
JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 3 DE ZARAGOZA
Procedimiento ordinario nº 471/2004-A2
Sentencia nº 99 (8-03-2007)

TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA

BASES Y ESTATUTOS. DENEGACIÓN APROBACIÓN INICIAL.

Propietarios proponentes no superan el 50% de los terrenos incluidos en el Área de Intervención. Determinación titularidad competencia de Tribunales ordinarios. Presunción de veracidad de la inscripción registral. Reconocimiento del derecho a la tramitación del proyecto de Bases y Estatutos. Nulidad de actuaciones.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D. José Alfonso Tello Abadía

En la ciudad de Zaragoza, a ocho de marzo de dos mil siete.

Vistos por mí, D José Alfonso Tello Abadía, Magistrado-Juez del Juzgado Contencioso Administrativo nº 3 de los de Zaragoza, los presentes autos de procedimiento ordinario nº 471/04, seguidos a instancia de la Entidad Mercantil E.I.Z., S.A., representado por la Procuradora Sra. M.J.Á.T. y asistido del Letrado Sr. M.Á.C.C. contra el Acuerdo adoptado por el Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza de 4-06-04 por la que se deniega la aprobación inicial de proyecto Bases y Estatutos Área de Intervención G-71.3 sita en el Barrio de Santa Isabel de Zaragoza, representado por la Procuradora Sra. C.A. y asistida del Letrado del Ayuntamiento de Zaragoza D. C.N.C., y por D. J.L.M. como parte codemandada comparece la Procuradora Sra. S.C., asistida del Letrado Sr. R.C.G., por Dª C.C.I., comparece la Procuradora Sra. V.R., asistida del Letrado Sr. O.C., y por D. F.J.M.I., representado por el Procurador Sr. S.P.S., asistida del Letrado Sr. V.S.M.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.— Con fecha 15-09-04 fue turnado a este Juzgado procedente del Juzgado Decano de los de esta ciudad, escrito interponiéndose recurso contencioso-administrativo contra la resolución arriba indicada. Mediante proveído de fecha 23-09-04 y después de subsanar defectos, se tuvo por interpuesto dicho recurso y se reclamó el expediente administrativo a la Administración demandada. Recibido con fecha 20-10-04, se dio traslado a la demandante que con fecha 23-11-04 presentó demanda.

Mediante resolución de 24-11-04 se tuvo por evacuado el trámite y se dio traslado a la defensa de la Administración para que contestase a la demanda, evacuando dicho trámite mediante escrito presentado a 1-12-04 la procuradora Sra. C.A. solicitaba la inadmisión del presente recurso. Mediante resolución de 2-12-04 se dio traslado por cinco días a la parte actora para que contestase a

las alegaciones formuladas por la actora. Mediante resolución de fecha 2-06-05 y después de contestar el Ministerio Fiscal y la parte actora se acordaba mantener la existencia de jurisdicción para conocer del presente recurso. Mediante escrito de 14-06-05 la Administración demandada contestaba a la demanda, dando traslado a las partes codemandadas simultáneamente. Mediante auto de fecha 25-07-05 se fijó la cuantía del presente procedimiento.

SEGUNDO.– Mediante resolución de 13-10-05 se declaró concluso para sentencia por el turno que corresponda.

TERCERO.– En la tramitación de este recurso se han observado los trámites y prescripciones legales, a excepción del plazo para dictar sentencia.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.– Se impugna en el presente recurso contencioso administrativo la resolución de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Zaragoza de fecha 4/06/2004 por la que se deniega la aprobación inicial del proyecto de bases y estatutos correspondientes al Área de Intervención G-71-3, Santa Isabel, denegación que se funda en que los propietarios proponentes no superaban el 50% de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución. A su vez para obtener dicha conclusión la Junta de Gobierno Local se apoya en un informe técnico de fecha 1/12/2003, obrante en el expediente administrativo 1.041.185/2003, en el que se venía a concluir que parte de la finca inscrita a nombre de la entidad E., formaría parte del dominio público.

