

---

**JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 1 DE ZARAGOZA**  
**Procedimiento ordinario nº 16 /2006. Sentencia nº 332 (31-10 -2007)**

---

**TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA**

ENAJENACIÓN POR COLINDANCIA.

No causa de litispendencia ni cosa juzgada.

Falta de notificación no generadora de indefensión.

Parcela sobrante: no susceptible de uso adecuado.

Improcedente. Parcela no sobrante. No enajenación por colindancia.

---

**Ilmo. Sr.**

**MAGISTRADO-JUEZ**

D. Juan Carlos Zapata Híjar

En Zaragoza a 31 de octubre de 2007, habiendo visto los presentes autos el Ilmo. Sr. D. Juan Carlos Zapata Híjar, Magistrado-Juez, con destino en el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 1 de Zaragoza.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.- Partes del recurso:** Recurrente D. J.A.V. representado por el Procurador D. J.M.A.S.V. y defendido por el Letrado D. F.J.Z.M.

Demandado el Ayuntamiento de Zaragoza representado por la Procuradora D<sup>a</sup> N.C.A. y defendido por el Letrado D. L.G.M.G.L.

Codemandada D<sup>a</sup> M.M.L. representada por el Procurador D. I.G.N. y defendida por el Letrado D. S.Z.B.

**SEGUNDO.- Actuación recurrida:** Resolución del Consejo de Gerencia del Ayuntamiento de Zaragoza de 21 de junio de 2005 que desestima el recurso de reposición interpuesto contra Resolución de 19 de abril de 2005 que desestima la solicitud de enajenación por colindancia del solar de titularidad municipal sito en C/ Hermanos Ibarra al no reunir el carácter de parcela sobrante (exp. 3.067.924/99).

**TERCERO.- Procedimiento:** Interposición del recurso ante el TSJ de Aragón el 26 de julio de 2005.

Por Auto de 5 de octubre de 2005 se declaró la falta de competencia del Tribunal y su remisión a los Juzgados de lo Contencioso.

Demanda el 31 de julio de 2006.

Contestación a la demanda el 21 de septiembre y 4 de diciembre de 2006.

Apertura del proceso a prueba el 12 de diciembre de 2006 practicándose por el actor pericial del Arquitecto D<sup>a</sup> M.Z., pericial judicial del Arquitecto D. F.B.M. y por la codemandada pericial del Arquitecto D. J.H.L. y de D. C.G.L.

Conclusiones de la parte actora el 28 de mayo de 2007.

Conclusiones de la Administración demandada el 15 y 20 de junio de 2007.

Concluso para Sentencia el 22 de junio de 2007.

**CUARTO.- Cuantía:** Indeterminada.

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

2. Reconocimiento de situación jurídica individualizada, constatado el carácter de parcela sobrante de la finca sita en C/ Hermanos Ibarra el derecho del actor de la enajenación a su favor, como propietario de parcela colindante y por economía procesal, o de forma subsidiaria se reconozca la condición de parcela sobrante, dictando un nuevo acto de enajenación por colindancia a favor del recurrente.

3. Imposición de costas a la Administración demandada.

**Resumen de los motivos de impugnación del acto recurrido.**

a) El recurrente es propietario de diversos solares en C/ Hermanos Ibarra y C/ Mateo Flandro. El 20 de abril de 1999 solicita enajenación por colindancia al

entender que se trata de una parcela sobrante de titularidad municipal y por lo tanto sin posibilidad de edificación de manera independiente. Antes de resolver este expediente la codemandada inicia expediente de permuta del edificio de la Calle Antonio Maura en el que tras diversas vicisitudes se ofrece para permuta el solar objeto del recurso. Finalmente se acuerda expropiación con avenencia de la finca de la citada adjudicando como justiprecio el solar de Hermanos Ibarra. Esta resolución fue objeto de recurso contencioso administrativo tramitado con el nº 664/2005 ante el JCA nº 3, resuelto en primera instancia por Sentencia de 19 de septiembre de 2007 que desestimó el recurso.

b) La denegación de la enajenación por colindancia está inmotivada. Se trata de una parcela sobrante y así debería acordarse en este proceso, dado que no cabe construcción que cumpla la superficie mínima de 37 m<sup>2</sup> a salvo que estemos en presencia de una construcción de coste excesivo e irracional. Suscita la aplicación del art. 109 del Reglamento de Bienes, Actividades, Servicios y Obras de las Entidades Locales de Aragón, Decreto 347/2002, que establece que la parcela sobrante deberá ofrecerse al propietario colindante que es el actor.

**SEXTO.- Pretensiones de la Administración demandada:** 1. Inadmisión del recurso por litispendencia, por estar pendiente el recurso 644/2005 en el JCA nº 3.

