

---

**EXCMO. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN**  
**SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN PRIMERA**  
**Recurso nº 970/1995. Sentencia 25-4-1998**  
**Expediente nº 460.775/1998**

---

**TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA**

PROYECTO DE COMPENSACIÓN.

Aprobación definitiva.

Indemnización de bienes ajenos al suelo.

Normas Urbanísticas PGOU.

Sistemas Generales.

Plan Parcial.

---

**Ilmos. Sres.**

**PRESIDENTE**

D. Ricardo Cubero Romeo

**MAGISTRADOS**

D. Jesús M<sup>a</sup> Arias Juana

D<sup>a</sup> Isabel Zarzuela Ballester

D<sup>a</sup> Nerea Juste Díez de Pinos (*Ponente*)

En Zaragoza, a veinticinco de abril de mil novecientos noventa y ocho.

En nombre de S. M. el Rey.

Es objeto de impugnación el acuerdo plenario adoptado por el Ayuntamiento de Zaragoza en sesión ordinaria 24-4-95 por el que se aprobaba con carácter definitivo el proyecto de Compensación a petición de la Junta de Compensación, con exclusividad de lo referido al punto quinto en el que «se estima en parte la alegación presentada por D. J. M. G. en el expediente n.º 3.172.365/93 en lo que respecta a la obligación de incorporar al proyecto la provisión de indemnización por extinción y derribo de la construcción (indemnización por bienes ajenos) existente en la propiedad a cargo de la Junta, debiendo modificarse en este sentido el proyecto, así como deberá procederse a notificarse el acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector 56-2».

Procedimiento: Ordinario.

Cuantía: Indeterminada.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.** – La actora mediante escrito presentado el 28 de Julio de 1995, dedujo el presente recurso contencioso contra las indicadas resoluciones administrativas.

**SEGUNDO.** – Previa la admisión a trámite del recurso, publicación de su incoación y aportación del expediente administrativo, la parte actora dedujo demanda, en la que después de relacionar los hechos y fundamentos de derecho suplicó se dicte sentencia, por la que se anule y deje sin efecto el apartado 5.º del acuerdo plenario del Ayuntamiento de Zaragoza, así como en lo menester, la pres-

cripción 7.<sup>ª</sup> del anexo adjunto a dicho precepto, así como se declare la total indemnidad de la J. de C. del S. 56-2 por la extinción y demolición de la construcción existente en los terrenos propiedad de D. J. M. G.

**TERCERO.** – La Administración demandada, en su contestación a la demanda, después de relacionar los hechos y fundamentos de derecho suplicó que se dictara sentencia por la que se desestimase el recurso contencioso administrativo, deducido contra el punto 5.<sup>º</sup> y prescripción 7.<sup>ª</sup> del Acuerdo Plenario recurrido, confirmándolo en todos sus extremos por ser ajustado a derecho.

**CUARTO.** – Recibido el proceso a prueba, se propuso documental y pericial con el resultado que consta en autos.

**QUINTO.** – Finado el período probatorio, las partes evacuaron el traslado para conclusiones sucintas por escrito, señalándose para votación y fallo del recurso el día 16 de Abril de 1998.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.** – Se impugna en el presente, procedimiento: El acuerdo plenario adoptado por el Ayuntamiento de Zaragoza en sesión ordinaria del 24-04-95, por el que se aprobó con carácter definitivo el proyecto de compensación, a petición de la Junta de Compensación, con exclusividad en lo referido al punto quinto en el que «se estima en parte la alegación presentada por D. J. M. G. en el expediente nº 3.172.365 /93 en lo que respecta a la obligación de incorporar al proyecto la provisión de indemnización por extinción y derribo de la construcción (indemnización por bienes ajenos) existente en su propiedad a cargo de la junta, debiendo modificarse en este sentido el proyecto, así como deberá procederse a notificarse el acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector 56.2, así como en lo menester el anexo de prescripciones n.º 7, en el sentido de que deberá modificarse la documentación pertinente del proyecto de compensación en el sentido de incorporar la precisión de que la indemnización por extinción del bien ajeno existente en la finca del Sistema General propiedad de D. J. M. G. lo será por cuenta de la Junta de Compensación.

