
JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 1 DE ZARAGOZA
Procedimiento Ordinario nº 340/2010. Sentencia nº 220 (06-09-2012)

TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA

PROYECTO DE REPARCELACIÓN. SECTOR 89/4. VALDESPARTERA.

Aprobación de cuenta de liquidación definitiva.

Aprobación de certificaciones varias de urbanización.

Alegaciones: prescripciones, extemporaneidad, improcedencia de repercusión, caducidad de asientos registrales; costes, gastos a excluir, justificación de partidas, legitimación pasiva.

Sistema de cooperación; magnitud de la operación, obligación de costear propter rem; revisión de precios; análisis de partidas; gastos de gestión. Derecho de subrogación. Dictamen pericial.

Doctrina jurisprudencial (prescripción) gastos de gestión.

Fallo: Desestimación. Favorable al Ayuntamiento.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D. José Javier Oliván del Cacho

En ZARAGOZA, a seis de Septiembre de dos mil doce.

En nombre de S.M. el Rey, el Ilmo. Sr. Magistrado D. José Javier Oliván del Cacho, Juez del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 1 de los de Zaragoza, en el que han sido parte actora C.SL; P.SA; I.SL; L,SA; G.SA; C.,SL, representadas por Doña M., Procuradora, con asistencia letrada de D. M.; SUELO Y VIVIENDA DE ARAGÓN, SLU, representada por Doña B., con asistencia letrada de D. J.; P.SL, representada por Doña M., Procuradora, con asistencia letrada de D. J.; SOCIEDAD COOPERATIVA LIMITADA V., representada por D. S., Procurador, con asistencia letrada de D. F.; SOCIEDAD COOPERATIVA LIMITADA E., representada por D. E., Procurador, con asistencia letrada de D. P. y “V. SAU”, representada por Doña C., Procuradora, con asistencia letrada de D. P. y como demandado el Ayuntamiento de Zaragoza, representado por Doña S., Procuradora, con asistencia de los Letrados Consistoriales, siendo objeto del recurso el acuerdo del Gobierno de Zaragoza, de fecha 15 de julio de 2010.

HECHOS

PRIMERO.- Con fecha 30 de julio de 2010, se presentó por Doña Marina Sabadell Ara, Procuradora de las mercantiles C.,SL; P.,SA; I.,SL; L.,SA; G., SA; C.SL, recurso contencioso-administrativo contra el acuerdo precitado, dando lugar al presente Procedimiento Ordinario 340/2010.

SEGUNDO.- El día 19 de enero de 2011, se presentó por la Sra. S. escrito de demanda, en cuyo suplico interesaba que se dictara Sentencia, por la que, estimando el presente recurso, se declarase nulo o, en su caso, se anulase el acuerdo recurrido, esto es, la aprobación definitiva de la Cuenta de liquidación definitiva del Sector 89/4SUZ (Valdespartera).

TERCERO.- El día 8 de marzo de 2011 se presentó por el Ayuntamiento de Zaragoza escrito de contestación a la Demanda, en cuyo suplico interesaba que se dictara Sentencia desestimatoria.

CUARTO.- Habiéndose interpuesto recurso contencioso administrativo por Suelo y Vivienda de Aragón, SLU, lo que dio lugar al PO 373/2010, se presentó por Doña B., Procuradora, con fecha 7 de enero de 2011, escrito de demanda, en cuyo suplico interesaba que se dictara Sentencia por la que:

“1.- Se declare que no resulta ajustado a Derecho, y se declare, en consecuencia, su anulación parcial, el acto administrativo impugnado (Acuerdo del

Gobierno del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza de 15 de julio de 2010, por el cual fue aprobada con carácter definitivo la cuenta de liquidación definitiva del sector 89/4 (Valdespartera) a instancia de la Sociedad E.SA), en cuanto incorpora unas cuantías bajo el epígrafe gastos de gestión que no resultan exigibles a los propietarios del ámbito de urbanización y que se concreta en lo que respecta a S.,SLU en 1.175.931,24 euros (IVA no incluido).

2.- *Subsidiariamente, para el supuesto de que se acuerde la acumulación de procedimientos anunciada en el Hecho 9º Y reiterada en el 4º otrosí y se llegase en dicho procedimiento a declarar la nulidad total o parcial en importe superior al estimado por esta parte en el presente recurso del acuerdo municipal recurrido, que se declare la obligación de devolución de todas aquellas cantidades que, en su caso, hubieran sido abonadas por S.SLU por dichos conceptos de la cuenta de liquidación así como el abono de los intereses que dichas cantidades hubieran generado.*

3.- *Se declare la imposición de costas a la parte demandada.*

4.- *Se condene a la demandada a estar y pasar por todo lo anterior”.*

QUINTO.- Con fecha 11 de febrero de 2011, se presentó por el Ayuntamiento de Zaragoza escrito de Contestación a la Demanda, en cuyo suplico interesaba que se dictara Sentencia desestimatoria y confirmatoria de la actuación impugnada.

SEXTO.- Habiéndose interpuesto recurso contencioso-administrativo por P.SL, lo que dio lugar al P.O. 430/10, se presentó Demanda, en cuyo suplico interesaba que se dictara Sentencia “por la que se declare no ser conforme a derecho la resolución recurrida y acuerde su anulación por haber prescrito el plazo para su adopción, y subsidiariamente se declare la no repercutibilidad de las partidas no contempladas en el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización así como las que no tienen previsión legal y en especial las relativas a costes de gestión, incremento de los contratos de asistencia técnica y redacción de proyectos, establecimiento de subestación eléctrica en el sector, establecimiento de un proyecto de recogida neumática de basuras y red de telemando y telegestión de servicios urbanísticos, así como la revisión de precios operada, todo ello en méritos de lo expuesto en la presente demanda, imponiendo, por último, las costas del procedimiento la Administración demandada si se opusiere a la presente”.

SÉPTIMO.- Con fecha 7 de marzo de 2011, la representación del Ayuntamiento presentó escrito de oposición a la Demanda, en cuyo suplico interesaba que se desestimara el recurso contencioso-administrativo.

