

TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA

PROYECTO DE REPARCELACION. ÁREA F-55-4.

Desviación procesal inexistente.

Nueva adjudicación finca, proximidad, falta de determinación, necesidad de examen global no solo a un solo titular, ausencia de arbitrariedad y no se prescinde de manera plena de dicha proximidad.

Finca en proindiviso, justificación.

Valoración bienes, momento de iniciación del procedimiento de aprobación inicial del instrumento de gestión.

Necesidad de unanimidad para cambio criterios de valoración.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D. Javier Albar Garcia

En ZARAGOZA, a quince de Marzo de dos mil trece.

El Ilmo. Sr. D. JAVIER ALBAR GARCIA, Magistrado-Juez de lo Contencioso/Administrativo nº 2 de Zaragoza y su Partido, ha visto los presentes Autos de PROCEDIMIENTO ORDINARIO nº 77/2012/AM, sobre PROYECTO REPARCELACION AREA F-55-4, seguidos ante este Juzgado entre las siguientes partes:

Como recurrente, N.P.I.S.L. representada por el Procurador Sr. T.M. y asistida por el Letrado Sr. T.C.

Como demandada, el AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, representado por la Procuradora Sra. S.S. y asistido por la Letrada Sra. S.G.

Como codemandados han comparecido:

1. D. S.L.T., D^a L.E.C., D. F.J.L.E., D^a M.V.L.E. y las compañías mercantiles L.H.,S.L., L.E.,S.L. y L.M.,S.L., representados por el Procurador Sr. G.N. y asistidos por el Letrado Sr. G.N.

2. La JUNTA DE COMPENSACION DEL AREA DE INTERVENCION F-55-4 DEL PGOU DE ZARAGOZA, representada por el Procurador Sr. A.N. y asistida por el Letrado Sr. R.P.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por N.P.I.,S.L. se interpuso recurso contencioso-administrativo contra la siguiente actuación administrativa:

Acuerdo del Gobierno de Zaragoza, adoptado en fecha 23.12.11, por la que, entre otras, se aprobaba con carácter definitivo Proyecto de Reparcelación del Área de Intervención F-55-4 (Expte. 9269005/2009).

Habiendo correspondido su reparto a este órgano y, tras admitir la solicitud, se tramitó el mismo conforme a lo dispuesto en el art. 45 y ss, de la LJCA, y reclamándose el oportuno expediente administrativo.

SEGUNDO.- Recibido el expediente, se confirió traslado a la recurrente para formalizar demanda, habiéndolo hecho mediante el escrito que consta unido, alegando los hechos y fundamentos de derecho que estimó oportunos.

Posteriormente se dio traslado a la Administración demandada para contestación, quedando unido el escrito presentado.

Seguidamente se dio trámite de contestación a las dos partes codemandadas, quienes presentaron sus respectivos escritos. A la vista de lo alegado, por resolución de 27.11.12 se acordó dar traslado a la recurrente para que pudiera alegar acerca de la causa de inadmisión por falta de legitimación activa, habiéndose aportado escrito y documentación que consta unida.

TERCERO.- En fecha 21.12.12 se dictó decreto fijando la cuantía del

recurso en Indeterminada, superior a 30.000,- euros.

Recibido el procedimiento a prueba, por la recurrente se solicitó documental y pericial, en el sentido de que se tuvieran en consideración con tal carácter diversos informes obrantes en el expediente administrativo. El resto de partes se opusieron a la prueba pericial interesada por la recurrente. Por S.S^a se resolvió por Auto de 14.01.13 la denegación de la citada pericial.

Posteriormente, no siendo preciso practicar pruebas, se declaró terminado el periodo probatorio y concedió trámite de conclusiones, constando unidos los respectivos escritos presentados por las partes y quedando las actuaciones para dictar Sentencia.

CUARTO.- Que en la tramitación del procedimiento se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Se recurre el acuerdo de 23-12-2011 del Consejo de Gobierno de Zaragoza que aprobó con carácter definitivo el Proyecto de Reparcelación del Área de Intervención F-55-4. Se pide la anulación del mismo y se declare el derecho de la recurrente a ser adjudicataria de la manera más ajustada al principio de proximidad, y en concreto con derecho a obtener la adjudicación de su edificabilidad en las manzanas A y E del ámbito, a obtener la adjudicación de su edificabilidad en parcelas con frente a Avenida de Cataluña y a que la edificabilidad en parcelas de la manzana A sea proporcional a las adjudicadas a MRA. Cubican en función de la superficie de Sus respectivas parcelas.