Aparentemente, se plantea por las partes una cuestión que afecta a la cabida de las fincas de la que es propietaria la demandante, quien aportó escritura pública, certificación del Registro de la Propiedad y certificación del Catastro. En la escritura se hace constar de forma expresa que la finca registral nº 7119 figuraba en el Registro de la Propiedad con una cabida de 4.590,50 metros cuadrados, y que recientes mediciones habían puesto de manifiesto que en realidad era de 2.854 metros cuadrados. Si bien al no constar inscrita dicha finca en el Catastro, según resulta del documento nº 3 de los presentados junto con la demanda, no le alcanza la presunción del art. 3 del Real Decreto Legislativo 1/2004, pero sí le alcanzará la del art. 38 de la Ley Hipotecaria. Por otra parte, el Reglamento de Gestión Urbanística aprobado mediante Real Decreto 3288/1978, vigente de conformidad con la Disposición Final Primera e) de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, establece que son los titulares los que deben presentar los títulos que luego sirven para la reparcelación.

La cuestión litigiosa, en realidad, no se refiere a la cabida de la finca, sino a la titularidad de una parte de la misma. En el informe que repudia el actor se contiene una relación histórica sobre los diversos avatares sucedidos con la finca registral 7119 y se concluye que una considerable porción de la misma, en realidad forma parte del dominio público, bien como parque, bien como vial, de manera que lo que se imputa no es que la finca no exista, sino que es mucho

más pequeña de lo que pretende la demandante y por tanto, la cuestión se refiere a la titularidad de la porción que el Ayuntamiento excluye.

La cuestión de titularidad no puede resolverse en la forma que pretende el Ayuntamiento, negando validez a la inscripción registral. La cita del art. 103.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, no puede entenderse en la forma que pretenden los demandados, sino que deberá hacerse en la forma que señala la Sentencia del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 1 de los de Zaragoza de fecha 20/02/2007, dictada en el procedimiento ordinario nº 276/05 en el sentido de que “cuando dice que en caso de discrepancia entre títulos y realidad física debe prevalecer esta última en el expediente, nos estamos refiriendo a supuestos en que el título no refleja la realidad material de la finca. No es el caso, la cabida de la finca es correcta y existe —como se ha dicho—, lo que aquí discute la Administración es que toda la finca pertenezca a los actores.

Sigue diciendo la sentencia de referencia: “El art. 103.4 del Reglamento de Gestión es muy claro al respecto y señala que si lo que se discrepa es la titularidad la resolución definitiva corresponde a los Tribunales. La Administración califica la titularidad como dudosa o litigiosa y asume la representación a expensas de lo que decida el Tribunal correspondiente o de que se interponga, la oportuna acción. Lo que no puede hacer es irrogarse la titularidad definitiva como aquí ha hecho.” Se trata de un supuesto que presenta grandes similitudes, con el que nos ocupa y que merece un mismo tratamiento.

Pues citarse aquí la STS 23/04/1992 (RJ 1992/3842), en la que se dice: “no le es dable a la Jurisdicción Contenciosa pronunciarse sobre titularidades y sí en cambio a la Ordinaria, no obstante también es patente que el tema tiene relevancia jurídica en el aspecto reparcelatorio de conformidad con lo señalado en el art. 103 del RGU. El acuerdo objeto de impugnación no resuelve adecuadamente el tema, pues según resulta de su texto y aun cuando los antecedentes textuales señalan “comprobada sobre el terreno la discrepancia entre la realizada y las descripciones registrables aportadas al expediente hasta el extremo de que la finca que es propiedad de los alegantes podría no existir en la realidad la Administración asumirá la representación de los intereses afectados por estas titularidades”, es lo cierto que en su parte dispositiva se acuerda la desestimación de las alegaciones fundada en el art. 103.3 del RGU, que literalmente dice: “en caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, prevalecerá ésta sobre aquéllos en el expediente de reparcelación” por lo que es de afirmar que el meritado acuerdo viene a negar en definitiva el derecho de propiedad de la actora sometiendo al fin y a la postre al alegado titular de este derecho a toda suerte de restricciones probatorias y asumiendo competencias que sólo a los tribunales ordinarios corresponden de conformidad con lo expresado en el art. 103.4 del citado RGU, perfectamente aplicable al caso del pleito al encontrarnos ante una discrepancia en el orden de la titularidad de los derechos pues existiendo el espacio físico de la finca lo que se discute es a quién pertenece éste, si al Ayuntamiento o a la entidad actora y a su copropietario. Por ello las pretensiones anulatorias de la actora han de prosperar, pues mientras no recaiga resolución