OCTAVO.- Habiéndose interpuesto recurso contencioso-administrativo por la mercantil V.SAU, lo que dio lugar al P.O. 511/2010, con fecha 21 de marzo de 2011, se presentó demanda, en cuyo suplico interesaba que se dictare Sentencia que:

“-Con carácter principal, declare la disconformidad a derecho y la anulación de la cuenta de liquidación definitiva del Sector 89/4 de Valdespartera, aprobada por el Gobierno de Zaragoza, mediante Acuerdo de 15 de julio de 2010, y en consecuencia el reconocimiento de la situación jurídica individualizada consistente en la devolución a V.S.A.U. del importe de 181.555’44 euros ya abonados en virtud de la citada cuenta de liquidación definitiva, con los intereses legales y de demora correspondientes.

Con carácter subsidiario, se solicitara que se eliminen, de la cuenta de liquidación definitiva del Sector 89/4 de Valdespartera, las siguientes partidas: gastos de gestión, supervisión de redacción del Proyecto de Urbanización, mantenimiento previos a la recepción, dirección de obra, revisiones de precios y recogida neumática de basura”.

NOVENO.- El día 3 de mayo de 2011, la representación municipal presentó escrito de oposición a la Demanda, en cuyo suplico interesaba que se dictare Sentencia desestimatoria.

DÉCIMO.- Habiéndose interpuesto recurso contencioso administrativo por SOCIEDAD COOPERATIVA V. dando lugar al PO 7/2011 de este Juzgado, el día 9

de junio de 2011 se presentó Demanda, en cuyo suplico se interesaba que se anulara la resolución impugnada, con imposición de costas en caso de oposición.

En la misma fecha, se presentó escrito de demanda por la SOCIEDAD COOPERATIVA LIMITADA V., en el inicial PO 8/2011 de este Juzgado, en cuyo suplico se interesaba que se dictare Sentencia “por la que estimando el recurso contencioso-administrativo por esta parte interpuesto, anule la resolución impugnada por no ser conforme a derecho, y declarando la prescripción alegada, acuerde la anulación de la resolución objeto de recurso, con imposición de costas a la Administración demandada”.

UNDÉCIMO.- Por Doña S., Procuradora del Ayuntamiento de Zaragoza, se presentó escrito de oposición e las Demandas (de los PP.OO. 7/2011 y 8/2011), en cuyo suplico interesaba que se dictara una sentencia desestimatoria.

DUODÉCIMO.- Habiéndose acumulado los anteriores procedimientos y recibido el proceso a prueba (con práctica, entre otra, de pericial de designación judicial), los autos quedaron conclusos para Sentencia, una vez que las partes presentaron los correspondientes escritos de conclusiones.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Se impugne en este litis la aprobación de la cuenta de liquidación definitiva dimanante del Proyecto de Reparcelación del Sector 89/4 de Valdespartera.

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

1.- El 29 de noviembre de 2002, se aprobó definitivamente el Plan Parcial del Sector 89/4 y el Proyecto de Reparcelación (folios 21, 49 y 277 del expediente administrativo).

En la misma fecha 29 de noviembre de 2002, se aprobó la cuenta de liquidación provisional; folio 21.

2.- Le Letrada Jefe del Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística remitió la documentación proveniente de la mercantil E.SA, en expresión abreviada, E., consistente en acuerdo adoptado por su Consejo de Administración el 11 de diciembre de 2009, de aprobación de la propuesta de cuenta de liquidación definitiva del Sector 89/4 (Valdespartera) por la cuantía de 104.391.483,65 euros. Le citada documentación tuvo entrada el día 14 de diciembre de 2009, folios 1 a 4.

En las mismas fechas, se había aprobado por el Consejo de Administración le “certificación-liquidación del contrato de obras de urbanización de la fase 3 de Valdespartera a favor de UTE E. por un importe de 3.253.305,08 euros (IVA no incluido)”.

Asimismo, se adoptaron los siguientes acuerdos:

“Primero.- Aprobar la certificación-liquidación del contrato de suministro de mobiliario urbano, Bancos Lote 1 (UTE D.), por importe de 96. 6334, 83 (IVA no incluido).

Segundo.- Aprobar la certificación-liquidación del contrato de suministro de mobiliario urbano, Bancos Lote 2 (UTE E.), por importe total de 81. 658, 73 euros (IVA no incluido).

Tercero.- Aprobar la certificación-liquidación del contrato de suministro de mobiliario urbano, Bancos Lote 3 (T.SL) por importe de 27.782, 68 euros (IVA no incluido).

Cuarto.- Aprobar la certificación-liquidación del contrato de suministro de mobiliario urbano, Juegos Infantiles (L.) por un importe total de (...)”.

La documentación correspondiente se relaciona el folio 8 y se recoge hasta el folio 266. Tales documentos son los siguientes: 1) notificación de acuerdo del Consejo de Administración; 2) Memoria de liquidación definitiva; 3) Anexos incluidos en la memoria de liquidación definitiva; 4) Informe jurídico sobre le cuente de liquidación definitiva, y 5) Plano de las fincas afectas a la liquidación.

3.- Con fecha 3 de marzo de 2010, el Ingeniero de Caminos, Jefe del Servicio

de Ingeniería de Desarrollo Urbano, emitió informe con las siguientes conclusiones (folio 275) :

“Como se ha indicado en los apartados anteriores, a través de varios expedientes se ha tramitado a instancia de E.SA y aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Zaragoza toda la documentación necesaria para la definición de las obras de urbanización del sector de suelo urbanizable residencial del sector SUZ 89/4 Valdespartera, concretándose tanto en el proyecto general de urbanización como en varios proyectos modificados y complementarios del primero.

Se han ejecutado las obras de urbanización definidas en dicho parcial del sector SUZ 89/4 Valdespartera y se han recibido todas por el Ayuntamiento de Zaragoza, a excepción del sistema de recogida neumática de residuos y la red de telemando y telegestión, que no obstante también están ejecutadas.

De la documentación aportada se deduce que los diferentes proyectos se han desarrollado a través de varios convenios y diferentes contratos, al objeto de racionalizar la ejecución de las obras de urbanización. También se incluyen los gastos de asistencias técnicas, gestión y revisión de precios, así como las subvenciones obtenidas para la ejecución de la urbanización, arrojando finalmente la cuenta de liquidación definitiva una cuantía de 104.391.483 65 euros IVA no incluido.

No se entra a valorar las distintas cuantías económicas indicadas en la documentación de la cuenta de liquidación definitiva aportada, cuya competencia y responsabilidad atañe al Consejo de Administración de E.SA”.

4.- Con fecha 3 de marzo de 2010, la Dirección de Servicios de Planificación y Desarrollo Urbano propuso aprobar con carácter inicial le propuesta de cuenta de liquidación definitiva; propuesta que fue asumida por el Consejero de Urbanismo, Vivienda, Arquitectura y Medio Ambiente, quien la aprobó el 18 de marzo de 2010 (folio 287).

