
JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 1 DE ZARAGOZA
Procedimiento Ordinario nº 6/2015. Sentencia nº 80 (25-04-2016)

TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA

EXPROPIACIÓN DE FINCAS. PROPIETARIOS NO INCORPORADOS A JUNTA.

Aprobación inicial reparcelación. Los derechos que se derivan de las fincas expropiadas, se adjudican a todos los propietarios, en función de su aportación.

Texto Refundido de la reparcelación, se adjudican a la Junta de Compensación.

Falta aprobación presupuesto de 2013, se convalida en la Asamblea General de junio de 2014.

Obligación de los recurrentes de abonar el justiprecio, reducido por error en la valoración inicial de la empresa a la que se lo encargó la Junta de Compensación.

Fallo: Estimación. Desfavorable al Ayuntamiento.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D. José Javier Oliván del Cacho

En Zaragoza, a 25 de abril de 2016.

En nombre de S.M. el Rey, el Ilmo. Sr. Magistrado D. José Javier Oliván del Cacho, Juez del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 1 de los de Zaragoza, habiendo visto el procedimiento ordinario 6/2015, en el que han sido parte actora A.SL, DOÑA C y D. M representados por Doña MP, Procuradora, con asistencia Letrada de D. P y como demandados el EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, representado por Doña S., Procuradora, con asistencia del Letrado Consistorial y la JUNTA DE COMPENSACION DEL SECTOR 3, AREA SUR 56/5 DEL PGOU DE ZARAGOZA, representada por D. J., Procurador, con asistencia de Doña S., siendo objeto del recurso los acuerdos del Gobierno de Zaragoza de fecha 24 de octubre de 2014, por los que se desestiman los recursos de alzada interpuestos frente a determinados Acuerdos de las Asambleas Generales de 19 de diciembre de 2013 y de 20 de febrero de 2014, en lo que respecta a la aprobación de una derrama para abonar los justiprecios expropiatorios de determinadas fincas.

HECHOS

PRIMERO.- Con fecha 8 de enero de 2015, por Doña MP, Procuradora de los Tribunales y de A.SL, Doña C. y D. M., se presentó recurso contencioso-administrativo contra los aduerdos adoptados en los puntos 6º, 7º y 8º del orden del día de la Asamblea General Extraordinaria de la Junta de Compensación del Sector 3 del Área SUZ 56/5 del PGOU de Zaragoza, así como contra su confirmación por acuerdo del Gobierno de Zaragoza, de fecha 24 de octubre de 2014.

La admisión a trámite del recurso dio lugar al presente procedimiento ordinario.

SEGUNDO.- Con fecha 12 de febrero de 2015, por el Sr. G., en la representación citada, solicitó la acumulación del PA 280/2014 del Juzgado nº 5, lo que se denegó inicialmente en virtud de Auto de fecha 24 de febrero de 2015. Recurrido el anterior Auto, se dio lugar finalmente a la acumulación pretendida en virtud del Auto de 20 de marzo de 2015, de acuerdo con la limitación del objeto de impugnación a los acuerdos referentes a la aprobación de la derrama correspondiente al pago de los justiprecios expropiatorios.

TERCERO.- Mediante escrito fechado a 6 de julio de 2015, se presentó Demanda, en cuyo suplico interesaba que se dictara Sentencia en la que se acordara:

“1.- Declarar no ajustado a Derecho y, en consecuencia, se revoque y anule los acuerdos adoptados por el Gobierno de Zaragoza en sesión de 24 de octubre de 2014 y se estimen procedentes los recursos de alzada interpuestos por mis representados contra acuerdos adoptados en Asambleas Generales de la Junta de

Compensación del Sector 56/5-3 del PGOU de Zaragoza celebradas con fecha 19-12-13 (relativo al punto 6º de aprobación de derrama para el pago de las expropiaciones) y con fecha 20-2-2104 (relativo al punto 5º de corrección de la derrama aprobada en la Asamblea General de 19 de diciembre de 2013 y aprobación de nueva derrama).

2.- *El reconocimiento de la situación jurídica individualizada, consistente en que se declare la procedencia jurídica del derecho de los recurrentes a no abonar la referida derrama aprobada para el pago de los justiprecios expropiatorios, sin que en consecuencia afecte a los mismos en sus derechos y obligaciones en la Junta de Compensación, la adjudicación a la misma en el proceso reparcelatorio del aprovechamiento urbanístico resultante de las fincas expropiadas con sus correspondientes costes de urbanización.*

3º.- *En lo referido a las costas del procedimiento nos remitimos a lo expuesto en dicho apartado”.*

CUARTO.- Mediante escrito fechado a 23 de julio de 2015, el Sr. Letrado Consistorial presentó escrito de oposición a la Demanda, en cuyo suplico interesaba que se inadmitiera o, en su caso, desestimara el acto impugnado.

QUINTO.- En el escrito de la representación de la Junta de Compensación del Sector 3, Área SUZ 56/5 del PGOU de Zaragoza, se suplicó que se dictara sentencia por la que se inadmitiera o, en su caso, se desestimara el recurso.

SEXTO.- Practicada la prueba admitida por este Juzgado y presentados los escritos de conclusiones, los autos quedaron conclusos para Sentencia.

