
JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 3 DE ZARAGOZA
Procedimiento Ordinario nº 213/2013-A1. Sentencia nº 208 (21-10-2014)

TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA

REPARCELACIÓN. CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITIVA.

Corrección de error en proyecto de reparcelación conforme al ordenamiento jurídico.

Reglamento de Gestión Urbanística permite la posibilidad de corregir errores.

Reformulación de los propietarios.

Inexistencia de desviación de poder.

Fallo: Desestimación. Favorable al Ayuntamiento.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D. Luis-Carlos Martín Osante

En Zaragoza, a veintiuno de Octubre de 2014.

Vistos por el Ilmo. Sr. D. Luis Carlos Martín Osante, Magistrado-Juez del Juzgado Contencioso-administrativo nº 3 de los de Zaragoza, los presentes autos de PROCEDIMIENTO ORDINARIO nº 213/2013-A1, seguidos a instancia de G.S.L. y otros 28 recurrentes, representados por el Procurador D. P. y defendidos por el Letrado D. A., frente al Ayuntamiento de Zaragoza, representado por procuradora Dña. S. y defendido por la Letrada Municipal, Dña. R., interviniendo como codemandada U.S.A, representada por la Procuradora Dña. S. y defendida por el Letrado D. J.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 4-10-13 se presentó en el Decanato de los Juzgados de esta ciudad, escrito de interposición de PROCEDIMIENTO ORDINARIO en el que se formuló recurso contencioso-administrativo por la representación procesal y defensa de los siguientes recurrentes:

- 1 G.S.L.
- 2 Doña M
- 3 Doña R
- 4 Doña P.
- 5 Doña C.
- 6 Don J.
- 7 Doña A.
- 8 Don F.
- 9 Don F.L.
- 10 Don J.V.
- 11 Doña I.
- 12 Don D.
- 13 Don M.J.
- 14 Don F. P.
- 15 Don J.T.
- 16 Don R.P.
- 17 Doña M.C.
- 18 Don R. G.
- 19 Don L.F.
- 20 Don P.
- 21 Don M.Á.
- 22 Don F.C.
- 23 Don J. J.
- 24 A.S. A.
- 25 Don J.B.
- 26 Don J. Á.
- 27 Doña M.P.

28 Doña Á.T.

29 Doña M. I.

Se formuló el recurso frente a la siguiente actuación administrativa:

-El acuerdo del Gobierno del Ayuntamiento de Zaragoza de fecha 4 de octubre de 2012 por el que se dispone, en esencia:

“PRIMERO.- Aprobar, con carácter definitivo, la liquidación definitiva del proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución delimitada en la calle Dos de enero- Cesáreo Alierta, a instancia de U.S.A. y de acuerdo con lo previsto en el artículo 128.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, corrigiendo el error detectado en el documento “Fincas resultantes” del proyecto de reparcelación aprobado definitivamente en fecha 19 de diciembre del 2008, en el que figura incorrectamente un saldo de 20.000 euros, y aclarando que el saldo definitivo que grava la única finca resultante de esta reparcelación (registral número 22.586) es de 147.687 euros, tal como figura correctamente en el documento “Cuenta de liquidación provisional” del propio proyecto reparcelatorio.

(...)

SEXTO.- Una vez que adquiriera firmeza la resolución aprobatoria de la cuenta de liquidación definitiva, se emitirá certificación para el acceso de este acuerdo al Registro de la Propiedad, a fin de que el saldo de la liquidación definitiva de la reparcelación se haga costar en la finca número 22.586 del Registro de la Propiedad número SEIS y en sus correspondientes departamentos de forma correcta, y por tanto con un importe de 147.687 euros.”

-Después confirmado por otro acuerdo del mismo órgano, de fecha 21-06-13, por el que se desestima el correspondiente recurso de reposición.

-Expedientes administrativos nº 22.180/2012 y 308.389/2013, respectivamente.

SEGUNDO.- Una vez que se tuvo por interpuesto dicho recurso, se reclamó el expediente administrativo a la Administración.