5.- A los folios 332 y siguientes obran alegaciones de los interesados.

6.- Con fecha 13 de julio de 2010, el Servicio Jurídico de Información y Gestión Urbanística emitió informe sobre las referidas alegaciones (folios 394-401), en el que, de entrada, se rechaza la alegación referente a la prescripción del plazo de 5 años para aprobar la cuenta de liquidación definitiva. El resto de las alegaciones fueron informadas negativamente, salvo la relativa a la caducidad de la afección registral de las fincas a las cargas de urbanización en aplicación del art. 20 del Real Decreto 1093/1997. En concreto, respecto a los gastos relacionados con la recogida neumática de basuras y la red de telemando y telegestión, se expuso:

“En cuanto a esta alegación la entidad E. propone que se desestime porque se trataba de actuaciones previstas en el plan parcial y de infraestructuras básicas que encajan en el concepto de gastos de urbanización del artículo 123 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón.

A lo considerado por esta entidad, hay que añadir que en fecha 28 de noviembre de 2003 (expediente 966.789/2003) se adoptó acuerdo plenario de implantación del sistema de recogida neumática de residuos en el sector 89/4 con cargo a los propietarios, acuerdo que fue notificado a las sociedades cooperativas en la relación de notificaciones obrante en ese expediente cuya copia se incorpora a éste (...), en la cual se incluyen algunos de los ahora alegantes, sin que conste en ese expediente administrativo que se interpusiera en ese momento recurso en vía administrativa o contencioso-administrativa contra el citado acuerdo de implantación.

Además, en cada uno de los expedientes de otorgamiento de licencia de edificación en este sector se comprobó que los proyectos preveían la realización de obras necesarias para la implantación de este servicio dentro de los edificios. Parece que existen por tanto actos propios de los ahora alegantes por los que éstos admitían la implantación de este servicio urbanístico a su cargo”.

6.- Por el Gobierno de Zaragoza, se aprobó la cuenta de liquidación definitiva el día 15 de julio de 2010.

TERCERO.- Expuestos algunos precedentes de la actuación impugnada, conviene recoger los elementos esenciales de las Demandas rectoras de este complejo proceso:

1.- Las mercantiles representadas por le Sra. S., tras dar cuenta de los antecedentes del expediente administrativo, exponen algunos hechos que entienden de necesaria consideración y que consisten, esencialmente, en la constitución y funcionamiento de una sociedad instrumental (la ya referida EVZ). Tal hecho ha impedido a los propietarios, según se declara, controlar la actuación de la mercantil, en aspectos esenciales, como la contratación de obras, revisión de precios, etc.

En materia de legitimación, se han efectuado también algunas precisiones, señalando que la recurrente L.,SA, interviene en relación con la cuota que correspondería abonar a M.SA y ello en virtud de pactos privados entre ambas mercantiles. De este modo, se explica que la repercusión económica que afecta a las representadas por la Sra. S. sería la siguiente:

G.SA	223. 679, 93 EUROS.
C.SL	222.544, 50
P.SA	166.056, 80
L.SA	210. 202, 37.

En cuanto a la legitimación de las recurrentes I.,SL y C.SL, se deriva de que las mismas forman parte de la mercantil C.SL, por aportación de terrenos de su propiedad en el ámbito y pueden resultar afectadas económicamente en función de dicha aportación.

Entrando ya en los fundamentos jurídicos propiamente dichos, cabe reseñar los siguientes vicios detectados en la actuación administrativa: 1) liquidación extemporánea por violación del art. 128.1 del Reglamento de Gestión Urbanística, al haber transcurrido 7 años y medio entre el 29 de noviembre de 2002 y el 18 de marzo de 2010; 2) improcedencia de repercutir le revisión de precios (que representa 2/3 partes del total), en función de la dilación de las obras que no es imputable las demandantes; 3) imprecisión de los momentos concretos en que se producen los gastos, desviaciones, aumentos de obra, etc; 4) incidencia de la caducidad de los asientos registrales; 5) necesidad de que los gastos a computar estén directamente relacionados con los costes de urbanización propiamente considerados; 6) partidas no incluíbles en la liquidación (recogida neumática de basuras, telemando, etc), al haberse efectuado después de aprobarse le repercelación y sin haberse modificado el Plan Parcial; y 7) improcedencia de incluir costes de obtención o urbanización de sistemas generales, de los llamados “costes técnicos” y de lo “conveniado” que fuera más allá de les obligaciones legales de los propietarios.

2.- En la Demanda de S.SLU, se ha ofrecido una interpretación del art. 123 de la Ley Urbanística de Aragón, según la cual, se rechaza la tesis de la demandada (consistente en que la lista de los gastos de urbanización no sería una lista cerrada), por lo que deberían excluirse los llamados gastos de gestión. Ello es así, porque, según se declara, "ante un supuesto de gestión directa por cooperación, la entidad que presta el servicio (entendiendo dicho servicio como la realización de las obras de urbanización en su concepto más amplio) es, en este caso, la propia Administración municipal obligada a ello por la fijación del sistema en el planeamiento, al margen de cualquier fórmula que ésta emplee para llevar a cabo tal gestión indirecta incluída la articulación mediante una empresa mayoritariamente de su titularidad". A mayor abundamiento, se especifica que las Sentencias invocadas por la Corporación no sirven para justificar sus pretensiones (Sentencias de los Tribunales Superiores de Justicia de Cataluña de 4 de diciembre de 2006 y de Aragón de 18 de noviembre de 2006), mientras que se cita la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Valencia de 9 de marzo de 2001. Ya, en la fase de conclusiones, se ha ofrecido a la consideración de este Juzgado una interpretación del art. 123 de la LUA de 1999, a la luz de lo dispuesto en el art. 146 de la LUA de 2009, según la cual, “tratándose de un sistema de cooperación, no es legalmente procedente que la Administración actuante repercute los gastos de gestión a los propietarios”.

3.- En la demanda de la mercantil P.SL, con representación de la Sra. M., se he defendido, en primer lugar, le violación del art. 128 del Reglamento de Gestión Urbanística (en cuanto a la superación del plazo de cinco años allí previsto para aprobar la cuenta de liquidación definitiva) con cita de algunas Sentencias y, en concreto, de la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Navarra de 30 de marzo de 2004, rec. 201/2003. Subsidiariamente, se ha discutido la inclusión de

determinadas partidas relacionadas con los gastos de gestión, la subestación eléctrica, la recogida neumática de residuos y telemando, los modificados de los contratos de asistencia técnica y la revisión de precios.

