

**TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA**

**EXPROPIACIÓN FORZOSA. SOLICITUD DE REVISIÓN Y REVOCACIÓN DEL ACUERDO EXPROPIATORIO FINCAS.**

Legitimación del recurrente como vecino en materia de bienes municipales.

Improcedencia revisión ausencia de motivos de nulidad en expediente.

Competencia del Gerente como arquitecto para emisión de informe.

**Ilmo. Sr.**

**MAGISTRADO-JUEZ**

D. José Javier Oliván del Cacho

En Zaragoza, a diecisiete de Noviembre de 2011.

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 5 de Zaragoza, habiendo visto el Procedimiento Ordinario 418/10, en el que ha sido actor D. J.M.P.P. representado por Doña P.B.C. y con asistencia letrada de D<sup>a</sup> A.G.G. como demandado el Ayuntamiento de Zaragoza, representado por Doña S.S.S., Procuradora, con asistencia del Sr. Letrado Consistorial y como codemandada PMC-INMC.,SL, (antes C.P.,S.L.), representada por Doña M.M.G., Procuradora, con asistencia Letrada de D. F.Z.V., siendo objeto del recurso el acuerdo de 22 de julio de 2010, sobre inadmisión de solicitud de revisión de oficio y de revocación del acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 8 de febrero de 2008.

**HECHOS**

**PRIMERO.-** Mediante escrito registrado el día 2 de noviembre de 2010, D. J.M.P.P., Abogado, presentó recurso contra el acuerdo precitado.

**SEGUNDO.-** El día 21 de febrero de 2011, se presentó escrito de Demanda, en cuyo suplico interesaba que se dictara una Sentencia por la que se acordara:

*“1.- Estimar la Demanda interpuesta en todos sus pronunciamientos.*

*2.- Declarar la Nulidad de Pleno Derecho y/o anulabilidad del Acuerdo de 22-07-2010 por falta de motivación y haberse prescindido del procedimiento estipulado en el artículo 102 de la LRJPAC, al resolver la petición conforme a lo estipulado en el artículo 105 de la LRJ-PAC.*

*3.- Declare la obligación del Ayuntamiento de llevar a cabo la adecuada incoación de un expediente de revisión de oficio del Acuerdo dictado con fecha 08-02-2008 recabando Dictamen Consultivo del órgano de la Comunidad Autónoma, incluyendo en el mismo testimonio de los Autos del procedimiento con su Demanda y la Sentencia que se dictare.*

*4.- Declare la obligación del Ayuntamiento de resolver el expediente de revisión de actos nulos relativo al acuerdo de 08-02-2008 con una resolución motivada sobre las causas de nulidad de pleno derecho que fueron expuestas.*

*5 - Condene en costas al Excmo Ayuntamiento de Zaragoza”*

**TERCERO.-** Con fecha 25 de marzo de 2011, la representación municipal presentó escrito de oposición, en cuyo suplico se interesaba que se dictara Sentencia por la que se desestimara el recurso interpuesto, con expresa imposición de costas.

**CUARTO.-** Mediante escrito fechado a 10 de mayo de 2011, la representación de la mercantil codemandada presentó contestación a la demanda, en cuyo suplico se interesaba que se dictara Sentencia en la que se declarara la inadmisión o, en todo caso, su desestimación íntegra, confirmando los actos administrativos impugnados.

**QUINTO.-** Practicada la prueba admitida por este Juzgado y presentados los

correspondientes escritos de conclusiones, los Autos quedaron conclusos para Sentencia.

## FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**PRIMERO.-** Se impugna la inadmisión de una solicitud de revisión y/o revocación de una actuación municipal vinculada con una expropiación cuyo justiprecio fue pagado en especie, previa avenencia.

**SEGUNDO.-** En los expedientes remitidos, además de particulares del expediente 3.006.807/1995, cabe derivar los siguientes elementos fácticos:

Expediente nº 833.865/2010

1.- Con fecha 1 de junio de 2010, el señor recurrente solicitó “la revisión de oficio y solicitud de revocación (al amparo de los arts. 102 y ss, 118 y 105.1 de la Ley 30/1992) del Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Zaragoza, de 8 de febrero de 2008”.

El escrito comienza con un planteamiento general en el que puede leerse:

*“La presente solicitud de revisión de oficio y revocación se presenta porque, a nuestro juicio, se ha tramitado un expediente de expropiación forzosa en el solar situado en la Calle El Greco, esquina con la Calle Marcelino Álvarez, nº 69, en el barrio de Casablanca de Zaragoza, de un modo conscientemente ilegal, dando un trato de favor a favor de la empresa C.P.,S.L., con un beneficio económico extraordinariamente superior al valor real expropiatorio del solar.*

*Empresa a quien se ha beneficiado, de un modo consciente y premeditado, con un precio muy superior al que debería pagarse en este tipo de suelo y en esta zona de la ciudad, ofreciéndole además una compensación económica no en metálico, sino a través de una especie de permuta de aprovechamiento urbanístico, y habiéndosele adjudicado un aprovechamiento en un sector donde la empresa ya es propietaria de una parte del sector al que pertenece el aprovechamiento adjudicado (a través de otra sociedad con idénticos administradores y dueños).*

(...)

*Por lo tanto, se ha producido aquí una clara y flagrante ilegalidad y actuación nula de pleno derecho, producida en dos fases:*

*1.- En la valoración muy superior al valor expropiatorio en ese tipo de suelo y en esa zona (por importe de 613.264,57 euros), realizada directamente por los órganos de dirección de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza (no estando esta función entre sus competencias) sin contar con un informe valorativo previo del Servicio de Suelo Municipal.*

*Se han adquirido dos fincas catastrales (parte de ellas) en la calle El Greco de Zaragoza, en un total de 417,21 y de 542,79 metros cuadrados (960 metros cuadrados), por la cantidad antes expuesta.*

*2.- En el pago en especie (a través de una especie de permuta) del precio de la expropiación, con la compensación con una cantidad de metros cuadrados edificables en otra zona de la ciudad (entorno de Alcampo de los Enlaces), con un valor de la edificabilidad asignada muy superior al asignado a la parcela expropiada en el Barrio de Casablanca. Valoración que se ha realizado directamente por la Dirección de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza, sin contar con informe de los Servicios Técnicos Municipales, como antes ha sido señalado”.*

Más adelante, se denuncia lo que se considera como un “exceso de valoración” que se habría producido en dos fases:

*“A.- Primera fase: valoración de los 960 metros expropiados (417,21 y 542,79), en la cantidad de 613.264,57 euros a 638 euros el metro cuadrado, basada en un único informe del Gerente de Urbanismo, de fecha 27 de diciembre de 2007, sin informe del Servicio de Suelo del Ayuntamiento de Zaragoza.*

*En primer lugar, se ha producido una valoración muy superior al valor expropiatorio en ese tipo de suelo y en esa zona (que se ha hecho por importe de 613.264,57 euros)*

(...)