Una vez recibido el expediente administrativo, se dio traslado a la parte recurrente, para la interposición de la demanda. A continuación se dio traslado a la Administración para que formulase contestación a la demanda

Durante la tramitación del procedimiento compareció en los autos U.S.A. Una vez formulada la contestación a la demanda por la Administración, se confirió el plazo de contestación a la demanda para la codemandada.

TERCERO.- Una vez formulada la contestación a la demanda se fijó la cuantía del presente procedimiento en 127.687 € y se recibió el proceso a prueba.

Con posterioridad se practicaron las pruebas admitidas a las partes con el resultado que obra en autos. Una vez formuladas las conclusiones, quedó el juicio visto para sentencia.

CUARTO.- En la tramitación de este juicio se han observado las prescripciones legales, salvo el plazo para dictar sentencia, ya que existían otros despachos anteriores y/o preferentes.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Planteamiento del recurso contencioso-administrativo.- El presente proceso tiene por objeto el recurso contencioso-administrativo formulado por G.SL., y otros 28 recurrentes, frente al acuerdo del Gobierno del Ayuntamiento de Zaragoza de fecha 4 de octubre de 2012 por el que se dispone, en esencia:

“PRIMERO.- Aprobar, con carácter definitivo, la liquidación definitiva del proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución delimitada en la calle Dos de enero-Cesáreo Alierta, a instancia de U.S.A. y de acuerdo con lo previsto en el artículo 128.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, corrigiendo el error detectado en el documento “Fincas resultantes” del proyecto de reparcelación aprobado definitivamente en fecha 19 de diciembre del 2008, en el que figura incorrectamente un saldo de 20.000 euros, y aclarando que el saldo definitivo que grava la única finca resultante de esta reparcelación (registral número 22.586) es de 147.687 euros, tal

como figura correctamente en el documento “Cuenta de liquidación provisional” del propio proyecto reparcelatorio.

(...)

SEXTO.- Una vez que adquiriera firmeza la resolución aprobatoria de la cuenta de liquidación definitiva, se emitirá certificación para el acceso de este acuerdo al Registro de la Propiedad, a fin de que el saldo de la liquidación definitiva de la reparcelación se haga costar en la finca número 22.586 del Registro de la Propiedad número SEIS y en sus correspondientes departamentos de forma correcta, y por tanto con un importe de 147.687 euros.”

Después confirmado por otro acuerdo dictada por el mismo órgano de fecha 21-06-13, por el que se desestima el correspondiente recurso de reposición.

En el suplico de la demanda se insta por la parte recurrente que se dicte sentencia “por la que estimando el recurso se declare nula o su caso se anule, por incurrir en infracción de! ordenamiento jurídico, la Resolución del Gobierno de Zaragoza de fecha 21 de junio de 2013, por la que se dispone la desestimación del recurso, de reposición interpuesto en su día por los recurrentes contra la Resolución del Gobierno de Zaragoza de fecha 4 de octubre de 2012 en virtud de la cual se había resuelto la aprobación, con carácter definitivo, de la Cuenta de Liquidación definitiva del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución delimitada en la C/ Dos de Enero esquina Cesáreo Alierta, dejando enteramente sin efecto la señalada Cuenta de Liquidación Definitiva, declarando asimismo, como situación jurídica individualizada, el derecho de los recurrentes a que en el Registro de la propiedad la finca resultante de esta reparcelación no aparezca gravada con la cantidad de 147.687 € en concepto de indemnizaciones por diferencias de adjudicación, y todo ello con imposición de las costas procesales a la parte demandada.”

SEGUNDO.- El error en el proyecto de reparcelación y su corrección.-

Los elementos de hecho relevantes para la decisión del caso han sido suficientemente expuestos en los escritos de alegaciones y de conclusiones de las partes, y no conviene efectuar una reiteración de los hitos más reseñables. Tampoco es preciso reiterar la dualidad existente entre el presente proceso y el procedimiento ordinario nº 106/2013 del Juzgado de lo Contencioso-administrativo nº 4 de Zaragoza, cada uno con su correspondiente objeto.