4.- Por su parte, la representación de la empresa V.S.A.U. ha argumentado a favor de considerar que ha prescrito el derecho a formular la cuenta de liquidación definitiva, discutiendo lo consignado en los varios informes obrantes en el expediente, especialmente, en lo que se refiere a la valoración de los precedentes judiciales allí referidos. Por el contrario, se han invocado las Sentencias del Tribunal Supremo de 8 de noviembre de 2002, del Tribunal Superior de Justicia de Aragón de 4 de abril de 2003, del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de 2 de enero de 2001 y del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid de 10 de mayo de 2007 y se ha apelado al principio de seguridad jurídica. Un argumento adicional también desarrollado en la Demanda tiene que ver con la ausencia de justificación de partidas de la referida Cuenta de Liquidación Definitiva, que, además, son imprecisas. Así sucede, según se alega, con los gastos de gestión, con el concepto de “supervisión de redacción del proyecto de urbanización”, con la partida de “mantenimientos previos a la recepción”, con los conceptos de “dirección de obra”, de “revisiones de precios” y de “recogida neumática de basuras”.

5.- La representación de la Sociedad Cooperativa Limitada de Viviendas “V” ha abogado por la declaración de nulidad de la aprobación de la cuenta de liquidación definitiva por prescripción y, en segundo lugar, ha expresado que existiría una falta de legitimación pasiva, en función de que la cooperativa ya no es titular del bien y, por tanto, no ostentaría ninguna obligación de pago del saldo de la cuenta de liquidación definitiva. A tal efecto, se recoge parte de la resolución de 7 de octubre de 2010, obrante al folio 331 del expediente administrativo. Finalmente, se ha criticado el incremento de costes por revisión de precios.

6.- Por la representación de la Sociedad Cooperativa Limitada de Viviendas V. se denunció la prescripción del derecho a efectuar la liquidación.

CUARTO.- La representación de la Corporación, en sus escritos de contestación, ha puesto de manifiesto diversos antecedentes relacionados, entre otras cosas, con la constitución de E. el 11 de febrero de 2002, para llevar a efecto la gestión del sistema de cooperación para la ejecución del Plan Parcial del Sector 89/4, que vino justificada por la magnitud del sector de planeamiento (extensión de 182,7 hectáreas y aprovechamiento urbanístico de 9.687 viviendas de las que 9.457 con calificación de protección pública en 51.3 hectáreas de superficie lucrativa, a las que hay que añadir 91.1 hectáreas de viarios y espacios libres y 40.3 hectáreas de sistemas locales de equipamientos públicos). A estos efectos se ha aportado documentación referente al procedimiento de constitución de la mercantil de capital público, a la encomienda de gestión para la contratación de la ejecución de las obras de urbanización y otras funciones, haciendo hincapié en que los recurrentes tuvieron cumplida noticia de estos hechos por los pliegos de condiciones que rigieron las enajenaciones en subasta pública de sus propiedades.

Otro segundo dato fáctico puesto de manifiesto por la demandada se vincula con el período de tiempo que ha transcurrido entre la aprobación provisional y definitiva de la cuenta de liquidación; período que, según se dice, supera el plazo de cinco años, debido a la magnitud de la operación urbanística y a los retrasos producidos por los promotores de la edificación. En este sentido, se ha acompañado como documento nº 8 informe de 1 de marzo de 2011 de la Sociedad E., sobre las afecciones causadas a las obras de urbanización, como consecuencia de la construcción de las viviendas.

En cuanto a la fundamentación netamente jurídica, se parte de que la obligación de costear los gastos de urbanización constituye una obligación propter rem, lo que lleva a considerar que el plazo de 5 años para aprobar la cuenta de liquidación definitiva no constituye un plazo de prescripción de las obligaciones urbanísticas. De ahí que se defienda, con base en diversos pronunciamientos judiciales (Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de abril de 1998, EDJ 1998/2476; Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 24 de mayo de 2006, EDJ 2006/325848; y Sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 1 de los de Murcia, de fecha 2 de enero de 2007, JUR/2008/358428), la legalidad de la

actuación impugnada; máxime, si se repara en los actos de los propios propietarios-beneficiarios.

En lo que respecta a la revisión de los precios de los contratos, se señala que las correspondientes cláusulas de estabilización traen causa, de la legislación contractual pública, habiéndose establecido idénticas cláusulas en caso de una contratación por parte del mismo Ayuntamiento directamente.

Se rechaza, asimismo, que los conceptos y partidas de la cuenta de liquidación definitiva no estén justificados.

Respecto a la caducidad de los asientos registrales, de acuerdo con el art. 20 del Real Decreto 1093/1997, se señala que la imputación de las cuotas de urbanización para sufragar el coste de la cuenta de liquidación definitiva de la reparcelación del sector corresponde efectuarle a los propietarios que lo eran al tiempo de la aprobación de la reparcelación, salvo que éstos hubieran comunicado al urbanizador la transmisión de la propiedad con las condiciones fijadas sobre la imputación de la carga urbanizadora.

En lo que se refiere a los gastos de urbanización, se afirma que son tales la suma de los gastos necesarios para la transformación de unos terrenos clasificados como urbanizables y que, de acuerdo con una interpretación finalista de la normativa urbanística, serían “las obras de urbanización por todos los servicios urbanísticos previstos en el Plan Parcial de desarrollo, la indemnización de cosas y derechos incompatibles, gastos de proyectos técnicos y gastos de gestión de la reparcelación necesarios para la ejecución del planeamiento”.

Se hace referencia, también, a algunas partidas de la liquidación especialmente cuestionadas. En lo que afecta al coste del servicio implantado de recogida neumática de basuras y del servicio de telemando y telegestión, se llama la atención sobre las condiciones generales de la urbanización (normas del Plan Parcial, artículo 6.2), según las cuales, la recogida de basuras deberá ser subterránea y las redes de abastecimiento y saneamiento deberán prever dispositivos de control de fuga de aguas, “pudiendo utilizarse circuitos controlados por ordenador o dispositivos equivalentes en la red de abastecimiento y en la red de saneamientos colocar dispositivos de aforo de caudal o medios de control equivalentes”. Se dice, asimismo, que el coste de tales infraestructuras debe entenderse compensado con el importe de las subvenciones otorgadas por la Administración autonómica por valor de 22,5 millones de euros.