**SEGUNDO.** – Los motivos, argüidos por la recurrente a los efectos de que se proceda a la estimación de sus pretensiones, hace referencia a que D. J. M. G. junto a su esposa D.<sup>ª</sup> B. A. B., son titulares de una finca inscrita en el Registro de la Propiedad nº 10 de Zaragoza con el nº. 16.551 al folio 72 del 1014. Dicho terreno, calificado como sistema general por el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza y adscrito al mismo de conformidad con lo establecido en el artículo 7.1.3.1. c) de las normas Urbanísticas del referido Plan General, está ubicado en zona exterior al sector nº 56.2, estimando que la urbanización de los suelos destinados a sistemas generales adyacentes al sector de Planeamiento 56.2 no está prevista ni viene exigida por la ejecución del Plan Parcial sector 56.2 su urbanización y por ende la indemnización procedente del derribo de las edificaciones que en ellos se sitúen no corresponde a los propietarios incluidos en la Junta de Compensación del referido sector. Expuesto lo que ante-

cede y practicado informe pericial, junto al resto de prueba practicada, se extraen las siguientes consecuencias:

a) La catalogación urbanística de la finca registral n.º 16.551, propiedad de D. J. M. G. y su esposa D.ª B. A.B., tal y como quedó después de la segregación de 3.000 m<sup>2</sup>. el 01.04.87 porción de terreno que dio lugar a la inscripción Registral n.º 62.797 cuyo propietario la agrupó con otra constituyendo la finca Registral n.º 57878, fue clasificada como sistema general de comunicaciones adscrito en su obtención al suelo Urbanizable programado.

b) En la finca 16.551, aparece construida una casa, en la que, una pequeña parte de la misma, esto es, 4 m<sup>2</sup> de construcción se encontraban en la finca registral extinta n.º 62.797, los que estaban incluidos dentro del ámbito del área de intervención 56-13, en cuanto al resto de la edificación, que resulta ser toda la finca 16.551, con una medición planimétrica de 2.800 m<sup>2</sup> se encuentra afectada por el sistema general viario de enlace entre la carretera del aeropuerto de Madrid.

c) No se constatan en el Plan Parcial especificaciones que supongan la urbanización del suelo del sistema general viario adyacente al sector 56.2.

d) No se constata ni viene prevista ni está exigida por la ejecución del Plan Parcial del Sector 56.2 la Urbanización del sistema general adyacente.

**TERCERO.** – Expuesto lo que antecede y dado que el sector 56.2 cuenta con un exceso de aprovechamiento, concedido, en diversos acuerdos plenarios según informe el arquitecto jefe de la Sección Técnica del Ayuntamiento de Zaragoza el 20.02.92 de lo que se dejó constancia por el Ayuntamiento demandado en período probatorio, el art. 151.2 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio dispone que, cuando la unidad de ejecución cuente con un exceso de aprovechamiento real, dichos aprovechamientos podrán destinarse a compensar a los propietarios no incluidos en unidades de ejecución afectos a dotaciones locales o sistemas generales precepto, que aun siendo declarado anticonstitucional por sentencia del Tribunal Constitucional 61/97 de 20-3-97 ha permitido al Ayuntamiento demandado adoptar medidas en las unidades de ejecución con exceso de aprovechamiento, actuación que queda amparada por el artículo 120 del Decreto de 9 de abril 1.346/1976 texto refundido sobre Régimen del Suelo y Coordinación Urbana en relación con el 122 y 123 del mismo texto legal las que establecen que entre las obligaciones de los propietarios afectados por una actuación urbanística, está la de sufragar los costes de urbanización y habrán de subvenir a la ejecución o suplemento de las obras exteriores de infraestructura, sobre las que se apoye la actuación urbanística. Sentado lo expuesto y analizado el extremo del acuerdo plenario del Ayuntamiento de 24.04.95 que se recurre, en el que no se prevé una compensación a los propietarios de los terrenos no incluidos en unidades de ejecución o sistemas generales con el exceso de aprovechamiento sino que, tal y como se ha expuesto prevé una indemnización derivada del derribo que va a realizarse sobre el inmueble descrito a favor de su titular. Dicha actuación, en una situación similar se analizó en STS. 31.01.94 en

