

TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA

REPARCELACIÓN. PROYECTO DE. ÁREA U-86-2-B.

Proximidad finca resultante a finca aportada. Criterio inspirador en la medida de lo posible. Informes obrantes en expediente administrativo no desvirtuados por la recurrente. Inexistencia de perjuicios económico según prueba pericial practicada y resto de pruebas.

Fallo: Desestimación. Favorable al Ayuntamiento.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D^a Concepción Gimeno Gracia

En Zaragoza a 26 de julio de 2011 vistas las presentes actuaciones por Concepción Gimeno Gracia, Magistrado-juez de este juzgado; y

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Partes del recurso:

Recurrente: D^a J., D. A., D^a I. y D. J., representados por el Procurador Sr.D. C. y defendidos por el Letrado Sr. D. A.

Recurrido: Ayuntamiento de Zaragoza, representado por la Procuradora Sra.D^a S. y defendido por la Letrado Sra. D^a M.

Codemandada: Junta de Compensación del Área de Intervención U-86-26 del PGOU, de Zaragoza, representada por el Procurador Sr. D. J. y defendido por el Letrado Sr. D. J.

SEGUNDO.- Actuación recurrida:

Resolución de 29 de septiembre de 2009, del Gobierno de Zaragoza, que con estimación parcial de alegaciones, aprueba definitivamente el Proyecto de Reparcelación del Área de Intervención U-86-2-B, y Acuerdo de 11 de febrero de 2010, que desestima el Recurso de reposición contra el acuerdo anterior.

TERCERO.- Pretensiones de la parte recurrente:

Se dicte Sentencia por la que se estime el recurso interpuesto y se conceda a la recurrente la propiedad de la parcela resultante 1, o 2, en su totalidad o en cualquiera de ambas en su parte alícuota proporcional al 2,115 % de su cuota de participación en el Proyecto de Reparcelación que nos ocupa, por coincidir ambas parcelas resultantes con su finca aportada señalada con el número 28, o, alternativamente se le conceda la parte correspondiente en la parcela resultante número 4, condicionado ello a que la zona de equipamiento comercial, social o deportivo, se conceda a todos y cada uno de los socios de la Junta de Compensación en proporción a su cuota de participación en la misma, como así se viene reparcelando a tenor del artículo 71.1 del R.G.U.

CUARTO.- Pretensiones de la Administración demandada:

Se dicte Sentencia, por la que se desestime en su integridad el recurso interpuesto. Por la codemandada personada, se solicita el dictado de Sentencia que desestime el recurso interpuesto por las razones expuestas en el escrito de contestación a la demanda y de acuerdo con lo dispuesto en los artículos R.G.U. y 70.1 LJCA, y consecuentemente, declare conformes a Derecho los acuerdos del Gobierno de Zaragoza de fecha 29 de septiembre de 2010 y 11 de febrero de 2011, desestimando todas las pretensiones solicitadas de reconocimiento de una concreta situación jurídica individualizada.

En todo caso imponga las costas a los demandantes.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Mantiene la parte recurrente que la base 10ª de las bases de actuación de la Junta de Compensación, expresa que “Se procurará siempre que sea posible de acuerdo con las exigencias de la parcelación, que las fincas adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares”. Añade que según las bases, las parcelas resultantes no pueden tener una superficie menor a 4.000 m², de superficie en uso industrial, por lo que a la recurrente ha de adjudicársele una parte proporcional a su cuota de participación que estará en función de la superficie de su finca originaria, pero en suelo de uso social o comercial, la superficie mínima sería de 500 metros, y se han proyectado dos parcelas de 2.525,90 y 2.555,67 m², respectivamente, luego bien podría habersele adjudicado a la actora cualquiera de las dos, si la superficie aportada es de 3.581,51 m². Añade que no era suficiente, como al parecer no lo es, dadas las dimensiones de ambas fincas destinadas a servicios, debiéndosele haber adjudicado un porcentaje del 60,81 por ciento, si se determina la proporcionalidad con la finca originaria número 24, a la que se le adjudica, con una superficie de 1815,17 el 30,819 % de la citada finca número 2, no obstante las parcelas destinadas al uso comercial y al social, bien podía haberseles otorgado unas superficies sensiblemente inferiores -hasta 500 m²- a las que se ha asignado C