Desde otra perspectiva, se niega que se haya repercutido coste alguno relacionado con la ejecución de sistemas generales ni que se establecieran obligaciones urbanísticas superiores a las legalmente exigibles.

También, se realiza una digresión sobre los gastos de gestión. En concreto, se afirma que la constitución de una entidad diferenciada de la propia Corporación en función del alcance de las obras que se incluyan sus gastos de funcionamiento en la cuenta de liquidación. Ello es así, según se afirma con cita de los arts. 135 y 138 de la Ley Urbanística de 1999, porque la diferencia conceptual entre el sistema de cooperación y el sistema de compensación estriba en quién ejecuta el sistema (la Administración o un sujeto privado) pero no en el alcance de los gastos de urbanización y en la obligación de costearlos.

Por lo que respecta a la Demanda formulada por S.SLU, la representación de la Corporación ha subrayado que la “referida sociedad pública E., de capital mixto del que es propietaria de un 20 %, la C., SL, sociedad tenedora de todas las acciones de que es propietaria la Comunidad Autónoma de Aragón, es titular del 100 % del capital de la sociedad recurrente S.SA y cuenta con 4 miembros en el Consejo de Administración”. Dichos cuatro miembros, en el Consejo de Administración de 11 de diciembre de 2009, aprobaron la propuesta de la cuenta de liquidación definitiva, por lo que se entiende que la actora incurre en temeridad en este litigio. En cuanto al fondo del asunto, se insiste en los precedentes judiciales que avalan la inclusión de los gastos de gestión entre los costes de urbanización (se cita la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Navarra de 28 de marzo de 2008, EDJ 2008/146653) y ya, en el escrito de conclusiones, se recoge una referencia de la Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de mayo de 1999, EDJ 1999/8790.

El Letrado Consistorial, en lo que respecta a la Demanda P., tras defender otra interpretación del art. 128 del Reglamento de Gestión Urbanística, ha afirmado que

“todas las partidas de gastos que se impugnan de contrario en escrito de demanda en cuanto a gastos de gestión, de supervisión de redacción del proyecto de urbanización, de los mantenimientos previos a la recepción de las obras por el Ayuntamiento de Zaragoza y de la dirección de todas las obras están soportadas por contrataciones efectuadas por E. en las condiciones de publicidad anteriormente expuestas y en los documentos contables de gastos del Sector 89/4 (Valdespartera) de la contabilidad de la sociedad E. Asimismo, ha pretendido justificarse la inclusión de los gastos de gestión, de los gastos por revisión de precios de los contratos y de los gastos de la implantación del sistema de recogida neumática de residuos.

En lo que afecta a las contestaciones de las Sociedades Cooperativas, tras reiterar lo aducido por el Ayuntamiento respecto a alegaciones semejantes en otros procedimientos acumulados, se ha apelado a lo dispuesto en el art. 19.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, en cuanto que el citado precepto legal en su apartado 2 b) “establece que en las enajenaciones de terrenos debe hacerse constar los deberes legales y obligaciones pendientes de cumplir cuando los terrenos estén sujetos a una de las actuaciones a que se refiere el apartado 1 del art. 14 de esta Ley, es decir, los suelos producidos como consecuencia de una nueva urbanización, lo que en las escrituras de declaración de obra nueva y división de propiedad horizontal no se realizó por las cooperativas de los demandantes”. De ahí que, según se argumente, no habiéndose fijado a la comunidad de propietarios las obligaciones administrativas pendientes de cumplir de los suelos edificados y siendo el traslado de estas cargas inoponible ante la Administración, las cooperativas no se han liberado de sus obligaciones. Junto a ello, se ha invocado lo dispuesto en el art. 6.3 de la Ley de Cooperativas de Aragón, donde se establece una responsabilidad subsidiaria del patrimonio de la Cooperativa para satisfacer obligaciones contraídas en el ejercicio de sus actividades específicas.

QUINTO.- El primero de los argumentos manejados por las actoras (en puridad, por la mayoría de las demandantes) tiene que ver con la contravención del art. 128 del Reglamento de Gestión Urbanística, que dice así:

“La liquidación definitiva de la reparcelación tendrá lugar cuando se concluya la urbanización de la unidad reparcelable y, en todo caso, antes de que transcurran cinco años del acuerdo aprobatorio de la reparcelación”.

Ciertamente, se ha desarrollado una importante argumentación a favor de entender prescrita la posibilidad de aprobar la cuenta de liquidación definitiva, en función de haberse superado el plazo de cinco años a que se refiere dicho precepto.

Sin embargo, varios datos conducen a rechazar esta conclusión, debido, en primer lugar, a que consta un informe aportado por la demandada, en virtud del cual, cabe colegir que se produjo un notable retraso en las obras de urbanización como consecuencia de determinadas afecciones producidas por las obras de edificación. En tal informe, puede leerse que:

“A lo largo de estos años, la labor de vigilancia llevada a cabo por el equipo técnico de E. ha supuesto la detección de más de 2.200 incidencias que han quedado acreditadas en las denominadas actas de incidencia, documentos que son levantados en obra (3 copias) donde se deja constancia de cualquier daño o afección causado en la urbanización por los promotores de las viviendas y donde se identifica a sus causantes. Las mencionadas actas eran firmadas por los responsables en obra de las edificaciones o, en su caso, por los promotores”.

Ahora bien, con independencia del anterior dato (sobre el que se no ha practicado prueba eficaz en contra), este órgano judicial entiende que el art. 128 del Reglamento de Gestión Urbanística no puede interpretarse de forma terminante. Ello es así, de entrada, porque, aunque ciertamente el principio de seguridad jurídica (sobre el que ha abundado la representación de V.SAU) milita a favor de evitar la dilación de los expedientes administrativos, tal principio debe cohonestarse con el principio de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas (que exige que los promotores cumplan con sus cargas urbanísticas) y con el principio de la legislación general de procedimiento administrativo presente en el art. 63.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, según el cual, “la realización de actuaciones administrativas fuera del tiempo establecido para ellas sólo implicará la anulabilidad del acto cuando así lo imponga la naturaleza del término o plazo”.