SÉPTIMO.- Mediante resolución se acordó emplazar a la entidad V.SA, la cual compareció en el plazo otorgado, sin que, en cambio, hiciera uso de la posibilidad de presentación de conclusiones facilitada por este Juzgado, por lo que los autos quedaron conclusos para Sentencia.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Se impugnan en esta Litis la confirmación por el Gobierno de Zaragoza de dos acuerdos de la Asamblea General de la Junta de Compensación codemandada referentes a la aprobación de la derrama para el pago de determinadas expropiaciones.

SEGUNDO.- De los expedientes remitidos por la Administración cabe derivar los siguientes elementos fácticos:

Expediente 161.063/2014

1.- Con fecha 18 de febrero de 2014, se presentó en correos recurso de alzada contra los acuerdos adoptados en la Asamblea General Extraordinaria de la Junta de Compensación del Sector 3 del Área 56/5 del PGOU de Zaragoza de fecha 19 de diciembre de 2013; folios 1 a 12.

La impugnación afectaba a tres puntos del orden del día y, entre ellos, el 6º, esto es la “aprobación de derrama para el pago de las expropiaciones y autorización al Presidente a firmar el acta de ocupación”.

2.- Con fecha 19 de marzo de 2014, folios 19 y siguientes, se presentó por el Presidente de la Junta de Compensación escrito de alegaciones, en el que, además de sostener la inadmisibilidad del precitado recurso de alzada, se precisó:

“En cuanto a la nulidad de la derrama aprobada en Asamblea, por importe de 3.080.501,12 euros, en ningún caso podrá decretarse la nulidad de pleno derecho de la misma, dado que ha sido aprobada siguiendo el procedimiento legalmente establecido. Esto es, aprobación en Asamblea General y con el voto favorable de la mayoría de cuotas presentes o representadas (art. 22.2 de los Estatutos)”.

3.- Previa propuesta (obrante a los folios 29 y siguientes), el Gobierno de Zaragoza, en fecha 24 de octubre de 2014, decidió desestimar el recurso de alzada. En la motivación, puede leerse lo que sigue:

“Examinado por este Servicio este primer punto del recurso, con respecto a

la disconformidad manifestada por los recurrentes con la valoración efectuada de las fincas de los propietarios no adheridos a la Junta de Compensación, así como con el proceder de la Junta, en la medida en que, según se indica, no se ha sometido a votación de la Asamblea ni la hoja de aprecio de la Junta ni la aceptación o no de la hoja de aprecio municipal, recordar que en la Asamblea General extraordinaria de fecha 24 de julio de 2013 (punto 5º del orden del día) se informó de la aprobación de las hojas de aprecio municipales y la presentación de alegaciones a las mismas.

En la Asamblea de 19 de diciembre de 2013, según consta en el Acta, en el punto 5º del orden del día, sobre el estado de las expropiaciones, se informa que 'ya se han recibido las hojas de aprecio municipales (de las que se da copia a los asistentes a la Asamblea con las rectificaciones introducidas a resultas de las alegaciones) y el siguiente paso sería aprobar una derrama para el pago de los justiprecios y proceder a ocupar las fincas'.

En el punto 6º del orden del día, con el voto favorable del 73,47433 % de las cuotas de participación, se acordó autorizar al Presidente para firmar las actas de ocupación y se aprobó la derrama para el pago de las expropiaciones. Ello implicaría la aceptación por la Junta del justiprecio fijado.

En el Proyecto de Reparcelación del Sector SUZ 56/5-3 aprobado inicialmente por acuerdo del Gobierno de Zaragoza de fecha 26 de julio de 2012, el derecho correspondiente a las fincas expropiadas por no adherirse sus titulares a la Junta de Compensación se reparte entre los miembros de la Junta en función de su aportación. Conforme a esta proporción, procedería el pago por cada propietario de la derrama acordada para el pago de los justiprecios expropiatorios. Se invoca en el recurso la nulidad de dicha derrama, con fundamento en que sólo en el caso de que el aprovechamiento de las fincas expropiadas se asignara a la Junta de Compensación podría acordarse el pago de los justiprecios como una derrama normal.

En el Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación presentado a trámite para su aprobación definitiva, como se expone en el apartado 13 de la memoria, 'los derechos de los propietarios expropiados y monetarizados serán adjudicados en parcelas finales a favor de la Junta de Compensación, por acuerdo de la propia Junta de Compensación, modificando el criterio respecto al documento presentado en aprobación inicial, que los repartía proporcionalmente entre todos los miembros de la Junta de Compensación, y los adjudicaba dentro de las parcelas finales a adjudicar a cada propietario, siguiendo el principio de subrogación real'. Con ello, la alegación ha quedado sin objeto.

Finalmente, la nulidad de la derrama aprobada para el pago de las expropiaciones se fundamenta en el recurso en la falta de cobertura un presupuesto de gastos para el año 2013 aprobado en Asamblea General, que aunque se considera que es un vicio legal convalidable, una vez finalizado el ejercicio 2013 no se ha procedido por la Junta a dicha convalidación.

Con esta misma justificación (...) interpusieron recurso de alzada contra las derramas aprobadas en las Asambleas Generales celebradas en fecha 24 de abril y 24 de julio de 2013 (...).