También se pide que sea MRA la que como propietaria principal soporte la adjudicación pro indiviso con la familia L.E. o participe, junto con la recurrente, en dicha proindivisión.

Finalmente, se pide que se aplique el informe de valoración de bienes elaborado el 30-6-2008, excepto en lo relativo a la indemnización de la familia L.E. Por la familia L. se pide inadmisión por incumplimiento del art 45.2.d LJCA y, por ella y por el Ayuntamiento, por desviación procesal.

SEGUNDO.- Con relación a la inadmisión por incumplimiento del 45.2.d. LJCA, debe rechazarse, ya que se requirió en su momento y se aportó el acuerdo de la toma de decisión de interponer el pleito por el Consejero Delegado de la empresa, que era una sociedad, B.G.E.S.L., que había designado a D. C.B. Al respecto, tal precepto lo que pretende es asegurar que no se presentan demandas por quien carece de legitimación, y pretende en realidad proteger a las propias corporaciones recurrentes de posibles abusos, sin que se pueda convertir en un obstáculo complicado para que puedan ejercer tales derechos, so pretexto de protegerlas. Aportado el documento que se consideró suficiente, debería quien opone la falta de legitimación haber presentado algún indicio sobre dicha posible insuficiencia, lo cual podría haber hecho acudiendo al Registro Mercantil y pidiendo copia de estatutos o de cualquier otro dato que permitiese al menos sospechar con un mínimo fundamento que quien había actuado decidiendo interponer el pleito carecía de poder para tomar tal decisión.

TERCERO.- Con relación a la desviación procesal, que se invoca pero no se concreta por el Ayuntamiento y que la familia L. concreta en que se hace una petición concreta de adjudicación de parcelas que en ningún momento se había hecho en vía administrativa, debe rechazarse.

En primer lugar porque tal desviación procesal podría haberse planteado si hubiese habido un recurso, mientras que en este caso no lo hubo, sino alegaciones, que podría no haber hecho, y respecto de cuya previa ausencia se podría invocar un tácito consentimiento, unos actos propios, etc, pero no una falta de legitimación para recurrir. Según lo alegado por la codemandada y el ayuntamiento, si no hubiese realizado ninguna alegación, cualquier intento de recurso judicial estaría condenado al fracaso pues supondría desviación procesal respecto de su actividad administrativa anterior, que habría sido ninguna.

En segundo lugar, porque lo que pidió no fue algo diferente, sino que concretó algo que ya venía pidiendo, una mayor, a su juicio, satisfacción del principio de proximidad, que al no tener una concreción única, en ese momento dejó abierta y en vía judicial ha concretado más. Es decir, es como quien concreta en vía judicial la solicitud genérica hecha en vía administrativa de indemnización por unos daños.

CUARTO.- No se discute que la norma aplicable es la Ley 5/1999, de acuerdo con lo previsto en la DT 11ª de la nueva Ley de Urbanismo de Aragón 3/2009 de 17-6, que se publicó el 30-6-2009 y entró en vigor a los seis meses según la DF 10ª.

En cuanto a la proximidad, se recoge en el art. 125 LUA 5/1999, junto con otros preceptos, que son relevantes para la actual cuestión *“El Proyecto de Reparcelación se ajustará a los siguientes criterios, salvo que los propietarios, por unanimidad, adopten otros diferentes:*

a) El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas en el momento de aprobarse la delimitación de la unidad de ejecución.

b) Para la determinación del valor de las parcelas resultantes, se considerará el básico de repercusión con las correcciones que procedan por aplicación de los coeficientes de ponderación previstos en el planeamiento o que deriven de la situación y características de cada parcela en la unidad de ejecución, determinadas en la forma que señale la normativa sobre fijación de valores catastrales.

