
JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 1 DE ZARAGOZA
Procedimiento ordinario nº 248/2005
Sentencia nº 228 (28-06-2006)

TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA

AUTORIZACIÓN PREVIA. EDIFICIO INDUSTRIAL EN SUELO URBANO
NO CONSOLIDADO.

Pendiente de desarrollo del planeamiento para efectuar las cesiones y liquidar
gastos de urbanización.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D. Juan Carlos Zapata Híjar

En Zaragoza a 28 de junio de 2006, habiendo visto los presentes autos el Ilmo. Sr. D. Juan Carlos Zapata Híjar, Magistrado-Juez, con destino en el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 1 de Zaragoza.

ANTECEDENTES DE HECHO.

PRIMERO.- Partes del recurso: Recurrente “C.A., S.L.” representada por la Procuradora Dª I.F.B. y defendida por el Letrado D. J.F.S.B.M.

Demandado el Ayuntamiento de Zaragoza representado por la Procuradora Dª N.C.A. y defendido por la Letrada Dª M.A.A.

SEGUNDO.- Actuación recurrida. Resolución del Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de 8 de marzo de 2005 por la que se modifican las valoraciones efectuadas por anterior Resolución del 19 de octubre de 2004 por la que se concedía a la entidad recurrente autorización previa para la construcción de edificio industrial en Camino de Las Huertas del Barrio de Casetas (exp. 1.481.423/04).

TERCERO.- Procedimiento: Interposición del recurso el 27 de mayo de 2005.

Demanda el 29 de septiembre de 2005.

Contestación a la demanda el 7 de noviembre de 2005.

No se abrió el pleito a prueba.

Conclusiones de la parte actora el 27 de diciembre de 2005.

Conclusiones de la Administración demandada el 26 de enero de 2006.

Concluso para Sentencia el 1 de febrero de 2006.

CUARTO.- Cuantía: 159.575 euros.

QUINTO.- Pretensiones de la parte recurrente: 1. Estimación de la demanda y Nulidad parcial del acto recurrido.

2. Declarar que la obligación económica a inscribir en el Registro de la Propiedad por la obligación de ceder la parte proporcional del suelo destinado a viario y dotaciones públicas sólo puede ascender a la cantidad de 113.233,38 euros, dado que el Ayuntamiento ya ha ocupado 385,99 m .

3. Reconocer que la obligación de costear en su momento las obras de urbanización en la cuantía de 62.292 euros podrá ser reducida, a los efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad en el valor de los bienes ajenos al suelo que pudieran verse afectados como consecuencia de la cesión al Ayuntamiento de Zaragoza de la superficie destinada a viales, previamente a la construcción de las edificaciones para las que se concede la autorización previa y una vez justificada debidamente su valoración.

4. Imposición de costas a la Administración demandada.

Resumen de los motivos de impugnación del acto recurrido:

a) La recurrente autorizó la ocupación de unos terrenos de su propiedad para la realización del Camino de Las Huertas entre Casetas y Utebo. La Administración ocupó para hacer ese vial 385,99 m e indemnizó por los bienes ajenos al suelo en cuantía de 68.865,80 euros (árboles, edificaciones y premio de afección) no hubo cesión de titularidad para poder hacer efectivos los derechos urbanísticos en el momento en que se procediese a la gestión del ámbito (Resolución de 10 de mayo de 2002 -folio 1- del exp 3.500.239/00). Con posterioridad se solicitó se fijaran las condiciones previas a la urbanización de la finca al objeto de construir en ese suelo urbano no consolidado (art. 16.3 de la LUA y art. 2.1.3 del PGOU 2001) y se acordó por Resolución de Gerencia de 19 de octubre de 2003 -entre otras cosas- que para proceder a la construcción de ese edificio en el terreno, se determina que 1.249,65 m son para viales, zona verde y dotaciones, por lo que debe inscribir en el Registro como carga 146.251 euros o ceder 754 euros para viales e inscribir 58.115 euros como carga. Debe igualmente inscribir la obligación de gastos de urbanización por valor de 93.347 euros (Acuerdo de 19 de octubre de 2004 exp. 959.753/04). Se formularon alegaciones por la entidad actora en las que se indicaban que parte de la cesión ya ha sido urbanizada (la ocupada para el camino 385,99 m) y que como quiera que va a demoler parte de edificación que se tenga en cuenta para compensar estos gastos. Solicitaba que se fijasen en 1.329,14 m los que constituyen la carga de cesión del suelo.

b) Previo informe en el acuerdo impugnado se modificaron los valores y se admitió que fuesen 1.329,13 euros la totalidad de las cesiones, modificando la carga de inscripción a 159.575 euros e igualmente minorando los costes de urbanización correspondientes a lo ya ocupado dado que pertenecían al Sector. En cuanto a la petición de que la indemnización por bienes ajenos al suelo se compense con los gastos de urbanización no se atiende por no estar prevista en el art. 2.1.3 del PGOU.

c) En sede de este recurso se plantean dos cuestiones. Que la cuantía que debe inscribirse en el Registro para el supuesto de no cesión debe minorarse al dejar de valorar los 385,99 m que ya han sido ocupados y que los gastos de urbanización deben poder ser compensados con las cuantías que sean objeto de indemnización por bienes ajenos al suelo que no puedan conservarse con la ejecución del Planeamiento, como así dispone el art. 125.e) de la LUA.

SEXTO.- Pretensiones de la Administración demandada: Desestimación de la demanda y confirmación del acto recurrido.