La principal cuestión que se plantea en el presente proceso y sobre la que las partes mantienen su discrepancia se refiere a dilucidar si existe en el proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución delimitada en la calle Dos de Enero-Cesáreo Alierta un error en relación con la cuenta de liquidación provisional que pueda ser corregido en fase de liquidación definitiva por la vía que contempla el art. 128.3.b) del Reglamento de Gestión Urbanística.

La postura de los recurrentes se resume en este párrafo extraído del escrito de conclusiones:

“Esta parte sostiene que la inscripción del proyecto de reparcelación y de su finca resultante única, fue correctamente realizada, tanto porque la descripción de la finca y sus cargas era correcta, como porque la actuación del registrador también lo fue, El saldo de la compensación procedente por razones de la indemnización sustitutoria no se inscribió y ello ni fue ni es en sí mismo un error, sino una decisión reparcelatoria “sin perjuicio de las compensaciones procedentes.....”, dice artículo 19.3 del Real Decreto 1093/1997 (antes transcrito en nota al pie). La no inscripción del saldo correspondiente a la compensación indemnizatoria de U.SA no vulnera la ley ni contraviene ninguna norma urbanística en materia de confección de cuenta de liquidación, ni de inscripción de cargas del proyecto, y, por ello, el cauce empleado por el Ayuntamiento, para modificar la carga inscrita, ya sea por el mecanismo de aprobar la cuenta de liquidación del proyecto con carácter definitivo o por la vía de una pretendida subsanación de errores (del artículo 105 de la Ley 30/1992), constituyen una desviación de poder que, además, enmascara una revocación parcial del proyecto realizada con infracción de los artículos 102, 103 y 105 de la ley 30/1992, en perjuicio de terceros.”

De un atento examen de los argumentos de la demanda, de las consideraciones de las contestaciones a la demanda, y de los elementos de juicio plasmados en el expediente administrativo, y en la documentación aportada, se

desprende que existe un error en el proyecto de reparcelación, y que la normativa vigente permite que dicho error se corrija utilizando la vía que ha seguido el Ayuntamiento de Zaragoza.

Siguiendo a Miguel Ángel González Iglesias, *Gestión urbanística del suelo y de su urbanización*, en la Obra colectiva *Derecho Urbanístico*, 2011 - Tirant Lo Blanch se debe indicar que la liquidación definitiva habrá de redactarse por la administración actuante y debe ser notificada, publicada, tramitada y aprobada en la misma forma que el proyecto de reparcelación. La misma toma como base la liquidación provisional. De esta manera, los saldos de la cuenta de liquidación del proyecto se considerarán provisionales y a buena cuenta, en tanto en cuanto no se apruebe la liquidación definitiva de la reparcelación. En todo caso, han de tenerse en consideración ciertas previsiones al confeccionarse la liquidación definitiva: — Las cargas y gastos prorrateables entre los adjudicatarios de fincas resultantes que se hubieren producido con posterioridad al acuerdo reparcelatorio. — Los errores u omisiones que se hubieren advertido con posterioridad a dicho acuerdo. — Las rectificaciones impuestas por resoluciones administrativas o judiciales posteriores al mismo. Ahora bien, si con posterioridad a la liquidación definitiva, se produjeran nuevas resoluciones administrativas o judiciales, con efectos sobre los intereses económicos de los afectados, la ejecución de las mismas se producirá en un expediente nuevo y distinto.

Ciertamente, se puede debatir sobre si el error del proyecto de reparcelación se ha producido “en la cuenta de liquidación provisional” o “en el reflejo que dicha cuenta de liquidación provisional tuvo en las fincas resultantes”. La parte recurrente confiere una enorme relevancia a esta sutil diferencia, indicando que no hay error alguno en la cuenta de liquidación provisional, siendo que el saldo de 147.687 € a favor de U.S.A., por indemnización por diferencias de adjudicación aparece debidamente reflejado en dicho apartado.