Continúa manteniendo que la LUA, sigue el mismo criterio que la base 10ª con una excepción a la regla (artículo 125), es decir, que exista “unanimitad”, sin duda dice, para evitar abusos de los grandes propietarios. Sigue analizando los argumentos de la Administración y de la Junta de Compensación para desestimar sus pretensiones (nos remitimos a los mismos íntegramente) y concluye que a la recurrente se le ha adjudicado el 36,342 por ciento de la parcela número 4, destinada a uso industrial, con una superficie edificable de 6.816,50 m², lo que implica que le corresponda una parte edificable de 2.477,25 m², es decir, menos de 50 m², de la edificabilidad de la parcela 1, y menos de 75 m², de la parcela 2. Concluye que la mejor forma de burlar la norma es proyectar parcelas grandes para que tengan que ser adjudicadas en proindivisión y así saltarse la base 10ª antes invocada, y que al describir la finca de los recurrentes (folio 502 y ss) se hace constar según certificado general del secretario del Ayuntamiento de Zaragoza, que la finca aportada por los recurrentes es “rústica” siendo urbana según certificación catastral, por lo que entiende evidente el perjuicio económico que sufren los recurrentes, cuando entregan a la Junta una finca urbana a pie de autovía de Castellón y les asignan una parte proporcional de una finca originariamente rústica, en la parte posterior a las vías del ferrocarril Madrid-Francia, a cierta distancia de la autovía y con entrada más dificultosa y distante.

SEGUNDO.- En definitiva, la parte recurrente mantiene que se vulnera la base 10ª, en cuanto a que no se ha seguido en relación a la misma el criterio de “proximidad” en relación a la situación originaria de la finca aportada y la adjudicación efectuada, pretendiendo por ello una adjudicación concreta de fincas determinadas en sustitución de la efectuada, y en definitiva que se le ha perjudicado económicamente en la atribución efectuada.

La prueba base de sus pretensiones es el informe efectuado por D. R., Arquitecto Técnico, que actuó en el acto de la vista ante este Juzgado como testigo -perito, que mantiene entre otras cosas:

1- Que el inmueble o finca aportado por los recurrentes, se corresponde con un inmueble urbano, acompañando para acreditar tal extremo un certificado catastral.

2- Que el Proyecto que nos ocupa, afecta a cuatro propietarios que tienen sus fincas suelo urbano en forma de equipamiento comercial, social o deportivo, y estas zonas de suelo urbano en la Reparcelación, sólo se han distribuido a dos de los propietarios, excluyendo a la parte recurrente de dicha zona.

3-Que la zona adjudicada a la actora, está prácticamente en el otro extremo de la reparcelación.

4-Que era del todo posible y lógico, que esa zona que ocupaban los cuatro primitivos propietarios, se repartiese de forma ecuánime la nueva zona reparcelada resultante entre los cuatro propietarios primitivos.

Descartamos resaltar otras conclusiones del informe escrito aportado junto a la demanda, por implicar opiniones teóricas y cuasi-jurídicas no admisibles, a salvo destacar que el informe finaliza manteniendo que *“...la finca aportada por la familia L., está en inmejorable situación, entre la carretera y la vía ferroviaria”*.

En el acto de la vista, el perito mantuvo:

1-Que la zona más valiosa en el Proyecto de Reparcelación es la que se denomina como parcelas resultante 1, 2 y 3.

2-Que en dicha zona se ha proyectado un centro comercial, un equipamiento social y un centro deportivo, además de una zona verde.

3-Que el centro comercial y el social, es coincidente con la finca originaria de la recurrente y en dicha zona a la recurrente no se le ha concedido porción alguna, concediéndosele una finca en el centro del Proyecto, número 8, segunda finca más alejada de la suya.

4-Que en la superposición de planos efectuadas (fincas originarias y resultantes) en esas fincas, insiste, el centro comercial y social, son coincidentes aunque algo mayores, que la finca de la recurrente.

5-Todos los propietarios a excepción de la recurrente que tenían sus fincas ahí, han recibido concesiones en el mismo lugar.