*El precio por metro cuadrado es muy excesivo (según consulta realizada en*

solares de similares características expropiados por el Ayuntamiento de Zaragoza y los criterios en las valoraciones urbanísticas contenidos en la Ley del Suelo), tratándose de una expropiación forzosa y teniendo en cuenta además que las porciones expropiadas corresponden a Suelo Urbano no Consolidado (una de las parcelas, la de 417,21 metros cuadrados, situada en la zona H-60-2 y por tanto no edificable directamente y de uso industrial y no residencial) y otra a suelo urbano consolidado, pero en la esquina de una parcela que desde hace varias décadas es bien conocido que debe destinarse a la apertura de una calle (la calle El Greco), que es muy estrecha en ese tramo (la otra parcela, de 542,79 metros cuadrados).

Es decir, se trata de dos porciones de terreno que en ningún caso iban a ser aprovechadas de un modo directo para construcción (son una especie de lo que en urbanismo se conoce como parcelas sobrantes), pues se encuentran ambas en la esquina de las calles Marcelino Álvarez con la calle El Greco y, como decimos, desde hace décadas es conocido que estas porciones debían destinarse al ensanchamiento de la Calle El Greco.

En concreto, en el método de valoración empleado (estando vigente en ese momento -27 de diciembre de 2007-, la Ley del Suelo Estatal de 2007, aplicable a las expropiaciones urbanísticas al ser esta materia de competencia regulatoria estatal) es el contenido en los arts. 21 y 27 de la Ley 8/2007, Estatal del Suelo (...), donde debe tenerse en cuenta, según el artículo 24 para el suelo urbanizado que todavía no esté edificado (como en este caso, se trata de dos "solares"):

a.- Es preciso tomar como referencia la ordenación urbanística y el uso y edificabilidad atribuidos por la ordenación urbanística.

b.- Se aplicará a esta edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático, descontando el valor de los deberes y cargas (apartado c).

Y aplicando estos criterios al presente caso, es evidente que las dos parcelas expropiadas no han tenido; en los distintos PGOU de Zaragoza aprobados en las dos últimas décadas, ningún aprovechamiento urbanístico, pues ambas estaban consideradas como sistemas generales, para la apertura y ampliación de la calle El Greco del Barrio de Casablanca de Zaragoza.

Por lo tanto, el valor urbanístico, aun tratándose de suelo urbano, tiene que establecerse de acuerdo con estos criterios y, en el presente caso, es evidente que es mucho menor que los 613.000 euros valorados por el Sr. Gerente (...).

B.- Segunda fase de la operación: pago "en especie" a la empresa C.P.S.L., con un aprovechamiento en un solar situado en el entorno del Alcampo de los Enlaces, concediéndole muchos más metros cuadrados que los que correspondían, y con una valoración claramente inferior al precio de mercado, con el fin de asignarle más metros cuadrados de los que corresponderían.

En el pago "en especie" (a través de una especie de permuta) del precio de la expropiación con la compensación con una cantidad de metros cuadrados edificables en otra zona de la ciudad (entorno del Alcampo de Los Enlaces), con un valor de edificabilidad asignada muy superior al asignado a la parcela expropiada en el Barrio de Casablanca Valoración que se ha realizado directamente por la Dirección de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza, sin contar tampoco con informe de los servicios técnicos municipales, como antes ha sido señalado.

(...)

La valoración realizada de la parcela asignada es de 1.102.346,30 euros, del aprovechamiento urbanístico asignado en la Unidad U-57-11 (enfrente de Alcampo de Los Enlaces), con la concesión del 39,61 % de la parcela 17/R-11, con 591,60 m<sup>2</sup> de superficie y 2.105,10 metros edificables (1.998,06 residenciales y 107,04 comerciales), de modo que de esa cantidad, C.P.S.L. tiene que abonar al Ayuntamiento la cantidad de 489 081,73 euros, y el resto hasta llegar a 1.102 346,30 euros son los 613.264,57 euros que se le asignaron por las dos parcelas situadas en la Calle El Greco del Barrio de Casablanca.

El precio por metro cuadrado que se le asigna al abonar 613.265,57 euros por 960 metros cuadrados es de 638, 56 euros el metro cuadrado.

Y, posteriormente, el aprovechamiento que se le asigna a C.P.,S.L., en la parcela en el Alcampo de los Enlaces, si el 39,61 % de 2.105,10 metros cuadrados

son 833,83 metros cuadrados edificables, y se ha valorado en 1.102.346,30 euros, con lo que el metro cuadrado asignado se ha valorado en 1.322,82 euros el metro cuadrado.

Sin embargo, el valor real de mercado del metro edificable, en diciembre de 2007, en esa parcela, es muy superior a los 1.322 euros el metro cuadrado, siendo el siguiente (teniendo en cuenta que sobre los 833,83 m<sup>2</sup> asignados de edificabilidad -el 39,61 % de la parcela-, a los 613.264,57 metros corresponde el 55,63 %, es decir, 463,85 metros cuadrados).

Por tanto, la ganancia obtenida por C.P.,S.L., en la parcela asignada en la Unidad U-57-1 ha sido muy elevada en el presente caso, pues el precio cuadrado construido por metro cuadrado es muy superior a los 1.322,82 euros por metro cuadrado que han sido valorados por el Gerente de Urbanismo, pues el precio en esa zona es como mínimo el doble.

Por esta razón, a los 613.264,57 euros inicialmente asignados de valor por el solar de la calle El Greco debe añadirse que en el equivalente asignado en la U-57-11 el precio real de mercado es muy superior, por lo que en esta segunda fase se ha producido una desviación en la valoración expropiatoria por un importe aún muy superior al de la primera fase, pues el valor aquí asignado por la valoración del Gerente de Urbanismo de 27 de diciembre de 2007 es muy inferior (1.322 euros el metro cuadrado) al precio de mercado.