Es más, llega a considerar que la no inclusión de dicha cifra en el apartado del proyecto de reparcelación correspondiente a la finca resultante, perteneciente inicialmente a P.S.L., y sí de 20.000 € obedece a una postura deliberada de los redactores del proyecto de reparcelación, que no consideraban dicha indemnización por diferencias de adjudicación como una carga que correspondiera a la finca resultante.

De un atento examen del expediente administrativo, de la documentación aportada y de la prueba practicada en el presente proceso, en una apreciación conforme a las reglas de la sana crítica, se desprende que el error efectivamente ha existido y que no se puede efectuar una artificiosa diferenciación entre lo que es la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación y el reflejo de dicha cuenta de liquidación provisional en la finca resultante. La realidad es que debiendo haberse hecho constar en la finca resultante la existencia de un saldo compuesto por los 20.000 € de gastos y los 147.687 € por indemnización por diferencias de adjudicación, tan solo se hizo constar la primera de estas dos cifras. Y es que el saldo correspondiente a la finca no asciende tan solo a 20.000 €, como por error se refleja en la página 18 del proyecto de reparcelación, que se reproduce a continuación:

“G/ CARGAS DE NUEVA CREACIÓN:

De conformidad con lo establecido en el apartado c) del artículo 130 de la Ley 5/99 de 25 de Marzo Urbanística de Aragón y el artículo 126 del Reglamento de Gestión Urbanística, esta finca queda afecta con carácter real al cumplimiento de las cargas, cuantificándose el saldo provisional de la cuenta de liquidación correspondiente a esta finca en 20.000 euros.”

En este apartado se dice que el saldo provisional es de 20.000 €, cuando ello no es así. Podría llevar razón la parte recurrente cuando afirma que no hay un error y que la inclusión de dicha cifra es deliberada, si se hubiera reflejado en este apartado una expresión diferente, p.e. cuantificándose en 20.000 € el importe de los gastos de urbanización (no del total del saldo de la cuenta de liquidación), cosa que no sucede.

Por otra parte, esta interpretación queda desvirtuada si se tiene en cuenta, tal y como se indica en la contestación a la demanda del Ayuntamiento, con cita del estudiado informe de la Dirección de Servicios de Planificación y Diseño Urbano de 20/9/2012 (obrante en el expediente administrativo 31379/2012 al folio 53 y siguientes), que ya en el propio procedimiento de aprobación del proyecto de

reparcelación se intentó por parte del Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística de 9 de junio de 2006 (obrante en el correspondiente expediente administrativo al folio 171) corregir este error.

Precisamente, el art. 128.3.b) del Reglamento de Gestión Urbanística señala que es procedente en la liquidación definitiva la corrección de los errores advertidos con posterioridad al acuerdo de reparcelación. Nótese que este precepto no exige que se trate de errores en la propia cuenta de liquidación provisional, y no se puede efectuar una interpretación tan rigorista como efectúa la parte recurrente, si en el caso que nos ocupa se trata del reflejo de dicha cuenta en el proyecto de reparcelación.

En esta línea, el art. 127 del Reglamento de Gestión Urbanística alude a la existencia de una liquidación definitiva en la que se plasman las correcciones procedentes.

Los dos únicos titulares de las fincas de origen P. S.L., y U.S.A., fueron los que intervinieron en el proyecto de reparcelación.

Conviene reproducir el contenido del apartado correspondiente a la cuenta de liquidación en el proyecto de reparcelación:

“V. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL V.1 Consideraciones Generales. A través de la elaboración de la cuenta de liquidación provisional se permite conocer a un nivel estimativo la carga que representa el conjunto de gastos del proceso de la reparcelación y la urbanización, en este caso únicamente de proyecto referida aquella al saldo que supone para cada propietario.

Las compensaciones correspondientes a diferencias de adjudicación se determinan de conformidad con lo contemplado en el apartado IV de la presente memoria tasándose en la suma de 1700 € cada unidad convencional de valor que equivale a un metro cuadrado edificable, existen calculados asimismo otros gastos de gestión, registros, importe de realización de tasaciones que prudencialmente se han estimado en la suma de 20.000 €.

