

TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA

PROYECTO DE REPARCELACIÓN. TITULARIDAD. ACEQUIA.

Comunidad de Regantes.

Actos propios previos al Ayuntamiento reconociendo dicha titularidad.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D. Juan Carlos Zapata Híjar

En Zaragoza a 18 de febrero de 2011, 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: Comunidad de Regantes Término del Rabal de Zaragoza representada por el Procurador D. J.G.C.F. y defendido por el Letrado D. A.H.A.

Demandado: El Ayuntamiento de Zaragoza representado el Letrado D. C.N.C. por la Procuradora D^a S.S.S. y defendido por el Letrado D. C.N.C.

Codemandado: El Gobierno de Aragón representado y defendido por la Letrado de sus servicios jurídicos D^a A.C.

SEGUNDO.- Actuación recurrida:

Acuerdo del Gobierno de Zaragoza de 29 de septiembre de 2009 por el que se desestima el recurso de reposición interpuesto contra el acuerdo de 29 de mayo de 2009 por el que se dio aprobación definitiva al Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución nº1 del Area de Intervención F-51-3 tramitado en el expediente 1.307.997/06 (exp. 821.203/2009)

TERCERO.- Procedimiento:

Interposición del recurso: El 21 de diciembre de 2009.

Demanda : El 23 de febrero de 2010.

Contestación a la demanda: El 30 de marzo y 27 de mayo de 2010.

Apertura del proceso a prueba el 28 de mayo de 2010, practicándose interrogatorio del Presidente de la Comunidad de Regantes, D .V.P.G., testifical de D.C.J.A.R., D. I.V.P.G. documental.

Conclusiones de la parte actora el 18 de octubre de 2010

Conclusiones de las demandadas el 26 de octubre y 18 de noviembre de 2010

Concluso para Sentencia el 18 de noviembre de 2010.

CUARTO.- Cuantía:255.111,12 euros.

QUINTO.- Pretensiones de la parte recurrente.

1. Estimación de la demanda y Nulidad del acto recurrido.

2. Declarando la aprobación del Proyecto de Reparcelación del Área F-51-3 del PGOU de Zaragoza en la forma en que se formuló inicialmente por la Junta de Compensación indicando que la finca aportada es propiedad de la Comunidad de Regantes, con adjudicación de la finca resultante H.

3. Imposición de costas a la Administración demandada.

Resumen de los motivos de impugnación del acto recurrido.

1) La Comunidad de Regantes se considera titular de la finca aportada nº 45 que corresponde a un tramo de la acequia de Soto de Cañar situada en el perímetro del área y con una superficie total de 1.546,43 m². En un inicio del expediente así se la consideró y se la adjudicó la Finca resultante H con una superficie de 565,75 m².

Pero tras diferentes informes y alegaciones al aprobar el Proyecto de Reparcelación la finca fue considerada de titularidad dudosa de conformidad a lo dispuesto en el art. 103.4 del Reglamento de Gestión, al serle de aplicación lo dispuesto en el art. 49 de la Ley de Aguas que establece que los titulares de los cajeros de las acequias son los colindantes.

2) La Comunidad de Regantes sostiene que el cajero y cauce es de su propiedad desde la constitución del Sindicato de Riegos con anterioridad a la inicial Ley de Aguas de 1866 por haberla adquirido por prescripción. Alega que nadie ha poseído el cajero sino la Comunidad, que ha vendido tramos de esa acequia, que en otros sectores se le ha tenido como propietaria y que el Ayuntamiento ha expropiado tramos de esa acequia en ocasiones anteriores.

SEXTO.- Pretensiones de las Administraciones demandadas:

1. Desestimación de la demanda y confirmación del acto recurrido.
2. Imposición de costas al recurrente.

Resumen de los motivos de oposición al recurso.

El Ayuntamiento y el Gobierno de Aragón consideran que no hay título que confiera la propiedad a la Comunidad de Regantes, por lo que es correcta la decisión administrativa que considera dudosa la titularidad o desconocida en aplicación del art. 10.2 del R.D. 1093/1997.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Cuestión análoga por no decir idéntica a la presente ya resolvió este Juzgado en Sentencia de 26 de marzo de 2009 (PO 620/2007) que a su vez hacía suyos argumentos de la Sentencia del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 4 de Zaragoza en PO 676/2006, referidos a una acequia que también había sido considerada dudosa, no reconociendo titularidad a la Comunidad de Regantes, otorgándosela a los colindantes, en el municipio de El Burgo de Ebro.

Y se decía en aquel caso que el problema de la titularidad del cajero, no puede ser resuelto como lo había hecho el Ayuntamiento demandado, negando validez a la titularidad catastral y dando presunción de titularidad a la colindancia de los titulares de las acequias tal y como establece la Ley de Aguas. Es preciso recordar que la titularidad de una finca se presume cierta a efectos administrativos por estar en el catastro y hace prueba frente a tercero, al haber sido inscrita en el Registro (Ley 48/2002 de 23 de diciembre del Catastro Inmobiliario art. 38.1 de la Ley Hipotecaria). También el Reglamento de Gestión Urbanística R.D. 3288/1978 de 25 de agosto, vigente de conformidad a la D. Final Primera e) de la Ley Urbanística de Aragón, establece que son los titulares los que deben de presentar los títulos que luego sirven para la reparcelación.

El art. 103.3 del Reglamento de Gestión cuando dice que en caso de discrepancia entre títulos y realidad física debe prevalecer esta última en el expediente, se está refiriendo a supuestos en que el título no refleja la realidad material de la finca.

