
JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 2 DE ZARAGOZA
Procedimiento ordinario nº 230/2006-AT. Sentencia nº 262 (21-09-2007)

TEMA: GESTION URBANÍSTICA

PROYECTO DE REPARCELACIÓN. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN. INFRACCIÓN DEL PRINCIPIO DE PROXIMIDAD.

No derecho subjetivo a la proximidad. Dificultad de cuantificación y criterios de homogeneización. Acequias.

Coefficiente de homogeneización. No acreditación.

Falta de correlación entre superficie aportada y recibida. Improcedente.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D. Javier Albar García

En Zaragoza, a veintiuno de septiembre de dos mil siete.

El Sr. D. Javier Albar García, Magistrado Juez de Contencioso Administrativo nº 2 de Zaragoza y su Partido, habiendo visto los presentes autos de procedimiento ordinario 230 /2006 -sección AT seguidos ante este Juzgado, entre partes, de una como recurrente I.D.I.P., S.L. , representada por el Procurador D. I.G.N. y defendida por el Letrado D. M.A.C.C., y de otra EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, representado por la Procuradora D^a N.C.A. y defendido por el Letrado D. C.N.C., y como codemandada LA JUNTA DE COMPENSACION SECTOR 56-1 EL PORTAZGO DE ZARAGOZA, representada por el Procurador D. J.G.F. y defendida por el Letrado D. J.L.P.L., sobre acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación del sector 56/1,y,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Que mediante escrito de fecha de presentación en el Registro del Juzgado Decano, 19-5-06, se interpuso por el Procurador D. I.G.N. en nombre y representación de I.D.I.P., S.L. recurso contencioso-administrativo contra la siguiente actuación:

Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, de fecha 30-3-06, que estima parcialmente el recurso de reposición interpuesto por D. J.J.P.L. en representación de I.D.I.P., S.L, contra el acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación del sector 56/1, adoptada en fecha 23 de diciembre del 2005, por la Junta de Gobierno Local.

Acordándose incoar procedimiento ordinario, el cual debería sustanciarse conforme a lo dispuesto en el art. 45 y ss. de la LJCA, y reclamándose el oportuno expediente administrativo.

SEGUNDO.- Por providencia de fecha 3-7-06, se tuvo por personado y parte codemandada, al Procurador D. J.G.F., en nombre y representación de la JUNTA DE COMPENSACION DEL SECTOR 56-1 “EL PORTAZGO” DE ZARAGOZA.

TERCERO.- Que tras recibirse el expediente reclamado, se dio traslado del mismo a la recurrente para que en el plazo de veinte días formalizase la oportuna demanda, habiéndolo hecho mediante el escrito que consta unido, alegando los hechos y fundamentos de derecho que estimó oportunos.

Una vez formalizada la demanda, se dio traslado a la Administración demandada y a la parte codemandada, con entrega del expediente administrativo, para que contestaran a la misma en el plazo de veinte días, habiéndolo hecho conforme consta en autos.

CUARTO.- Que mediante Auto de fecha 4-1-07 se acordó fijar la cuantía del recurso en indeterminada, y en todo caso superior a 18.031 euros.

Recibido el procedimiento a prueba, por la parte actora se propuso prueba documental y pericial. Por la parte codemandada se propuso prueba documental,

practicándose toda la prueba propuesta, previa declaración de su pertinencia, con el resultado obrante en autos.

Finalizado el periodo de prueba, se acordó el trámite de conclusiones, constando unidos los respectivos escritos presentados por las partes y quedando los autos a disposición de SS^a conclusos para dictar Sentencia.

QUINTO.- Que en la tramitación del procedimiento se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Se recurre el acuerdo de la Junta Local de Gobierno del Ayuntamiento de Zaragoza de 30-3-2006 que estimó parcialmente el recurso de reposición interpuesto contra el acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación definitiva del sector 56/1 de 23-12-2005, únicamente en cuanto que se aceptaban sus alegaciones sobre accesos al garaje en la parcela adjudicada, habiéndose desestimado en el resto.

Se alega por la recurrente, adjudicataria de la parcela 12.3 y 12.4 de dicho Sector 56/1, ésta en indivisión, y que había aportado las fincas 5, 9, 10, 10-A y 44, que se ha infringido el principio de proximidad así como que se ha infringido el principio de equidistribución puesto que no se había aplicado el coeficiente $S=0,70$, dada la situación y condiciones de la parcela, así como por no haber proporción en todos los caso entre superficie aportada y superficie construible recibida, así como que la recurrente tiene derecho a participar en e porcentaje correspondiente a su aportación en los derecho urbanísticos que se deriven del convenio de sustitución de aprovechamiento municipal.

