
JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 5 DE ZARAGOZA
Procedimiento Ordinario nº 352/2010. Sentencia nº 96 (01-04-2011)

TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA

REPARCELACIÓN URBANÍSTICA (9-44-2)

Aprobación definitiva. Recurso de reposición.

Valoración económica de bienes y derechos ajenos al suelo. Fecha de referencia.

Sistema de actuación: expropiación.

Cuantías posteriores en el el mercado inmobiliario. Informe técnico.

Liberación de suelo. Solicitud de reversión denegada. Principio de equidad. Ausencia de error. No se aprecia discriminación.

Normativa aplicada en la valoración.

Aprobación conforme a derecho.

Fallo: Desestimación. Favorable al Ayuntamiento.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D. José Javier Oliván del Cacho

En ZARAGOZA, a uno de Abril de dos mil once.

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 5 de Zaragoza, habiendo visto el procedimiento ordinario, en el que ha sido actora Doña M., representada por Doña M., con asistencia letrada de D. V. y como demandado el Ayuntamiento de Zaragoza, representado por Doña S., con asistencia del Letrado Consistorial y como codemandadas, Z.SA, representado por Doña E., Procuradora, con asistencia letrada de D. J., C.P. C. representada por la Procuradora Sra. C., K.S.A. representada por el Procurador Sr. G., A.SLU e I.,SLU representadas ambas por la Procuradora Sra. M., siendo objeto del recurso el acuerdo de 31 de julio de 2009, sobre aprobación definitiva del proyecto de reparcelación del área de Intervención G-44-2.

HECHOS

PRIMERO.- Con fecha 9 de septiembre de 2010, se interpuso recurso contencioso-administrativo contra la actuación precitada.

SEGUNDO.- Con fecha 25 de noviembre de 2010, se presentó escrito de demanda, en cuyo suplico interesaba que se dictara Sentencia estimatoria en la que se anulara la actuación impugnada y se declarase “el derecho de mi representada a percibir como compensación económica por los 200 m2 de su propiedad, además de los 496’48 euros/m2 señalados en el proyecto, 330,57 euros/m2 para igualar su compensación con el precio comprobado de 14 subasta adjudicada por Z,SA a E.,SL, todo ello dentro de la reparcelación aprobada y con los intereses que se devenguen desde el día 31 de julio de 2009 hasta el completo pago de la cantidad señalada”.

TERCERO.- Mediante escrito fechado a 3 de diciembre de 2010, se presentó escrito de oposición a la Demanda por la representación municipal en el que interesaba que se dictara una Sentencia desestimatoria.

CUARTO.- El día 24 de enero de 2011, se presentó escrito de oposición a la demanda por la entidad codemandada, con la súplica de que se dicte una Sentencia desestimatoria y confirmatoria del acto impugnado.

QUINTO.- Fijada la cuantía del recurso y presentados los escritos de conclusiones, los autos quedaron conclusos para Sentencia.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Se impugna la confirmación del acuerdo de aprobación definitiva de un proyecto de reparcelación en cuanto a la valoración económica otorgada a una propiedad de la señora recurrente.

SEGUNDO.- Del expediente administrativo y de los documentos aportados cabe derivar los siguientes elementos fácticos:

Expediente núm. 1.476.990/2007

1.- Con fecha 21 de diciembre de 2007, se presentó proyecto de reparcelación para su tramitación municipal.

2.- Con fecha 28 de diciembre de 2007, se formalizó acta de ocupación y pago de justiprecio, que se basaba en un informe de S.SA, de 30 de noviembre de 2007 Anexo

3.- Con fecha 27 de marzo de 2008, se procedió a la aprobación inicial del proyecto de reparcelación, folio 484 del expediente.

4.- A los folios 527 y siguientes obran alegaciones de la actora, en las que denunció entre otras cosas, la valoración dada a 200 metros que habían sido liberados de la expropiación.

5.- A los folios 634 y siguientes figuran alegaciones de la codemandada, en las que se decía que la valoración asignada no debe ser modificada “en función de ventas realizadas a posteriori y sin cargas de urbanización”.

6.- A los folios 976 y siguientes obra informe técnico del Servicio de Planeamiento y Rehabilitación, de fecha 17 de julio de 2009.

7.- Con fecha 21 de julio de 2009, folios 1020 y siguientes, se emitió informe por el Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística, folios 1020 y siguientes.