En definitiva el saldo individualizado de cada propietario, se calcula deduciendo de la suma de gastos de urbanización incrementando o disminuyendo dicha cifra con los defectos o excesos en las adjudicaciones correspondientes.

V.2 CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

Propietario	% adjudic.	Diferencia Uds. de Adj.	Cargas Urbanizaci. (€.-)	Bienes Ajenos Suelo (€.-)	Compensac. difer. Adj. (€.-)	Saldo provisional (€.-)
P. SL	100,0%	+87,33*	19.226		148.461	167.687
U.SL	0	-87,33*	774		-148.461	-147.687

(*) Su cálculo deviene de multiplicar la superficie aportada de 20,55 m² x 4.25 m²s/m²t que es la edificabilidad que le corresponderían a tales metros según PGOU.”

En resumen, la actuación del Ayuntamiento se ha ajustado a la realidad de los hechos y a la normativa aplicable.

TERCERO.- Las alegaciones de los recurrentes.- Procede efectuar un examen analítico de los motivos o alegaciones de los recurrentes para considerar que la actuación municipal es contraria a Derecho.

La parte recurrente dedica una buena parte de su argumentación a la calificación jurídica de las indemnizaciones por diferencias de adjudicación, tratando de llegar a la conclusión de que no son cargas de urbanización y que no constituyen una afección real, una carga real, quedando los terceros adquirentes (de buena fe) al margen de la eficacia de las obligaciones derivadas.

Ciertamente, éste es el tema central del procedimiento ordinario n° 109/2013 seguido ante el Juzgado de lo Contencioso-administrativo n° 4 de Zaragoza, en el que propiamente se debe dar respuesta a dicha cuestión, No obstante, a los efectos del presente proceso conviene recordar el contenido del art. 126 del Reglamento de

Gestión Urbanística que señala lo siguiente: “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 una se le asigne.” Como se puede comprobar con la simple lectura de este precepto, el tratamiento jurídico que el Reglamento de Gestión Urbanística otorga a estos efectos a los gastos de urbanización y a las indemnizaciones por diferencias de adjudicación, es el mismo. Por ello, no se puede compartir la argumentación extensamente desarrollada por la parte recurrente en relación con el contenido de las siguientes normas:

-Ley de Aragón 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística

-Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón;

-Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo y

-Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, 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 actos de naturaleza urbanística.

En este sentido, no se puede compartir la alegación de que el art. 155 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, debe excluir la aplicación del Reglamento de Gestión Urbanística y que debe llevar a la estimación del recurso contencioso-administrativo, por cuanto, de una parte, la normativa vigente sobre la reparcelación en tanto no ha sido derogada ni sustituida por el legislador autonómico es precisamente el Reglamento de Gestión Urbanística, que ha de ser aplicado por razón de su especialidad. Por otra parte, es cierto que el art. 155.c) de la Ley de 2009 alude al pago de las cargas de urbanización, pero no sólo de ellas, ya que la regla es la afección al cumplimiento de los deberes establecidos en la Ley:

“Artículo 155.- Efectos.

El acuerdo aprobatorio del proyecto de reparcelación producirá los siguientes efectos:

(...)

c) *Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de los deberes establecidos en esta Ley y, en particular, al pago de las cargas de urbanización.*”

La afección no se refiere únicamente a las cargas de urbanización.

En cualquier caso, no conviene confundir los conceptos de “subrogación real” y de “afección real”. El primero no tiene relación con el objeto del presente proceso. Se refiere al cambio de un objeto por otro en una determinada relación jurídica frente a la subrogación personal, manteniendo la misma situación jurídica respecto del mismo.