A lo anterior debe añadirse un agravante más se ha hecho aquí una asignación a la carta de la parcela en la Unidad U-57-11, pues sobre la misma parcela la empresa R.T.S.L. (propiedad de C.P.,S.L y perteneciente también a su grupo de empresas), con los mismos administradores que ésta última, ya cuenta con ella con un 35,39 % (con lo que ahora va a tener un 75 % si le añadimos el 39,61 % asignado), de modo que al tener ahora la mayoría de los metros cuadrados, le será sencillo hacerse aproximadamente con el 100 % y de este modo patrimonializar el aprovechamiento sobre este solar de un modo exclusivo”.

A la referida petición se acompañaba numerosa documentación y finalizaba con la siguiente petición:

“1.- Revocar la resolución aquí impugnada y, por tanto, declarar nula de pleno derecho la expropiación en avenencia realizada a la empresa C.P.,S.L., en las dos parcelas antes mencionadas, de acuerdo con los arts. 102 y ss, 118 y 105.1 de la Ley 30/1992, previo informe del órgano consultivo competente.

2º.- Se suspenda automáticamente la ejecución del acto aquí impugnado”.

2.- Con fecha 16 de julio de 2010, se emitió informe por el Sr. Jefe del Servicio de Administración de Suelo y Vivienda, folios 12 y siguientes, en el que, entre otras cosas, se dijo:

“4.- Examen del informe técnico municipal.

En este apartado se procede al análisis jurídico de la tasación de los terrenos expropiados y su sustitución de justiprecio en especie efectuada mediante informe técnico municipal emitido por el Arquitecto-Gerente de Urbanismo en fecha 27 de diciembre de 2007, que se ajustaba a la legalidad, en los términos previstos en la legislación aplicable, constituida, en el momento de efectuar la valoración por los arts 21 a 27 de la Ley 8/2007 de 28 de mayo, de Suelo Estatal.

En cuanto a las valoraciones, manifiesta el recurrente que son incorrectas en beneficio de Plaza 14, SL, tanto en lo que se refiere a las porciones expropiadas, que consideran se han valorado por encima de lo que corresponde a mercado, como en lo que se refiere a la finca municipal que se ha permutado como pago de las expropiadas, que en este caso considera se ha valorado por debajo de lo que corresponde a mercado. A este respecto solicita que el Servicio de Administración de Suelo informe comparando con otros casos de valoración de fincas expropiadas en temas similares.

A.- Valoración de terrenos expropiados.

Se trata de una finca de 960 m<sup>2</sup> de superficie, destinada a viario público y que se compone de dos porciones de terreno con distinta calificación y clasificación urbanística según el Plan General de Ordenación Urbana vigente.

1.- Porción de terreno de 417,21 m<sup>2</sup>, de superficie, que procede de una finca de mayor cabida de 1.519,47 m<sup>2</sup>, que constituye suelo urbano no consolidado, calificada como zona H-1 (usos productivos), que se incluye en un ámbito

identificado como Área H 60.2 de 29.950 m<sup>2</sup> de superficie.

La obligación de cesión gratuita de los terrenos destinados a alineaciones que deberán ser asumidas por la totalidad de los propietarios del ámbito representan un 5,07 % del suelo perteneciente al mismo, de acuerdo con la autorización previa aprobada para dicho ámbito por la Corporación Municipal, por lo que la valoración de la finca expropiada se refiere única y exclusivamente a 396,06 m<sup>2</sup> de superficie, dado que el resto de la superficie expropiada destinada a viario público hasta alcanzar 417,21 m<sup>2</sup>, de superficie de suelo debe (ser) objeto de cesión gratuita al municipio, toda vez que el municipio pretende anticipar la obtención de dichos suelos para su urbanización, sin perjuicio de que su coste pueda ser objeto de repercusión, en el futuro, al resto de los propietarios, tal y como se indica en el precitado informe municipal.

Partiendo de estos parámetros, el tasador municipal obtiene un valor de repercusión de 512 euros/m<sup>2</sup>, que referido al coeficiente de edificabilidad de 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (art 5.5.4 de las Normas del Plan General), previsto en el planeamiento para dicho ámbito supone un valor unitario de 614,40 euros/m<sup>2</sup>, que se aplica única y exclusivamente sobre la superficie de viario público que debe ser indemnizado (396,06 m<sup>2</sup>), obteniendo un valor final de 243.339 euros que se considera ajustado a Derecho.

A mayor abundamiento, dicho valor unitario resulta inferior a los valores utilizados por la Unidad de Proyectos y Valoraciones dependientes de este Servicio de Administración de Suelo y Vivienda, con ocasión de las tasaciones efectuadas para la permuta y subasta de terrenos de propiedad municipal integrantes del patrimonio municipal del suelo, ubicados en el Sector 88/3-1.

(...)

En el mismo ámbito de Puerto Venecia, por la Unidad de Valoraciones del Servicio de Gestión de Suelo, se ha emitido valoración en el presente año 2010, sobre otra parcela, también de usos productivos, que señala un valor de repercusión que puede estar comprendido entre 418 euros/m<sup>2</sup> y 579 euros/m<sup>2</sup> concluyendo como valor más probado el de 508 euros/m<sup>2</sup> prácticamente idéntico que los 512 euros/m<sup>2</sup> utilización en la expropiación, y ello pese a que los valores inmobiliarios han descendido no menos del 15 % en los dos últimos años (expediente de Jara Jardinería S.L, n° 1.444.755/06).

Por último, se ha tenido conocimiento, por aportación del interesado en el expediente que aquí nos ocupa, de que la parcela expropiada a razón de 512 euros/m<sup>2</sup>, edificable (243.339 euros para los 396,06 m<sup>2</sup> de suelo expropiado), fue adquirida en el mismo año 2007 por un importe total de 1.442.429,04 euros; siendo su superficie de 1.469 m<sup>2</sup>, lo que significaría un valor de 388.895,20 referido a los 396,06 m<sup>2</sup> expropiados.

2.- Porción de terreno de 542,79 m<sup>2</sup> de superficie, procedentes de finca de mayor cabida de 2.249,15 m<sup>2</sup> de superficie, que constituye Suelo Urbano Consolidado en el planeamiento vigente integrado en una manzana calificada como Zona A. 4, Grado 2, con uso de vivienda unifamiliar.