Por añadidura, quien suscribe esta resolución ha entendido en varias Sentencias que el plazo de prescripción de las cuotas de urbanización es el de las obligaciones personales (es decir, de 15 años), siguiendo con ello algunos precedentes de diversos Tribunales (por ejemplo, del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha de 20 de diciembre de 2006), por lo que resulta coherente con ello que se entienda que la superación del plazo quinquenal del art. 128 del Reglamento de Gestión no suponga la prescripción de las obligaciones urbanísticas.

Es cierto que los señores Letrados de las entidades recurrentes han subrayado la incidencia de diversos precedentes jurisprudenciales, teniendo especial significación la Sentencia del Tribunal Supremo de 8 de noviembre de 2002 (rec. 11693/1998), por dimanar de dicho Alto Tribunal. Sin embargo, tal decisión es única y no crea Jurisprudencia, máxime cuando la aplicación del art. 128 del Reglamento de Gestión no supuso la ilegalidad del acuerdo de la aprobación de la cuenta de liquidación definitiva del caso de autos, debido a que se consideró que no se había superado el plazo legalmente exigible.

A mayor abundamiento, el mismo Alto Tribunal (en su Sentencia de 6 de abril de 1998, rec. 4039/1992) parece haber avalado una posición distinta mantenida por el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, al razonarse lo que sigue:

“Del conjunto de dichos preceptos se infiere que en el plazo de cinco años desde el acuerdo aprobatorio de la reparcelación el Ayuntamiento debe elaborar la liquidación definitiva. La sentencia de instancia acepte que el plazo de cinco años puede incumplirse sin que ello afecte a la validez de las cuotas reclamadas, pero las modificaciones que eventualmente resulten procedentes no se pueden incorporar, como se ha hecho, a una liquidación que tenga también naturaleza provisional. La conclusión obtenida ha de ser respaldada pues así se deduce de los artículos 127, 128 ya transcritos y 129 del citado Reglamento de Gestión, que vedan la posibilidad de sucesivas liquidaciones provisionales, que es lo que se ha hecho en la resolución impugnada”.

Por lo demás, el planteamiento que asume este Juzgado se compadece con el criterio mantenido recientemente por el Consejo Jurídico Consultivo de la Comunidad Valencia en su dictamen 128/2012, de 9 de febrero de 2012, al expresar lo que, a continuación, se reproduce:

“Además, si se admitiera que una vez transcurrido dicho plazo ya no se pudiera girar la liquidación definitiva del proyecto de reparcelación, supondría que el Agente Urbanizador habría sufragado unos gastos de urbanización y reparcelación que, resultando ser una mejora objetiva de las condiciones de las parcelas de los propietarios afectados por el PAI, sin embargo tuviera que ser aquel quien asumiera dichos gastos por circunstancias ajenas a él. Y, correlativamente, supondría el enriquecimiento injusto de los propietarios afectados.

Como se recoge en la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana de 19 de octubre de 2007, frente a las alegaciones de la actora que combatían la exigibilidad de la cuota urbanística, debemos ratificar la conclusión de la Sentencia recurrida relativa a que la actora reconoció a través de acta notarial la obligación personal de satisfacer el pago de las cuotas de urbanización que le correspondían por la urbanización de la unidad de ejecución, en calidad de propietaria de dos de las parcelas que la integran, cuando se giraran dichas cuotas una vez que se ejecutaran las obras de la parada del ferrocarril metropolitano prevista en dicha plaza. Frente a ello, y atendidas las circunstancias del caso, en que el retraso, ciertamente notable, en el giro de las cuotas de urbanización trae causa, a su vez, de la ejecución de las obras correspondientes a una estación de ferrocarril metropolitano, no cabe aducir que la Administración se encuentre imposibilitada para exigirles a los propietarios por haber transcurrido el plazo de cinco años fijado en el art. 128 del Reglamento de Gestión Urbanística para aprobar la liquidación definitiva de la reparcelación, de tal manera que habiendo transcurrido dicho plazo, no cabrá exigirles. A ello se opone la obligación reconocida antes del transcurso del citado plazo de prescripción por la actora, formalizada en documento público, de afrontar las cuotas de urbanización correspondiente en su momento. Conviene recordar que la Administración sólo otorgó la licencia solicitada por la actora una vez reconocida dicha deuda en documento público y mediante la prestación del correspondiente aval. De otra

manera, se produciría un enriquecimiento injusto por parte de la recurrente, que se beneficiaría de la urbanización sin haber contribuido a la misma, como es su obligación, conforme al principio de distribución equitativa de cargas que rige la materia que nos ocupa (...) (los subrayados son del Dictamen).

De hecho, el propio Reglamento de Gestión Urbanística prevé la posibilidad de que se produzcan nuevas resoluciones administrativas o judiciales incluso después de realizada la liquidación definitiva, lo que permite entender que subsiste en todo caso la obligación de los propietarios de satisfacer las cargas de urbanización”.

A la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de 19 de octubre de 2007 (rec. 1246/2007), cabe añadir la del mismo Tribunal, de fecha 4 de abril de 2003, rec. 1780/1999, frente a la que se planteó un recurso de casación de unificación de doctrina que fue desestimado mediante Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de mayo de 2006, rec. 296/2003.

También, cabe reseñar la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 1 de febrero de 2005, rec. 103/2005, en la que se expresa que, a los efectos de la prescripción de cuotas urbanísticas, “este tribunal se ha ido decantando, desde luego, rechazando la afirmada procedencia de una pretendida prescripción extintiva fundada en el artículo 128 del Reglamento de Gestión Urbanística”. Y, finalmente, cabe recoger algunos otros precedentes jurisprudenciales (citados por la representación de la Corporación) que se sitúan en la misma dirección, como ocurre en las siguientes Sentencias: la de 24 de junio de 2003, rec. 535/2003, del Tribunal Superior de Justicia de Asturias; la de 24 de mayo de 2006, rec. 551/2002, del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña (que se apoya en el art. 63.2 de la Ley 30/1992 y en otras decisiones del mismo Tribunal), y la de 20 de enero de 2006, rec. 1236/2002, del Tribunal Superior de Justicia de Murcia (que valoró que no se hubiera acreditado que el retraso fuera imputable al Ayuntamiento allí demandado).

En función de lo hasta ahora expuesto, procede rechazar este alegato.

