

EXCMA. AUDIENCIA TERRITORIAL DE ZARAGOZA
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO
Recurso n.º 730/1985. Sentencia n.º 514 (9-12-1986)

TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA.

REPARCELACIÓN ECONÓMICA.

En ejecución de sentencia. Acomodación al planeamiento.
Certificación registral. Aprovechamiento. Pactos privados.
Distribución equitativa de beneficios y cargas.

Ilmos. Sres. MAGISTRADOS
PRESIDENTE D. Antonio Cano Mata (Ponente)
D. Rafael Galbe Pueyo D. Javier Casamayor Pérez

En Zaragoza, a nueve de diciembre de mil novecientos ochenta y seis.

Son objeto de impugnación los acuerdos del Pleno de la Corporación demandada, de 26 de febrero y 19 de septiembre de 1985, por los que se aprobó definitivamente —y confirmó en reposición— un Proyecto Urbanístico de Reparcelación económica.

Procedimiento: Ordinario.

Cuantía: Indeterminada.

1.º - RESULTANDO: Que de lo actuado derivan los siguiente antecedentes:

A) Previa la legal tramitación, el Ayuntamiento Pleno de Zaragoza —por resolución de 26 de febrero de 1985— aprobó definitivamente el Proyecto de Reparcelación económica en la Manzana... del Polígono... del Plan General de Ordenación Urbana, entendiendo que lo hacía en ejecución de la Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de febrero de 1979.

B) Contra dicho acto dedujeron Reposición los hoy actores, que fue desestimada el 19 de septiembre del mismo año.

2.º - RESULTANDO: Que previa la admisión a tramite del recurso, publicación de su interposición y recepción del expediente administrativo, la parte actora dedujo demanda en súplica de que se dicte sentencia que anulase los actos impugnados; añadiendo —si lo estima oportuno— la necesidad de que por el Ayuntamiento de Zaragoza se inicie, en forma, expediente de expropiación o de reparcelación ordinaria.

3.º - RESULTANDO: Que la Administración, en su escrito de contestación a la demanda, suplicó la desestimación del recurso.

4.º - RESULTANDO: Que recibido el recurso a prueba, se declaró la pertinencia de las de documentos, pericial y testifical, que se han practicado con el resultado que obra en autos.

5.º - RESULTANDO: Que finado el periodo probatorio, se señaló para Vista el 29 de octubre, en cuyo día se celebró y en cuyo acto

las partes ratificaron el contenido de sus escritos, tras hacer un análisis de la prueba.

6.º - RESULTANDO: Que, para mejor proveer, se acordó ampliar el dictamen pericial del que se dio traslado a las partes para alegaciones.

7.º - RESULTANDO: Que en la tramitación de este proceso se han observado las prescripciones legales.

Siendo Ponente el Ilmo. Sr. Magistrado D. Antonio Cano Mata.

VISTOS los proyectos legales invocados por las partes; los que por su especial aplicación a continuación se citarán; y:

1.º - CONSIDERANDO: Que se impugnan en este proceso los acuerdos del Ayuntamiento Pleno de Zaragoza, de 26 de febrero y 19 de septiembre de 1985, por los que se aprobó definitivamente -en instancia y reposición- el Proyecto de Reparcelación Económica en la manzana... del Polígono... del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

2.º - CONSIDERANDO: Que los acuerdos que se impugnan constituyen ejecución de la Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de febrero de 1979, en la que, tras ratificarse la anulación- del acuerdo del Ayuntamiento de Zaragoza de 10 de agosto de 1972 -que confirmaba en reposición el de 20 de junio- sobre cesión gratuita de terreno para viales, disponía que la Corporación citada tenía libertad de criterio para adecuar a la legalidad su actuación urbanística, a través de la reparcelación, expropiación...etc. En consecuencia, -y esto nos parece evidente- desde un punto de vista teórico el Ente Local demandado se ha acogido a un sistema correcto para llevar a efecto lo que ordenó nuestro más Alto Tribunal; por lo que el problema se limita a decidir si tal sistema era posible en la práctica, a la luz de las circunstancias de hecho concurrentes, y si en el procedimiento se han cumplido las previsiones que hacen posible la reparcelación económica.

3.º - CONSIDERANDO: Que siguiendo las causas de impugnación a la reparcelación económica -por el orden en que son presentadas por el actor en su demanda-, la primera objeción que se hace es la de que no se ha cumplido lo previsto en el artículo 102 del Reglamento de Gestión Urbanística, puesto que la Corporación actuante no recabó -en el momento procedimental oportuno del Registro de la Propiedad certificado de titularidad y cargas de todas las fincas incluidas en la Unidad de Reparcelación, al objeto de conocer los propietarios afectados por la misma y proceder a la correspondiente citación.

4.º - CONSIDERANDO: Que esta primera causa de oposición debe ser rechazada, ya que la exigencia del precitado artículo 102.1 aparece suficientemente cumplida, pues si bien es cierto que no se ha oficiado al Registro de la Propiedad para que certificase sobre la titularidad y cargas de todas las fincas incluidas en la unidad reparcelable, no es menos cierto que el Ayuntamiento de Zaragoza

ha acudido al Registro sacando todos los datos que figuran en los folios 49 al 53 del expediente administrativo, en donde se señala el Tomo, folio y finca registral, su identificación, las personas titulares de la misma, la fecha de adquisición y título, en su caso.