Tratándose de Suelo Urbano Consolidado, y en aplicación del art. 17.b) de la entonces vigente Ley 5/99, Urbanística de Aragón, los propietarios tienen la obligación de ceder gratuitamente al municipio los terrenos afectados por alineaciones y rasantes establecidas, en proporción no superior al 15 % de la superficie de la finca, en vista de lo cual, el tasador municipal excluye acertadamente de su valoración 255,95 m<sup>2</sup> de viario público, cuya cesión es obligatoria y gratuita a favor del municipio, procediendo únicamente a la compensación económica de la superficie de viario restante, que asciende a 286,84 m<sup>2</sup>, cuya cesión gratuita no forma parte de las obligaciones de la propiedad.

En consecuencia, y de acuerdo con la normativa urbanística aplicable, constituida por los arts. 21 a 27 de la Ley 8/2007 y tratándose de terrenos carentes de edificabilidad procede a la aplicación del valor mayoritario en el que se encuentra (edificabilidad de 0,38 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, de acuerdo con el art. 4.2.12 de las normas del vigente Plan General), resultando de todo ello un valor a razón de 3.125 euros/m<sup>2</sup> edificable (valor de suelo equivalente a 1.187,50 euros/m<sup>2</sup>), y obteniendo un justiprecio expropiatorio global de 340.622,50 euros que se considera ajustado a derecho.

*Respecto de esta porción de terreno expropiada no se han localizado valoraciones municipales que puedan resultar comparativas, por cuanto es infrecuente la adquisición o enajenación por parte del Ayuntamiento de suelos con dicho uso específico (unifamiliar) y en cumplimiento de características análogas al que nos ocupa.*

*No obstante lo anterior, la referencia más próxima es la relativa a un terreno contiguo al expropiado, con uso de vivienda, en este caso admitiendo la modalidad de colectiva. Dicho suelo contiguo al que nos ocupa fue adquirido por la Mercantil C.P.,S.L., en un importe de 10.157.104,06 euros, respecto de una superficie de 11.055,57 m<sup>2</sup>, (siendo su superficie edificable de 7.186,12 m<sup>2</sup>), lo que supone un valor de repercusión de 1.413,43 euros/m<sup>2</sup> referidos al año 2001, todo ello en virtud de escritura pública otorgada en fecha 28 de diciembre de 2001; ante el Notario de esta ciudad D. Honorio Romero Herrero, al número 4.364 de su protocolo, incorporada al expediente administrativo por la interesada en el plazo de audiencia que le fue concedido. Trasladado dicho valor al año 2007, fecha de valoración recurrida, y aplicando los índices del mercado inmobiliario español (2,40 para los seis años transcurridos), resulta un índice de 3.392,24 euros/m<sup>2</sup>, sensiblemente superior al de 3.125 euros/m<sup>2</sup>, utilizado en expediente expropiatorio.*

*B.- Valoración de la finca municipal transmitida- al sujeto expropiado.*

*Por lo que respecta a la tasación municipal de la finca transmitida al sujeto expropiado, en sustitución del justiprecio expropiatorio en especie, debe reseñarse en primer lugar que se trata de una participación en proindiviso de 39,611 en la parcela 17/R-11 de las resultantes de la operación jurídica complementaria al Proyecto de Compensación del Area de Intervención en Suelo Urbano U-57-11, aun cuando la valoración efectuada por el Sr. Gerente de Urbanismo, se refiere a una participación indivisa del 22,04 % en el solar de referencia, cuyo importe asciende a 613.264,57 euros.*

*(...)*

*A este respecto, basta comparar que la enajenación del año 1999, referida al 35,39 %de la finca se efectuó en un valor de 77.010,11 euros y que la valoración de la misma finca referida al año 2007, respecto de un 22,04 % se establece en 613.264,57 euros, por lo que aún a pesar del laxo temporal de ocho años entre una y otra, resulta evidente que la tasación efectuada por el Sr. Arquitecto-Gerente de Urbanismo en el año 2007 no ha beneficiado en modo alguno a la Entidad Mercantil C.P.,S.L., que adquiere dicha participación proindiviso a un valor de repercusión por vivienda en torno a los 121.000 euros, cifra que en la actualidad sin duda debe ser considerada superior incluso a los valores de mercado existentes”.*

*3.- Con fecha 22 de julio de 2010, el Gobierno de Zaragoza resolvió:*

*“PRIMERO.- Inadmitir la solicitud de revisión de oficio efectuada por D. (...), en ejercicio de la acción pública que rige en materia de urbanismo (...).*

*SEGUNDO.- Desestimar la solicitud de revocación del acto administrativo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en fecha 8 de febrero de 2008, reseñado en el apartado primero del presente acuerdo, instado por D J.M.P.P., al amparo del art. 105 de la Ley 30/1992 (...).”*

*Expediente 219.090/01*

*1.- En fecha 27 de febrero de 2011, la Jefa de Servicio de Gestión de Suelo solicitó que se diera número al expediente relativo a la ocupación de fincas afectadas por la ejecución del Proyecto de Pavimentación y Renovación de Servicios en las Calles El Greco y M. Álvarez del Barrio de las Nieves de esta ciudad. Se adjuntaba documentación a estos efectos; folios 1 a 7.*

*2.- A los folios 8 a 31 obraba relación de fincas y afectadas, planos y otras actuaciones preparatorias, hasta que en fecha 24 de enero de 2002 comparece la antecesora de la codemandada para manifestar que había adquirido la finca de autos, folios 32 y siguientes.*

*3.- El día 27 de diciembre de 2007, el Sr. Gerente emitió informe referido a la obtención de dos fincas situadas en el entorno de las Calles El Greco, Encinacorba y Marcelino Álvarez, folios 72 y siguientes. En concreto, en dicho informe se especifica:*

*“La imposibilidad de ejecutar las necesarias obras de urbanización impide una ordenación razonable de la circulación rodada en la zona, que obliga a los*

*residentes del entorno a efectuar importantes rodeos para recorrer pequeñas distancias. Esta situación se ha denunciado reiteradamente por los vecinos, requiriéndose una solución inmediata a la misma”.*