Las cuentas anuales del ejercicio 2013 se han aprobado posteriormente en Asamblea General celebrada el 16 de junio de 2014 (punto 2º del orden del día)".

Expediente 261.255/2014

1.- Con fecha 14 de marzo de 2014, se presentó recurso de alzada contra dos acuerdos alcanzados en la Asamblea General celebrada con fecha 20 de febrero de 2014, uno de los cuales, el punto quinto, era el siguiente:

"Corrección de la derrama aprobada en la Asamblea General de 19 de diciembre de 2013 y aprobación de nueva derrama".

2.- A los folios 18 y siguientes obra escrito de alegaciones de la Junta de Compensación, registrado el día 14 de abril de 2014, en el que, además de la inadmisión de precitado recurso (al haberse superado el plazo de 15 días del Reglamento de Gestión Urbanística), se expuso, entre otras cosas, que "sorprende a esta parte que de contrario se impugne la corrección efectuada en la derrama cuando en virtud de dicha corrección se reduce el importe que hay que pagar por las expropiaciones (reducción que tiene su fundamento en un error cometido en la

parcela propiedad de la Comunidad de Regantes)”.
3.- A los folios 29 y siguientes, figura propuesta de resolución, en la que, entre otras cosas, se decía:

“En el Proyecto de Reparcelación del sector SUZ 56/5-3 aprobado inicialmente por acuerdo del Gobierno de Zaragoza de fecha 26 de julio de 2012, el derecho correspondiente a las fincas expropiadas por no adherirse sus titulares a la Junta de Compensación se reparte entre los miembros de la Junta de Compensación en función de su aportación. Conforme a esta proporción, procedería el pago por cada propietario de la derrama acordada para el pago de los justiprecios expropiatorios. Se invoca en el recurso la nulidad de dicha derrama, con fundamento en que sólo en el caso de que el aprovechamiento de las fincas expropiadas se asignara a la Junta de Compensación podría acordarse el pago de los justiprecios como una derrama normal. En caso contrario, únicamente procede girar ésta a quienes voluntariamente acepten que se les asigne dicho aprovechamiento.

En el Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación presentado a trámite para su aprobación definitiva, como se expone en el apartado 13 de la memoria, ‘los derechos de los propietarios expropiados y monetarizados serán adjudicados en parcelas finales a favor de la Junta de Compensación, por acuerdo de la propia Junta de Compensación, y los adjudicaba dentro de las parcelas finales a adjudicar a cada propietario, siguiendo el principio de subrogación real’. Con ello, la alegación ha quedado sin objeto”.

4.- Con fecha 24 de octubre de 2014, el Gobierno de Zaragoza acordó (folio 47): *“PRIMERO.- Resolver recurso de alzada interpuesto por D. J., en representación de la entidad mercantil A.SL, D^a. S., en representación de D^a. MC. y D. M., contra los acuerdos adoptados en los puntos 4º y 5º del orden del día de la Asamblea General ordinaria de la Junta de Compensación del Sector 3 del área de SUZ 56/5 celebrada en fecha 20 de febrero de 2014, de acuerdo con los argumentos expuestos en el informe emitido por el Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística”.*

TERCERO.- La primera cuestión que se ha suscitado tiene que ver con la extemporaneidad del recurso de alzada, toda vez que los dos acuerdos municipales objeto de los correspondientes recursos de alzada llevan fecha de 19 de diciembre de 2013 y de 20 de febrero de 2014, habiéndose interpuesto el recurso de alzada transcurridos seis meses desde la fecha en que se celebró la Asamblea.

El segundo óbice de inadmisión tiene que ver con la falta de legitimación, en función de la imposibilidad de ocupar una posición procesal contraria a la asumida previamente con la Junta de Compensación.

En tercer lugar, se objeta la existencia de desviación procesal, en la medida que se ha formulado pretensión adicional consistente en su petición de no pagar derrama alguna.

También, se alega la falta de jurisdicción de este orden para atender las pretensiones de fondo de la parte actora, dado que, de acuerdo con el escrito de conclusiones de la Corporación, “aunque, en efecto, objetivamente los acuerdos resolutorios de recursos de alzada sean impugnables ante el orden contencioso-administrativo, ello lo es tan solo cuando se trate de actos sometidos a Derecho Administrativo (art. 1 LJCA), no cuando lo impugnado disponga -como declara la propia actora- exclusivamente de trascendencia interna económica dentro de la Junta de Compensación, sin relevancia alguna para el interés urbanístico u otra clase de interés público tutelable por el orden contencioso-administrativo”.

Finalmente, debe valorarse la eventual desaparición del objeto de la controversia, que, en el escrito de conclusiones de la codemandada, se ha explicado del siguiente modo:

“Como se ha acreditado con la documental aportada por esta parte, la Junta de Compensación encargó a la mercantil V. la valoración de las parcelas expropiadas para, en base a tal valoración, poder formular las correspondientes hojas de aprecio.

Dado que dicha empresa incurrió en un error a la hora de realizar las valoraciones, la Junta de Compensación interpuso demanda frente a la mercantil en

reclamación de indemnización por los perjuicios causados. Dicha demanda ha sido estimada y V. ha sido condenada a abonar la Junta de Compensación la cantidad de 2.837. 014,31 euros.