Si el valor básico de repercusión no estuviese fijado por la Administración Tributaria conforme a las determinaciones del Plan en ejecución, se calculará con las mismas reglas que se utilizan para su fijación por la citada Administración tributaria.

c) Las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones, mejoras y demás derechos que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo, y su importe se satisfará al propietario interesado, con cargo al Proyecto en concepto de gastos de urbanización.

d) Las obras de urbanización no contrarias al planeamiento vigente al tiempo de su realización que resulten útiles para la ejecución del nuevo Plan serán consideradas igualmente como obras de urbanización con cargo al Proyecto, y se satisfará su importe al titular del terreno sobre el que se hubieran realizado, siempre que éste acredite haberlas ejecutado a su costa.

e) Toda la superficie susceptible de aprovechamiento privado de la unidad de ejecución no destinada a un uso dotacional público deberá ser objeto de adjudicación entre los propietarios afectados y demás titulares de aprovechamientos subjetivos, en proporción a sus respectivos derechos en la reparcelación.

Las compensaciones económicas sustitutivas o complementarias por diferencias de adjudicación que, en su caso, procedan se fijarán atendiendo al valor de las parcelas resultantes, conforme a lo establecido en el apartado b) de este mismo artículo, sin incluir los costes de urbanización. El exceso de aprovechamiento privado en relación con aprovechamientos subjetivos de todos los propietarios y demás titulares se adjudicará a la Administración para su incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo.

f) Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.

g) Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se adjudiquen fincas independientes a todos ellos, los solares resultantes podrán adjudicarse pro indiviso a tales propietarios. No obstante, si la cuantía de esos derechos no alcanzase el 15 por 100 de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico.

*h) En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento. “A su vez, dicho principio, ya contenido en la vieja LS, se matizaba en el 95 RGU “1. Se **procurará**, siempre que lo consientan las exigencias de la*

parcelación, que las fincas adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo posible al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.

2. Esta regla no será necesariamente aplicable en el caso de que las antiguas propiedades estén situadas, en más del 50 por 100 de su superficie, en terrenos destinados por el plan a viales, zonas verdes u otros incompatibles con la propiedad privada."

Respecto de la proximidad, este Juzgado ha tenido ocasión de pronunciarse en muchas ocasiones anteriormente, PO 434/2010, PO 230/2006, pudiendo destacar, por reciente, la del PO 36/2011, sentencia de 22-7-2011 en esta última sentencia se decía lo siguiente: "CUARTO- Con relación al principio de proximidad, art. 149.f Ley 3/2009 y 125.f LUA 5/1999 anterior; este Juzgado ha tenido ocasión de pronunciarse en diversas ocasiones, en concreto en las sentencias de 21-1-2007, PO 239/2006; 1-10-2006, PO 280/2005, pendiente de apelación, 10-1-2008, PO 693/2006, o 10-3-2011, PO 434/2010, valorando su carácter más de principio que de norma exigible, criterio que comparten las sentencias citadas por el Ayuntamiento: STSJ La Rioja de 6-11-2003 o Galicia, 4-3-2004, o Cataluña, 21-12-2005. En efecto, la proximidad, contenida en el art. 149.f de la LUA, es un simple principio, por lo general de difícil aplicación. En concreto, ello se desprende de su propia redacción, pues se dice que "se procurará, siempre que sea posible" y el mismo plantea la disyuntiva de cómo se debe de aplicar. Es decir, ¿se cumple más si se satisface más al que tiene propiedad mayoritaria que al que menos? Y cómo se cumple más, si se sitúa a alguien con mil metros de aportación encima de su finca inicial o a alguien con diez mil a cincuenta metros de su finca inicial. Y si se trata de calles, ¿se cumple mejor otorgando la parcela a quien tenía más próxima a ella en su conjunto la finca aportada o a quien tenía la finca más próxima en un punto concreto? Por otro lado, se suscita también la duda de cómo computar la cercanía, pues puede computarse en función del punto más próximo de la finca -normalmente no son regulares- o en función del centro de la finca, etc.