Por lo que se refiere al contenido del art. 19 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, cabe hacer notar que en dicho precepto se viene a fijar una eficacia real o “ultra vires” de las disposiciones de orden urbanístico, sin que el contenido del art. 34 LH proteja al tercero (aunque actúe de buena fe) frente a disposiciones propias del ámbito urbanístico; sin perjuicio de las salvedades derivadas de obligaciones asumidas por el propietario frente a la Administración competente:

“Artículo 19. Transmisión de fincas y deberes urbanísticos

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.*”

En cuanto al Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, 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 actos de naturaleza urbanística, en sus arts. 19 y concordantes se plasma la regla de que quedarán afectos al cumplimiento de la obligación de urbanizar, y de los demás deberes dimanantes del proyecto y de la 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.

Conviene resaltar que en el art. 19.1 se especifica que en la inscripción de cada finca de resultado sujeta a la afección la finca que adquirieron los recurrentes encaja en este caso se hará constar "a) *“Que la finca queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto”*”.

También se debe reflejar "b) *El importe que le corresponda en el saldo de la cuenta provisional de la reparcelación y la cuota que se le atribuya en el pago de la liquidación definitiva por los gastos de urbanización y los demás del proyecto...*”

En caso de incumplimiento de la obligación de pago, señala el Real Decreto que si la Administración acudiese a la vía de apremio contra el titular o titulares del dominio, se notificará a los demás que lo sean de otros derechos inscritos. En caso de pago de cualquiera de estos últimos se subrogará en el crédito con facultades para repetir contra el propietario según la legislación civil.

Sigue indicando el Real Decreto que la afección tiene un plazo de caducidad de siete años desde su fecha. No obstante, si durante su vigencia se hubiera elevado a definitiva la cuenta provisional de liquidación del proyecto reparcelación o de compensación, dicha caducidad se producirá por el transcurso de dos años desde la constatación en el Registro de la Propiedad del saldo definitivo. Es posible su cancelación antes de su fecha de caducidad en caso de reparcelación a instancia de cualquiera de los titulares del dominio u otros derechos sujetos a la misma acompañando certificación del órgano actuante expresiva de haber sido satisfecha la cuenta de la liquidación definitiva referente a la finca de que se trate.

Sobre esta base normativa, conviene indicar que en las notas simples del Registro de la Propiedad correspondientes a las fincas registrales de los recurrente (obrantes en el expediente administrativo 221 80/2012 a los folios 71 y siguientes), constan las notas de afección, en las que sí se hace constar la alusión a la eficacia de la liquidación definitiva y su relevancia:

“Afecta con carácter real en una cuantía provisional de veinte mil euros al pago del saldo de la cuenta de liquidación provisional de costes de urbanización, considerando una cuota de participación en dichos costes del veinticinco enteros doce centésimas por ciento y, en su día, al saldo de la cuenta de liquidación definitiva que al efecto se apruebe, la negrita es de las propias notas.

Cabe compartir en este punto las manifestaciones del informe de la Dirección de Servicios de Planificación y Diseño Urbano de 20/9/2012 (obrante en el expediente administrativo 31379/2012 folio 57), cuando señala lo siguiente:

“Por lo expuesto, a juicio de quien emite este informe, las cantidades que figuran anotadas en el Registro de la Propiedad en las fincas resultantes de una reparcelación, no pueden entenderse definitivas, ni puede alegarse por tanto que el límite del adquirente de buena fe está en esa cantidad, ya que la propia normativa registral, además de la urbanística, deja claro que se trata de cantidades provisionales y a buena cuenta, de estimaciones que están a expensas de la liquidación definitiva de la reparcelación, una vez que se conozcan con exactitud todos sus gastos.”

Efectivamente, los adquirentes, no sólo quedaban bajo el régimen de eficacia ordinaria de las disposiciones de orden urbanístico a la que ya he aludido, sino que mediante la nota de afección que advertía de la efectividad del saldo de la liquidación definitiva, quedaba eliminada cualquier ignorancia en este punto, y tenían la posibilidad de conocer que su adquisición se efectuaba en tales términos.

Y no se puede obviar la relevancia que el Real Decreto otorga a esta especificación, ya que lo primero a lo que alude el art. 19 del Real Decreto es a la afección al pago del saldo la liquidación definitiva, incluso antes que al saldo de la cuenta provisional.