Por tanto, todos los junteros han quedado resarcidos por los perjuicios que les causó la errónea valoración.

A mayor abundamiento, la mercantil V. ya ha consignado en la cuenta del Juzgado dicha cantidad, remitiéndonos a efectos probatorios a los autos del procedimiento ordinario 153/2015 del Juzgado de Primera Instancia nº 10 de Zaragoza.”

En cuanto al fondo, en la Demanda, se formulan una serie de precisiones sobre el expediente administrativo y sus ampliaciones, señalando que los expedientes de las piezas de justiprecio, a pesar de no ser objeto de esta Litis, permiten constatar la improcedente tramitación administrativa de la actuación impugnada. En concreto, se repara en la notificación en el mes de agosto de 2012 a la Junta de Compensación del acuerdo municipal plenario de 20 de julio de 2012 por el que se inició el expediente de justiprecio y que, al no haber avenencia, dio lugar a que se otorgara trámite para que la Junta de Compensación (en cuanto beneficiaria) y los propios expropiados presentaran hoja de aprecio. Y es este momento cuando, al decir de los actores, se produce la situación antijurídica que se describe del siguiente modo:

“Por el Presidente de la Junta de Compensación del Sector 56/5-3 se aportó con fecha 17 de enero de 2013 por su cuenta y riesgo sin acuerdo previo adoptado en Junta, las hojas de aprecio de la Junta, a las que adjuntaba un informe de tasación del suelo expropiado elaborado por la entidad V. de fecha 15 de enero de 2013 (...).

El informe de tasación del suelo de V. aportado como hoja de aprecio de la Junta de Compensación por exclusiva decisión de su Presidencia, fijaba el desorbitado valor unitario medio del suelo bruto expropiado de 108,50 euros/m² (con el valor de afección del 5 % ascendía a 113,80 euros/m²) y aplicaba para su cálculo el método de valoración residual dinámica al considerar en evidente error que se trataba de suelo urbanizado en lugar de suelo rural (el sector 56/5-3 tiene una clasificación urbanística de suelo urbanizable”.

De esta errónea valoración, hay muestra en la propia hoja de aprecio municipal (folios 144 a 162 del Tomo II del expediente), en tanto en cuanto “la valoración municipal realizada con los criterios anteriormente expresados resultaría en todo caso inferior a la aportada por la Junta y con arreglo al principio de congruencia se da por válida la presentada por la Junta de Compensación”.

Posteriormente, el Presidente de la Junta de Compensación, en fecha 5 de julio de 2013, folio 251 del Tomo III del expediente, dio conformidad explícita a las valoraciones del suelo y se solicitaron solamente unas subsanaciones de las superficies expropiadas.

Otro aspecto del expediente comentado en la Demanda tiene que ver con las Asambleas celebradas durante la sustanciación de los expedientes expropiatorios en las que, según se afirma, no se dio cumplida cuenta de los mismos ni se sometió a aprobación el importe económico del justiprecio propuesto en la hoja de aprecio de la Junta de Compensación; todo ello, del modo en que se expone a continuación:

“(…) desde que en agosto de 2012 se notificara a la Junta de Compensación el acuerdo plenario municipal de 20 de julio de 2012 de aprobación definitiva de la relación de bienes y derechos afectados por la expropiación de los propietarios no incorporados a la Junta de Compensación del Sector 56/5-3 y para formulación de condiciones económicas de avenencia, hasta que se presentó en el Ayuntamiento con fecha 28-1-2013 la hoja de aprecio por el representante de la Junta, se celebraron dos Asambleas General extraordinarias con fecha 4-10-12 y 27-12-12 (se adjunta como Documento nº 1 copias de las actas de dichas Asambleas Generales...), sin que ninguna información se facilitara a los miembros de la Junta sobre la tramitación administrativa de la expropiación, ni se sometió a aprobación la valoración del justiprecio a formular por la Junta de Compensación en sus respectivas hojas de aprecio, a pesar del tiempo que se ha dispuesto y de las Asambleas Generales celebradas en ese plazo para su sometimiento a aprobación”.

Posteriormente, se celebró nueva Asamblea General, en fecha 24 de abril de 2013, en la que únicamente se expresó en cuanto a las expropiaciones lo siguiente:

“En fecha 8 de febrero de 2013 se celebró reunión del Consejo Rector en la que se adoptaron los siguientes acuerdos:

(...) 2.- Se aprobaron los gastos generados por la tasación necesaria para valorar las fincas que se van a expropiar, los gastos de dicha tasación han ascendido a un total de 3.000 euros + IVA”.

Tras otras vicisitudes, el Sr. Letrado de la parte demandante se detiene en los Acuerdos núms. 5 y 6 de la Asamblea de 19 de diciembre de 2013, el último de los cuales, en cuanto incorporaba una derrama, se impugna ahora en esta litis.