6-Que originariamente se dio a la recurrente la finca número 8, pero ante el recurso efectuado se le concedió su parte en la finca 4, sensiblemente más cercana a su finca originaria.

7-Que no es un experto en la técnica reparcelatoria.

8-Que la mayor parte de suelo es suelo industrial y que es cierto, que el reiteradamente denominado Centro Comercial por la actora, es un equipamiento comercial, deportivo y social.

9-Que cuando se le da la parcela número 8 o incluso la 4, el valor de las parcelas aportada y adjudicada, sería equiparable, pero atendida la situación física originaria de la parcela aportada, en su opinión era más eficaz otorgar a la recurrente las fincas pretendidas.

A su vez, de la documentación aportada por la codemandada junto a su contestación, cabe destacar certificación registral (del Registro de la Propiedad de Zaragoza) de la finca aportada originariamente por la recurrente, en la que se hace constar que la misma tiene carácter de Rústica y escritura notarial de declaración de obra nueva, otorgada por D. A. y D^a F., en la que se hace constar que la vivienda de los mismos y sita en el ámbito al que afecta el proyecto de reparcelación:

“... se entiende incorporada a su patrimonio, lo que justifica con la siguiente documentación:

a) Una licencia de obras de mantenimiento de la referida casa del Ayuntamiento de Zaragoza, de fecha 16 de septiembre de 1974 a nombre de D.A.

b) Autorización de suministro eléctrico para la referida casa, efectuada por el Delegado Provincial del Ministerio de Industria de Zaragoza...”

Licencia otorgada por el Ayuntamiento de Zaragoza en 1974, a D.A., para retejado de 100 m² y cambio de cuatro cercos de ventana, así como autorización de suministro de energía eléctrica de 19 de mayo de 1975, otorgada por el Ministerio de Industria, y Cédula de habitabilidad de la mencionada vivienda.

Por su parte, al expediente administrativo obran los siguientes datos de interés para la resolución del asunto que nos ocupa:

1- A los folios 147 a 149, obra informe de la Arquitecto Técnico del Ayuntamiento de Zaragoza, en el que se hace constar:

“-Desacuerdo con la superficie considerada en el proyecto de reparcelación. Se solicita se modifique la superficie, pero no se aporta ningún documento que acredite la nueva medición.

La superficie considerada en el proyecto de reparcelación es de 3.581,51 m², siendo la superficie registral de 2.860 m². La diferencia de superficie entre uno y otro documento es de 721,51 m², que representa un incremento del 20,14% con respecto a la superficie registral. Aumento que se consideró admisible, tras comprobar la existencia de un topográfico que reflejaba la superficie real (Plano n^o 2 del Plan Especial).

No se ha presentado ningún otro plano topográfico que justifique el contenido de la alegación, por lo tanto a juicio de quien informa, la superficie considerada en el

proyecto de reparcelación es correcta.

-Solicitan se les adjudique la parcela que les corresponde, lo más próximo posible a la situación de la parcela aportada. Se les adjudica un 26,602 % de la parcela resultante 7.

Se indica por parte de la alegante, la disconformidad con la parcela adjudicada y advierte que le parecería más razonable la adjudicación de la parcela 1, 2 o 3 (Parcelas de Equipamientos Privados) o el proindiviso en una de las parcelas destinadas al uso industrial más próximo a su propiedad, esto es, la parcela resultante número 4. Con respecto a este último punto, se trata de un asunto de mero reparto, en el que no se verían mermados los intereses de ninguno de los adjudicatarios; por lo tanto y a juicio de quien informa, debería tratarse y acordarse dentro del ámbito de la Junta de Compensación, respetando las reglas para la adjudicación de las parcelas resultantes recogidas en la normativa urbanística.

A su vez se pone de manifiesto, la disconformidad con los usos adjudicados a las parcelas de equipamientos. Con respecto a este punto: los usos quedaron definidos en el Plan Especial, atendiendo a las necesidades del momento de su aprobación. El Proyecto de Reparcelación no hace más que recoger las determinaciones fijadas en el mismo.

En cuanto a otro de los puntos de la alegación referente a la adjudicación en proindiviso de todos los equipamientos incluidos en el ámbito a todos los propietarios, señalar que al igual que lo indicado en el párrafo anterior, se trata de un asunto a tratar por la Junta de Compensación.