8.- Con fecha 31 de julio de 2009, se acordó la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación de autos (anexo nº 3 de la contestación de la codemandada y folios 1059 y siguientes del expediente).

Expediente núm. 1.203.445/2009

1.- Con fecha 22 de octubre de 2009, se presentó recurso de reposición por la señora recurrente.

2.- Con fecha 22 de diciembre de 2009, se emitió informe por la codemandada y, en fecha 13 de abril de 2010, se emitió informe por el Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística, en el que se concluye:

“Por todo lo expuesto, a la vista de la jurisprudencia transcrita hay que concluir que la fecha a la que deben referirse las valoraciones de bienes y derechos ajenos al suelo en un procedimiento de equidistribución es en principio la del acuerdo de aprobación inicial del proyecto que fije estas valoraciones. Se recuerda, no obstante, que el primer criterio que fija la legislación vigente para llevar a cabo las valoraciones en los procedimientos de equidistribución es el acuerdo entre los sujetos afectados.

En este procedimiento concreto, el proyecto de reparcelación se presentó a trámite en fecha 21 de diciembre del 2007 y se aprobó con carácter inicial en fecha 27 de marzo del 2008, con sólo tres meses de diferencia, por lo que no se producen consecuencias relevantes de la distinción entre la fecha de inicio del expediente de aprobación del proyecto de reparcelación y la fecha del acuerdo de aprobación inicial de este instrumento. Si se produce una mayor distancia temporal entre estas actuaciones y la aprobación definitiva de delimitación de la unidad de ejecución (2 de diciembre del 2006), fecha esta última a la que por las razones expuestas en este informe no pueden referirse las valoraciones en este ámbito.

No obstante, en relación con este supuesto concreto, se recuerda que el sistema de actuación fijado es el de expropiación, por lo que en un primer momento se tramitó un proyecto de expropiación en el que se expropió a aquellos propietarios que no solicitaron su liberación de la expropiación. Esas expropiaciones se llevaron a cabo en unas condiciones económicas que deben tenerse en cuenta en este procedimiento.

Además, también debe tenerse en cuenta que desde la fecha en que se produjo la transmisión de terrenos en E.SA citada por la recurrente hasta la actualidad se ha producido un notable cambio en el mercado inmobiliario, que se ha

reflejado de forma clara, por ejemplo, en los procedimientos de subasta de terrenos iniciados con posterioridad por Z.S.A. que quedaron desiertos según se publicó en los medios de comunicación”.

3.- A los folios 18 y siguientes obra informe del Servicio de Administración de Suelo y Vivienda, de 21 de abril de 2010, que finalizaba así:

“Por último, indicar que, a juicio del Letrado que suscribe la valoración de la compensación económica procedente por la aportación de los 200 m², de superficie pertenecientes a Dña. M. al Área G-44-2, debería: establecerse tomando como referencia, por analogía, el valor correspondiente a las enajenaciones de terrenos efectuados mediante subasta por la Entidad beneficiaria de la expropiación, cuyos resultados responden a valores de mercado propios de una situación económica que no coincide con la realidad actual del mercado inmobiliario”.

En concreto, al folio 87 obra valoración de 496,48 euros.

4.- Con fecha 4 de mayo de 2010, la codemandada añadió las siguientes alegaciones (folios 25 y siguientes):

1º.- *Que en la valoración realizada por J., en fecha 4 de marzo de 2007, para el Proyecto de expropiación de G-44-2, se partía de un precio de venta por metro cuadrado construido de vivienda de 3.200 euros. Con ese valor del producto inmobiliario final llegaba a un valor de mercado de suelo bruto de 496,48 euros/m². A este valor se añadía en concepto de premio de afección, dando un justiprecio total al concepto suelo de 521,3 euros/m².*

2º.- *Que siendo cierto que en fecha 4 de octubre de 2007 se adjudicaron dos lotes de aprovechamiento urbanístico libre de cargas de urbanización, para materializarlos en las manzanas 1 y 4 de la G-44-2 (para la manzana 1 hubo una sola oferta y para la 4 hubo tres ofertas de las cuales la primera ganadora se retiró), no es menos cierto que en ese mismo concurso quedaron desiertas las enajenaciones de aprovechamientos para materializar en las dos manzanas colindantes (2 y 3 del G-44-2), mostrando ya la tendencia del mercado.*