En cuanto al fondo, se afirma la improcedencia legal de aprobación directa en Asamblea General de la Junta de Compensación del Sector 56/5-3 del pago del justiprecio expropiatorio de los propietarios no adheridos a la Junta de Compensación, que constituye una obligación económica que afecta a todos sus miembros, sin haberse aprobado previamente en su momento en Asamblea General la hoja de aprecio de la Junta de Compensación y, en su caso, si resultara un importe superior la conformidad o disconformidad con la hoja de aprecio municipal, y sin que además se haya facilitado información de la tramitación administrativa del justiprecio expropiatorio a los miembros de la Junta, hasta que ya se había dado conformidad por la representación de la Junta a la hoja de aprecio municipal, y ya no resultaba posible legalmente la impugnación del justiprecio con la indefensión que ha causado a los propietarios disconformes con el justiprecio asumido por la Presidencia de la Junta.

En este sentido, se ha declarado que no se ha adoptado ningún acuerdo, en Asamblea General relativo a los justiprecios expropiatorios hasta que se adoptó acuerdo en la Asamblea General de 19 de diciembre de 2013 de aprobación de la derrama para su abono, sin que se facilitara ninguna información concreta en Asamblea General sobre dichos expedientes expropiatorios desde que se inició su tramitación en julio de 2012 hasta que alcanzaron firmeza legal dichos justiprecios antes de la Asamblea General de 24 de julio de 2013. En concreto, se afirma que, con la prueba practicada, se ha acreditado que desde la notificación en agosto de 2012 por el Ayuntamiento a la representación de la Junta de Compensación del acuerdo municipal de iniciación del expediente de justiprecio de las fincas expropiadas de los propietarios no adheridos a la Junta hasta que, con fecha 5-7-13, el Presidente de la Junta compareció en los expedientes de justiprecio para dar conformidad explícita a las valoraciones de suelo de la hoja de aprecio municipal, se celebraron cuatro asambleas generales (4-10-12, 27-12-12, 24-4-13 y 30-5-13) sin que ninguna información concreta se facilitara al respecto.

Asimismo, se formulan un conjunto de objeciones competenciales, ya que, a juicio de la actora, el art. 19 E) de los Estatutos establece la competencia exclusiva de la Asamblea General para aprobar actos dispositivos sobre sus bienes y derechos, señalando en el art. 14.3 que "la Junta podrá gravar y enajenar terrenos incorporados a ella por expropiación para hacer frente a los gastos de urbanización, previo acuerdo adoptado en Asamblea General". A partir de estas previsiones, se dice que si, para la venta de las parcelas que se adjudique la Junta por expropiación, ha de contarse con la aprobación de la Asamblea General con mayor razón debe aprobarse en Asamblea General el justiprecio de la adquisición de dichas parcelas con la formulación de la hoja de aprecio, "ya que constituye una obligación económica para los miembros de (la) Junta que, al menos, debe tener la misma garantía de aprobación por la Asamblea General que la posterior venta de dichas parcelas".

Seguidamente, se apela a la competencia residual de la Asamblea General del art. 19 I) de los Estatutos, en el que se asigna a la Asamblea General con carácter general cualquier facultad no explícitamente prevista, pero que sea precisa para el normal desenvolvimiento de la Junta.

Un segundo conjunto adicional de argumentos gira en torno al incumplimiento de lo que se considera como una "obligación estatutaria básica y sustancial, al no haberse aprobado el presupuesto en Asamblea General para el ejercicio 2013, con lo que resulta improcedente la aprobación de la derrama objeto de este recurso, tanto si se considera ordinaria como extraordinaria". De este modo, siguiendo con el razonamiento de la parte actora, si no existe presupuesto anual con los gastos ordinarios, no procede la aprobación de ninguna derrama, ni ordinaria al no estar contemplados el gasto en presupuesto, ni extraordinaria ya que si no hay

gastos ordinarios aprobados no pueden existir gastos extraordinarios.

En tercer lugar, se expone que el Proyecto de Reparcelación del Sector 56/5-3 aprobado inicialmente por el Ayuntamiento asignaba privativamente el aprovechamiento de las fincas expropiadas a cada uno de los propietarios del ámbito y no a la Junta de Compensación, por lo que en el momento de aprobarse la derrama impugnada en la Asamblea General de 19-12-13, no procedía su exigencia como una derrama de coste de urbanización de la Junta en proporción a su coeficiente de participación, sino que debía ser un pago privativo de cada propietario a los expropiados en proporción al aprovechamiento efectivamente asignado.

Como cuarto eje de la impugnación, se declara que se habría constatado la lesividad y negligencia de la actuación de la representación de la Junta de Compensación en la tramitación administrativa de los justiprecios, al fijar una improcedente valoración de los justiprecios en la hoja de aprecio de la Junta de Compensación como suelo urbanizado y no rural.

El quinto apartado del recurso viene a precisar las pretensiones del recurso, que no afectarían a los intereses públicos municipales ni a otras actuaciones administrativas relativas a los acuerdos de fijación de los justiprecios de las fincas expropiadas o al Proyecto de Reparcelación, de manera que, exclusivamente, tendrían trascendencia interna económica dentro de la Junta de Compensación.

Frente a ello, la representación de la Corporación, en cuanto al núcleo sustantivo de la impugnación, ha distinguido tres cuestiones, a saber: a) la aprobación de la hoja de aprecio por la Junta General como presupuesto previo al pago del justiprecio; b) la aprobación del presupuesto anual de 2013 como requisito previo a la, aprobación de derramas; y c) la improcedencia de exigir la derrama como coste de urbanización.