-Se pone de manifiesto también, la disconformidad con las valoraciones recogidas en el proyecto.

Con respecto a este punto, se debería presentar una nueva valoración que permita comparar el contenido de los informes, partiendo de datos objetivos....”

A los folios 155 y siguientes, obra nuevo informe de 11 de febrero de 2008, de la Jefa del Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística, en el que se mantiene en relación a las alegaciones efectuadas por D^a J.:

“...La alegante considera que la parcela de equipamiento comercial debería adjudicársele por el criterio de proximidad artículo 125 f) de la Ley Urbanística de Aragón y artículo 95.1 del Reglamento de Gestión Urbanística, y en su defecto, que se adjudiquen las tres parcelas de equipamiento cultural, social y deportivo a la Junta y además recibir la cuota que le corresponde en la parcela resultante n^o4, en lugar de en la parcela resultante n^o 7, más lejana que la anterior de su aportada.

Se admite la argumentación de la Junta respecto a la adjudicación de equipamiento comercial, dado que la cuota de participación de P.S.L, es muy superior a la de las alegantes, por las fincas aportadas 1, 2, 14 y 27, próximos también al equipamiento comercial.

Hay que dejar constancia que el proyecto de reparcelación tal y como se presentó a trámite en este Ayuntamiento fue presentado en Asamblea General de fecha 21 de octubre de 2005, con un período de audiencia de un mes para los propietarios.

En dicho plazo no se presentó ninguna alegación por D^a J.T.....

No obstante no se comparte la argumentación de la Junta en cuanto a la no adjudicación de parte de la finca resultante n^o4, cuya proximidad con la aportada es evidente, bastante más que la resultante n^o 7.

Por tanto podría adjudicársele el porcentaje que le corresponde en proporción a su cuota de participación en la finca resultante n^o 4 (Las fincas 4 y 7, tienen el mismo valor)...”.

Al folio 378, obra resolución de Gerencia de Urbanismo, resolviendo informar a la recurrente que respecto a sus alegaciones, se ha propuesto la estimación parcial de las mismas en cuanto a que se le adjudique la parte que en proporción a su cuota de participación le corresponda, en la parcela resultante número 4.

A los folios 169 y ss, obra informe del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación, en relación a la tramitación del proyecto de Reparcelación del área de intervención que nos ocupa, haciéndose constar que la finca resultante número 1, es adjudicada a P.S.L, la 2, a D. A., F., C. y A.L. y F., la finca 3 a P. y la finca 4, en un 36,321%, a los recurrentes.

Se hace constar que en la resultante 2, existe una vivienda que va a

conservarse tras la urbanización del área de intervención

Finalmente el Proyecto se aprueba definitivamente en fecha 29 de septiembre de 2009.

Por su parte, el Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación establecía en lo que aquí interesa:

1-Se está ejecutando el Plan Especial del Área de Intervención U-86-2B del PGOU de Zaragoza.

2-Se actúa por el sistema de "Compensación".

3-Se establece un cuadro resumen de parcelas resultantes de la reparcelación con aprovechamiento lucrativo, al que se ha aplicado los coeficientes de homogeneización de parcelas en función de sus características, según RD 1020/1993, de 25 de junio sobre Normas técnicas de valoración y cuadro de valores del suelo y de las construcciones, que en el mismo se describen.

Ya en las Bases y Estatutos de la Junta de Compensación, se establece:

1-Que la valoración de las fincas aportadas es uniforme a todas las aportadas, de forma que la participación de cada propietario será calculada en función de su superficie en relación con el total del área. Los beneficios y cargas se distribuyen a Prorrata entre todos los miembros adjudicatarios de fincas resultantes, según la proporción que corresponda a su participación en la Junta.

2-Que los titulares de derechos reales que no se extingan con la reparcelación, serán adjudicatarios en el mismo concepto en que lo fueron anteriormente, por aplicación del principio de subrogación real, siempre que quede establecida la correspondencia entre fincas antiguas y nuevas parcelas.