Además de ello, hay que plantearse si dicho principio opera finca por finca o hay que tener en cuenta a cada propietario, pues ambas interpretaciones caben en su tenor literal: "f) Se procurará, siempre que sea posible y sin que ello genere un mayor número de adjudicaciones pro indiviso, que las fincas adjudicadas estén situadas en lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares", teniendo en cuenta que no tiene por qué corresponder a cada finca una finca, sino que las resultantes pueden ser más o menos, según sea posible concentrar o no. Es decir, si hay varios propietarios y alguno o varios tienen varias fincas, parece razonable entender que no se puede satisfacer al 100 % a un propietario en relación con todas sus fincas. Además de ello, no puede dejar de tenerse en cuenta otra cuestión, que si hay una dispersión de fincas aportadas que se concentran en una parcela, eso puede ser mucho más beneficioso, es decir el acercamiento de las resultantes entre sí cuando las previas estaban separadas, que si la finca resultante está cerca de alguna de ellas y lejos del resto.

De lo anterior resulta una cosa, nunca se podrá determinar si se ha cumplido tal criterio por referencia a un solo titular o a una sola finca, sino que habría que hacer un examen global con relación a todos los propietarios, para ver si se cumple en conjunto y lo más posible respecto de todos.

En el caso presente, no se ha realizado tal examen, y se argumenta únicamente que la parcela 10.b adjudicada al titular de la aportada E está igual de cerca de la C, pero en cambio la 10e adjudicada a los recurrentes, titulares de la C, no está cerca de ésta. Como ya se ha adelantado, esto es susceptible de valoraciones totalmente diferentes, e incluso contrarias y el propio Ayuntamiento contraargumenta que se atribuyó la 10.b al titular de la E porque se superponía sobre la finca aportada, 153,75 m² en mayor medida que a la C, 223,33 m², además de que se perjudicaría a otros propietarios, como (...) que pasaría a tener sólo un 26,2 % del aprovechamiento subjetivo. Dicho intercambio de argumentos no hace sino dar la razón a lo más arriba alegado, que hay muchas maneras de entender satisfecho el criterio, que según los casos contentarán a algunos y molestarán a otros, siendo tan válido el aplicado por el Ayuntamiento como el invocado por los recurrentes, y al final, lo único que realmente puede tenerse en cuenta es que no haya una arbitrariedad manifiesta o una absoluta desconexión entre fincas

aportadas y recibidas”.

En el caso presente aún cuando la parte ha hecho unas propuestas que, a su juicio, podrían ajustarse mejor a la proximidad, y partiendo de que ya es difícil decir qué se entiende por cumplimiento de proximidad, según se ha refendo (cumplimiento por número de fincas, aproximación al lindero, aproximación al núcleo de la parcela, etc), la realidad es que no se puede decir que no se haya satisfecho en parte (y recordemos que se dice “*se procurará*”), pues se han tenido en cuenta otros principios, como lo es el reducir al máximo la indivisión, que es otro de los principios que se mantiene en dicho precepto, que lo contempla, en la vieja tradición del propio Código Civil, que considera la misma como algo poco deseable y que permite la división del pro indiviso por la simple solicitud de un comunero, la llamada actio comuni dividendo, art. 400 CC. En este sentido, la propuesta que hace la parte pasa bien por convertir en comunero al mayoritario, bien en hacer un pro indiviso de tres. Respecto de lo primero, no sólo carece de fundamento, sino que, en última instancia, sería contrario al principio de mayoría en toda comunidad, corporación, sociedad o, como es el caso, Junta de Compensación, siendo lógico que, a falta de acuerdo, decida quien más votos o participación tiene. Respecto de lo segundo, si la proindivisión es la última solución, parece claro que la comunidad de tres es peor que la de dos, como claramente ha manifestado quien está obligado a aceptar la indivisión, la familia L., que prefiere dos comuneros antes que tres, no habiendo razones para que tal principio se conculque para satisfacer otro, el de la proximidad, que puede encontrar muchas variables para ser más o menos satisfecho.

Pero es que, además, hay otros dos motivos claros para rechazar la pretensión. El primero es que, aunque pudiese haber una solución mejor para la recurrente, y peor para otros, lógicamente, no se puede decir que no se haya cumplido en gran medida. En efecto, habiendo aportado las parcelas F3, F4, F6 y F7, plano 3, y si se compara con el plano 4, se comprueba como la B 3 sí que cumple con la proximidad (la B2 a que alude el Ayuntamiento era de O.), al coincidir casi totalmente con la F6 y estar muy cercana a la F7. Así mismo, la F4 está próxima (el principio es de proximidad, no de coincidencia) a la citada B3, estando asimismo muy cerca la A2 a la F3, casi totalmente cedida a viales. En definitiva, no puede decirse en absoluto que se haya incurrido en arbitrariedad o que se haya prescindido de manera plena de dicha proximidad.

