
JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 3 DE ZARAGOZA
Procedimiento ordinario nº 37/2006-A1. Sentencia nº 340 (22-10-2007)

TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA

UNIDAD DE EJECUCIÓN. DELIMITACIÓN SUELO URBANO.

No inclusión suelos cedidos gratuitamente para ampliación vial.

Condición suspensiva cumplimentada por el Ayuntamiento.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D. José Alfonso Tello Abadía

En la ciudad de Zaragoza, a veintidós de Octubre de dos mil siete.

Vistos por mi, D. José Alfonso Tello Abadía, Magistrado-Juez del Juzgado Contencioso-Administrativo nº 3 de los de Zaragoza, los presentes autos de Procedimiento Ordinario nº 37/06, seguidos a instancia de U., S.A., representada por el Procurador Sr. P.A. y defendida por el Letrado Sr. Camarero Charles, contra el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Zaragoza de fecha 28/10/2005 por el que se acordaba la aprobación definitiva de la Delimitación de la Unidad de Ejecución en calle Dos de Enero nº 7, Prolongación de Avda. Cesáreo Alierta (Antigua c/ Cartagena). El AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, representado por la Procuradora Sra. C.A. y defendido por la Letrada Sra. P.S., siendo codemandada la mercantil P.E., S.L., representada por la Procuradora Sra. O.D. y defendida por el Letrado Sr. P.A., resultan los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 23-01-06 fue turnado a este Juzgado procedente del Juzgado Decano de los de esta ciudad, escrito interponiendo recurso contencioso-administrativo contra la resolución arriba indicada. Mediante proveído de fecha 1-02-06, se tuvo por interpuesto dicho recurso y se reclamó el expediente administrativo a la Administración demandada

Recibido con fecha 24-02-06, se dio traslado a la demandante que con fecha 28-03-06 presentó demanda, en la que se terminaba interesando la estimación del recurso y la declaración de nulidad de la resolución administrativa.

Mediante resolución de 29-03-06 se tuvo por evacuado el trámite y se dio traslado a la defensa de la Administración para que contestase la demanda, evacuando dicho trámite mediante escrito presentado a 3-05-06, oponiéndose a las pretensiones de la actora y solicitando una sentencia por la que se desestime el recurso contencioso-administrativo planteado. Mediante resolución de 4-05-06 se tuvo por evacuado el trámite y se dio traslado a la codemandada P.E., S.L. para que asimismo contestase a la demanda, evacuando dicho trámite mediante escrito presentado el 2-06-06, en la que se terminaba interesando se dicte sentencia por la que se desestime el recurso interpuesto. Mediante auto de fecha 5-06-06 se fijó la cuantía del presente procedimiento y se abrió el recurso a prueba, practicándose las admitidas a las partes con el resultado que obra en autos.

Con fecha 8-01-07 estando definitivamente concluso el periodo probatorio, acordó el trámite de conclusiones, en el que las partes presentaron sus respectivos escritos, y mediante resolución de 21-02-07 quedó el recurso para sentencia.

SEGUNDO.- En la tramitación de este recurso se han observado los trámites y prescripciones legales, a excepción del término para dictar sentencia y su cuantía es indeterminada.

FUNDAMENTOS JURIDICOS

PRIMERO.- Se refiere este recurso contencioso-administrativo a la impugnación formulada contra el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Zaragoza de fecha 28/10/2005 por el que se acordaba la aprobación definitiva de la Delimitación de la Unidad de Ejecución en calle Dos de Enero, Prolongación de

Avda. Cesáreo Alierta (antigua c/ Cartagena). El planteamiento de la demandante es claro, mantiene y no se niega por el resto de partes que es la actual propietaria de la finca sita en la calle Cartagena números 49 y 51, y como tal afirma ser titular de los derechos urbanísticos que pudieran corresponder a dicha parcela. Señala que la anterior propietaria: P.I.E.Z. S.A. (E.) cedió gratuitamente, de aquella finca, 564 metros cuadrados afectados por el Proyecto de Urbanización de la prolongación de la Avda. Cesáreo Alierta. Añade, aunque esto no es admitido por el resto de partes, que esa cesión llevaba aparejada al cedente el reconocimiento de los correspondientes derechos urbanísticos en las futuras unidades de gestión que se crearan. Seguía diciendo que la mercantil P.E., S.L. instó un proyecto de delimitación de la unidad de ejecución, cuya aprobación definitiva es la que se impugna en el presente recurso, mantiene en definitiva que la Delimitación de la Unidad de Ejecución debería abarcar la superficie en su día cedida gratuitamente al Ayuntamiento, de manera que en lugar de figurar la parcela de su propiedad como que había aportado 20,55 metros cuadrados, debía figurar como aportada esta superficie más 564 metros cuadrados cedidos gratuitamente. Citaba la parte en defensa de su tesis los arts. 117.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1977; 36 del Reglamento de Gestión Urbanística, así como 99, y 106 y ss. de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón.