jurisdiccional declaratoria o negatoria del derecho, la propiedad alegada ha de calificarse de “dudosa” y la Administración actuante ha de representar “interim” el derecho alegado por la actora en la forma reglamentariamente prevenida con las reservas, depósitos o cautelas que resulten precisas”.

Añade después la sentencia referida que: “en relación con la abundante documental, no conducen a la inexistencia de la finca de que dice ser propietaria la sociedad recurrente en una mitad proindiviso, sino a la existencia de la misma y su ubicación en el ámbito de la unidad de actuación objeto de la reparcelación, tratándose por tanto no de una discrepancia entre los títulos y la realidad física ante la que deba prevalecer ésta conforme al art. 103.3 del citado Reglamento, sino de una discrepancia en orden a la titularidad de los derechos en que la solución debe pasar por la aplicación del aplicado art. 103.4. En segundo término, este precepto no exige el que la titularidad discrepante se encuentre sometida al conocimiento de los Tribunales civiles para que pueda tenerse en cuenta y actuar en consecuencia, siendo suficiente con su existencia, cual la alternativa “dudosa o litigiosa” que el artículo utiliza da claramente a entender, independientemente de que la intervención de tales Tribunales se haya ya producido o vaya a producirse. Finalmente, las dificultades que el apelante invoca están implícitamente previstas en el precepto de que nos ocupamos, sin que se produzca en ningún caso una situación permanente, sino que la indefinición puede hacerse cesar en cualquier tiempo, tanto a instancia del supuesto titular como a iniciativa de la Administración representante interina de la titularidad confusa si ésta se demora en su actuar”.

SEGUNDO.– Como se ha dicho, la determinación de la titularidad de la finca, sólo es dado hacerla a los Tribunales Ordinarios y mientras por éstos no se destruya la veracidad del título, la finca se presume que es titularidad de la demandante con la cabida expresada en la inscripción registral. No consta que el Ayuntamiento promoviera acción alguna para modificar los títulos, por lo que debió estar y pasar por la que señalaban los títulos aportados y al no hacerlo de esa manera dictó un acto contrario al ordenamiento jurídico.

Procederá por lo dicho, estimar el recurso contencioso-administrativo y reconocer como situación jurídica individualizada el derecho de la recurrente a que se tramite el expediente de las bases y estatutos presentados al ostentar una participación suficiente en la superficie del Ámbito de la Unidad.

TERCERO.– No se aprecian motivos que justifiquen la imposición de costas procesales a ninguna de las partes por no apreciarse temeridad o mala fe en sus respectivas posturas.

Vistos los preceptos legales y demás de general y pertinente aplicación

FALLO

PRIMERO.– Estimar el recurso contencioso administrativo interpuesto por E.I.Z.S.A. contra la resolución de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de

Zaragoza de fecha 4/06/2.004 por la que se deniega la aprobación inicial del proyecto de bases y estatutos correspondientes al Área de Intervención G-7I-3, Santa Isabel.

SEGUNDO.— Anular dejando sin efecto la mencionada resolución por ser contraria al ordenamiento jurídico.

TERCERO.— Reconocer como situación jurídica individualizada el derecho de la demandante a que se tramite el expediente de las Bases y Estatutos presentados, al ostentar una participación suficiente en la superficie del ámbito de la Unidad.

CUARTO.— No imponer las costas a ninguna de las partes.

Así por esta mi sentencia contra la que puede interponerse recurso de apelación dentro de los quince días siguientes a su notificación, para ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, lo pronuncio, mando y firmo.