2. Desestimación de la demanda y confirmación del acto recurrido.

3. Imposición de costas al recurrente.

**Resumen de los motivos de oposición al recurso.**

Niega que la parcela pueda calificarse de sobrante, pues no existe inconveniente urbanístico, técnico o económico para que pueda construirse sobre ella. En cualquier caso no se ha declarado como tal, ni se ha seguido el procedimiento establecido en el Reglamento de Bienes para su enajenación.

## FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**PRIMERO.-** Para que pueda concurrir la causa de litispendencia (pendiente de resolución los distintos recursos) o cosa juzgada (cuando la Sentencia ya es firme) es preciso que haya coincidencia en partes, objeto y causa, entre los dos procedimientos -art. 69. d) de la LRJCA-. Y con evidencia se comprueba que aunque las partes en el proceso son las mismas, no lo es el objeto del pleito. En un caso es una expropiación y en otro la denegación de una venta forzosa. Y ello a pesar de que como se verá la causa de decidir en uno y otro pleito es la misma, si estamos en presencia o no de una parcela sobrante.

**SEGUNDO.-** Entrando en el fondo del asunto se ha de indicar que contra la expropiación en avenencia de la codemandada se interpuso recurso contencioso administrativo por el actor suscitando la nulidad de la expropiación inspirada en la misma pretensión que el solar debe calificarse como parcela sobrante. En el otro proceso para impedir la permuta con la codemandada y en éste para forzar la venta como colindante. El fondo de la cuestión es el mismo e idéntica debe ser la respuesta en uno y otro caso. Baste por tanto remitirnos a los fundamentos de la Sentencia del Juzgado nº 3 para desestimar también esta demanda. Allí se decía: «El argumento desarrollado en el escrito de demanda es sencillo y de fácil comprensión: el Ayuntamiento no podía entregar en pago del justiprecio por la expropiación la finca de la calle Hermanos Ibarra de ésta Ciudad de Zaragoza, porque se trata de una parcela sobrante, y en este caso el Ayuntamiento no tiene la potestad de elegir la persona a la que la transmite, sino que en todo caso debe estarse a lo que dispone el art. 109 del Decreto 347/2002 que aprueba el Reglamento de Bienes, Actividades, Servicios y Obras de las Entidades Locales de Aragón. Ahora bien este argumento que es impecable, parte necesariamente de que la finca de la calle Hermanos Ibarra debe tratarse de una parcela sobrante, pues en otro caso no es de aplicación el régimen de adquisición preferente que prevé el art. 109 citado.

Es el art. 5.1 del Decreto 347/2002 el que define qué debe entenderse por parcela sobrante en los siguientes términos: “1. Se considerarán parcelas sobrantes aquellas porciones de terreno propiedad de las Entidades locales que por su reducida

extensión, forma irregular o emplazamiento, no fueren susceptibles de uso adecuado. Para declarar un terreno parcela sobrante se requerirá procedimiento de calificación jurídica como tal, conforme a lo dispuesto en el artículo 10 de este Reglamento, salvo cuando este carácter resulte de la aprobación de planes de ordenación o de proyectos de obras y servicios.” El actor consciente de lo que se ha dicho en el párrafo anterior dedica buena parte de su energía en intentar acreditar que la finca no es susceptible de uso adecuado, para de ese modo aplicar la figura de la parcela sobrante y ejercitar su derecho de adquisición preferente.

No obstante, antes de entrar a conocer la cuestión de fondo apuntada debe examinarse la queja que formula la demanda en primer lugar: la indefensión producida por la falta de audiencia y notificación en el expediente señalado como 309.367/01. Es una objeción que está relacionada con la condición de interesado antes expuesta, que no puede negarse precisamente por la relación de este expediente con el seguido con el número 3.067.924/99 en el que el actor había formulado su pretensión de ejercitar el derecho de adquisición preferente. Si bien no puede considerarse que el Sr. A. tuviera un interés directo en el procedimiento expropiatorio en los términos que señalan los demandados, no puede negarse que estaba en cierta medida afectado por la solución por la que finalmente se optó para el pago del justiprecio.