Resumen de los motivos de oposición al recurso:

a) La Administración no está de acuerdo con ninguna de las dos peticiones que se ejercitan.

b) Respecto de la primera porque no ha sido cedido el suelo, por lo que la sustitución en metálico debe ser por la totalidad de la cesión, cuando se produzca jurídicamente, dado que los derechos urbanísticos de todo el terreno todavía no han sido materializados. Se intenta que un terreno sirva para efectivos esos derechos urbanísticos y para minorar la cesión.

c) Respecto a la compensación con la indemnización por los bienes ajenos que no puedan conservarse se indica que no es posible su estimación dado que no está previsto en la Ley, ni en el PGOU.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Estamos en presencia de la autorización previa a la obtención de licencia de obras para la construcción de un edificio industrial en suelo no consolidado -zona H-, autorización en la que la Corporación -entre otras cuestiones- debe fijar la cantidad de suelo de la finca bruta que el propietario debe ceder para viales, zona verde y dotación en proporción con la ejecución del planeamiento. Cesión de suelo que excepcionalmente puede sustituirse por equivalente en metálico (art. 2.1.3.e) del PGOU. Para este tipo de suelo el precepto prevé que el compromiso de cesión de viaria se refiera al porcentaje que representan los viarios y dotaciones públicas con respecto a la superficie bruta. Cuando se ejecute el planeamiento este compromiso se materializará por la participación en el correspondiente reparto de cargas y beneficios.

Lo que solicita el actor es que se minore el suelo de cesión obligatoria, aunque solo pide que se rebaje su equivalente metálico para su inscripción en el Registro de la Propiedad, porque ya ha sido ocupado con anterioridad.

No puede sin embargo admitirse la pretensión que aquí se actúa. La fijación de la cantidad de suelo para cesión obligatoria, no está mal calculada en la resolución objeto del pleito. No está de más recordar que fue la propia entidad actora la que solicitó que se fijase exactamente los 1.329,13 m² y ello porque expresamente quiso que los terrenos ocupados (385,99 m²) se incluyesen dado que no habían sido cedidos, sólo se había permitido la ocupación previa para facilitar la construcción del camino.

Esto es, el terreno en su totalidad todavía es propiedad de la entidad actora, aunque se haya adelantado su ocupación en los indicados 385,99 m², algo que parece se hizo por propia voluntad de la actora y para seguir manteniendo los derechos urbanísticos sobre toda la finca. La parte recurrente quiere que se minoren en la equivalencia de los metros de cesión, cuando todavía no se han cedidos. Si la recurrente mantiene todo su aprovechamiento para el momento en que se ejecute el planeamiento, justo es pensar que sigue teniendo su obligación de cesión por el porcentaje que corresponda por toda la finca y que para este

caso en el que solicita autorización previa, el cálculo debe ser sobre la totalidad de la finca dado que la parte ocupada no ha sido cedida todavía.

No podemos olvidar que estamos en presencia de una garantía real del compromiso de cesión de terreno, cuando se ejecuta anticipadamente una cesión de viales y dotaciones y que lo que aquí se solicita es la minoración de esa garantía, por la ocupación de una parte de la finca que no ha sido cedida todavía, esto es sin una justificación suficiente que permita liberar el terreno de esa carga que le impone la Ley y el Plan General.

SEGUNDO: Tampoco es hacendera la segunda de las pretensiones que se actúan. Ciertamente es que las indemnizaciones por bienes ajenos al suelo, se compensan con los gastos de urbanización según el art. 125.c) de la LUA, pero ello es para el momento de la ejecución del planeamiento y no para el momento en que el propietario debe de realizar "exclusivamente las obras del art. 2.1.3.d) para poder dar viabilidad urbanística al nuevo edificio".

Como decíamos anteriormente la minoración de la garantía real en este caso para las obras de urbanización debería tener una evidente justificación que no se da en este supuesto, dado que -como dicen todos los informes-, ni la Ley, ni el art. 2.1.3 del PGOU de 2001 hacen referencia a esta cuestión y no establecen en ningún momento la posibilidad de compensar esta indemnización.

No puede ser ajeno a ello -como también se indicaba antes- que estamos anticipando la ejecución de parte del planeamiento, el que es necesario para el edificio solicitado y que por lo tanto sea imposible efectuar una compensación de cargas y beneficios y por lo tanto de imposible indemnización, si esta indemnización fuese superior a los gastos de urbanización, más bien al porcentaje que se fija como importe real de acuerdo al eventual proyecto de reparcelación. De ahí que como dicen los informes y la contestación a la demanda, haya que esperar a la ejecución del planeamiento para materializar el compromiso de cesión y para liquidar los gastos de urbanización e indemnizaciones a compensar, teniendo en cuenta la totalidad de los gastos del ámbito.

TERCERO: De conformidad a lo dispuesto en el art. 139.1 de la LRJCA, no se infieren méritos para hacer expresa imposición de las costas causadas.

FALLO

Desestimar el presente recurso nº 248/2005, interpuesto por la Procuradora Dª I.F.B. en nombre y representación de "C.A., S. L." y en consecuencia:

PRIMERO.- Declarar ser conforme a derecho la actuación recurrida que se confirma.

SEGUNDO.- No hacer expresa imposición de las costas del presente recurso.

Contra esta Sentencia cabe interponer recurso de apelación (art. 81 de la LRJCA) ante este Juzgado dentro de los quince días siguientes a su notificación, por escrito que deberá reunir los requisitos establecidos en el art. 85 de la Ley.

Así por esta Sentencia, lo pronuncia, manda y firma, el Ilmo. Sr. D. Juan Carlos Zapata Híjar, Magistrado-Juez del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº1 de Zaragoza.