El segundo motivo es el citado 95.2 RGU. No aclara si cuando se refiere a que no se cumplirá si se da la circunstancia de más del 50 % incompatible con la propiedad privada es respecto de cada concreta finca y afectará tal exclusión a cada finca, o respecto del global, y afectará a todas, o si en caso de que se dé respecto de una sola finca, se excluirá respecto de todas, pero de ello resulta otra conclusión clara. Aunque no se dé ese 50 % por ciento, que excluiría de raíz que se hubiese de tener en cuenta, cuanto más próximo se esté al 50 % más relajado y flexible ha de ser dicho cumplimiento, pues jurídicamente será menos exigible y materialmente será más complicado.

Afirma la Junta que el 49,44 % se dedica a viales y zona verde, y el 10 % es la parcela lucrativa cedida para VPO. Aun cuando no se llega al 50 %, pues la parcela lucrativa es compatible con la propiedad privada, la realidad es que el hecho de que se cedan a viales y zona verde 19.438,10 m², plano 4, de un total de 39.317,40 m², hace que resulte imposible la satisfacción al 100 % a todas las partes.

Por otro lado, si se atiende a la interpretación más extrema posible a tenor del tenor literal, de que si no se cumple con una finca, ya no se puede exigir respecto de ninguna, resulta que la finca más extensa, F10, de MRA, se cede en su mayor parte, ver planos citados, que la Junta cifra en el 89 %, y las F6, F7 y F1 de la actora (la F2 no tanto) se ven también muy afectadas, dice la Junta que en un 60 %.

Finalmente, se invoca por la parte los propios informes municipales, de 3-11-2010, folio 478, doc 3 del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación, y 19-4-2011, del Director de Servicios de Planificación y Diseño Urbano, folio 494, doc 4 demanda, pero con independencia de que se trate de informes imparciales y de carácter técnico y no meros informes de parte, la realidad es que ambos plantean el problema de que habría un aumento de las indivisiones, con lo cual se satisfaría un poco mejor un principio pero se perjudicaría otro. Además, vuelve a recalcar, proximidad no es coincidencia, como parece resultar de dichos informes y, como se

ha dicho, lo que se trata es de evitar desplazamientos groseros desde la ubicación de la finca aportada a la parcela recibida, que además supongan un efectivo perjuicio que en este caso no se ha justificado, siendo una mera alegación de parte la de la infracción del principio de equidistribución. Ello exigiría también, para justificar una alteración de lo acordado, verificar si es mejor coincidencia en unas fincas y lejanía en otras o cercanía en todas, o a la inversa, cabiendo, como se ha dicho al reseñar la sentencia mencionada, muchas variables, todas ellas legalmente posibles y con una parte de razonabilidad.

Por todo ello, procede desestimar las des pretensiones que pretendían una nueva adjudicación y un consiguiente cambio en la situación de proindiviso.

QUINTO.- Con relación a la valoración, se pretende que se aplique una valoración de un informe de 30 de junio de 2008, en lugar de la aprobada en septiembre de 2009, que dio lugar a una cantidad inferior. Ello habría supuesto unos gastos menores para el conjunto, pero unas valoraciones inferiores para todos -excepto para los hermanos L., cuya valoración no se pretende alterar- lo que redundaría en un beneficio de quien más tiene que pagar, en este caso la mayoritaria MRA. En concreto, la recurrente habría perdido 99.643 euros en indemnización por bienes ajenos al suelo y MRA Cubican habría ganado 374.727 euros que habría dejado de pagar.

Debe también rechazarse tal pretensión, y ello por los siguientes motivos.

En primer lugar, porque desde el punto de vista legal, la valoración debe atender al momento de aprobarse inicialmente el instrumento correspondiente, según el art. 21 TRLS: *"1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:*

a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.

b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.

c) La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.

d) La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.