SEGUNDO- Con relación a lo primero, es decir a la infracción del principio de proximidad, pidiendo la adjudicación de un parcela próxima al lugar en donde tenían las originales, invoca la parte el 125.f) de la Ley Urbanística de Aragón 5/1999. Sin embargo, todo ello no es sino un principio, no un norma propiamente dicha, que no siempre se puede cumplir, entre otras cosas porque la reparcelación supone la exclusión de grandes porciones para sistemas generales, zonas verdes, etc. Por ello, no genera un derecho subjetivo a tal proximidad, por otra parte difícil de cuantificar en cuanto el concepto de proximidad es indeterminado, ya que es difícil decir cuándo se cumplen las expectativas de proximidad, y en qué medida tiene derecho uno a estar más próximo que otro (así, cabe preguntarse si se cumple más adjudicándole a alguien con aportación de 1.000 m² una parcela a 300 metros de la ubicación de la aportada o adjudicándole a alguien cuya aportación es de 3.000m² una parcela a 600 metros de la aportada; o en relación a qué finca se debe de cumplir la proximidad si hay varias, o si la proximidad debe de ser cualquier punto de la parcela o al centro de la misma, etc.). Además de ello, al tratarse de un suelo urbano no consolidado que, por así decirlo, se reconstituye de nuevo con características homogéneas, hace poco relevante el lugar de ubicación, al poderse aplicar criterios de homogeneización en función del mayor o menor valor, cosa que no ocurriría si, por ejemplo, junto a la misma zona subsistiesen otras fincas no afectadas por la reparcelación y pertenecientes a la parte recurrente, en cuyo caso sería más explicable su pretensión de mantener lo más próximas posibles las no afectadas por la reparcelación y las resultantes de la misma.

En ese caso, además, como señala el informe pericial, es especialmente compleja la pretensión, ya que las fincas aportadas son antiguos riegos comprados a una Comunidad de Regantes, que son alargados y muy estrechos, lo que por un lado permite considerar que hay muchas zonas cercanas a algún punto de los mismos y por otro permite concluir que es irrelevante tal cercanía respecto de alguien que no fue dueño, ni los explotó, ni posee fincas que hayan quedado, como antes se ha ejemplificado, parte dentro de la reparcelación y parte fuera. El perito hizo especial referencia a tal dificultad y al hecho de que se trataba de fincas alargadas y separadas, y siendo algunas de ellas minúsculas, por ejemplo la 9, en relación a la superficie total del Sector 56, como se aprecia en el documento 2 acompañado por la

codemandada.

Por tanto, como ya se consideró en el PO 280/2005, la proximidad es un principio que se cumple en la medida en que se puede, y haría falta una prueba muy rotunda para acreditar que el mismo se ha incumplido de forma absoluta habiendo habido posibilidades de cumplirlo sin menoscabo de otros copropietarios con mayor o similar participación. Tal prueba rotunda en este caso no existe.

TERCERO.- Con relación a la pretendida aplicación del coeficiente $S=0,7$ para la parcela 12.3, la pericial ha sido contundente. Por un lado, explica el criterio de la Memoria de no alterar los coeficientes inicialmente fijados -se trata de un proceso urbanizador iniciado en 1995 y afectado por el PGOU de 2001- por la posible desactualización de la unidad de valor, ya que se obtuvo casi unanimidad y un cambio, evidentemente habría generado una total revisión, pues ello habría beneficiado a unos y perjudicado a otros. Por otro lado, y esto es más importante, indica que no hay una configuración física que dificulte el aprovechamiento por diversos propietarios. A esto último cabe añadir que la parte se limita a innovar la aplicación de tal coeficiente, pero no da un catálogo de razones o motivos que puedan justificarlo, limitándose a invocar un teórico menor valor comercial, que en ningún caso se ha acreditado.

CUARTO.- Con relación a la aparente falta de correlación entre la superficie aportada y la recibida, hay que tener en cuenta que tal comparación sólo procedería en el caso de que todos los metros tuviesen exactamente el mismo aprovechamiento, pero si el mismo es diferente según que sea uso residencial o comercial, o aquél sea de un tipo de edificación u otro, es claro que la atribución de una mayor proporción de metros nada significa pues no todos tienen el mismo aprovechamiento, ni por ello el mismo valor, y por el contrario, será inevitable, si quiere ser justa la distribución de cargas y beneficios, que tengan más metros quienes tienen atribuidas zonas menos intensamente aprovechables.

QUINTO.- Con relación a la participación en el Convenio de gestión de sustitución económica del 10%, no se negó en el informe de 15-11-2005 del Ayuntamiento, folio 835, que pudiese tener razón, si bien el mismo no se había presentado todavía, siendo en todo caso una cuestión que se debe de hacer valer en su momento en el correspondiente expediente, ya que es algo ajeno a la propia reparcelación, al ser un aspecto derivado de la misma, que requiere la previa aprobación de ésta.

Por todo lo anterior, procede desestimar en su totalidad el recurso interpuesto.

SEXTO.- No procede hacer expresa condena de las costas del recurso, conforme al art. 139 LJCA.

Vistos los preceptos citados y demás de general aplicación

FALLO

Que debo desestimar y desestimo en su totalidad el recurso interpuesto por I.D.I.P., S.L. contra el acuerdo de la Junta Local de Gobierno del Ayuntamiento de Zaragoza de 30-3-2006 que estimó parcialmente el recurso de reposición interpuesto contra el acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación definitiva del sector 56/1 de 23-12-2005 únicamente en cuanto que se aceptaban sus alegaciones sobre accesos al garaje en la parcela adjudicada, habiéndose desestimado en el resto, no habiendo lugar a hacer expresa condena de las costas del recurso.

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