Tras la valoración de las fincas objeto de expropiación, se expresa que la mercantil titular de las fincas ha solicitado que el justiprecio se sustituya en especie, por su equivalente en aprovechamiento urbanístico o participación en la parcela 17 (R-11), de las resultantes de la operación jurídica complementaria al Proyecto de Compensación de propietario único del Área de Intervención U-57-11 del vigente PGOU, cuya titularidad comparte en proindiviso con el Ayuntamiento de Zaragoza. La valoración de la finca la efectúa el Gerente en los siguientes términos:

*“Dicha finca tiene una superficie total de 591,60 m<sup>2</sup>, un aprovechamiento urbanístico de 3.998,06 m<sup>2</sup>, edificables en uso residencial y 107,04 m<sup>2</sup>, edificables en uso comercial, con capacidad para construir 23 viviendas en régimen libre. El Ayuntamiento es propietario en una proporción del 64,61 %.*

*El valor unitario de repercusión en la zona puede estimarse en el entorno de 1.350 euros/m<sup>2</sup> edificable en uso vivienda (equivalente a 135.000 euros referidos a una vivienda de 75 m<sup>2</sup> útiles), y de 800 euros/m<sup>2</sup> en usos comerciales, razón por la que el valor completo de la finca a la que nos estarnos refiriendo sería de 2.783.013 euros cantidad respecto de la que los 613.264,57 euros antes señalados como valor de los suelos a expropiar, representa un 22,04%. La compensación económica, en términos de permuta se concretaría, pues, en la transmisión de una participación del 22,04 % de la parcela 7 sita en el Área de Intervención U-57-11”.*

4.- A los folios 76 y 77 figura nueva comparecencia del representante de la antecesora de la codemandada, de fecha 2 de enero de 2008, en la que, tras aceptar el informe del Sr. Gerente, se propuso que se ampliara la participación objeto de transmisión del 22,04 % al 39,61 %.

5.- Con fecha 16 de enero de 2008, folios 106 y siguientes, el Servicio de Control de Legalidad no encontró inconveniente legal para que, por parte de la Junta de Gobierno Local, se adoptara acuerdo de adquisición por expropiación en avenencia en los términos acordados.

6.- A los folios 110 y siguientes figura propuesta del Jefe-de Servicio de Administración de Suelo y Vivienda, de 17 de enero de 2008, en la que, entre otras cosas, se expresaba lo que sigue:

*“La adquisición en avenencia de las porciones de terreno objeto de expropiación, destinadas a viario público para la ampliación y apertura de las calles El Greco, Encinacorba y Marcelino Álvarez, permitirá a corto plazo desbloquear la ejecución de un Proyecto de Pavimentación y Renovación de Servicios en dicho emplazamiento, reiteradamente demandado por la Junta Municipal del Barrio de Casablanca”*

7.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 8 de febrero de 2008, resolvió (folios 118 y siguientes):

*“PRIMERO.- Adquirir por expropiación en avenencia de la Entidad Mercantil C.P.,S.L., dos porciones de terreno de 417,21 m<sup>2</sup> y 542,79 m<sup>2</sup> de superficie, procedentes respectivamente de las fincas catastrales (...) destinadas a viario público y que resultan afectadas por expropiación para la ejecución del Proyecto de Pavimentación y Renovación de Servicios en calles El Greco y Marcelino Álvarez del Barrio de las Nieves de esta ciudad, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el art. 24 de la Ley de Expropiación Forzosa y art. 109 de la Ley Urbanística de Aragón.*

*Dichas fincas, que habrán de segregarse de otras de mayor cabida se encuentran inscritas en el Registro de la Propiedad número 9 de Zaragoza, a favor de C.P.,S.L. al tomo 2531, folio 1, finca registral número 50.573 y al tomo 2306, folio 127, finca número 30.245.*

*Las fincas objeto de expropiación se encuentran tasadas en la suma de SEISCIENTOS TRECE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO EUROS CON CINCUENTA Y SIETE CENTIMOS (613.264,57 euros), cifra que incluye todos los porcentajes legales, de acuerdo con el informe emitido por el Arquitecto-Gerente de Urbanismo fechado el 27 de diciembre de 2007.*

*SEGUNDO.- De conformidad con lo dispuesto en el art 28.3 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, art. 189.2 de la Ley 7/99, de 9 de abril, de*

*Administración local de Aragón y de común acuerdo entre las partes el justiprecio expropiatorio relativo a las fincas descritas en el apartado anterior del presente acuerdo, se satisfará a la Entidad Mercantil C.P.,S.L. mediante la transmisión de dominio en su favor de una participación en proindiviso de 39,61 % en la parcela 17/R-11, de las resultantes de la operación jurídica complementaria aprobada por el Excmo Ayuntamiento Pleno en fecha 30 de julio de 1998, al Proyecto de Compensación de propietario único del Área de Intervención U-57-11, que a continuación se describe:*

*DESCRIPCION.- "Terreno sito en el Área de intervención U-57-11 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Zaragoza, de forma rectangular. Tiene una extensión de 591,60 m<sup>2</sup> y linda: al Norte, con parcela 13/VL, Red viario local de las descritas en el Proyecto de Compensación; al Sur, con la parcela Número 11/ZV-5, zona verde pública y con parcela 13/VL, Red Viaria Local, de las descritas en el Proyecto de Compensación, al Este, con parcela 17/R-12, de uso residencial comercial; y al Oeste, con la parcela 23/R-2 de uso residencial comercial, de las descritas en la operación jurídica complementaria".*

*TITULO - Pertenece en pleno dominio al Ayuntamiento de Zaragoza, en cuanto a una participación proindiviso del 64,64 % por cesión del 15% del aprovechamiento medio, como consecuencia de la operación jurídica complementaria al Proyecto de Compensación de propietario único del Área de Intervención U-57-11 del vigente Plan General, aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en fecha 30 de julio de 1998. Se encuentra inventariada, como Bien Patrimonial con el número 2.708 en el Inventario General de Bienes de la Corporación.*

*La participación proindivisa del 35,39 % restante pertenece en pleno dominio a R.N.T.S.L. según escritura pública de compraventa otorgada ante el Notario de su ciudad D. Honorio Romero Herrero, de fecha 3 de noviembre de 2005, al número 5.974 de su protocolo.*

*INSCRIPCION.- Se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad número 9 de los de Zaragoza, al tomo 2.717, folio 99, finca registral número 56.517.*

