

---

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN**  
**SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN PRIMERA**  
**Recurso de apelación nº 461/2009. Sentencia nº 438 (06/07/2011)**

---

**TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA**

PROYECTO DE REPARCELACIÓN POR COMPENSACIÓN. ARCOSUR.

Finca de titularidad dudosa. Aplicabilidad por su atribución a lo previsto en el Reglamento de Gestión Urbanística. Además aplicabilidad de lo señalado en las Bases de Actuación del Sector.

Finca perfectamente identificada. Necesidad para considerarlas que en los Asientos del Registro de la Propiedad figuren las referencias catastrales de las parcelas que integran la finca.

Alcance del principio de Fe Pública Registral. No alcanza a los datos de mero hecho.

Concepto de titularidad dudosa o litigiosa. Inexigencia que la titularidad discrepante se encuentre ya sometida a los Tribunales Civiles.

Cuestiones de propiedad. No competencia de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

---

**Ilmos. Sres.**

**PRESIDENTE**

D. Jesús-María Arias Juana (*Ponente*)

**MAGISTRADOS**

D<sup>a</sup> Isabel Zarzuela Ballester

D<sup>a</sup> Nerea Juste Diez de Pinos

En Zaragoza, a seis de julio de dos mil once.

En nombre de S.M. el Rey.

VISTO, por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN (Sección Primera), el recurso de apelación número 461 de 2009, interpuesto por las compañías mercantiles PROMOTORA M.A.S.A., I.M.A.,S.L., C.T.,S.A., P.I.E.O.,S.L.; A.O.,S.L., A.O.A.G.,S.L.; S.I.,S.L., P.I.G.,S.A., P.V.Z S.L., O.,S.L., M.L.,S.L.; P.H.,S.A., E.G.B.,S.A., A.,S.L.; A.C.A.,S.L.; E.E.C.,S.A.; D.U.M.,S.A.; C.,S.A.; I.M.,S.A.; C.U.N.,S.A.; E.I.Z.,S.A.; P.L.A.,S.A.; G.P.,S.A.; Y J.A.N.M.A.,S.L, representadas por el Procurador de los Tribunales D. I.G.N. y asistidas por el Letrado D. J.S.S.R., contra la Sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 3 de Zaragoza de fecha 27 de julio de 2009, dictada en el recurso contencioso-administrativo seguido en dicho Juzgado con el número 214 de 2008; siendo parte recurrida el AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, representado por la Procuradora de los Tribunales Dña. N.C.A. y asistido por el Letrado D. C.N.C., y D. D.S.A. y DÑA. C., DÑA. G. y DÑA. M.L.C.A., representados por el Procurador de los Tribunales D. L.G.C. y asistidos por la Letrada Dña. C.C.C.

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** En el recurso contencioso-administrativo antes referido, el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 3 de Zaragoza dicto sentencia de fecha 27 de Julio de 2009, desestimatoria del recurso y confirmatoria de la actuación recurrida, sin hacer expresa imposición de costas.

**SEGUNDO.-** Contra la anterior sentencia, por la parte actora se interpuso recurso de apelación solicitando de esta Sala su revocación y la estimación del recurso promovido, siendo admitido dicho recurso y dándose traslado a la representación de la Administración demandada y de los codemandados para que pudieran formalizar su oposición al mismo, lo que así hicieron; y tras elevarse las actuaciones a la Sala, se celebró la votación y fallo el día señalado, 30 de junio de 2011.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** La Sentencia apelada, con desestimación del recurso contencioso-administrativo interpuesto por las mercantiles recurrentes, vino a confirmar la resolución administrativa recurrida, de la Junta de Gobierno Local del

Ayuntamiento de Zaragoza de fecha 13 de marzo de 2008, por la que se desestimó el recurso de reposición interpuesto contra el Acuerdo de dicha Junta de 8 de noviembre de 2007, por el que se aprobó definitivamente el Proyecto de Reparcelación del Sector 89/3 (Arcosur).

