficie del ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución, acompañada de la relación concreta e individualizada de los bienes y derechos comprendidos en el ámbito, sector o unidad de ejecución, que deban quedar vinculados al sistema de ejecución para llevar a cabo ésta, con expresión de sus titulares e indicación de su residencia y domicilio de acuerdo con los datos del Registro de la Propiedad y, en su caso, del Catastro.

**b) Los estatutos y las bases de actuación del sistema. Si la iniciativa la ejerce un propietario único, o todos los propietarios afectados de común acuerdo, la propuesta de estatutos y bases de actuación podrá sustituirse por propuesta de convenio urbanístico.**

c) Los compromisos específicos sobre plazos de ejecución totales y parciales para el cumplimiento de las diferentes actividades. Estos plazos no serán superiores a los previstos por el planeamiento o fijados por el municipio.

d) La que acredite los compromisos de colaboración que, en su caso, hayan asumido los propietarios de suelo afectados por la actuación.

2. A la documentación señalada en el apartado anterior, podrá añadirse, para su tramitación simultánea, la ordenación detallada suficiente para ejecutar la urbanización y, en su caso, el proyecto de urbanización.

3. La iniciativa deberá abarcar una o varias unidades de ejecución completas.

#### **Artículo 161.** Procedimiento

1. **Presentada una iniciativa en el Ayuntamiento, y admitida a trámite por contener la documentación requerida, se procederá a la aprobación, de los estatutos y bases de actuación** conforme al procedimiento establecido para los estudios de detalle, con las particularidades establecidas en el presente artículo.

2. Los propietarios que no lo hubiesen hecho con anterioridad deberán decidir; individual o colectivamente y durante el período de información pública, previo requerimiento por parte del Ayuntamiento y tras la aprobación inicial de los estatutos y las bases de actuación, si participan o no en la gestión del sistema, optando por alguna de las siguientes alternativas:

a) Participar en la gestión del sistema adhiriéndose a la junta de compensación, en constitución, y asumiendo los costes de urbanización y los de gestión que les correspondan. A tal efecto podrán optar entre abonar las cantidades

que por tal concepto les sean giradas o aportar, tras la reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que deban ser adjudicadas.

b) No participar en la gestión del sistema, renunciando a su derecho a integrarse en la junta de compensación y solicitando la expropiación del suelo y otros bienes y derechos que estuvieran afectos a la gestión del sector o unidad de ejecución de que se trate.

3. En el acuerdo de aprobación definitiva de los estatutos y bases de actuación, la Administración actuante designará su representante en el órgano rector de la junta y tendrá los siguientes efectos:

a) La asunción por los propietarios del derecho a ejecutar el planeamiento que resulte de aplicación, bajo el control de legalidad de la Administración.

b) La obligación, salvo en los supuestos de propietario único, varios propietarios pro indiviso o convenio de gestión entre la totalidad de los propietarios, de constituir la junta de compensación en escritura pública en el plazo máximo de tres meses desde la notificación del acuerdo.

c) La obligación de formular y someter a aprobación definitiva el proyecto de reparcelación con el quórum de asistencia de los propietarios que representen más de la mitad de la superficie de la unidad de ejecución en el plazo de un año. Transcurrido dicho plazo sin la presentación del proyecto de reparcelación, el órgano municipal competente, mediante acuerdo expreso y motivado, adoptará la modalidad de gestión urbanística más adecuada, atendidas las características de la actuación y las exigencias derivadas de los intereses públicos.

d) La obligación, con carácter previo a dar comienzo a las obras de urbanización, de constituir a favor del municipio garantía de su correcta ejecución por un importe mínimo del seis por ciento del total previsto en el proyecto de urbanización, a cuyo compromiso se hace referencia en la regulación de los planes parciales de iniciativa privada. En los casos en que la ejecución incluya un plan de etapas, fijando fases o etapas diferenciadas en el tiempo para la realización de la obra urbanizadora, el importe de la garantía antecedente se prorrateará en proporción al de las obras de urbanización programadas para cada etapa y la obligación de constituir cada una de las garantías a favor del Municipio sólo será exigible con carácter respectivamente previo al comienzo de cada una de ellas.

e) La declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

4. En el supuesto de que se hubiese tramitado la iniciativa de compensación de forma conjunta con el planeamiento que establece la ordenación pormenorizada, en la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento el órgano municipal competente deberá adoptar acuerdo sobre la aprobación definitiva de:

a) La aplicación del sistema de compensación.

b) Los estatutos y las bases de actuación de la junta de compensación o, en su caso, del convenio urbanístico.

c) Los instrumentos de gestión que se hubiesen presentado conjuntamente.