SEXTO.- Un asunto también muy controvertido se relaciona con le pertinencia de incluir los llamados gastos de gestión dentro del importe de la cuenta de liquidación definitiva. Las partes que han rechazado tal inclusión (singularmente, la representación de S.SLU) han realizado una interpretación del art. 123 de la Ley Urbanística de Aragón, que, sin embargo, no es compartida por este Juzgado, toda vez que dicho precepto (y los concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística) deben ser interpretados a la luz de la Jurisprudencia del Tribunal Supremo, siendo muy elocuente la Sentencia del Alto Tribunal, de fecha 27 de mayo de 1999 (rec. 2534/1993), al confirmar la incorporación de gastos correspondientes a “determinadas cantidades a favor del Secretario-Interventor del Ayuntamiento y de otros funcionarios por gestión jurídico-administrativa del proyecto de reparcelación”, habiéndose señalado lo que sigue:

“SEXTO.- El segundo motivo de impugnación hace referencia a la infracción del artículo 131.1 de la Ley del Suelo y del artículo 186.2 del Reglamento de Gestión Urbanística por haberse incluido en la cuenta del proyecto de reparcelación determinados conceptos (que no debieron ser incluidos) a favor del Sr. Secretario-Interventor y otros funcionarios del Ayuntamiento demandado por gestión jurídico-administrativa del proyecto de reparcelación.

Tal como viene planteado, este motivo no puede ser aceptado. En el concepto de costes de urbanización no sólo deben incluirse los gastos de la ejecución material de las obras de urbanización sino todos aquellos de redacción de proyectos y tramitación que sean indispensables para la buena marcha de la gestión. Así se deduce del artículo 61 del Reglamento de Gestión Urbanística, a cuyo tenor también será de cuenta de los adjudicatarios de terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación correspondiente el coste de redacción y tramitación de los Planes Parciales y de los Proyectos de Reparcelación y el importe total de los gastos de reparcelación o compensación.”.

Desde otra perspectiva, algunos otros gastos han sido objetados a partir de lo que se considera como una falta de motivación y/o justificación de tales conceptos. Ocurre que tal tesis no se he visto correspondida por los resultados de la prueba pericial de designación judicial, quien, al responder al primer extremo planteado (“si

la totalidad de los gastos que se consignan y configuran la cuenta de liquidación definitiva del Sector 89/4 SUZ, Valdespartera, constituyen realmente costes de urbanización o la misma está integrada por alguna o algunas partidas que no pueden ser consideradas como tales gastos de urbanización y, en su caso, cuáles, cuantificándolas”, señaló:

“En opinión del perito todas las partidas que figuran en la cuenta de liquidación definitiva han sido empleadas para materializar la urbanización del sector y, por tanto, constituyen costes de urbanización.

Cuestión diferente es si todas ellas deben ser incluídas en dicha cuenta de liquidación definitiva para ser repercutidas a los propietarios o no.

Como ha quedado de manifiesto en el análisis efectuado en el apartado anterior, a juicio del perito, resulta únicamente dudosa la partida correspondiente al sistema de recogida neumática de basuras, en cuanto a incluirla en la cuenta de liquidación definitiva (...).”

Por añadidura, el perito ha afirmado, el contestar al extremo 3º, que, en el convenio con el Ministerio de Defensa (antiguo titular de los terrenos), no se incluían condiciones urbanísticas que excedieran de las obligaciones urbanísticas que la legislación urbanística imponía a los propietarios de suelos urbanizables, siendo también muy relevante que, al responder al extremo 4º, se haya declarado que “en Valdespartera se he llevado a cabo la urbanización de los sistemas generales, pero su coste no se ha incluido en la cuenta de liquidación definitiva. Dicho coste ha sido sufragado por el Ayuntamiento de Zaragoza, tanto en lo relativo a obras, como a asistencias técnicas, mantenimiento y gastos de gestión”.

También, el perito se ha referido a la cuestión de las “revisiones de precios”, cuya aplicación, según se dice en el informe, “está perfectamente justificada, ya que figura en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares del Proyecto de Urbanización”. Tal criterio pericial resulta coherente, como se ha afirmado por la representación de la Administración, con la aplicación material de la legislación contractual pública y con el hecho de que si la Administración hubiera actuado por sí misma hubiera debido repercutir dichos costes, de acuerdo con la legislación sectorial precitada.

En consecuencia, en función de las conclusiones de la pericia (en la que no se ha evidenciado una falta de justificación de los conceptos incluidos en la cuenta de liquidación), y de acuerdo también con el criterio expuesto en la Sentencia del Tribunal Supremo precitada que ha de inspirar la interpretación del art. 123 de la Ley Urbanística de Aragón, procede rechazar estas pretensiones, sin perjuicio de lo que se dirá específicamente respecto a los gastos relacionados con el servicio de recogida neumática de basuras.

SÉPTIMO.- Entre las partidas más discutidas por algunas de las actoras, se ha encontrado la relativa al servicio de recogida neumática de residuos, propiciando un profundo debate que ha sido estimulado por la posición dubitativa del señor perito de designación judicial.

Pues bien, de conformidad con lo informado por el perito, el Plan Parcial incluía en el art. 6.2 la siguiente referencia:

“Art. 6.2. Condiciones generales de la urbanización.

(...)

2.- Las redes de saneamiento, abastecimiento de agua potable, riego, hidrantes contra incendios, suministro de electricidad, alumbrado público, gas, telefonía, y en su caso calefacción y recogida de basuras, deberán ser subterráneas, ya se trate de implantaciones nuevas o existentes con anterioridad”.

También, el perito ha mencionado la posible incidencia que, en punto a la resolución de esta controversia, pudiera tener el art. 6.1, que dice así:

“1.- El presente Plan Parcial se ejecutará en una sola etapa, mediante un proyecto de reparcelación y un proyecto de urbanización que comprenderán todo su ámbito. El proyecto de urbanización se completará con los proyectos de obras ordinarias que sean necesarios”.

Por su parte, y siguiendo con las indicaciones del señor perito de designación judicial, también es relevante recoger lo dispuesto en el Proyecto de Urbanización y, en concreto, en el apartado 5.1. Descripción general, donde se indica:

“A modo de resumen, las obras de urbanización que se proyectan y describen en los apartados sucesivos consisten en la ejecución de la red viaria prevista en el Plan Parcial, explanando previamente el terreno (incluso parcelas): la dotación de todos los servicios urbanos: agua y alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado, gas y telecomunicaciones, previendo una hipotética implantación de red neumática de recogida de residuos urbanos, así como calefacción y ACS centralizada; el tratamiento de los espacios públicos: calles, plazas, bulevares, parques y jardines, etc, incluyendo plantaciones y mobiliario urbano; y, finalmente, un tratamiento provisional de las parcelas rotacionales que impidan su degradación entre tanto se actúa sobre ellas”.