Por lo que se refiere a la alegación de imposibilidad de efectuar una liquidación definitiva al no existir obra urbanizadora, cabe hacer notar que se trata de una interpretación sui generis de la parte recurrente, que no aparece excluida en el Reglamento de Gestión Urbanística; sobre todo sise tiene en cuenta que uno de los objetivos de la liquidación definitiva es corregir los errores a los que ya he aludido. Las sentencias citadas en la contestación a la demanda de U.S.A., avalan esta posibilidad. Obviamente, los errores pueden darse en cualquier caso.

Procede añadir que la indemnización por diferencias de adjudicación en el caso que nos ocupa no se ha originado como una obligación fijada por acuerdo de las partes, sino que ha sido el propio Ayuntamiento de Zaragoza, basado en lo exiguo de

los derechos de uno de los propietarios (U.S.A., con el 3,87 %; ostentando el resto P.S.L.), el que ha impuesto, de conformidad con lo establecido por la doctrina jurisprudencial al respecto, que el otro propietario, P.S.L., se hiciese con el 100 % de la titularidad de la finca a cambio de proceder a abonar la indemnización por diferencias de adjudicación al otro. Incluso consta que por U.S.A., se formuló en su momento recurso en vía administrativa frente a dicha medida.

Cabe compartir en este punto las manifestaciones del informe de la Dirección de Servicios de Planificación y Diseño Urbano de 20/9/2012 (obrando en el expediente administrativo 31379/2012 folio 57), cuando señala lo siguiente:

“En el supuesto Concreto objeto de este informe, por ser la indemnización por diferencia de adjudicación una obligación legal, concretada en el proyecto de reparcelación aprobado y actualmente firme, ajuicio de quien informa su pago es exigible directamente desde el momento de la aprobación definitiva de este proyecto, incluso aunque la reparcelación no hubiera accedido al Registro de la Propiedad, ya que el acuerdo de aprobación definitiva produce directamente, por declaración legal contenida en los «artículos 130 de la Ley 5/1999 y 155 de la Ley 3/2009, la afección de las fincas al pago de las obligaciones inherentes al sistema. Debe recordarse que ya antes de esa aprobación definitiva consta en el Registro de la Propiedad, mediante nota marginal, la existencia de un proceso reparcelatorio; qué afecta a las fincas, por lo que los posibles terceros adquirentes ya pueden prever, en ese momento, que cuando se produzca la aprobación de la reparcelación se producirán consecuencias jurídicas en las fincas afectadas por el proceso reparcelatorio.”

Por lo que se refiere a la alegación de que se vulnera la doctrina de los actos firmes, hay que tener en cuenta que una cosa es la aprobación del proyecto de reparcelación y otra diferente la aprobación de la cuenta de liquidación definitiva. El hecho de que en su día se aprobara el proyecto de reparcelación con un error no supone que no se pueda corregir, y el propio Reglamento de Gestión Urbanística tantas veces citado es el que prevé esta situación y la procedencia de corregir errores.

Las consideraciones precedentes deben llevarnos a desestimar el vicio de “desviación de poder” al que se alude también por la actora, ya que no existe una utilización de una norma para llevar a cabo una finalidad distinta, sino una actuación amparada en un precepto normativo arriba expuesto, legítima por tanto en su contenido y esencia, sin perjuicio de la discusión específica sobre su ámbito de actuación, cuestiones éstas que en modo alguno sirven para cuestionar desde la perspectiva de que se trata, una actuación administrativa, ni para mantener que existe suerte alguna de arbitrariedad en la misma, ya que, en los términos en los que dicho motivo de impugnación ha sido mantenido por la parte recurrente, debe ser desestimado por encontrar el acto de que se trata, encuadre en los preceptos legales antes expresados.