3º. *Esa tendencia quedó confirmada en fecha 25 de enero de 2008, cuando nuevamente quedó desierto el concurso de enajenación en el que se pretendía la venta de los aprovechamientos cuya primera venta había quedado desierta en octubre de 2007, pero ahora en lotes más pequeños.*

4º.- *Asimismo, es evidente que el precio del suelo de las manzanas 1 a 4, entre los barrios de la Almozara y Delicias, en un entorno completamente urbanizado y consolidado, es muy superior al de las manzanas ubicadas en el barrio oeste sobre las vías descubiertas que dan acceso a los trenes a la Estación Delicias.*

5º.- *Otro claro ejemplo de la situación del mercado inmobiliario viene claramente demostrado en la tasación oficial realizada por S.SA, en fecha 30 de noviembre de 2007, en motivación del justiprecio por varias parcelas de A., pertenecientes al mismo expediente expropiatorio de la G-44-2, en fecha 28 de diciembre de 2007. En dicho informe de tasación el precio unitario del suelo es de 310,21 euros/m², sensiblemente inferior al que se reconoce a D^a. M.*

6º.- *Que todas las tasaciones realizadas por S.SA entre el 30 de noviembre de 2007 y el 2 de enero de 2009 oscilan entre los 310,21 euros/m² la más baja y los 465,90 euros/m² la más alta (dependiendo de la ubicación en el ámbito de los suelos expropiados), en todos los casos inferiores a la contenida en el Proyecto de reparcelación de la G-44-2 en el que, pese a la existencia de las valoraciones inferiores de S.SA, se ha mantenido la tasación correspondiente al Proyecto de Expropiación de la G-44-2 y aceptadas por quienes quisieron liberarse de la expropiación.*

7º.- *Que no podemos dar de considerar que la gestión de la G-44-2 se desarrolla por el sistema de expropiación y que la posibilidad de liberarse de la expropiación y participar en el proceso de equidistribución, además de excepcional, se concedía en las condiciones planteadas en el Proyecto de Expropiación de la G-44-2 y aceptadas por quienes quisieron liberarse de la expropiación.*

8º.- *Que en el caso de D^a. M., su petición de liberación de la expropiación fue aceptada en tanto en cuanto había solicitado la reversión del resto de su finca, ya que con los doscientos metros de suelo bruto que en principio habría de aportar a la reparcelación no le iba a corresponder ninguna adjudicación de suelo sino la*

correspondiente compensación económica. El hecho de que la solicitud de reversión no haya sido estimada hace que no sea lógico premiarle ahora con una valoración superior que, por otra parte, tampoco le corresponde si atendemos a la evolución de los precios de mercado de suelos sino más bien todo lo contrario, tal como se aprecia en los informes de tasación realizados por S.SA en el entorno temporal al momento de aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación y posteriores.

9º.- Admitir la solicitud de una mayor valoración del terreno por la señora A., dados los antecedentes descritos, podría llegar a considerarse un trato favorable hacia ella y discriminatorio o desigual hacia el resto de propietarios expropiados, por el mero hecho de haber aceptado su liberación.

10º.- Finalmente, se adjunta el índice de mercados inmobiliarios españoles elaborado por T.SA en el que se aprecia que la tendencia de los precios de suelo a partir de enero de 2008 es descendente”.

5.- Con fecha 2 de junio de 2010, se emitió informe por el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación, al que siguió propuesta del Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística, de fecha 22 de junio de 2010, que fue asumida por el Gobierno de Zaragoza en fecha 24 de junio de 2010, desestimando el recurso de reposición.

TERCERO.- En la demanda, se informa, inicialmente, de que la actora obtuvo la liberación de 200 m² de suelo incluidos en el área de intervención G-44-2 del Plan General de Zaragoza, a lo que se accedió por resolución de 26 de julio de 2007.

El 6 de septiembre de 2007 la demandante solicitó al Ayuntamiento la reversión de 2.820 m², que habían sido expropiados y habían pasado a titularidad municipal. El Ayuntamiento procedió a subastar determinadas parcelas, a pesar de la solicitud de paralización que formuló la actora.

El 25 de abril de 2008, se presentó escrito de alegaciones en el trámite de información pública del proyecto de reparcelación del área G-44-2, en el que, entre otros extremos, denunciaba que la tasación del proyecto por los 200 m², a 446'82 m², en cuanto que se ignoraba el precio obtenido por la Sociedad pública en la subasta celebrada en octubre de 2007, 827,05 euros/m², lo que era contrario al principio de equidad.

