

---

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN**  
**SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCION SEGUNDA.**  
**Recurso nº 857/1994B. Sentencia nº 310 (24-4-1997)**  
**Expedientes: 3.073.759/1991 y 3.083.613/1992**

---

**TEMA: INTERVENCIÓN URBANISTICA**

LICENCIA DE OBRAS. Viviendas y locales.

Cuota de urbanización:

Condición de abonarla previamente.

Suelo urbano, sin condición de solar.

Inexistencia de Proyecto de Urbanización aportado y resto de actuaciones preceptivas.

---

**Ilmos. Sres.**

**PRESIDENTE**

D. Jaime Servera Garcias (*Ponente*)

**Magistrados**

D. Eugenio Esteras Iguacel

D. Fernando García Mata

En Zaragoza a, veinticuatro de abril de mil novecientos noventa y siete.

En nombre de S.M. el Rey.

Es objeto de impugnación el acuerdo del Consejo de Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza, de 1-6-94, desestimatorio del recurso de reposición contra la condición 6ª de la licencia de obras para la construcción de 52 viviendas, locales y estacionamientos en Avenida Pablo Gargallo, angular a C/ Ainzón, otorgada el 11-12-91.

Procedimiento: Ordinario.

Cuantía: 8.000.000 pesetas.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.** – El actor, mediante escrito presentado el 15 de julio de 1994, dedujo este recurso contra la indicada resolución.

**SEGUNDO.** – Previa la interposición del recurso, publicación de su incoación y aportación del expediente administrativo, la parte actora dedujo demanda en suplica de que se dicte sentencia que estimando el recurso anule la condición 6ª de la licencia de obras que se le otorgó el 11-12-91.

**TERCERO.** – La Administración demandada, en su contestación a la demanda, suplicó la desestimación del recurso.

**CUARTO.** – Recibido el proceso a prueba, se practicó la documental propuesta por la actora, con el resultado que consta en autos.

**QUINTO.** – Finado el periodo probatorio, las partes evacuaron el traslado para conclusiones sucintas por escrito, señalándose para votación y fallo del recurso el día 16 de los corrientes.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.** – Constituye el objeto del presente recurso contencioso administrativo, determinar si es o no conforme al Ordenamiento Jurídico la resolución indicada en el encabezamiento de esta sentencia, por la que, desestimando el recurso de reposición deducido por la entidad demandante frente a la condición 6ª de la licencia de obras otorgada el 11 de diciembre de 1991 a la misma, para la construcción de un edificio de cincuenta y dos viviendas, locales comerciales y aparcamientos en Avenida Pablo Gargallo angular a Calle Ainzón, en Zaragoza, vino a confirmarse dicha condición, en virtud de la cual se imponía a la Sociedad demandante, beneficiaria de la Licencia de Obras que se le concedía, la obligación de satisfacer, previamente a la notificación la cantidad de ocho millones de pesetas, en concepto de cuota de urbanización que se afirmaba le correspondía en función del Proyecto Municipal de Urbanización que se estaba redactando en dicha fecha por los Servicios de Ejecución de Planeamiento.

**SEGUNDO.** – La recurrente articula esta impugnación jurisdiccional en base a que la condición sexta impuesta a la licencia de obras en su día le fue otorgada, por la que, con carácter previo a la efectividad de ésta, se le imponía la obligación de satisfacer 8.000.000 pesetas, en concepto de cuota de urbanización de los terrenos sobre los que había de edificar, no se ajusta a la legalidad por no tener su fundamento en ninguno de los procedimientos de actuación previstos en la legislación Urbanística para permitir la edificación en terrenos que, como los de su propiedad objeto de la licencia otorgada, carecen de la condición de solar y no se hayan incluidos en ningún polígono o unidad de actuación, es decir, los previstos en el artículo 83.3 de la Ley del Suelo y 117 y 119 a 145 del Reglamento de Gestión Urbanística, o 40.1 de este Reglamento, además de lo previsto en el Decreto Autonómico 15/1991, de 19 de febrero de medidas urgentes sobre garantías de urbanización en la ejecución urbanística.

**TERCERO.** – Lo primero que ha de ponerse de manifiesto, por ser un hecho que se evidencia tanto del expediente administrativo remitido como de las alegaciones de ambas partes en el curso de este procedimiento, es que los terrenos en los que la actora pretendía edificar y para cuya edificación obtuvo la oportuna licencia de obras, en el momento de la solicitud de ésta eran suelo urbano que no tenían la condición de solar y no estaba incluido en polígono alguno o unidad de actuación.