**SEGUNDO.-** Dicha Sentencia, tras examinar y rechazar las causas de inadmisibilidad opuestas por la Administración demandada y los codemandados, entrando en el fondo, viene a concluir, con base en una extensa y pormenorizada fundamentación, que es conforme a derecho la actuación recurrida, por la que, frente a la previsión inicial del Proyecto, se detrae de la finca aportada 5 de las promotoras recurrentes, de una extensión de 1.289.705,02 m<sup>2</sup>, la parcela catastral número ... del Polígono 10, de 4.782 m<sup>2</sup> de superficie, la cual pasa a ser la finca número 5-bis que se califica de titularidad dudosa.

Las recurrentes, en su crítica a la Sentencia recurrida, vienen a insistir en las mismas argumentaciones aducidas en la instancia, las cuales en modo alguno han desvirtuado la fundamentación de la sentencia, que se acepta y se da aquí por reproducida, determinando, con base en la misma, la desestimación del recurso. Debiendo ponerse de manifiesto e insistirse frente a tales alegaciones:

Primero.- Y comenzando, por la alegada incongruencia que se achaca a la sentencia, que, como tiene reiteradamente declarado el Tribunal Supremo, entre otras en sentencia de 31 de octubre de 2007, con cita de otras anteriores, la congruencia “no requiere una correlación literal entre el desarrollo dialéctico de los escritos de las partes y la redacción de la sentencia. Basta con que ésta se pronuncie categóricamente sobre las pretensiones formuladas”. Siendo, así mismo de citar, entre otras muchas la sentencia del Tribunal Constitucional de 10 de septiembre de 2007 en la que se declara que “la llamada incongruencia omisiva sólo tiene relevancia constitucional cuando el órgano judicial, por dejar imprejuizada una pretensión esencial oportunamente planteada, no tutela los derechos e intereses legítimos sometidos a su jurisdicción, provocando una denegación de justicia, que se comprueba examinando si existe un desajuste externo entre el fallo judicial y las pretensiones de las partes. Del mismo modo, ha destacado que la falta de respuesta no debe hacerse equivaler a la falta de respuesta expresa, pues los requisitos constitucionales mínimos de la tutela judicial pueden satisfacerse con una respuesta tácita, que se produce cuando del conjunto de los razonamientos contenidos en la resolución pueda deducirse razonablemente no sólo que el órgano judicial ha valorado la pretensión deducida sino, además, los motivos fundamentadores de la respuesta tácita (por todas, STC 67/2007, de 27 de marzo, FJ 2)”.

Segundo.- Que el fundamento por el que se calificó la finca en cuestión de titularidad dudosa no se limitó, única y exclusivamente, a que la misma aparecía en el Catastro que era de titularidad de los codemandados. A este dato, como así queda reflejado en el exhaustivo informe jurídico que sirvió de fundamento para la desestimación del recurso de reposición -que igualmente hemos de dar por reproducido-, se unían otros, como el hecho de que, pese a lo que se alegaba por las promotoras, la finca aportada número 5 no estaba perfectamente identificada al, no constar en el Registro las referencias catastrales de las distintas parcelas que la integran, no pudiendo considerarse tampoco suficiente la descripción de linderos contenida en el Registro, por lo que del mismo no cabía concluir que la citada parcela catastral estuviera incluida en la finca registral, aunque tampoco que no lo estuviera; que se había aportado certificación registral en la que se determinaba que tal parcela no constaba inscrita en el Registro de la Propiedad y documentación catastral obtenida del Archivo Histórico Provincial de Zaragoza de la que resultaba que las parcelas ... y ... del polígono 104 figuraban inicialmente como propiedad de Dña. F.Q. y posteriormente como de D. D.S.A. ya en 1962; que la Gerencia Territorial del Catastro ya declaró que no era de su competencia dirimir conflictos entre particulares sobre el dominio de bienes inmuebles y que debía ejercitarse la correspondiente acción ante los tribunales competentes; y que, así mismo, constaba que por los codemandados se había instado un expediente de dominio para la inmatriculación de la reiterada parcela catastral que concluyó, a la vista de la oposición de las recurrentes, con el sobreseimiento e indicación de que debía dilucidarse la controversia existente entre, las partes en el correspondiente

procedimiento declarativo. Razones todas ellas que conducen a considerar suficientemente justificada la calificación de la finca de titularidad dudosa -que no litigiosa, por no haberse ejercitado en ese momento por ninguna de las partes, pese a las indicaciones referidas, la correspondiente acción sobre titularidad ante los tribunales del orden civil, a los que, ha de insistirse también aquí, corresponde su conocimiento-.