*USO Y APROVECHAMIENTO URBANISTICO.- Le corresponde un aprovechamiento de 1.998,06 m<sup>2</sup> edificables en uso residencial y 107,04 m<sup>2</sup> en uso comercial y son compatibles los permitidos por el Plan General de Ordenación Urbana y las Ordenanzas del Plan Especial de Reforma Interior del Área de Intervención U-57-11.*

*CARGAS Y GRAVAMENES.- Se encuentra libre de cargas y gravámenes.*

*VALORACION.- La participación proindiviso en la finca 39,61 % que se transmitirá a la Entidad Mercantil C.P.,S.L., se encuentra tasada en la suma de UN MILLON CIENTO DOS MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS EUROS CON TREINTA CENTIMOS (1.102.346,30 EUROS) según informe emitido por el Arquitecto-Gerente de Urbanismo fechado el 27 de diciembre de 2007.*

*(...)"*

**TERCERO.-** *Procede aludir, en primer lugar, a las causas de inadmisión aducidas por las demandadas, partiendo en primer lugar de la denunciada falta de legitimación de la parte actora, en la medida que, según defiende, su ejercicio no podría estar amparado en la acción pública urbanística, reconocida en el art. 4 f) de la Ley Estatal de Suelo y en el art. 20 j) de la Ley Urbanística de Aragón.*

*Pues bien, a este respecto, este Juzgado debe reconocer legitimación al señor recurrente para velar por la legalidad de un acto administrativo que se inscribe en una actuación expropiatoria de tipo urbanístico. Ello es así porque, para la parte demandante, se ha rechazado la iniciación de un expediente de revisión (o la misma revocación) de un acto netamente urbanístico que, en su opinión, resultaría contrario al ordenamiento jurídico (entre otras cosas, por atentar contra normas urbanísticas) y lesivo a los propios intereses públicos municipales.*

*Por lo demás, no puede obviarse que algunos exponentes jurisprudenciales han reconocido legitimación a los vecinos de un municipio en relación con determinadas enajenaciones de parcelas públicas, como sucede, por ejemplo, en la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, de fecha 15 de enero de 2007, EDJ 2007/27317 donde puede leerse lo que sigue:*

*“La falta de legitimación activa se sustenta por las partes demandadas en no haberse articulado la acción vecinal sustitutoria del art. 68 de la Ley reguladora de las Bases de Régimen Local. Al respecto afirman que la única posibilidad que tienen los vecinos de impugnar los actos de disposición de las entidades locales en materia de bienes propiedad de las Entidades Locales es a través de la acción vecinal sustitutoria, trasladando el contenido de la STS de 21 de abril de 1999 EDJ 1999/17288, por tanto, carece la parte recurrente de legitimación activa al haberse actuado, como indican en su propio escrito de demanda, a título de meros “ciudadanos del pueblo de Carranza”, sin utilizar en momento la acción vecinal por sustitución que se establece en el artículo citado.*

*Además, consideran que los recurrentes no tiene legitimación activa para interesar la nulidad del referido acuerdo en cuanto que no son poseedores de un derecho o interés legítimo en el mismo, derecho o interés legítimo que únicamente asiste a los ocupantes legales de las fincas y edificios desafectados y enajenados.*

*En el escrito de demanda, dentro de los fundamentos jurídicos procesales, señalan los recurrentes que tienen legitimación activa por ser un conjunto de ciudadanos del pueblo del Carranza, cuyo Ayuntamiento ha llevado a cabo el dictado de un acto administrativo nulo por el que ha enajenado las escuelas del barrio de San Esteban, cuyo edificio y destino pudiera suponer un beneficio directo o indirecto para todos y cada uno de los demandantes, algo que no ha podido ocurrir, pues se ha decidido unilateralmente por el Consistorio la venta libre y directa a una persona en concreto, vulnerando con ello la Ley. El acceso a la tutela judicial no se predica en abstracto para todos y cada uno de los procesos que se enjuician por los Tribunales, sino sólo respecto de aquellos en los que los individuos o los grupos en los que se integran ostentan un interés relevante y susceptible de ser protegido por el ordenamiento jurídico. La legitimación procesal contencioso-administrativa supone que el sujeto accionante se encuentra en alguna de las situaciones que describe el artículo 19 de la Ley Jurisdiccional que se identifican con una especial relación con el objeto del proceso, así en el apartado 1 a) se reconoce legitimación a las personas físicas o jurídicas que ostenten un derecho o interés legítimo.*

*El concepto de interés legítimo aunque no puede ser asimilado al de interés en la legalidad, que haría equiparable la legitimación en el orden jurisdiccional contencioso-administrativo a la legitimación popular; que sólo en los casos expresamente contemplados en la Ley es admisible, conforme determina el art. 19.1.h) de la vigente Ley Jurisdiccional, es amplio al estar orientado, en todo caso, por los postulados que derivan del derecho a la tutela judicial efectiva de derechos e intereses legítimos, en lo que se refiere a su contenido normal consistente en la obtención de un pronunciamiento judicial, fundado en derecho, sobre el fondo del proceso.*

*En este punto, no es necesario precisar ahora cuál ha sido la evolución que en el proceso contencioso-administrativo ha experimentado el concepto y las características o notas definidoras del “título legitimador”, bastando con remitirnos a la doctrina del Tribunal Supremo recogida entre otras, en Sentencia de 9 de junio de 2000 EDJ2000/1182, en la que se expone que si bien no reconoce nuestra jurisprudencia con carácter general la legitimación fundada en el mero interés por la legalidad, o en motivos extrajurídicos, susceptibles de satisfacer apetencias, deseos o gustos personales, sí ha ido reconociendo como incluibles en el concepto de interés legitimador beneficios tales como los morales, los de vecindad, los competitivos o profesionales; y, asimismo, además de los personales o individuales, los colectivos y los difusos.*

*En este caso, los recurrentes como vecinos de Carranza defienden que la venta de las antiguas escuelas municipales se realice ajustándose a derecho con el fin de obtener el mayor o el justo beneficio económico para la comunidad vecinal, por lo que no puede negarse la existencia de un interés legítimo en la impugnación de la venta directa de los edificios por parte del Ayuntamiento, cuando consideran que se ha realizado por un precio inferior al precio de mercado inmobiliario.*

*Idea que refrenda el hecho de que el propio artículo 19 en su apartado 3 permite el ejercicio de acciones por los vecinos en nombre e interés de la Entidad Local, siendo poco consecuente negar el derecho a los vecinos para ejercer acciones*

*frente a la propia entidad local cuando de ella derive la actuación contraria a los intereses municipales.*

*Procede, por tanto, rechazar la alegación de falta de legitimación activa de los recurrentes”.*

Por todo ello, procede rechazar la causa de inadmisibilidad invocada en lo que respecta a la ausencia de legitimación.