Y, además, se recoge que, en el Anejo nº 14, Otros servicios, se indica al respecto:

“Se han realizado estudios para la instalación de recogida neumática de residuos urbanos y de suministro de energía térmica para calefacción y agua caliente sanitaria.

Ambos sistemas han sido tenidos en cuenta a la hora de proyectar la urbanización, en cuanto a compatibilidad con el resto de servicios”.

Expuesta la descripción efectuada por el señor perito judicial, lo primero que debe indicarse es que no consta que el acuerdo plenario, de 28 de noviembre de 2003, sobre implantación de un sistema de recogida neumática de residuos y su reparto de costes entre los titulares de las parcelas, fuera impugnado, por lo que nos encontramos, en principio, ante un acto firme. Tampoco, hay referencia a la existencia de una impugnación del proyecto complementario de obras, aprobado por el Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo de fecha 28 de diciembre de 2004, a pesar de que consta la expresa notificación (en el informe pericial) a varios de los ahora demandantes.

Estando, por tanto, ante una suerte de actuación consentida, hay que añadir que, en el Plan Parcial, figuran con toda claridad dos datos relevantes para la resolución de este conflicto. En primer lugar, se recoge, con carácter imperativo (y no meramente hipotético), que las redes de recogida de basura deberán ser subterráneas, lo que resulta coherente, además, con el plano indicado por el Letrado Municipal, que recoge el esquema de las redes para la implantación de este servicio municipal. Y, en segundo término, se señala que el proyecto de urbanización deberá ser completado con los proyectos de obras ordinarias que sean necesarios. Igualmente, ha de indicarse que no consta la impugnación de estos extremos del Plan Parcial y que tampoco se ha planteado su impugnación indirecta en este litis.

En esta tesitura, este Juzgado considera que el coste del servicio de recogida de basuras encuentra suficiente habilitación en el planeamiento parcial y en sus instrumentos de ejecución (proyecto de urbanización y plan de obras de tipo complementario), por lo que cabe calificarlo como un coste de una dotación local previsto “en planes y proyectos”, ex art. 123 de la Ley Urbanística de Aragón.

Por otro lado, según entiende este Juzgado, el hecho de que el art. 98 de la Ley Urbanística de Aragón de 1999 contemple la realización de proyectos de obras en suelo urbano no impide que, en aplicación de la legislación general en materia de régimen local (arts. 239 y siguientes del Reglamento de Bienes, Actividades, Servicios y Obras de las Entidades Locales) y del propio Plan General de Ordenación Urbana (art. 1.3.2, citado en el informe pericial), puedan aprobarse proyectos de obras complementarios en suelo urbanizable.

De ahí que, también, debe rechazarse esta pretensión y motivo de impugnación, confirmando también en este aspecto la actuación recurrida.

OCTAVO.- Finalmente, otro de los argumentos manejados por una de las demandantes merece también un análisis específico, en cuanto que se ha defendido que el principio de subrogación de las cargas urbanísticas llevaría a considerar existente una falta de legitimación pasiva de la actora (la Cooperativa Limitada de Viviendas “V.”).

Ciertamente, para valorar este argumento, debe recordarse que la legislación urbanística viene estableciendo el principio de subrogación de las cargas urbanísticas, pudiendo citarse el art. 21 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, que, con una redacción semejante a la del actual art.

19 del Real Decreto Legislativo de la Ley de Suelo, establece lo que sigue:

"1.- La transmisión de fincas no modificará la situación del titular de las mismas respecto de los deberes establecidos por la legislación urbanística aplicable exigibles por los actos de ejecución derivados de la misma.

El nuevo titular quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en sus derechos y deberes urbanísticos, así como en los compromisos que éste hubiera acordado con la Administración urbanística competente (...)"

Sin embargo, este Juzgado entiende que los preceptos reseñados no liberan con carácter general al promotor de la edificación, como ha venido a afirmar la Sentencia del Tribunal Superior de

Justicia de Canarias, de 6 de noviembre de 2006, rec. 325/2006, en cuyo fundamento jurídico quinto acierta a explicarse:

"QUINTO.- La Jurisprudencia que cita el demandante no implica que las Corporaciones locales no puedan exigir a los adquirentes de las fincas el pago de los gastos de urbanización no satisfechos por los promotores de la urbanización. Lo que dice dicha Jurisprudencia es que los promotores no se pueden excusar del cumplimiento de la obligación de urbanizar, alegando que han transmitido las fincas a un tercero.

Las Corporaciones locales podrán, por tanto, exigir a los promotores el cumplimiento de las obligaciones derivadas del proceso de urbanización a los promotores, aunque ya no sean propietarios de los terrenos, además de dirigirse a los adquirentes de las fincas para que afronten la parte de dichas obligaciones que debe imputarse a las parcelas que han adquirido".

Esta Sentencia resulta coherente con lo ya resuelto por el Tribunal Supremo en las más antiguas Sentencias de 16 de diciembre de 1980 y de 28 de junio de 1983.

A ello, hay que añadir que no consta que se hayan cumplido con los deberes de hacer constar los compromisos pendientes en les correspondientes enajenaciones, lo que permite diferenciar la situación fáctica de autos con la resuelta en la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Navarra, de fecha 22 de octubre de 2004, rec. 1015/2004, en la que finalmente se reconoció la exoneración del promotor que sí que había efectuado las correspondientes menciones en las escrituras de compraventa. Con ello, se exceptuaba la siguiente regla general:

"(...) entiende la Sala que el cumplimiento de las cargas urbanísticas, del que es expresión las cuotas de urbanización impugnadas, es un deber subjetivamente real, vinculado a quien ostenta en cada momento la propiedad del inmueble, lo que es una garantía para que la Administración pueda hacer efectivos sus créditos frente a los titulares del inmueble, sin que por ello pueda entenderse exonerado, de una forma general, el anterior propietario en las obligaciones que pudiera haber contraído".

Las circunstancias del caso de autos conducen a que deba procederse a ratificar el acuerdo impugnado, también en el extremo aquí analizado.

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

FALLO

Se desestima el recurso contencioso-administrativo interpuesto por las entidades actoras contra el ACUERDO DEL GOBIERNO DE ZARAGOZA DE 15 DE JULIO DE 2010, por ser conforme a Derecho; sin costas.

Así por esta sentencia lo pronuncio, mando y firmo.