la que se contempla la indemnización a abonar por la Junta de Compensación a favor de Los propietarios de los bienes ajenos al suelo, tanto dentro del sector como fuera del mismo declara que «es ajustado a derecho que el exceso de aprovechamiento del sector 89 sobre el medio de todo suelo urbanizable programado del Plan General de Zaragoza pueda destinarse por parte del Ayuntamiento, Administración Urbanística actuante, a compensar sistemas generales de la estructura orgánica del territorio, tal y como se determinó en la aprobación definitiva del Plan Parcial «pero esa obligación se limita a compensar a los propietarios de los sistemas generales con el aprovechamiento que corresponda a su superficie de suelo, pero no a indemnizarles con cargo el proyecto de servicios de urbanización del sector de las obras, plantaciones, o instalaciones que existan en sus terrenos, pues en ese caso, los propietarios del sector sufrirían un injusto incremento de cargas, en contra del principio fundamental de la justa distribución de beneficios y cargas recogido en la Ley del suelo para el sistema de compensación... Para pronunciarse en relación con el problema que ahora se examina, preciso es tener en cuenta, que conforme a lo previsto en el art. 46.3. b) del Reglamento de Gestión Urbanística de 1978, que se refiere a las cesiones obligatorias y gratuitas en suelo urbanizable programado se prevé la posibilidad de que, en aquellos sectores, como el de autos, que tengan atribuido un aprovechamiento medio superior al establecido en el Plan, para todo el suelo urbanizable programado, ese exceso de aprovechamiento en lugar de ser objeto de cesión obligatoria y gratuita, se destine a la adjudicación del suelo para los propietarios de terrenos afectados por sistemas generales». En razón a lo expuesto y sin que sea óbice a lo manifestado lo dispuesto en el art. 155 de la Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 1/92 de 26 de junio que prevé en su apartado 1. a) que dentro de los gastos de urbanización que deben ser sufragados por los propietarios afectados se comprende el coste de las obras de vialidad, b) las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras o instalaciones que exijan la ejecución de planes, precepto legal, que aun siendo declarado anti-constitucional por S. T. C. n.º 61/97 de fecha 20-3-97 tiene su inmediata correspondencia en el artículo 122 de la Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana texto refundido aprobado por R. D. 1346/76 de 9 de abril, pues, tal y como se infiere del informe pericial anteriormente aludido, no se constata en el Plan Parcial, especificaciones que supongan la urbanización del suelo del sistema general viario adyacente al sector 56.2 y no se constata ni está exigida por la ejecución del Plan Parcial del sector 56.2 la urbanización del sistema general viario adyacente es obvio que, sin entrar a conocer del resto de la argumentación esgrimida por la recurrente no debe sufragar la indemnización por destrucción y derribo que le impone el apartado 5 del acuerdo Plenario recurrido, el que debe declararse nulo por no ser conforme a derecho y en consecuencia, dada la intrínseca relación que existe entre el referido acuerdo, con el anexo 7 de las prescripciones en el sentido que deberá modificarse la documentación pertinente del proyecto de compensación en el sentido de incorporar la previsión de que la indemnización por extinción del bien ajeno existente en la finca del sistema general

propiedad de D. J. M. G., lo será por cuenta de la Junta de Compensación se deja sin efecto en lo menester la prescripción 7 anexa a dicho acuerdo.

**CUARTO.** – En materia de Costas y por aplicación del art. 131.1 de la L.J. no procede hacer expresa imposición.

En atención a lo expuesto, este Tribunal ha resuelto pronunciar el siguiente

### **FALLAMOS**

**PRIMERO.** – Estimar el recurso número 970/95-A interpuesto por J. de C. del S. 56.2 «P. V.» de Zaragoza, declarando nulo y dejando sin efecto el apartado 5.º del Acuerdo Plenario del Ayuntamiento de Zaragoza de fecha 24.04.95 por no ser conforme a derecho, así como en lo menester, la prescripción 7 del Anexo adjunto a dicho acuerdo, referido en el fundamento jurídico primero así como declarar la total indemnidad de la J. de C. del S. 56-2 por la extinción y demolición de la construcción existente en los terrenos propiedad de D. J. M. G.

**SEGUNDO.** – No hacer especial pronunciamiento en cuanto a costas.

Así por esta nuestra sentencia, de la que se llevará testimonio a los autos principales, lo pronunciamos, mandamos, y firmamos.