Denegada la reversión y aprobada definitivamente la reparcelación, se interpuso recurso de reposición frente a la aprobación definitiva de la mencionada reparcelación, en relación con la valoración de los 200 m² que es a lo que se reduce este procedimiento.

De este modo, se critica severamente la justificación municipal del valor otorgado en relación con el precio de la subasta del siguiente modo:

“Sin embargo, el Ayuntamiento no aprecia desigualdad entre el precio de la subasta celebrada -827,05 euros/m²- y el valor asignado por los 200 m² -496'48 euros/m²-, de manera que Z.,SA vende más de 43.000 m² por encima de ochocientos euros la unidad a la par que compra 200 m² por menos de quinientos euros/m². Para la subasta vale el mercado y el nivel económico del momento. Para mi representada es excesivo ese precio. No merece más comentario esta flagrante desigualdad en beneficio del gran propietario del área de intervención. La reducida dimensión de los 200 m² no impide alegar un claro enriquecimiento injusto a favor de la sociedad redactora y proponente del proyecto de reparcelación, por lo que esta parte solicita íntegra la diferencia de valor entre el precio de la subasta y el asignado en el proyecto, que por cierto no ha sido todavía pagado, por lo que se piden expresamente intereses desde la aprobación definitiva de la reparcelación, 31 de julio de 2009, hasta el completo pago del monto que resulte, todo ello con base en el artículo 124.4 de la Ley Urbanística de Aragón de 25 de marzo de 1999, que señala aplicables a la reparcelación, de forma supletoria, las normas de la expropiación forzosa”.

Frente a ello, el Letrado Consistorial ha defendido la desestimación de su impugnación con base en diversas circunstancias, y, entre ellas, las siguientes: el informe técnico de D. J.; la constatación de que en octubre de 2007 quedaron desiertas las enajenaciones de los aprovechamientos materializables en las manzanas 2 y 3 de la G-44-2 (ratificada al quedar nuevamente desierto el concurso); la

constatación de que otras parcelas del Ente A. fueron tasadas por S.SA en noviembre de 2007 a un precio de 310,21 m2, inferior al precio asignado a la actora, etc.

Por su parte, la representación de la codemandada ha descrito minuciosamente los antecedentes de la actuación impugnada, comenzando por la aprobación definitiva de la modificación aislada nº 17 del PGOU de Zaragoza, donde se establecía la expropiación como sistema de gestión urbanística, siendo beneficiaria Z,SA. En febrero de 2007, se aprobó el listado de bienes y derechos afectados por el Proyecto de Expropiación, ofreciendo a los afectados las posibilidades de liberación de la expropiación para que pudiesen actuar en el ulterior y preceptivo proceso de equidistribución. En mayo de 2007, se acordó una retroacción de las actuaciones, como consecuencia de la existencia de la propiedad de la actora, que no figuraba inicialmente en la información catastral. Dado que la actora iba a solicitar la reversión de 2.820 m2, se le concedió la liberación de la expropiación de los 200 m2.

En este punto, la codemandada afirma lo siguiente:

“Que la demandante conocía que su solicitud de liberación de la expropiación conllevaba la aceptación de las condiciones de liberación aprobadas por el Ayuntamiento (que se adjuntan como anexo 1 al presente) y que la aprobación de su liberación por el Ayuntamiento de Zaragoza significaba que, de verse aceptada su petición de reversión de la totalidad de su finca, tendría que participar en la gestión urbanística posterior con la correlativa asunción de los beneficios y de las cargas derivadas del proceso equidistributivo y que, de verse denegada su petición de reversión, las dimensiones de su finca no la hacían apta para la liberación (pensada para fincas aportadas susceptibles de recibir fincas resultantes por tener unas dimensiones mínimas suficientes) y, en consecuencia, no vería satisfecha la correspondiente compensación económica hasta una vez concluido el expediente reparcelatorio. En definitiva, que al solicitar la liberación de la expropiación asumía el riesgo de que si ésta era aceptada por el Ayuntamiento pero no obtenía la reversión de sus terrenos, tendría como consecuencia que se demoraría la percepción del ‘justiprecio’ hasta la conclusión del expediente expropiatorio”.