El art. 103.4 del Reglamento de Gestión es muy claro al respecto y señala que si lo que se discrepa es la titularidad la resolución definitiva, corresponde a los Tribunales. La Administración califica la titularidad, como dudosa o litigiosa y asume la representación a expensas de lo que decida el Tribunal correspondiente o de que se interponga la oportuna acción. Lo que no puede hacer es irrogarse la titularidad de la finca con efectos definitivos como aquí ha hecho, o determinar que la titularidad es dudosa, cuando como aquí ocurre, nadie ha cuestionado en vía jurisdiccional la titularidad de la misma.

El TS en Sentencia de 23 de abril de 1992 (RJ 1992/3842) indica al respecto: *“no le es dable a la Jurisdicción Contenciosa pronunciarse sobre titularidades y si en cambio a la Ordinaria, no obstante también es patente que el tema tiene relevancia jurídica en el aspecto reparcelatorio de conformidad con lo señalado en el art. 103 del RGU. El acuerdo objeto de impugnación no resuelve adecuadamente el tema, pues según resulta de su texto y aun cuando los antecedentes textuales señalan: “comprobada sobre el terreno la discrepancia entre la realizada y las descripciones registrales aportadas al expediente hasta el extremo de que la finca*

que es propiedad de los alegantes podría no existir en la realidad... la Administración asumirá la representación de los intereses afectados por estas titularidades", es lo cierto que en su parte dispositiva se acuerda la desestimación de anulatorias de la actora han de prosperar; pues mientras no recaiga resolución jurisdiccional declaratoria o denegatoria del derecho, la propiedad alegada ha de calificarse de "dudosa" y la Administración actuante ha de representar "interim" el derecho alegado por la las alegaciones fundada en el art. 103.3 del RGU, que literalmente dice: "en caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, prevalecerá ésta sobre aquéllos en el expediente de reparcelación" por lo que es de afirmar que el meritado acuerdo viene a negar en definitiva el derecho de propiedad de la actora sometiendo al fin y a la postre al alegado titular de este derecho a toda suerte de restricciones probatorias y asumiendo competencias que sólo a los tribunales ordinarios corresponden de conformidad con lo expresado en el art. 103.4 del citado RGU, perfectamente aplicable al caso del pleito al encontrarnos ante una discrepancia en el orden de la titularidad de los derechos pues existiendo el espacio físico de la finca lo que se discute es a quién pertenece éste, si al Ayuntamiento o a la entidad actora y a su co-propietario. Por ello las pretensiones actora en la forma reglamentariamente prevenida con las reservas, depósitos o cautelas que resulten precisas".

Añadiendo que: Que el art. 103.4 del Reglamento de Gestión, "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. Finalmente, las dificultades que el apelante invoca están implícitamente previstas en el precepto de que nos ocupamos, sin que se produzca en ningún caso una situación permanente, sino que la indefinición puede hacerse cesar en cualquier tiempo, tanto a instancia del supuesto titular como a iniciativa de la Administración representante interina de la titularidad confusa si ésta se demora en su actuar".

SEGUNDO.- Como ya se ha dicho la determinación de la titularidad de la finca según los indicados preceptos, sólo es dable hacerla a los tribunales ordinarios y mientras tanto y no se destruya la veracidad del título que se aporta, la finca se presume es titularidad de los actores en la cabida expresada.

Aquí existe una evidente presunción de titularidad de la propiedad por efecto de lo dispuesto en el art. 1959 del Código Civil. Pues la propiedad del cajero se ha poseído por la Comunidad de Regantes a título de dueño desde tiempo inmemorial. Ha de tenerse en cuenta que según se alega y no es negado, la Comunidad de Regantes ha poseído los cauces desde antes de la primera Ley de Aguas. Por tanto la presunción de titularidad para los colindantes establece en la aplicada por la Administración Ley de Aguas en su art. 49, no es admisible.

Los lindes señalados en los títulos de propiedad de los colidantes hasta la acequia, las ventas efectuadas de otros tramos de la misma acequia, la decisión de la Administración que considera en otros tramos titularidad de la Comunidad de Regantes y muy fundadamente el hecho de que la Administración ha expropiado tramos anteriores determinan que deba tenerse por titular de los cauces de esta acequia a la recurrente. La institución decididamente prudente de una titularidad dudosa, está prevista cuando efectivamente haya esas dudas que aquí no existen por la sencilla razón de que ni el Ayuntamiento, ni los colindantes han instado acción alguna para modificar la presunción de titularidad, por lo que la Administración debió admitir la titularidad de la Comunidad de Regantes y no obrando de esa forma dictó un acto contrario a Derecho.

Procede declarar como mera cuestión prejudicial y sin perjuicio de las acciones ante la jurisdicción ordinaria que puedan ejercitar los interesados en ello, tal y como se encarga de señalar la STS de 24 de octubre de 2007 la titularidad de las fincas que se demanda, anulando el carácter dudoso de la misma.

TERCERO.- 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

Estimar el presente recurso nº 533/2009, interpuesto por el Procurador D. J.G.C.F. en nombre y representación de la Comunidad de Regantes término del Rabal de Zaragoza y en consecuencia:

PRIMERO.- Declarar no ser conforme a Derecho la actuación recurrida en lo que afecta a la titularidad de la finca aportada nº 45 que se declara es de la Comunidad de Regantes actora, con todos los derechos que correspondan en la reparcelación, con adjudicación de la finca resultante H.

SEGUNDO.- No hacer expresa imposición de las costas del presente.

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 nº 1 de Zaragoza.