Respecto a la competencia de la Junta General para aprobar la hoja de aprecio, el Letrado Consistorial considera que resulta difícil vincular esta atribución con la función residual relativa al ejercicio “en general, de cuantas facultades sean precisas para el normal desenvolvimiento de la Junta” (art. 19.I de los Estatutos), ya que ello, en palabras de dicho Sr. Letrado, supone la asignación de una “potestad de conocer todas aquellas cuestiones que pudieran implicar un óbice para el normal desenvolvimiento de la Junta, lo que no parece que lo sea el someter las hojas de aprecio a aprobación de la Asamblea General”.

Además, se rechaza que pueda alegarse un desconocimiento de las hojas de aprecio en la Asamblea de 19 de diciembre de 2013 cuando en la anterior Asamblea de 24 de julio de 2013 (punto 5º del orden del día) ya se habían recibido las hojas de aprecio municipales y las alegaciones correspondientes, pudiendo haber sido consultadas por los actores.

Asimismo, se da especial importancia a lo que se considera como una imposibilidad para los demandantes en orden a discutir la determinación del justiprecio concreto apoyado por el 73,47433 % de las cuotas de participación, en función del principio de determinación convencional del justiprecio. De este modo, según su razonamiento, sólo restaría una acción de daños y perjuicios por los ocasionados por la Junta o por terceros, pero sería una cuestión diferente de este proceso.

En relación con la ausencia de aprobación del presupuesto correspondiente al año 2013 cuando fueron aprobadas las derramas, se expresa que, al encontrarnos ante una derrama extraordinaria, no era posible que fuera prevista en su presupuesto, no siendo su ausencia, además, un vicio invalidante de nulidad, sino más bien un defecto que quedaría subsanado con la ulterior aprobación del presupuesto (Asamblea General de 16 de junio de 2014).

En tercer lugar, la parte actora discutía que la derrama pudiera exigirse como “coste de urbanización”, porque el art. 139 de la Ley Urbanística. A estos efectos, la demandante se fijaba en que, según la aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación, el derecho correspondiente a las expropiadas debía repartirse entre los miembros de la Junta en función de su aportación. Frente a ello, el Letrado Consistorial indica que tal determinación se modificó con la aprobación definitiva del instrumento de gestión urbanística, a lo que añade:

“(…) el hecho de que la Junta pueda aprobar y exigir la derrama a los propietarios en función de su cuota de participación o deba, tan solo, advertir a

éstos que habrán de soportar el satisfacer a los expropiados el coste de la expropiación precisamente en función de su cuota de participación, para nosotros, es una cuestión secundaria”.

Finalmente, se niega en todo punto la pretensión de eliminar el deber legal de los recurrentes de afrontar las cargas de urbanización.

Por su parte, la representación de la Junta de Compensación parte de que la impugnación de la derrama constituye una incongruencia de la parte actora, en cuanto constituiría un acto de ejecución de la resolución de determinación del justiprecio.

En lo que respecta a la tramitación de las expropiaciones, se dice que no existe ilegalidad alguna.

En segundo término, se afirma que la Asamblea ha estado informada en todo momento de los trámites llevados a cabo en relación con las expropiaciones.

De entrada, se recuerda que la Asamblea General Extraordinaria, en fecha 28 de diciembre de 2011, autorizó al Presidente a presentar ante el Ayuntamiento de Zaragoza el proyecto de reparcelación y para llevar a cabo las gestiones oportunas hasta la aprobación definitiva del mismo, lo que incluiría, en buena lógica, los trámites expropiatorios (documento nº 1 de la Contestación).

En la Asamblea General Extraordinaria, de fecha 27 de diciembre de 2012, se informó de que los expedientes expropiatorios se encontraban en tramitación (documento nº 2), mientras que, en la Asamblea General Extraordinaria de 24 de abril de 2013 (documento nº 4) fue ratificado el acuerdo del Consejo Rector de 8 de febrero de 2013, por el que se encargó a la mercantil V.S.A la valoración de la fincas.

Posteriormente, en la Asamblea General Extraordinaria, de fecha 24 de julio de 2013, se informó nuevamente del estado de las expropiaciones (documento nº 5).

Finalmente, en la Asamblea General extraordinaria de fecha 19 de diciembre de 2013 (cuyos acuerdos son objeto de recurso), se informó nuevamente del estado de las expropiaciones y del valor que se había dado a cada una de las parcelas, votando a favor de la derrama un 73,4743% de los asistentes que representan la mayoría de cuotas de participación presentes. Asimismo, se autorizó la firma de las actas de ocupación de las parcelas expropiadas, lo que, sin embargo, no se impugnó con el recurso de alzada.

Otro aspecto de la contestación a la demanda se refiere al alegado pago de un justiprecio superior al valor de las parcelas, señalándose al respecto que, una vez conocido el error de las valoraciones de la mercantil contratada, se planteó reclamación de responsabilidad que ha dado lugar a una Sentencia estimatoria por la defectuosa cuantificación.