Con arreglo a tal circunstancia, es evidente que el procedimiento para autorizar la edificación en terrenos de dicha naturaleza es el previsto en el artículo 40 del citado Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, como la propia recurrente reconoce en su demanda, en la que en absoluto se cuestiona la obligación que pesa sobre la misma de sufragar los costes de la Urbanización que, con base a dicho precepto, debía comprometerse a acometer simultáneamente con la edificación, sino que, supuesto que el Ayuntamiento demandando había asumido aquella obligación mediante la elaboración del oportuno Proyecto de Urbanización de más amplio

ámbito territorial (Avenida Pablo Gargallo y Camino de la Almozara), afectante a la manzana conformada por las calles Almunia y Ainzón con la Avenida Pablo Gargallo, en la que se ubican los terrenos de la recurrente en esquina de esta última Avenida con la Calle Ainzón, Proyecto que, según deriva del expediente (folio 31) aún estaban en fase de redacción, la supuesta cuota de Urbanización que se le imponía como condición de la licencia de obras que se le otorgaba, además de no constar el procedimiento a través de cual se llegaba a su determinación (únicamente consta el contenido de la diligencia obrante al folio 31), carecía de fundamento, por cuanto no existía aún Proyecto de Urbanización con aprobación Municipal definitiva y, con las garantías que el Decreto Autonómico 15/91, de 19 de febrero, vigente al tiempo de otorgarse aquélla, cuyo artículo sexto, entre otros requisitos, exige que el Proyecto de Urbanización esté definitivamente aprobado y comunicada dicha aprobación al Organismo competente Autonómico —Comisión Provincial de Ordenación del Territorio—, requisito que obviamente no concurría.

**CUARTO.** — La conclusión ha de ser, por tanto, de estimación de la tesis de la demandante y con ella el presente recurso contencioso administrativo, la cual es acorde, por otro lado, con la que se adoptó en el Recurso número 806 de 1993, promovido por otra Entidad Constructora contra análoga condición impuesta en la licencia de obras que se le otorgará para edificar en Avenida Pablo Gargallo angular con Camino de Almozara, resuelto también en sentido estimatorio en la sentencia de esta misma Sala y Sección Segunda, número 762/1995, de 27 de noviembre en cuyo tercer fundamento de derecho, entre otras cosas, se decía: «En consecuencia, procede estimarse el recurso interpuesto y anular la condición novena contenida en la licencia concedida a la parte actora, de fecha 2 de diciembre de 1992, al no existir las preceptivas actuaciones administrativas de carácter sustancial que puedan integrar el necesario procedimiento administrativo de exacción de cuotas de urbanización de los artículos 58 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística, tal como disponen los artículos 40.2 y 48.2 de la LPA y siguientes artículos 53 y 63 de la Ley 30/1992, y por tanto dando lugar a la indefensión del interesado.

De tal forma es así que es constante la Doctrina, en lo que se refiere a «exacciones de cuotas de urbanización (STS de fecha 13 de marzo de 1990 —Ar. 1960— y 13 de junio de 1994 —Ar. 4626—, entre otras), que exige en su tramitación, y en concreto en el señalamiento de cuotas individualizadas, que había de contenerse, además de la memoria, presupuesto, relación de propietarios afectados, criterios de reparto, coeficiente y cuotas individualizadas, una inexcusable audiencia a los interesados; y no dándose lo preceptuado para la sustanciación de ese expediente como disponen los artículos 108 y 109 del Reglamento de Gestión Urbanística, se incurre obviamente en una infracción del Ordenamiento Jurídico, como ocurrió en este supuesto».

Añadir, como un dato más en apoyo de tal solución que, según los documentos número uno al cuatro inclusivos de la demandada, el Ayuntamiento demandado inició en abril de 1994 los trámites para la imposición de contribuciones especiales por las obras de urbanización en cuestión, notificándole a la

actora, no sólo ser uno de los afectados, sino el módulo de reparto 27 metros lineales de fachada a Avenida Pablo Gargallo y 65 metros lineales a la C/ Ainzón.

**SQUINTO.** – Conforme a lo prevenido en el artículo 131 de la Ley de la jurisdicción contenciosa, no procede hacer especial pronunciamiento en costas.

### FALLAMOS

**PRIMERO.** – Estimamos el presente recurso número 2/57/1994B, deducido por E.-V. S.A.

**SEGUNDO.** – Anulamos la resolución impugnada, indicada en el encabezamiento de esta sentencia, en cuanto confirma la condición sexta de la licencia de obras otorgada a la actora el 11-12-91, para edificar en Avenida Pablo Gargallo esquina C/ Ainzón, condición que igualmente anulamos dejándola sin efecto alguno.

**TERCERO.** – No hacemos especial pronunciamiento en costas.

Así por esta Sentencia, de la que se llevará testimonio a los autos principales, la pronunciamos, mandamos y firmamos.