2. Las valoraciones se entienden referidas:

a) Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a) del apartado anterior; a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive (...)" En este caso, estamos ante una reparcelación, la cual se regula también por el art. 136.b RGU, que dice: *"Las valoraciones se entenderán referidas:*

(...) b) Cuando se trate de reparcelación o de compensación, al momento de la aprobación inicial del proyecto de reparcelación o de la sumisión del proyecto de compensación al trámite de audiencia previo a su aprobación." Arguye frente a ello la actora que se atiende al instrumento urbanístico que delimita la unidad de ejecución, en este caso el Plan Especial de 30-3-2007, invocando para ello el art. 101 RGU, que dice: *"1. El expediente de reparcelación se iniciará: a) Por ministerio de la Ley cuando se apruebe definitivamente la delimitación del polígono o unidad de actuación (...)"*, pero ello está referido a casos, como el del 38 del mismo RGU, en que/se delimita por un procedimiento específico ya por la propia entidad urbanística actuante (en este caso la Junta) que va hacer la actuación, en este caso la reparcelación, cuando no está anteriormente delimitado, aparte de que, a los efectos específicos de las valoraciones, hay que estar a la norma especial del 136.b.

Es más, el art. 135.2 LUA tiene una redacción similar a la del 101 RGU *"2. El expediente de reparcelación se entenderá iniciado al aprobarse la delimitación de la unidad de ejecución, salvo cuando la reparcelación se hubiere tramitado y aprobado conjuntamente con la propia delimitación"*, pero se refiere sólo al sistema de cooperación, mientras que respecto de la Compensación el precepto aplicable sería el 143: *"Corresponde a la Junta de Compensación, en el plazo de los seis*

meses siguientes a su constitución, formular el Proyecto de Reparcelación, conforme a lo establecido en los Estatutos y, en todo caso, con el quórum de asistencia de los propietarios que representen más de la mitad de la superficie de la unidad de ejecución", presentación que, posterior a la constitución de la Junta y aprobación de los estatutos, dará lugar a la aprobación inicial, momento en que se deben valorar los bienes, art. 129.2 LUA en relación con el 61.2 relativo a la aprobación de los estudios de detalle, a la que el 129 se remite.

Pero es que, además, si examinamos el art. 21 TRLS, el mismo se refiere a instrumentos de ejecución, con lo cual es claro que está pensando en el supuesto general en el que ya está previamente delimitado el polígono, en este caso por un Plan Especial, y en el que la reparcelación viene tiempo, a veces años después, y no en el supuesto particular del 38 RGU, que es además una norma reglamentaria subsidiaria, en que se hace necesaria una previa delimitación para iniciar la reparcelación, que en ese caso irá seguida a aquella. En concreto, la delimitación requiere, según la LUA 5/1999, un instrumento de rango planificador, no de ejecución, que será al menos el Plan Especial, art. 99.3 LUA.

Finalmente, pretender que en todo caso se valoren al momento de la delimitación es absurdo, pues puede haber mucha diferencia de tiempo entre tal delimitación, que podría hacerse en cualquier tipo de Plan, incluso el General, y su efectivo desarrollo.

En segundo lugar, y aunque se dice que se hizo una valoración unánimemente aceptada en julio de 2008, y que, por el contrario, la definitiva no lo fue, todo ello no es realmente así. Con relación a lo primero, no hubo aceptación por parte de la familia Loma, que al parecer era la única que tenía una propiedad, en concreto una nave, en uso industrial efectivo, acordándose que se estudiaría el caso. Del mismo modo, el propio representante de la recurrente manifestó cierto desacuerdo, considerándolas bajas. No hubo una votación expresa, como se reconocería por el propio representante de la recurrente en el acta de 11-7-2011. En coherencia con ello, se acordó una valoración el 21-7-2009. En concreto, en el punto segundo se pidió por el señor B. que se mantuviesen las valoraciones, y, ante el anuncio de que se había encargado unas nuevas, punto tercero, el mismo señor B. pidió *“que en la nueva valoración se tengan en cuenta las fotos y la situación en que se encontraban las naves”*. Esto debe entenderse como una aceptación de que la primera valoración era definitiva. Así, por un lado, no había habido acuerdo expreso previo; por otro, cuando se dijo esto, no podía referirse únicamente, como ha argumentado la recurrente, a las naves de la familia L., en primer lugar porque no era de su incumbencia, y en segundo lugar porque las mismas seguían utilizándose, por lo que no tenían por qué haber sufrido ninguna depreciación apreciable. Frente a tal conclusión argumenta que la primera valoración se había dado por buena, como lo prueba el hecho de que se hubiese solicitado la licencia de derribo, que no tenía sentido si había de hacerse aún la valoración, pero aun cuando ello pudo ser una idea inicial, la realidad es que el derribo, cuya licencia se pidió el 12-9-2008, no se llevó a cabo, aparte de que él mismo no veía imposible hacer una nueva valoración con base en el primer informe y las propias fotografías que pretendió luego que se tuviesen en cuenta. Enmarca todo ello la demandante en una suerte de actuación de hecho de la recurrente, retrasando todo a fin de poder justificar el abaratamiento de costes, pero al margen de la intención que pudiese tener, la realidad es que no había habido un acto expreso de votación, como sí lo hubo después, y como habría sido lo lógico ante una decisión tan relevante. De haberla habido, el representante de la recurrente, con toda seguridad, la habría hecho valer el 21-7-2009, y habría dicho que no se podían rebajar las valoraciones hechas. En cambio, en la junta de 11-7-2011, folio 617, reconoció expresamente la falta de acuerdo expreso, aunque invocase un acuerdo tácito.

