
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCION PRIMERA

Recurso nº 1024/1994. Sentencia de 31-07-1998

Expediente: 3.011.828/1994

TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA

VENTA, CONTRATO ADMINISTRATIVO.

Terrenos de propiedad municipal.

Resolución de contrato en favor de cooperativas y entidades sociales.

Pliego de condiciones generales y particulares: concurso y venta.

Garantías y formalización en escritura pública.

Aceptación expresa de la adjudicación. Problemas de apoderamientos internos.

Requerimientos no cumplidos: Resolución.

Ilmos. Sres.

PRESIDENTE

D. Ricardo Cubero Romeo (*Ponente*)

MAGISTRADOS

D. Jesús María Arias Juana

D^a Isabel Zarzuela Ballester

D^a Nerea Juste Diez de Pinos

Zaragoza, treinta y uno de julio de mil novecientos noventa y ocho.

Es objeto de este recurso la resolución dictada el 30 de Junio de 1994 desestimando recurso de reposición contra acuerdo del Pleno del Ayuntamiento demandado de 24.03.94 por el que se declaró la resolución del contrato administrativo de venta realizado con P.S.V., S. C. de los terrenos de propiedad municipal sitios dentro del Plan Especial de Utrillas U-11 -3 -4 -5.

Cuantía: Indeterminada.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. – La actora interpuso ante esta Sala recurso contra la resolución citada. Admitido a trámite, formalizó la demanda por la que interesó la nulidad de aquellas resoluciones.

SEGUNDO. – La Administración demandada contestó la demanda oponiéndose a la misma y solicitó la desestimación de la misma por ser conforme a derecho la resolución recurrida.

TERCERO. – Recibido el juicio a prueba, fue practicada la documental y testifical propuesta por las partes.

CUARTO. – En conclusiones las partes insistieron en sus alegaciones y peticiones.

QUINTO. – Fue señalado para deliberación y votación de este recurso el día 16 de julio de 1998.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. – Se impugna mediante este recurso, en definitiva, la resolución acordada por el Ayuntamiento demandado del contrato administrativo de venta realizado con P.S.V., Sociedad Cooperativa, de los terrenos de propiedad municipal sitios dentro del Plan Especial de Utrillas U-11-3-4-5.

SEGUNDO. – El desarrollo de los hechos, siguiendo el relato que de los mismos hace el informe del servicio municipal de Suelo y vivienda (folios 2 y ss. del expediente), es el siguiente:

El Ayuntamiento de Zaragoza, en sesión plenaria celebrada el día 17 de noviembre de 1988, aprobó el pliego de condiciones generales para la adjudicación de terrenos de propiedad municipal en favor de cooperativas y entidades sociales.

Con fecha 31 de octubre de 1990, el Ayuntamiento Pleno aprobó los pliegos de condiciones particulares que regirían los concursos para la adjudicación de terrenos de propiedad municipal en favor de cooperativas y entidades sociales, entre los que figuraba los integrados dentro del ámbito de influencia del Plan Especial de Utrillas U-11-3-4-5, Unidad de Actuación 2, cuyo sistema de actuación es el de Compensación.

Tramitado el oportuno expediente, el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 3 de mayo de 1993 acordó declarar válido el concurso celebrado al efecto y aprobar la venta de las parcelas incluidas en el mismo a diversas sociedades cooperativas.

Concretamente, a P.S.V. Sociedad Cooperativa, le fueron adjudicados dos terrenos, uno de ellos sito en el Barrio de Villamayor y el otro ubicado dentro del ámbito del Plan Especial de Utrillas.

El precio de la adjudicación era de TREINTA Y DOS MILLONES SIETE MIL NOVECIENTAS NUEVE PESETAS (32.007.909 pts.) y la venta tenía carácter finalista, radicante en la construcción de viviendas de protección oficial.

El apartado 3º del indicado acuerdo plenario, transcrito literalmente, decía lo siguiente:

«Las sociedades cooperativas adjudicatarias, vienen obligadas al ingreso del precio de la venta de las fincas en la forma establecida en los pliegos de condiciones, así como al pago de los impuestos que graven la venta y de los gastos que se deriven de la formalización de las pertinentes escrituras públicas y actuaciones ante el Registro de la Propiedad.

Igualmente deberán constituir garantía definitiva por importe del 4% del precio de remate».

El pliego de condiciones especificaba que la cesión de los terrenos se formalizará en escritura pública, ante el notario que por turno corresponda, en cuyo acto se realizará el pago del 50 % del importe de los terrenos.

El 50 % restante, en el plazo de un mes, a partir de la obtención de la calificación definitiva.

El terreno objeto del concurso, venía constituido por tres parcelas municipales de una superficie de 1.775 m²; 2.950 m² y 2.900 m², respectivamente, procedentes de la segregación de una finca matriz de mayor cabida, denominada «L. G.», que pertenecía al Ayuntamiento, en virtud de la adquisición a la Diputación Provincial, según escritura de fecha 31 de marzo de 1982.

Las tres parcelas se encontraban integradas en el ámbito del Plan Especial de Utrillas U-11 -3 -4 -5, cuyo sistema de actuación era el de Compensación.

Según los datos del indicado Plan Especial, los terrenos municipales ubicados en dicha unidad de actuación, daban como resultante un aprovechamiento equivalente a 56 Unidades de vivienda.

Según lo previsto en el pliego de condiciones, con fecha 28 de mayo de 1991, P. S. V. declara formalmente aceptar expresamente la adjudicación que el Ayuntamiento de Zaragoza le había otorgado a P. S. V., S. C., de las parcelas M-2, M-3 y M-4 del Plan Parcial 84.1 M., en Barrio de Villamayor, y los terrenos derivados del Plan Especial de Utrillas U-11 -3 -4 -5, Unidad de Actuación 2.