Ya, en los fundamentos jurídicos, se comienza con la alegación de varias causas de inadmisión (falta de legitimación activa, desviación procesal e interposición extemporánea del recurso de alzada), tras lo cual, se rechaza que la aprobación de las hojas de aprecio deba ser realizada por Asamblea General, se invoca la teoría de los actos propios (al impugnarse un acto de ejecución de los expedientes expropiatorios consentidos), se afirma la imposibilidad de exoneración del pago de los justiprecios expropiatorios y se declara la innecesariedad de la existencia de un presupuesto anual del año 2013 como requisito previo de la aprobación de la derrama.

TERCERO.- En primer lugar, deben abordarse las causas de inadmisión, comenzando por la más extensamente desarrollada, esto es, la relativa a la extemporaneidad del primero de los recursos de alzada. En este punto, hay que partir de que la propia Corporación rechazó este motivo de inadmisión de modo expreso y procedió a dictar una resolución sobre el fondo del asunto. Junto a ello, este Juzgado debe situarse en línea con los precedentes judiciales que participan de considerar que hay que estar, en cuanto días a quo del plazo de impugnación, a la fecha de notificación en forma del acuerdo correspondiente.

Sirva de referente judicial la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, de fecha 28 de febrero de 2006, La Ley 296/356/2006, con ponencia de quien fuera su Presidente de la Sala de los Contencioso-Administrativo:

“Segundo.- Unas breves consideraciones bastarán para desestimar la excepción procesal alegada por la parte codemandada, “Residencial M.”, y a la que

se adhirió la representación procesal de la otra codemandada, la Junta de Compensación, consistente en la inadmisibilidad del recurso al tratarse el acuerdo plenario recurrido de acto confirmatorio de otro anterior consentido, cual era el acuerdo adoptado por la Asamblea de la Junta de Compensación, de 1 de julio de 2002, a la que asistió la actora, como interesada. De manera que -razona la codemandada- habiéndose interpuesto por aquella otra el recurso de alzada con fecha 8 de agosto siguiente, es claro -concluye la citada parte codemandada- que lo fue transcurrido el plazo de un mes a que se refiere el artículo 115 de la Ley de Procedimiento Administrativo Común y recoge los Estatutos de la propia Junta. Sin embargo, sobre el principio de acceso a la jurisdicción que informa restrictivamente la admisión cualquier causa de inadmisibilidad en cuanto impedimento para resolver el fondo del asunto, no ha de silenciarse en este caso, que la propia Corporación municipal al resolver el recurso de alzada nada advirtió sobre tal extremo y ofreció a la interesada la acción que ahora se examina. Por ello, independientemente de que el cómputo del plazo para tener por firme una resolución administrativa partirá siempre del presupuesto de su notificación en forma (cosa que la actora niega se hiciera en cuanto, según alega, las actas de aquella Asamblea de la Junta se formalizaron bastante después de celebrarse, momento este último en el que la demandante fija el inicio del plazo para el citado recurso de alzada), resulta desestimable la causa de inadmisibilidad alegada prevista en el artículo 69 c), de la ley jurisdiccional.”

Tampoco, pueden prosperar las objeciones de inadmisión vinculadas con la falta de jurisdicción, en la medida que, de entrada, ha sido también la propia Administración la que ha fiscalizado la actividad de la Junta de Compensación, pudiendo, por lo demás, vincularse la aprobación de las derramas con las funciones públicas de dicha Junta, en línea con lo que ha venido contemplando la legislación urbanística estatal (art. 29 del Reglamento de Gestión Urbanística).

Del mismo modo, no puede aceptarse la falta de legitimación por haber apoyado el proyecto de reparcelación, ya que, en puridad, nos encontramos ante dos cuestiones diferentes (la aprobación de la tramitación del instrumento reparcelatorio y la posición de la Junta de Compensación a la hora de intervenir, en la fijación del justiprecio de los expedientes expropiatorios).

Complementariamente, la posible existencia de desviación procesal implica, según entiende este Juzgado, una cuestión de fondo, en cuanto que la petición del suplico objetada (la referente a la exención del pago de la totalidad de la derrama) podría relacionarse con el posible reconocimiento de una situación jurídica individualizada, lo que deberá abordarse cuando este órgano judicial sopesa los argumentos de fondo de los señores Letrados.

Finalmente, este Juzgado tampoco comparte que se haya producido una desaparición sobrevenida del objeto en función de la sentencia obtenida en la Jurisdicción civil, ya que no hay seguridad de que, firme dicha sentencia, su ejecución suponga, de facto, un reconocimiento de las pretensiones económicas de la parte actora que, como ya se ha dicho, pasan por lograr la exención de toda contribución al pago de los justiprecios de constante referencia.