En tercer lugar, hay que tener en cuenta que el valor de los bienes debe atender al estado de conservación en el momento en que legalmente debe considerarse, como se ha visto que es la aprobación inicial de la reparcelación, y si se ha comprado el terreno con anterioridad, es claro que debe ocuparse el titular de mantenerlos hasta que materialmente los transmite a la Junta, si pretende que mantengan su valor, y en este caso ni siquiera fue comunicando el momento en que iban quedando vacías, a medida que los vendedores las abandonaban, pues nada ha

opuesto a esta alegación de la Junta. Si se limita a tenerlos pasivamente en espera de que se inicie el desarrollo urbanístico, corre el riesgo de que se deprecien. En el caso presente, parece que fue el abandono de las diversas naves lo que motivó el saqueo sistemático, pero ello no puede imputarse a la Junta, y precisamente la familia L. mantuvo su valor por tener en uso su nave.

En cuarto lugar, no se impugnaron, conforme al art. 184 RGU, ni los acuerdos de la junta de 21-7-2009, ni de la de 30-7-2009 ni de la de 10-9-2009, siendo aprobada el acta de ésta en la de 28-9-2010. Es más, se aprobó el acta de la de 21-7-2009 en la de 30-7-2009. En concreto, además en la de 21-7-2009 todos se mostraron conformes en la prisa por presentar el proyecto para que pudiese aprobarse antes de la entrada en vigor de la LUA 3/2009, que suponía, entre otras cosas, la necesidad de presentar un aval de 511.356,02 euros correspondientes al 10% del presupuesto de urbanización, con lo cual claramente renunciaron a los plazos, en la medida en que ello resultase necesario.

Finalmente, se invoca la nulidad de la reunión de 10-9-2009 por la falta de presencia del Presidente de la Junta, señor A. Aun cuando es cierto que inicialmente no había entrado, estando en las oficinas de MRA en las que, al parecer se celebraban, ocupado con otro asunto, en el acta figura, y la misma sería aprobadas como se ha señalado, el 28-9-2010, por lo que parece claro que en un momento u otro entró, no habiéndose pedido que se reseñase su ausencia durante toda la duración de la Junta, si así hubiese ocurrido. Por otro lado, no se invoca la norma que daría por nula la junta por la falta del presidente en una reunión, conforme al 62 de la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

Por todo ello, como se ha dicho al inicio, debe desestimarse también dicha pretensión, y con ello la totalidad del recurso.

SEXTO.- No procede hacer expresa condena de las costas del recurso, conforme al art. 139 LJCA, al haber ciertas dudas de hecho y de derecho que podían justificar la interposición del recurso.

Vistos los preceptos citados y demás de general aplicación

FALLO

Que debo desestimar y desestimo en su totalidad el recurso interpuesto por N.P.I.S.L. contra el acuerdo de 23-12-2011 del Consejo de Gobierno de Zaragoza que aprobó con carácter definitivo el Proyecto de Reparcelación del Área de Intervención F-55-4 no habiendo lugar a hacer expresa condena de las costas del recurso.

Así por esta Sentencia lo pronuncio, mando y firmo.