Pues bien, no constan de manera documental cuales fueran las intenciones de la entonces propietaria para proceder a ceder de forma gratuita los ya sabidos 564 metros cuadrados que se destinaron a la ejecución de la ampliación de la Avenida Cesáreo Alierta de esta Ciudad, lo que sí consta es que la cesión se hacía condicionada a la obtención de hacer viable la construcción de las fincas nums. de la c/ Dos de Enero y nums. de la c/ Marqués de Arlanza según solicitud de fondo mínimo, tal y como resulta de la comparecencia que efectuó en el Ayuntamiento de Zaragoza, D. R.C.A. en nombre y representación de P.I.E.Z.SA. el día 4/03/1991 y añadía: “En caso de no resultar totalmente favorable la resolución de la solicitud de licencia, el presente ofrecimiento de cesión gratuita dejará de tener efecto, y el Ayuntamiento habría de proceder a su expropiación, al constituir sistema general.” Poco después, el día 24/04/1991 el Pleno del Ayuntamiento dejó sin efecto las actuaciones del expediente de expropiación del terreno antes referido y aceptaba la cesión gratuita de esos 564 metros cuadrados, aceptación que se hacía libre de cargas y gravámenes, nada se decía de que se aceptase la condición señalada. Ni que se reservase al cedente los posibles derechos urbanísticos que correspondiesen a la porción de terreno objeto de cesión. Mientras tanto se había estado tramitando la solicitud de la aplicación de la normativa de fondo mínimo formulada por la misma sociedad cedente en el expediente señalado como 3.041.361/91, que concluyó con el acuerdo del Consejo de Gerencia de Urbanismo de fecha 27/01/1992 en que se informaba favorablemente la aplicación de la normativa de fondo mínimo, pero que no llegó a tener realidad, por que al parecer sobre una de las fincas que se pretendía agrupar, la solicitante no tenía más que una opción de compra que no llegó a prosperar.

De lo dicho resulta que aun cuando se considerase que la cesión estaba sometida a una condición suspensiva, consistente en la aplicación de la normativa de fondo mínimo, el Ayuntamiento cumplió la condición impuesta, y si no llegó a tener efectividad fue por una cuestión que no le era imputable, y que más parece pertenecer a la esfera jurídica del cedente. En definitiva, la única condición de la que existiría, constancia fue cumplida, luego ninguna objeción podría encontrarse a la plena efectividad de la donación sin cargas ni gravámenes.

SEGUNDO.- Plantea la demandante que de no entenderse la cesión gratuita sobre la base de que se respetarían los derechos urbanísticos por el terreno cedido gratuitamente, carecería de sentido, sería una operación inexplicable. No puede compartirse esa apreciación.

Hay que partir de que no se cede de forma gratuita al Ayuntamiento unos terrenos al azar, sino que se trata de la porción de una finca que estaba afectada por el proyecto de ampliación de la Avda. Cesáreo Alierta, y sobre los que se estaba siguiendo un procedimiento de expropiación. No se trata pues de una cesión aleatoria, pues era ya cierta y conocida la afectación de los terrenos y su

incorporación al sistema general que se iba a ejecutar. En realidad, lo que existe es la obtención de unos beneficios recíprocos entre el Ayuntamiento y la propiedad, como si de una obligación sinalagmática se tratara. La propietaria cede el terreno, que tiene las condiciones ya vistas, y si bien no obtiene precio por ello, se asegura de alguna manera la aplicación de la normativa de fondo mínimo en el trozo resultante y en otras parcelas que agrega, ganando rapidez en la tramitación del procedimiento que en definitiva le iba a privar de la propiedad de ese trozo de terreno. El Ayuntamiento obtenía esos terrenos de forma gratuita y aceleraba la incorporación al patrimonio municipal de los terrenos necesarios para la ampliación proyectada, a su vez, estudiaba la aplicación de la normativa de fondo mínimo en las condiciones ya conocidas. Se trata de una operación que tiene una lógica interna y la hace perfectamente explicable y en la que las dos partes implicadas obtienen su correspondientes contraprestaciones.

La demandante cita en apoyo de su tesis el art. 117 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1977 y el art. 36 del Reglamento de Gestión Urbanística, si bien deberá convenirse con la demandada que la normativa de aplicación será la Ley 5/1999 Urbanística de Aragón, conforme a la que no existen las disposiciones similares al TRLS y Reglamento de Gestión Urbanística que cita la parte. No existe pues la obligación normativa que cita la parte.

Así las cosas, como apunta el perito en su informe, para el caso de que no se hubiese llegado a la cesión gratuita del terreno, éste hubiera sido expropiado por el Ayuntamiento y en ese caso no cabría hablar de la existencia de derecho a ciertos aprovechamientos, lo que supone pretender un tratamiento diferente a una situación que en definitiva es la misma, pues de una u otra manera se hubiera llegado a la incorporación de los terrenos al patrimonio municipal y, no existen motivos para un tratamiento diferente. También, hay que admitir, que al tiempo de la cesión se produjo un incremento sobre los aprovechamientos que le hubieran correspondido, lo que viene justificado por la aplicación de la normativa de fondo mínimo, y el incremento considerable en la edificabilidad de la parcela, de manera que la porción de finca restante, sí que obtuvo unos rendimientos urbanísticos. Por otra parte, la cesión, que no deja de ser una donación implica la transmisión de la propiedad, y por tanto de los derechos a ella inherentes, y resultando que no consta reserva alguna por parte del cedente o donante, debe concluirse que no existió la reserva de derechos urbanísticos que en definitiva pretende la demandante, todo lo cual lleva a la desestimación del recurso.

TERCERO.- No se aprecian motivos que justifiquen la imposición de costas procesales a ninguna de las partes por no apreciarse temeridad o mala fe en sus respectivas posturas en los términos del art. 139 de la LJCA. Vistos los preceptos legales citados y los demás de general y pertinente aplicación.

FALLO

PRIMERO.- Desestimar el recurso contencioso-administrativo interpuesto por U., S.A. contra el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Zaragoza de fecha 28/10/2005 por el que se acordaba la aprobación definitiva de la Delimitación de la Unidad de Ejecución en calle Dos de Enero, Prolongación de Avda. Cesáreo Alierta (antigua c/ Cartagena).

SEGUNDO.- No imponer las costas a ninguna de las partes.

Así por esta mi sentencia contra la que se puede interponer recurso de apelación ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, dentro de los quince días siguientes a su notificación, lo pronuncio, mando y firmo.