En segundo término, y desde otra perspectiva, se ha criticado la existencia de una especie de desviación procesal, en la medida que la demandante habría efectuado un planteamiento diferente en vía administrativa y en sede judicial. Ocurre que este alegato deberá ser respondido, al hilo del examen de los diferentes motivos de impugnación (al estar muy vinculado al fondo del asunto), sin que por ello pueda justificar una inadmisión frontal de la impugnación.

**CUARTO.-** En la demanda, se describen las vicisitudes administrativas por las que se llegó al acuerdo relativo a la expropiación de las dos fincas de la codemandada, haciendo hincapié, de entrada, en que el proyecto expropiatorio se inició en el año 2001, lo que, a su juicio, determinaría la aplicación de la normativa urbanística anterior a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.

Desde otra perspectiva, se critica que el informe de valoración fuera emitido por el Gerente de Urbanismo, que, en su opinión, carecería de competencias al respecto. Dicho informe se discute también en cuanto al fondo, por cuanto se afirma que la valoración económica de la finca municipal y de las parcelas de la codemandada supondría un trato de favor a ésta última.

Asimismo, también se denuncia lo que se considera como una venta sin procedimiento legal (subasta o concurso) de una propiedad municipal, especialmente, en lo que se refiere al porcentaje adicional al contemplado en el informe del Gerente de Urbanismo.

**QUINTO.-** De entrada, este Juzgado debe rechazar que procediera la revocación también solicitada en el escrito del señor recurrente de fecha 1 de junio de 2010, ya que el acto administrativo (que se pretende dejar sin efecto) constituye fundamentalmente un acto declarativo, de derechos desde la perspectiva del directamente destinatario de dicho acto, por lo que, ciertamente, no procedería ejercitar una potestad (en buena medida discrecional) pensada para extinguir los efectos de un acto restrictivo de derechos; todo ello, en aplicación del art. 105 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Tampoco, procede, al entender de este Juzgado, aceptar que nos encontrásemos ante un recurso extraordinario de revisión, en función de lo previsto en el art. 118 de la Ley 30/1992, ya citada. Ello es así, porque, además de que no se efectuó una alegación sistemática dirigida a evidenciar la concurrencia de uno de los singulares casos que pueden dar lugar a la estimación de un recurso de revisión, lo cierto es que toda la argumentación desarrollada en la Demanda impide considerar que nos encontremos ante un “error de hecho, que resulte de los propios documentos incorporados al expediente”. En efecto, en opinión de este órgano judicial, todo el debate sobre la norma aplicable a los efectos del procedimiento y valoración de la operación expropiatoria de autos constituye, antes que nada, una cuestión esencialmente jurídica y no conectada a un error de orden fáctico, al igual que sucede con el resto de las cuestiones debatidas en esta litis, ya que, de otro modo, se desnaturalizaría el recurso de revisión (Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de noviembre de 2009, EDJ 2009/265786).

De ahí que, tampoco, pueda prosperar la impugnación desde esta perspectiva.

**SEXTO.-** Examinadas las anteriores cuestiones, debe ya evaluarse lo que puede calificarse como el núcleo de la controversia, esto es, si procedía realmente inadmitir, o no, la solicitud de revisión del acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha 8 de febrero de 2008 ó, lo que es lo mismo, si debería haberse tramitado el procedimiento de revisión con el correspondiente dictamen del órgano consultivo autonómico.

Lo primero que debe destacarse es que, como no puede ser de otra manera,

todas las partes están de acuerdo en que es la propia Ley 30/1992, la que, en su art. 102, posibilita adoptar una decisión de inadmisión en los siguientes términos:

*"3.- El órgano competente para la revisión de oficio podrá acordar motivadamente la inadmisión a trámite de las solicitudes formuladas por los interesados, sin necesidad de recabar dictamen del Consejo de Estado u órgano consultivo de la Comunidad Autónoma, cuando las mismas no se basen en algunas de las causas de nulidad del artículo 62 o carezcan manifiestamente de fundamento, así como en el supuesto de que se hubieran desestimado en cuanto al fondo otras solicitudes sustancialmente iguales".*

La interpretación de este precepto ha dado lugar a diversas Sentencias en las que se ha ordenado la incoación del correspondiente expediente con la correspondiente emisión del informe del órgano consultivo *ad hoc*.

Sin embargo, tampoco puede ignorarse que existen exponentes jurisprudenciales muy recientes de nuestro más Alto Tribunal, en las que ya se realiza un enjuiciamiento sobre la idoneidad de las causas de nulidad alegadas, precisamente, para valorar si las correspondientes alegaciones carecen, o no, de fundamento, a la vista de las circunstancias obrantes en el correspondiente expediente. En este punto, cabe citar la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de diciembre de 2007, EDJ 2007/342695, donde se dice:

*"Obvio es, que no nos encontramos, pues, ante una cuestión de fondo en la que debemos decidir sobre la real y efectiva concurrencia de la citadas causas de nulidad de pleno derecho del artículo 62 de la LRJPA, sino tan sólo en la situación de comprobar si de los hechos o circunstancias alegadas en el escrito de solicitud dirigido, por las recurrentes al Ayuntamiento, puede, ab initio, deducirse una relación o conexión de tales hechos o circunstancias con alguna de las mencionadas causas de nulidad de pleno derecho, que cuente con entidad suficiente para merecer una más detallada consideración y examen, sometiéndola, en consecuencia, a los trámites esenciales del procedimiento de revisión de oficio; debe, por tanto, existir, una cierta consistencia en la citada relación entre las circunstancias o hechos narrados y el elemento determinante de la causa de nulidad, o, dicho de otra forma, debe aparecer ya, desde esta perspectiva inicial, una apreciable configuración fáctica de la que poder deducir, con los habituales criterios de la lógica jurídica, la posibilidad de integrar o acreditar, a lo largo del procedimiento que se inicia, los diversos requisitos que las causas de nulidad requieren; ha de contarse, en consecuencia, con algún dato relevante del que poder deducir, con un cierto grado de certeza, la concurrencia de los elementos determinantes de las causas de nulidad alegada.*

No basta, pues, con la simple cita de la causa de nulidad, ya que es preciso que, no obstante la provisionalidad que debe caracterizar tal examen inicial, se cuente al menos con datos objetivos y fiables que pudieran ser el germen de la mencionada causa de nulidad de pleno derecho, a acreditar en el procedimiento que se inicia. Debe, por ello, desde este momento inicial, poder contrastarse la verosimilitud y consistencia de la causa de nulidad alegada."