Pero lo que se acaba de decir no supone reconocer la existencia de indefensión. Si no se le notificó la resolución de 21/06/2005, ello no le ha supuesto indefensión alguna, el actor ha podido articular su defensa en la forma que ha tenido por conveniente, es más, del propio recurso de reposición resulta que el actor conoce la denegación de la enajenación por colindancia acordada por el Ayuntamiento, que parte también de considerar que no se trata de una parcela sobrante, y estos son extremos que eran necesariamente conocidos por el actor. Tal es así que en su escrito de demanda, como ya se ha dicho, dedica buena parte del esfuerzo en intentar acreditar que tiene la condición de parcela sobrante, es decir, ha podido articular su defensa en la manera que ha tenido por conveniente, no solo haciendo las alegaciones oportunas sino también proponiendo las pruebas que consideró procedentes. Es decir, aunque pudiera considerarse que existió indefensión, ésta tuvo un alcance meramente formal, sin llegar a tenerlo material. Por otra parte y aun cuando se estimase la existencia de indefensión, parece poco previsible otra resolución diferente a la que se dictó por el Ayuntamiento de Zaragoza, especialmente si se tiene en cuenta que al resolver el recurso de reposición ya consideró lo relativo a la inexistencia de parcela sobrante. Procede por lo dicho, la desestimación del motivo.

Tercero.- Permitiendo lo dicho hasta aquí entrar a conocer del fondo del asunto, ya se ha visto más arriba cual es la posición del actor: la finca se trata de una parcela sobrante por no ser susceptible de un uso adecuado, y a ello llega por una doble vía; no cumple el programa mínimo de vivienda de 37 metros cuadrados útiles previsto en el art. 2.3.16 del PGOU y considera que no es posible aplicar el fondo mínimo previsto en el art. 4.1.3 del mismo PGOU.

Respecto del primero de los motivos, hay que decir que parte de una premisa que no puede compartirse, está considerando como único uso posible vivienda colectiva, pero el art. 4.3.10.2.a) del PGOU considera compatible el uso de vivienda unifamiliar, es decir, las cuentas no serían necesariamente como las hace el actor. A ello añadir que el actor está contemplando solo una posibilidad constructiva, cuando serían posibles otras, pues se está contemplando desde la rentabilidad económica, cuando es posible emplear otros parámetros diferentes, siempre que cumplan la legalidad aplicable. Por otra parte y en cuanto a la posible aplicación del fondo mínimo, se trata de una posibilidad admitida no solo por los profesionales que informaron por encargo de la codemandada, sino que también la considera el perito de designación judicial y esta consideración se ha visto corroborada por los hechos, concretamente por la resolución del Vicepresidente del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo de 29/06/2006 que resolvió conceder la aplicación de la normativa de fondo mínimo de conformidad con los arts. 4.3.12; 4.3.9 y 4.1.3 del PGOU.

De la prueba pericial practicada resulta que efectivamente si lo que se pretendiera ejecutar fuera una vivienda colectiva ubicando en cada planta una

vivienda, no se cumpliría el programa mínimo de vivienda, pues no se alcanzarían los 37 metros cuadrados requeridos. Ahora bien, ya se ha dicho más arriba que son posibles otras soluciones diferentes, una de ellas admitida expresamente por el perito de designación judicial: la construcción de dos viviendas dúplex que serían superiores a 37 metros cuadrados. A lo que debe unirse la efectiva aplicación de la normativa de fondo mínimo, lo que lleva a considerar que el solar sí que es susceptible de un uso adecuado y por tanto no se trata de una parcela sobrante. Añadir a lo dicho que en el presente recurso se trata sólo de considerar si es susceptible de uso adecuado y ya se ha visto que lo es y que otra cosa será determinar cual de las distintas soluciones constructivas se ajusta a la legalidad, pero lo que sí ha quedado acreditado es que es posible el uso adecuado, lo cual lleva a desestimar el recurso interpuesto.»

**TERCERO.-** Lo que se concluye en el aludido proceso al sostener que la parcela no es sobrante, ha sido ratificado por la prueba pericial judicial practicada en este proceso por el Arquitecto Sr. B., que aunque cuestiona los proyectos de los Sres. H. y G. y señala sus deficiencias técnicas, mantiene con rotundidad en su informe que el edificio es “técnica y económicamente viable”, que “cabén infinitas soluciones, que serán similares porque el solar da para mucho, pero hay infinitas. No queda excluida la vivienda familiar”.

Si la parcela no es sobrante, no hay motivo jurídico para proceder a la venta a los colindantes de conformidad a lo dispuesto en el art. 109 del Decreto 347/2002, por lo que por todo lo razonado la desestimación de este proceso.

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

### **FALLO**

Desestimar el presente recurso nº 16/2006, interpuesto por el Procurador D. J.M.A.S.V. en nombre y representación de D. J.A.V. y en consecuencia:

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

**SEGUNDO.-** No hacer expresa imposición de las costas del presente recurso. Contra esta Sentencia cabe interponer recurso de apelación (art. 81 de la LRJCA) ante este Juzgado dentro de los quince días siguientes a su notificación, por escrito que deberá reunir los requisitos establecidos en el art. 85 de la Ley.

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