En fin, respecto de las alegaciones de U.S.A., del conocimiento por los adquirentes y recurrentes de la realidad de los hechos y de la existencia de una deuda derivada del proceso de reparcelación, conviene indicar que es suficiente con señalar que el tercero hipotecario del art. 34 Ley Hipotecaria, con carácter general, no aparece protegido respecto de cuestiones urbanísticas. Esta idea se plasma con otras palabras en la propia escritura pública de compraventa en ejercicio del derecho real de opción de compra (documento de los aportados con la contestación a la demanda al nº 1), cuando se indica en el expositivo que:

“...COMPRAN, la totalidad de la finca descrita en el expositivo I de esta escritura, como cuerpo cierto, en la actual situación física y jurídica, en especial la urbanística, que expresamente declara conocer y aceptar; con cuanto les sea inherente y accesorio...”

De esta forma, la cuestión urbanística aparece dotada de eficacia también frente a nuevos adquirentes.

Conviene recordar que la escritura pública de compraventa se suscribe como parte vendedora por P.S.L., y como parte compradora por G.S.L., que actúa en nombre y representación de DON R., DON J., , todos ellos como partícipes de A. C.B.

En cualquier caso, se debe señalar que quienes concertaron con P.S.L., el contrato de compra-venta fueron ellos, y que dentro del marco de la relación contractual puede suscitarse la cuestión respecto del deudor inicial.

En resumen, el Ayuntamiento de Zaragoza podrá efectuar la reclamación de las cifras indicadas a los recurrentes, sobre la base de la liquidación definitiva indicada.

De esta forma, no se aprecia que la actuación de la Administración infrinja el ordenamiento jurídico y por ello, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 62 y 63 Ley del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, "*1. Son anulables los actos de la Administración que incurran en cualquier infracción del ordenamiento jurídico, incluso la desviación de poder*", no debe ser declarada nula, ni tampoco anulada.

En consecuencia, procede la desestimación del recurso contencioso-administrativo.

CUARTO.- Costas y recurso.- Resulta de aplicación en materia de costas la redacción del art. 139 LJCA vigente en virtud de la Ley 37/2011, de 10 de octubre, de medidas de agilización procesal entrada en vigor el 1/11/2011, que dispone lo siguiente:

"1. En primera o única instancia, el órgano jurisdiccional, al dictar sentencia o al resolver por auto los recursos o incidentes que ante el mismo se promovieren, impondrá las costas a la parte que haya visto rechazadas todas sus pretensiones, salvo que aprecie y así lo razone, que el caso presentaba serias dudas de hecho o de derecho.

En los supuestos de estimación o desestimación parcial de las pretensiones, cada parte abonará las costas causadas a su instancia y las comunes por mitad, salvo que el órgano jurisdiccional, razonándolo debidamente, las imponga a una de ellas por haber sostenido su acción o interpuesto el recurso con mala fe o temeridad.

(..)

3. La imposición de las costas podrá ser a la totalidad, a una parte de éstas o hasta una cifra máxima."

Hay que tener en cuenta que el pronunciamiento sobre costas es preceptivo en toda sentencia (art. 68.2 LJCA). Y que al efectuar dicho pronunciamiento los Jueces y Tribunales debemos aplicar estas reglas.

Pese a la desestimación del recurso contencioso-administrativo, en el caso que nos ocupa, no procede expresa condena en las costas causadas por lo siguiente:

-Las cuestiones suscitadas, en especial el tratamiento jurídico correspondiente a los errores en la cuenta de liquidación del proyecto de reparcelación, son susceptibles de diferentes interpretaciones.

Ello debe ser así a diferencia de lo que sucede en el recurso de apelación, en el que la regla general es que las costas corren a cargo del apelante en caso de desestimación del recurso.

De conformidad con lo dispuesto en la LJCA (art. 81.1) cabe recurso de apelación ante Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón.

FALLO

PRIMERO.- DESESTIMO el recurso contencioso-administrativo interpuesto por G.S.L, y otros 28 recurrentes, objeto del presente proceso (frente a la actuación administrativa indicada en el Antecedente de Hecho Primero de la presente sentencia).

SEGUNDO.- No procede imponer las costas procesales a ninguna de las partes.

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