El pliego de condiciones particulares que junto a las generales regían el concurso de adjudicación de ambos terrenos, establecía en su cláusula décima que el control del contrato lo ejercerá la sociedad Municipal de la Vivienda.

El expediente administrativo se remitió en el mes de enero de 1992, al Notario designado, mediante turno por el Sr. Decano del Colegio de Zaragoza.

Ante la incomparecencia del adjudicatario, el Servicio de Suelo y Vivienda, con fecha 17 de marzo de 1992, oficia a dicha sociedad cooperativa, solicitando que a la mayor brevedad posible se remitiera apoderamiento de la persona designada para la firma de la correspondiente escritura, comunicándoseles asimismo, que tenía a su disposición minuta de dicho documento público en el Servicio para su examen.

En la fecha en que se celebró el concurso, todavía no estaba constituida la Junta de Compensación, evento que se produjo con fecha 6 de noviembre de 1992, mediante escritura pública.

Con fecha 20 de enero de 1993, el Ayuntamiento de Zaragoza procedió a formalizar escritura previa de segregación, agrupación, y segregaciones de los terrenos objeto del concurso, en Villamayor.

P.S.V. formalizó con fecha 16 de julio de 1993, la escritura de transmisión de dominio de los terrenos municipales ubicados en el barrio de Villamayor.

No fue posible formalizar la escritura de transmisión de dominio de los terrenos sitios en el Plan Especial de Utrillas, por cuanto la entidad adjudicataria alegó que existían problemas de apoderamiento internos, y, por cuanto la citada entidad estimaba que debía esperarse a la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación, ya que cara a los cooperativistas resultaba conveniente conocer la localización exacta de los lotes de adjudicación de la edificabilidad.

Con posterioridad, al Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 19 de julio de 1993, aprobó definitivamente el Proyecto de Compensación de la citada Unidad de actuación.

El Consejo municipal de la Gerencia de Urbanismo, en sesión ordinaria celebrada el 10 de noviembre de 1993, quedó enterado de un informe del Servicio de Suelo y Vivienda, relativo a los motivos por los que no se firmó la escritura de transmisión de dominio de los terrenos sitios en el Plan Especial de Utrillas.

El Consejo acordó requerir a P.S.V., Sociedad Cooperativa, al objeto de que hiciese efectivo el abono del 50 % del precio de adjudicación, es decir, 16.003.904, Ptas.

Dicho requerimiento fue efectuado con fecha 25 de noviembre de 1993, haciendo constar expresamente en la notificación que el plazo para realizar dicho ingreso finalizaría el día 15 de diciembre de 1.993.

Al requerimiento la Cooperativa P. S. V. contestó solicitando una prórroga del plazo fijado para el pago del precio del suelo, dado que la misma entidad había iniciado un proceso de descentralización de sus promociones al objeto de crear cooperativas de primer grado a nivel de cada una de ellas, y en concreto la correspondiente a «Estación de Utrillas». La citada Cooperativa señalaba que el proceso finalizaría con la celebración de una asamblea general a finales de enero o primeros días de febrero de 1994.

Entretanto, la entidad P. S. V. había solicitado ante los Juzgados de Madrid, la declaración de suspensión de pagos, habiendo sido admitida esta a trámite.

Con fecha 15 de diciembre de 1993 tuvo entrada en el Registro de la Gerencia Municipal de Urbanismo, escrito suscrito por varias personas físicas que afirmando su condición de cooperativistas de P.S.V. y futuros adjudicatarios de las viviendas resultantes de la promoción «Estación de Utrillas», solicitaban el aplazamiento del abono del 50 % del precio de adjudicación hasta el 31 de enero de 1994.

Asimismo manifiestan que a partir de esta fecha se tenga en cuenta a dicho grupo como afectados en cuantas gestiones o negociaciones se lleven a cabo con P. S. V. o por lo menos se les tenga puntualmente informados.

Finalmente, por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento, de 24 de marzo de 1994, se declaró la resolución del contrato administrativo de venta realizado con P.S.V. Sociedad Cooperativa de los terrenos de propiedad municipal sitios dentro del Plan Especial de Utrillas U-II -3 -4 -5, contra el que se interpuso recurso de reposición por la mencionada entidad, que fue desestimado por acuerdo de 30 de junio de 1994, y contra el que se interpuso el presente recurso jurisdiccional.

TERCERO. – Alega, en primer lugar, el Ayuntamiento demandado la causa de inadmisibilidad del art. 82 b) de la ley de esta jurisdicción Contencioso - Administrativa consistente en la falta de personalidad del demandante (art. 533-2 de la ley de Enjuiciamiento Civil, de aplicación supletoria conforme a la disposición adicional segunda de aquella otra), puesto que habiendo sido declarada la actora en situación de suspensión de pagos, es necesario, de conformidad con lo dispuesto en el art. 6 de la ley de suspensión de pagos, de 26 de julio de 1922, el concurso de los interventores judiciales para completar la personalidad de la referida demandante; defecto que puesto de relieve por el Ayuntamiento en el informe emitido por el Letrado-Jefe del servicio municipal de control de legalidad, vino a ser reproducido en la contestación a demanda, y sin embargo, no subsanada por la actora —como así lo hace ver el Ayuntamiento en su escrito de conclusiones—, conlleva la estimación de aquella causa de inadmisibilidad.

CUARTO. – Por lo expuesto, y sin apreciar circunstancias para imponer las costas procesales, la Sala entiende procede dictar el siguiente

FALLO

Estimar la causa de inadmisibilidad referida en el fundamento tercero de esta sentencia, y en su consecuencia declarar la inadmisibilidad del presente recurso interpuesto por PSV P. S. D. V., S. C..