CUARTO.- Entrando en los aspectos netamente sustantivos de la controversia, lo primero que debe decirse es que dos de los argumentos manejados en la Demanda, se han visto superados por decisiones administrativas ulteriores a la fecha del primer acuerdo impugnado en vía administrativa. Ello es así, porque la asignación de los derechos correspondientes a las fincas expropiadas se ha producido a la Junta de Compensación en el texto refundido del Proyecto de Reparcelación aprobado en Asamblea de 29 de julio de 2014, por lo que ha decaído este argumento (véase documento nº 7 de la Demanda). También, se ha producido una suerte de convalidación de la falta de aprobación del presupuesto de la Junta de Compensación correspondiente al año 2013 en Asamblea General de 16 de junio de 2014 (al haberse aprobado las cuentas anuales, según han afirmado las demandadas y no se ha negado por la actora), lo que permitiría subsanar este defecto referente a esta ausencia de presupuesto del ejercicio en el que se aprobaron las derramas. Para llegar a esta doble conclusión, basta acudir a prevenciones generales de la legislación en materia de procedimiento administrativo común (art. 67 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre,

de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

En cambio, este Juzgado entiende que, dadas las circunstancias (el error de la mercantil contratada por la Junta de Compensación que llevó a dicha Junta a fijar valoraciones más elevadas en las correspondientes hojas de aprecio, según se reconoce por la propia codemandada que ha llevado a los Tribunales civiles a dicha empresa), debía haber sido competencia de la Asamblea General la fijación de la posición de la Junta de Compensación en cuanto a los justiprecios expropiatorios. A esta conclusión, también coadyuva el elevado coste económico de los justiprecios (la derrama inicial ascendió a 3.080.501,12 euros y quedó finalmente en 3.079.257,32 euros).

De ahí que pueda decirse que la participación en la determinación de los justiprecios se inscribiría en la competencia de la Asamblea General para desarrollar “cuantas facultades sean precisas para el normal desenvolvimiento de la Junta” (art. 19.I de los Estatutos). Para interpretar esta previsión de los Estatutos (que podría constituir un concepto jurídico indeterminado), es razonable traer a colación que, en el mismo art. 19, se atribuye a la Asamblea la autorización para la “formalización de actos dispositivos sobre bienes y derechos de la Junta” (19.E), así como que, en el art. 14.3, se exige acuerdo de la Junta General para “gravar y enajenar terrenos incorporados a ella por expropiación para hacer frente a los gastos de urbanización”. Estas facultades abundan, en definitiva, a favor de considerar que el órgano asambleario es competente para adoptar las grandes decisiones económicas y, entre ellas, en el caso de autos, se incluiría la fijación de la hoja de aprecio, en las circunstancias ya referidas, lo que no sucedió así, al presentarse la valoración de la mercantil de constante referencia sin intervención de la Asamblea (véanse los folios 242 y siguientes del Tomo II de la ampliación del expediente) y al presentar alegaciones en relación con las hojas de aprecio municipales (folios 251 y siguientes del Tomo III de la ampliación del expediente).

Es verdad que podría decirse que la Asamblea General, con la derrama ahora cuestionada, habría venido a operar una suerte de convalidación de la falta de aprobación del justiprecio, pero esta convalidación no podría tener efectos, según entiende este Juzgado, respecto a los actores que votaron en contra de dicha derrama y que la han impugnado ante esta Jurisdicción, en la medida que no se ha desvirtuado que, en el momento de la aprobación de tal derrama, ya se había fijado la posición municipal sobre la valoración de las fincas (resolución de 3 de octubre de 2013, folio 250 del Tomo I) y, en todo caso, ya se había plasmado la postura de la Junta de Compensación en esta cuestión en momentos temporales anteriores ya reseñados.

De ahí que, al menos, para los recurrentes el acuerdo de la derrama daba anularse, lo que conllevara como situación jurídica subjetiva (ex art. 31 de la Ley Jurisdiccional), no una exoneración total de su contribución al justiprecio, sino más bien, como acierta a enunciar el Letrado Consistorial al valorar esta pretensión, el reconocimiento del derecho a una disminución de la derrama en proporción a la disminución del justiprecio que se habría producido de no generarse el error de valoración de las fincas objeto de expropiación. Todo ello, de acuerdo con las prevenciones legales citadas por la representación de la codemandada, esto es, arts. 139.3.b) y 154 del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (arts. 146 y 161 de la Ley 3/2009, de 17 de junio de Urbanismo de Aragón, tras la Ley 4/2013, de 23 de mayo) y normativas concordantes.

De ahí que proceda una estimación sustancial del recurso, de acuerdo con lo que se indicará en el Fallo de esta resolución.

QUINTO.- En aplicación del art. 139 de la Ley Jurisdiccional, se condena a las demandadas al pago de las costas, hasta la cuantía máxima, a cada una de las partes, de ciento cincuenta euros.

FALLO

Se estima el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la mercantil A.,S.L., doña C. y D. M. contra los acuerdos del gobierno de Zaragoza de 24 de

octubre de 2014, que se anulan en cuanto confirmaron la obligación de pagar una derrama a los actores para el pago de justiprecios superiores a los que resultarían de haberse abonado los justiprecios correctos, de acuerdo con lo razonado en el fundamento jurídico cuarto. En consecuencia, se reconoce el derecho a no abonar una derrama superior a la que correspondería si los justiprecios hubieran sido objeto de una valoración correcta.

El Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza y la Junta de compensación codemandada deberán abonar las costas de la parte actora por una cuantía máxima, cada una de las demandadas, de ciento cincuenta (150) euros.

Así por esta sentencia, lo pronuncia, manda y firma, el Ilmo Sr. D. Javier Oliván del Cacho magistrado-juez del Juzgado de lo contencioso administrativo nº 1 de Zaragoza.