5. El desarrollo del sistema puede realizarse:

a) En Junta de compensación, cuya constitución será preceptiva cuando los propietarios cuya iniciativa haya dado lugar a la aplicación del sistema no representen la totalidad de la superficie de suelo del sector o unidad de ejecución.

b) Directamente por el propietario único de los terrenos del ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución o cuando existan varios propietarios si estos están de acuerdo en las condiciones establecidas en el correspondiente convenio.

**Artículo 162.** Personalidad jurídica y naturaleza administrativa de la junta de compensación.

1. La junta de compensación adquirirá personalidad jurídica y plena capacidad de obrar con el acto constituyente, que se contrae al otorgamiento de la escritura pública de constitución conforme a lo señalado en este artículo. Los efectos jurídicos de carácter administrativo del acto constituyente de la junta y la adquisición de su naturaleza administrativa quedan diferidos a su comunicación mediante declaración responsable y copia de la escritura pública a la Administración actuante y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras y al transcurso del plazo de un

mes desde la entrada en el órgano competente sin notificación que manifieste discrepancia con la documentación aportada. La inscripción en el Registro de Entidades del Gobierno de Aragón tendrá efectos de publicidad.

2. La Junta quedará integrada por los propietarios de terrenos que hayan aceptado el sistema, por las entidades públicas titulares de bienes incluidos en la unidad de ejecución, ya tengan carácter demanial o patrimonial, y, en su caso, por las empresas urbanizadoras que se incorporen.

3. También se integrarán en la junta de compensación los propietarios de suelo destinado a sistemas generales, cuando hayan de hacerse efectivos sus derechos en la unidad de ejecución objeto de actuación por este sistema.

4. A efectos de dar cumplimiento a lo señalado en este artículo, los promotores de la iniciativa de compensación deberán citar al acto de constitución a todos los propietarios o interesados a los que se ha aludido en los apartados precedentes de este artículo. Los propietarios o interesados que no otorguen la escritura podrán consentir su incorporación en escritura de adhesión, dentro del plazo que al efecto se señale, a cuyo efecto serán requeridos por una sola vez. Si no lo hicieran, sus fincas serán expropiadas por el municipio en favor de la junta de compensación, que tendrá la condición de beneficiaria. De no mediar rechazo expreso y razonado, hecho constar como tal ante la Administración actuante se entenderá que las Administraciones y entidades públicas titulares de bienes incluidos en la unidad de ejecución quedan incorporadas a la junta aun no habiendo comparecido al acto constituyente.

5. En la escritura de constitución deberá constar:

- a) Relación de los propietarios y, en su caso, empresas urbanizadoras.
- b) Relación de las fincas de las que son titulares.
- c) Personas que hayan sido designadas para ocupar los cargos del órgano rector, que habrán de recaer necesariamente en personas físicas.
- d) Acuerdo de constitución.
- e) Estatutos y bases de la junta.
- f) Copia de la publicación o, en su caso, certificación del acuerdo de aprobación definitiva de los estatutos y bases de la Junta.

En definitiva, ha de concluirse que como mantiene la actora, es el Planeamiento el que legitima una actuación como la aquí impugnada, y de no existir o haber sido anulado como es el caso, desapareciendo con el mismo el área de intervención sobre la que se pretende actuar, no existiendo una modificación del mismo eficaz y vigente que de cobertura a dicha actuación, la misma no puede considerarse subsistente y debe procederse a su anulación de conformidad con todo lo que hasta aquí se ha expuesto.

**SEXTO.-** No se aprecian méritos para efectuar una especial imposición de las costas causadas, de conformidad con lo dispuesto en el art. 139 LJCA en relación a las dudas de hecho y derecho que pudiera haber suscitado el debate.

## **FALLO**

ESTIMAR el recurso P. Ordinario nº 213/2012-BB, interpuesto por G.S.S.A y G.G.S.A., con la representación y defensa antes expresada, contra la actuación administrativa a la que se ha hecho referencia en los antecedentes de hecho de la presente, y en consecuencia:

**PRIMERO.-** Declarar NO conforme y ajustada a Derecho la actuación administrativa recurrida, anulándola en su consecuencia.

**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.