3-En lo que a la localización de las parcelas resultantes se refiere, se ha procurado de acuerdo con las exigencias de la parcelación, que las fincas adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares (art. 125.3 f) de la Ley 5/1999 y Base 10ª.

TERCERO.- Dicho lo anterior, ha de concluirse que la demanda debe ser desestimada.

No podemos entender vulnerada la Base 10ª ya que, el criterio de proximidad es un criterio inspirador de todo el procedimiento, en la medida de lo posible, en modo alguno imperativo y primordial, y coordinado e integrado, por supuesto, al resto de los criterios y prescripciones que deben regir el procedimiento, del que sí resulta imperativo que la participación de cada propietario sea calculada en función de lo aporta en relación al área, lo que determinará **esencialmente**, que es lo que le corresponde y donde, por exigencia de espacio y superficie, puede ser materializado.

En este caso la recurrente pretende, en primer lugar que su aportación sea materializada en las fincas resultantes 1 o 2, o en las dos, pero en modo alguno ha desvirtuado los informes obrantes al expediente administrativo y que dan sustento al Proyecto de los cuales se deduce que el criterio de adjudicación de la parcela con uso equipamiento comercial (finca 1), fue adjudicado a P.SL, por ser su cuota de participación, **muy superior a la de los alegantes, además de también próximos al equipamiento comercial.**

A su vez, tampoco es disconforme a Derecho que no se le haya atribuido la finca número 2, ya que en dicha finca destinada a equipamiento social, (folios 53 y 73 del Proyecto) se encuentra una vivienda unifamiliar procedente de la aportada número 19, que se conserva, y que se adjudica a sus propietarios iniciales en una cuota indivisa de 69,181%, de conformidad con las Bases del Proyecto, sin que la participación que le corresponde a la recurrente pueda ser materializada en el resto de la misma, por no ser superior al 31%. A esta conclusión debe añadirse que en modo alguno se acredita que la vivienda se encuentre fuera de ordenación por considerarse su uso incompatible con el uso previsto en el Planeamiento General, previendo el Proyecto su conservación incluso en ese caso, debiendo remitirnos a determinados permisos sobre la misma que ostentan sus propietarios, que a nuestro parecer impiden hablar de una situación radicalmente incompatible con la ordenación, sin que en modo alguno se haya acreditado la existencia de expediente de disciplina urbanístico alguno sobre la misma.

Por último, la pericial practicada y el resto de la prueba igualmente practicada, han acreditado que la finca aportada por la parte recurrente era rústica, no

urbana, y que no ha existido perjuicio económico alguno para la recurrente en la atribución efectuada (así lo mantiene el perito, que llega a reconocer que no duda que la valoración económica de lo pretendido por la actora y lo que se le ha concedido sea la misma, aunque en lo que discrepa es en la “eficacia”), debiendo añadirse antes de finalizar que además a la recurrente se le ha materializado su aprovechamiento en la finca resultante pretendida al menos de manera subsidiaria (la 4), modificándose en sede de expediente administrativo la atribución inicial, precisamente en orden a favorecer la efectiva aplicación del principio de “proximidad” sin que resulte de recibo imponer a la Administración una condición como la pretendida (que se le adjudique una cuota parte de los equipamientos privados, comercial, social y deportivo), no sólo porque tal pretensión carece de fundamento legal alguno y porque entendemos que la atribución efectivamente realizada ha satisfecho correctamente el Derecho que ostentaba la actora conforme a lo hasta aquí expuesto.

Debe procederse a la íntegra desestimación de la demanda.

CUARTO.- No se aprecian méritos para efectuar una especial imposición de las costas causadas, de conformidad con lo al efecto establecido en el art.139 de la LJCA.

FALLO

DESESTIMAR el recurso P. Ordinario nº 202/2010-BA, interpuesto por D^a J., D. A., D^a I. y D. J., con la representación y defensa antes expresada, contra la actuación administrativa a la que se ha hecho referencia en los hechos de la presente resolución, y

PRIMERO.- Declarar conforme y ajustada a Derecho la actuación administrativa recurrida.

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

Así por esta Sentencia, lo pronuncia, manda y firma Concepción Gimeno Gracia, Magistrado-juez, del juzgado de lo Contencioso-administrativo nº 4 de Zaragoza.