Tercero.- Que ha de reiterarse la doctrina jurisprudencial ampliamente recogida en la sentencia recurrida sobre la protección de la fe pública registral, toda vez que no se ha cuestionado en ningún momento la titularidad de las recurrentes de la parcela número 5, y si, sólo, que dentro de la misma esté incluida la reiterada parcela catastral número ... del Polígono 10.-cuya superficie representa poco más del 0,3 % de aquella-.

Cuarto.- Que la distinción entre titularidad dudosa o litigiosa y titularidad controvertida, que, a juicio de las recurrentes, no tiene sentido, ha sido reconocida por el Tribunal Supremo en su sentencia de 4 de junio de 2008 -que viene a seguir la recurrida-, al declarar que «tampoco puede aceptarse que los conceptos de "titularidad dudosa litigiosa", que se contiene en el artículo 103.4 del RGU, son similares al de "titularidad controvertida" del artículo 10.3 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, ya que éste, claro es, no es el caso que nos ocupa de contradicción entre dos fincas, sino, si bien se observa, el de un clásico supuesto de litigio sobre la titularidad de una única, concreta y determinada finca. Por ello, el precepto concluye señalando que "la inscripción de la finca de resultado se practicará a favor del titular registral de la finca de origen, pero trasladando, igualmente, la anotación preventiva que sobre la misma conste practicada", y, por ello, el mismo precepto señala que solo existe "titularidad controvertida cuando constare anotación preventiva de demanda de propiedad", ya que, desde la perspectiva, que el precepto contempla el conflicto -la controversia- sólo aflora al ámbito registral cuando se produce la anotación preventiva, mas, sin que tal supuesto excluya otros supuestos -sin duda dudosos y litigiosos...". Añadiendo el Alto Tribunal, con cita de la sentencia de 23 de abril de 1992, que en relación con el artículo 103.4 del RGU ya se dijo que «este precepto no exige el que la titularidad discrepante se encuentre sometida al conocimiento de los Tribunales civiles para que pueda tenerse en cuenta y actuar en consecuencia, siendo suficiente con su existencia, cual la alternativa "dudosa o litigiosa" que el artículo utiliza da claramente a entender, independientemente de que la intervención de tales Tribunales se haya ya producido o vaya a producirse". No siendo preciso, por tanto, frente a lo que se sostiene para que la discusión sobre la titularidad surta efectos, que se hubiese interpuesto previamente la pertinente acción civil y haberse inscrito la demanda en el Registro de la Propiedad.

**TERCERO.-** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 139.2 de la Ley Jurisdiccional, procede imponer las costas del presente recurso de apelación a las recurrentes, al desestimarse totalmente el mismo y no apreciar la concurrencia de circunstancias que justifiquen su no imposición.

## FALLO

**PRIMERO.-** Desestimamos. el recurso de apelación interpuesto por las Compañías comerciales: PROMOTORA M.A.S.A, I.M.A.,S.L, C.T.,S.A, P.I.E.O,S.L.; A.O.,S.L, A.O.A.G.,S.L.; S.I.,S.L, P.I.G.,S.A, P.V.Z S.L., O.,S.L, M.L.,S.L.; P.H.,S.A, E.G.B.,S.A; A.,S.L.; A.C.A.,S.L.; E.E.C.,S.A.; D.U.M.,S.A.; C.,S.A.; I.M.,S.A.; C.U.N.,S.A.; E.I.Z.,S.A.; P.L.A.,S.A.; G.P.,S.A.; y J.N.M.A.,S.L., contra la Sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 3 de Zaragoza de fecha 27 de julio de 2009, dictada en el recurso contencioso-administrativo seguido en dicho Juzgado con el número 214 de 2008.

**SEGUNDO.-** Imponemos las costas del presente recurso de apelación a las recurrentes.

Así, por esta nuestra Sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.