Pues bien, partiendo de la anterior doctrina, este Juzgado entiende que los defectos denunciados en la actuación administrativa no pueden inscribirse en las causas de nulidad de pleno derecho que se manejan en la Demanda o, si se prefiere, y parafraseando al propio Tribunal Supremo, cabe afirmar que las circunstancias alegadas no permiten deducir, con suficiente grado de certeza, las concurrencias de causas de nulidad de pleno derecho.

Uno de los elementos sobre los que se ha insistido tiene que ver con la norma aplicable a efectos de la expropiación, de acuerdo con lo que señala la Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Suelo. Y es que, para la actora, la normativa aplicable sería la norma precedente, esto es, la Ley 6/1998, de Régimen de Suelo y Valoraciones, lo que conllevaría una omisión de todo procedimiento y, por lo tanto, la concurrencia de la causa de nulidad de pleno derecho del art. 62.1.e) de la Ley 30/1992.

Ocurre, sin embargo, que la interpretación de la Disposición Transitoria Tercera pasa más bien por entender que la legislación aplicable se corresponde con el momento de valoración de la finca, puesto que ello sería coherente, por ejemplo, con la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de julio de 2011, EDJ 2011/166976, que

precisa que el momento a tener en cuenta es el del inicio de la fijación del justiprecio. De ahí que este alegato no pueda prosperar.

También, se relacionaría con la concurrencia de una grave omisión del procedimiento el hecho de haberse efectuado, de acuerdo con la argumentación de la actora, una suerte de venta directa, sin procedimiento alguno de concurrencia. Sin embargo, en este punto, debe notarse que el acuerdo municipal cuenta con base legal en la normativa expropiatoria (arts. 24 y siguientes de la Ley de Expropiación Forzosa), urbanística y de vivienda (art. 3.1 de la Ley Aragonesa 24/2003, de 26 de diciembre, de Medidas Urgentes en materia de Vivienda Protegida) y en la misma legislación local (arts. 189 de la Ley Aragonesa de Administración Local y 107 y siguientes del Reglamento de Bienes, Actividades, Obras y Servicios). En este sentido, es significativo que la diferencia de valoraciones entre las fincas de la codemandada y la municipal no superara el 50 % del valor de la finca municipal.

En función de lo expuesto, parece claro que no existen motivos de nulidad de pleno derecho que, en función de las circunstancias alegadas, pudieran dar lugar a la incoación de un expediente de revisión.

**SEPTIMO.-** También, se ha desarrollado un discurso argumentativo dirigido a demostrar que el Gerente carecía de competencias para emitir el informe que precedió al acuerdo expropiatorio. Ocurre que tal alegación no se compadece con la normativa municipal (art. 14 f, g, i y j del Reglamento de la Gerencia Municipal de Urbanismo, donde se recogen, de modo no limitativo, sus competencias), a lo que habría que añadir el Decreto de delegación de competencias de 19 de enero de 2009, sobre “adopción de los actos de trámite para la determinación del justiprecio expropiatorios” y “adoptar las resoluciones que procedan relativas a informes urbanísticos”, de acuerdo con lo informado por el Sr. Jefe de Servicio de Administración de Suelo y Vivienda, folios 146 y siguientes del expediente.

En todo caso, nunca estaríamos ante una incompetencia manifiesta, toda vez que el informe en cuestión estaría realizado por el superior jerárquico de los Arquitectos que prestan servicio en la propia, Gerencia de Urbanismo.

Por lo demás, dada la condición de Arquitecto Municipal que ostenta el Sr. Gerente, tampoco cabe dudar de la competencia profesional a estos efectos.

**OCTAVO.-** Finalmente, se ha alegado la causa de nulidad de pleno derecho definida en el art. 62.1.f) de la Ley 30/1992, de constante referencia, al referirse a aquellos “actos expresos o presuntos contrarios al ordenamiento jurídico por los que se adquieren facultades o derechos cuando se carezca de los requisitos esenciales para ello”.

En este punto, debe decirse que, aunque se han criticado las cuantificaciones existentes en el informe del Gerente con base en el propio informe del Jefe de Servicio de Gestión de Suelo, lo cierto es que este último informe del Sr. Jefe de Servicio aporta una serie de consideraciones sobre el acierto de la valoración del Gerente que no han sido desvirtuados por prueba alguna (señaladamente, de tipo pericial). En particular, cabe notar que no se han objetado técnicamente las comparaciones efectuadas en dicho informe entre el valor de las fincas aportadas por la codemandada y el valor dado a otras fincas semejantes en expedientes municipales o en operaciones privadas (también aludidas). Del mismo modo, tampoco se han desvirtuado las argumentaciones manejadas en el Informe precitado en relación con la finca aportada por el Ayuntamiento.

En tales circunstancias, no cabe subsumir la situación fáctica de Autos (la discrepancia en cuanto a las valoraciones de las fincas afectadas en el expediente) en la causa de nulidad precitada.

De ahí que, en función de lo expuesto en este fundamento y en los anteriores, este Juzgado entienda que la decisión de inadmitir la solicitud de revisión resulte adecuada a Derecho, lo que determina la desestimación de la presente impugnación.

**NOVENO.-** No concurren circunstancias justificativas de una condena en costas, ex art. 139 de la Ley Jurisdiccional.

## **FALLO**

Se desestima el Recurso 418/2010 interpuesto por D. J.M.P.P. contra el Acuerdo de 22 de julio de 2010, que se ratifica, al ser conforme a Derecho; sin costas.

Así por esta Sentencia lo pronuncio, mando y firmo.