5.º - CONSIDERANDO: Que la segunda causa de ilegalidad que contempla la demanda es la infracción del artículo 125.2 de la Ley del Suelo y 74 de su Reglamento de Gestión Urbanística, puesto que entiende que más del 50 % de la superficie edificable de la unidad de actuación no se halla construido conforme al Plan vigente.

6.º - CONSIDERANDO: Que esta segunda objeción -cuya importancia jurídica es evidente- no resulta a juicio de la Sala concluyente para que pueda estimarse el recurso. En efecto, es cierto -como confirma el dictamen pericial- que las fincas 001,004 y 005, al estar edificadas desde mucho tiempo antes de que se redactase el Plan General de 1968 tienen un aprovechamiento inferior al autorizado, por éste, en tanto que las fincas 002 y 003, construidas mucho más recientemente, lo fueron con unos aprovechamientos notablemente superiores a los permitidos por el citado Plan General de 1968, al ser el volumen construido de 220% y 194%, respectivamente. Sin embargo, esto no es suficiente para impedir la reparcelación económica, puesto que -al margen de estas infracciones volumétricas- ninguno de los edificios -especialmente los antiguos, de poco volumen- están declarados fuera de ordenación, ni -lo que es más importante- quedan afectados por usos distintos, ni por alineaciones o rasantes indebidos. En resumen, si un edificio construido antes de la aprobación de un nuevo Plan General de Ordenación Urbana, sigue teniendo en la nueva Ordenación Urbanística el mismo uso, y sus alineaciones son correctas, no habiendo sido declarado «fuera de ordenación», deberá entenderse que no resulta inviable la reparcelación económica, siempre que en ella se cumpla el principio de equitativa distribución de beneficios y cargas.

7.º - CONSIDERANDO: Que se nos dice -y argumenta en el Décimo de los fundamentos jurídicos- que entre diversas partes de los propietarios de las fincas que se reparcelan existieron, en su día, determinados acuerdos que ahora se desconocen, puesto que el estudio de las actuaciones muestra que «...los propietarios de la finca objeto de redistribución económica han renunciado de antemano a una posible reparcelación, que ahora les regala gratuitamente el Excmo. Ayuntamiento. En especial a D. M. C. G. puesto que éste de otra forma no hubiera podido construir ya que para ello necesitaba las luces y vistas que eran propiedad de...». Este argumento debe rechazarse, a los efectos de este proceso, por ser una cuestión privada entre partes ajena a la reparcelación; pero obviamente les quedan a todos los afectados las acciones civiles que pudieran corresponderles a consecuencia de la actuación urbanística, si con ella se alteran o desconocen los pactos privados que pudieron haberse establecido. Es decir, que los efectos de unos convenios sobre luces y vistas, o sobre

compensaciones privadas, pueden originar el ejercicio de acciones civiles, pero no pueden incidir negativamente sobre la acción urbanística reparceladora que ahora se combate.

8.º - CONSIDERANDO: Que, en consecuencia, el único problema que resta por considerar es si con motivo de la reparcelación económica se infringió el principio de equitativa distribución de beneficios y cargas del planeamiento; principio general de derecho -que tiene su fundamento en el de Igualdad, constitucionalmente recogido en los artículos 1,9,14 y concordantes de la Ley Fundamental-que ya estaba vigente en la primitiva Ley del Suelo de 12 de mayo de 1956, conforme derivaba de varios de sus preceptos como el artículo 81.1 que existía la reparcelación si los terrenos de un propietario se veían perjudicados en más de un sexto de la superficie de su pertenencia, y que hoy constituye eje del vigente Texto Refundido, según resulta de una interpretación conjunta y finalista de la ley, con apoyo en preceptos tan claros y manifiestos como los artículos 83.4, 87.1, 97.2,117.3... etc.

9.º - CONSIDERANDO: Que este era el verdadero problema existente en el proceso, es decir el de si en el proyecto de reparcelación económica que se impugna se había respetado la distribución de cargas y beneficios; y como sobre tal punto ninguna prueba concluyente se había hecho, la Sala -para mejor proveer- acordó llevar a efecto pericial complementaria, que ha arrojado como resultado la estimación técnica de que: «...se considera ajustada el principio de la equitativa distribución de beneficios y cargas el proyecto de reparcelación...».

10.º - CONSIDERANDO: Que esta conclusión no resulta desvirtuada por las aclaraciones que se solicitaron del Sr. Perito en el acto de ratificación de la ampliación de su informe, ni por las alegaciones vertidas por la parte actora; todo lo cual conduce a la desestimación del recurso, sin que de lo actuado deriven méritos para hacer un especial pronunciamiento en cuanto a Costas.

FALLAMOS

PRIMERO. - Desestimamos el presente recurso contencioso nº 730 de 1985, deducido por D. M.C.R. y las demás personas que figuran en el encabezamiento de esta resolución, contra los acuerdos del Pleno del Ayuntamiento de Zaragoza de 26 de febrero y 19 de septiembre de 1985, objeto de impugnación.

SEGUNDO. - No hacemos especial pronunciamiento en cuanto a Costas.

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