Tras dar cuenta del resultado de los concursos convocados por la codemandada para la enajenación de cuatro lotes de aprovechamiento urbanístico (en 4 de octubre de 2007 y de 25 de enero de 2008), se informa de la tasación oficial realizada por S.SA el 30 de noviembre de 2007, contenida en el acta de ocupación definitiva de fecha 28 de diciembre de 2007. Finalmente, se da cuenta de la evolución descendente del precio de los terrenos.

En cuanto a los fundamentos jurídicos, se parte de que, al Proyecto de Reparcelación, le ha sido aplicada la Ley 8/2007, de 28 de mayo, y no la Ley 6/1998, para luego rechazar las alegaciones de ilegalidad de la parte demandante.

CUARTO.- Valorando las alegaciones de las partes, este Juzgado considera que el argumento de fondo manejado por la actora (consistente en una discriminación o diferenciación arbitraria a la hora de valorar 200 m2 de su titularidad en relación con el valor alcanzado por dos parcelas en un concurso público -celebrado en fechas próximas) no puede prosperar, en función de la inexistencia de una prueba concluyente que evidencie el error de la Administración en este punto.

En efecto, y como es conocido, toda alegación por la que se denuncie una situación de discriminación exige la concurrencia de un término válido de comparación. Y, ciertamente, no se ha justificado técnicamente que las condiciones de diverso tipo de los terrenos objeto del concurso fueran sustancialmente idénticos a los 200 m2 de su titularidad.

Es cierto (porque así ha sido asumido por las partes) que el día 4 de octubre de 2007, se adjudicaron dos parcelas con un valor de 827'05 m2, alejado por tanto de la compensación ofrecida en el Proyecto de Reparcelación a razón de 446,82 m2. Sin embargo, no puede obviarse (al no negarse por la actora) que, junto a las parcelas, se licitaron otras dos, que quedaron desiertas, repitiéndose el concurso con el mismo resultado el día 25 de enero de 2008. Este simple dato (el hecho de que no concurriera nadie al concurso respecto a parcelas colidantes) debe llevar a relativizar fuertemente el argumento principal de la demanda.

Pero es que, además, la codemandada ha afirmado que las parcelas que

recibieron la valoración de 827'05 m2 se encontraban en una mejor situación y, en concreto, en un entorno urbanizado y consolidado, a diferencia de las del actor. Pues bien, esta afirmación fáctica no se ha visto refutada por prueba eficaz alguna, lo que, en línea con lo expresado al principio de este fundamento jurídico, resulta muy relevante, máxime, cuando el acuerdo de aprobación inicial del proyecto de reparcelación (de 27 de marzo de 2008) se realizó unos meses más tarde de la adjudicación en que la actora basa sus pretensiones. Por otro lado, se han aportado por la codemandada valoraciones en un momento más cercano al de la aprobación inicial que serían coherentes con la decisión impugnada y cuya refutación hubiera merecido una pericia concluyente sobre su carácter erróneo.

Por otro lado, las valoraciones anteriores a la Ley 8/2007 no pueden ser eficaces tampoco para justificar un precio superior al reconocido en el Proyecto de Reparcelación una vez que la propia Memoria del instrumento de gestión urbanística dejaba bien a las claras que se sometía a la norma estatal precitada y no a la Ley 6/1998, siendo el momento procedente para valorar los terrenos y elementos patrimoniales afectos a una reparcelación el de la aprobación inicial. Y, ciertamente, la valoración en ese concreto estadio temporal se justifica especialmente por las actuaciones de la propia señora recurrente que, primero, solicitó la liberación de los 200 m2 y solicitó una reversión, cuya obtención constituía una mera expectativa y no un derecho subjetivo, de acuerdo con lo que determinaron la Administraciones y los propios Tribunales.

De ahí que deba rechazarse la impugnación al no apreciarse una contravención de las normas legales y reglamentarias en materia de reparcelación (art. 125 de la Ley Urbanística de Aragón y normativa concordante) y del propio art.14 del texto Constitucional.

QUINTO.- No concurren circunstancias justificativas de una condena en costas, ex art. 139 de la Ley Jurisdiccional.

FALLO

Se desestima el recurso 352/2010 interpuesto por DOÑA M. contra el acuerdo de 26 de junio de 2010, que se ratifica, al ser conforme a Derecho; sin costas.

Así por esta sentencia lo pronuncio, mando y firmo.