

---

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN**  
**SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN PRIMERA**  
**Recurso de apelación nº 22/2015. Sentencia nº 153 (03/05/2017)**

---

**TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA**

JUNTA DE COMPENSACIÓN. ACUERDO DE ASAMBLEA GENERAL.

Revocación de sentencia apelada.

Calendario de pagos y cuotas no disconforme a Derecho. Documento económico privado. Principio de equidistribución de cargas y beneficios de las actuaciones urbanísticas.

**Fallo:** Estimación. Favorable al Ayuntamiento.

---

**Ilmos. Sres.**

**PRESIDENTE**

D. Juan Carlos Zapata Hajar (*Ponente*)

**MAGISTRADOS**

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

D. Juan José Carbonero Redondo

En Zaragoza a 3 de mayo de 2017, habiendo visto los presentes autos la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, ...

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.- Partes del recurso:**

Apelantes el Ayuntamiento de Zaragoza representado por la Procuradora D<sup>a</sup>, S. y defendida por el Letrado D. C. y Junta de Compensación Sector 89/3 Arcosur representada por el Procurador D. I. y defendida por el Letrado D. M.

Apelado I.SLU. y A.SLU. representados por la Procuradora D<sup>a</sup>, M. y defendidos por el Letrado D. J.

**SEGUNDO.- Actuación administrativa recurrida:**

Acuerdo del Gobierno de Zaragoza del Ayuntamiento de 19 de septiembre de 2013 que desestima el recurso de alzada interpuesto contra el Acuerdo de la Asamblea General de la Junta de Compensación del Sector 89/3 (Arcosur) de 21 de marzo de 2013, punto 4º del orden del día (exp. 375564/2013).

**TERCERO.- Resumen y parte dispositiva de la resolución judicial recurrida:**

1) Las entidades recurrentes (primero I. y tras su escisión de la rama inmobiliaria el 22 de marzo de 2013 A.SLU) son propietarias de las parcelas E-9, E-26, E-29 Y N-16.1 suelo en el sector SUZ 89/3 con participación de 4,00000895 % en las cuotas de urbanización. Impugnan el acuerdo ya indicado que modificaba el Plan de Viabilidad según el cual se modificaba el sistema de cálculo de las cuotas de urbanización a pagar por los miembros de la Junta, alegando que ya no van a ser proporcionales a su propiedad en el sector, de forma que a uno de los propietarios se les girará una determina cuota y a otros otro lo que vulnera el principio de equidistribución de cargas y beneficios, y reseñando los porcentajes de aprobación de la Asamblea mantiene que no ha sido aprobado por la mayoría necesaria de la Asamblea.

2) Tanto el Ayuntamiento como la Junta de Compensación se opusieron a la demanda indicando: Que solo tiene legitimación A.SLU, pues la otra entidad ha cedido sus derechos a esta última. Que el Plan de viabilidad no tiene naturaleza administrativa se trata de adecuar el programa de urbanización aprobado (se va ejecutando la urbanización por etapas dada la magnitud del Sector y la imposibilidad de su ejecución en los plazos fijados con anterioridad dada la crisis inmobiliaria) a la efectiva realización de costes por cada propietario. Además este Plan modifica los ya adoptados el 20 de diciembre de 2012 y 28 de febrero de 2013, por lo que solo pudiera impugnarse la modificación de los mismos en el acuerdo objeto de recurso. En el Plan de Viabilidad se distinguieron 10 fases o etapas y se van a ir liquidando las cuotas en atención a la efectiva programación de la urbanización, lo que no

significa que se vulnera el principio de equidistribución de cargas y beneficios. Por otro lado no se puede impugnar el sistema de mayoría para la toma de decisiones establecido en los arts. 26, 28 y 30 de los Estatutos y no se vulnera el Plan Parcial por la decisión aquí combatida. En el mismo sentido la Junta de Compensación contesta que el Plan de viabilidad queda fuera de lo que puede ser enjuiciado en la jurisdicción contenciosa administrativa, que lo aprobado es una modificación del Plan de viabilidad ya aprobado con anterioridad y en cuanto al fondo que no se vulnera el principio de proporcionalidad pues cada propietario va a abonar en proporción a su propiedad, pues solo se afecta al modo o momento del cobro al fijar la urbanización por etapas.

3) La Sentencia parte de la aportación al proceso del Acuerdo de 24 de marzo de 2014 del Ayuntamiento que aprueba con carácter definitivo la Modificación puntual nº 2 del Plan Parcial del Sector 89/3 (Arcosur) a instancia de la Junta de Compensación de este ámbito salvo los planos 4.4.1, 4.4.6, 4.4.7 y 4.4.8 que se sustituyen por los planos aportados el 14 de febrero y los documentos “Plan de Viabilidad” que no recibe aprobación. Se manifestó esta circunstancia a las partes y el Ayuntamiento manifestó que el proceso carecía de objeto, dado que no se había aprobado o más bien si se repara en los informes previos que lo que se había do del Plan de Viabilidad eran los aspectos no urbanísticos. La Sentencia tras una diligencia final descarta que haya pérdida de objeto pues las cuotas de urbanización se siguen cursando en atención a la Asamblea de 21 de marzo de 2013, según certifica la Junta, considerando por último que dado que el Plan de Viabilidad no ha sido aprobado ni en su parte urbanística, ni en su parte no urbanística, para clarificar el asunto estima el recurso anulando el punto debatido, pues concluye finalmente que las cuotas -que es lo que realmente se recurre-, tienen naturaleza urbanística y han quedado sin base normativa al no haber sido aprobado el Plan de Viabilidad para su adopción. Todo ello sin que aprecie falta de legitimación, pues basta la personación de una de ellas para tener interés en el proceso,

**CUARTO.- Cuantía:** Indeterminada.

**QUINTO.- Pretensiones de las apelantes.**

Estimación del recurso y revocación de la Sentencia, confirmando la actuación recurrida

**Resumen de los motivos del recurso de apelación:**

1) El Ayuntamiento y la Junta manifiestan que lo resuelto no es lo planteado por la actora. Nunca se planteó que al no aprobar el Plan de Viabilidad, quedaba sin base jurídica la forma de girar las cuotas de urbanización por fases.

2) El Ayuntamiento no ha aprobado ese Plan de Viabilidad, pues considera que se trata de una cuestión ajena al derecho urbanístico, interna y de organización de la Junta de Compensación.

3) Queda sin resolver si la Junta puede girar las cuotas como si de una urbanización simultánea se tratase -como pretende la entidad actora-, cuando la urbanización es por fases. Dicho de otra forma si ese plan de viabilidad es una cuestión ajena a las competencias urbanísticas del Ayuntamiento. Decisión interna susceptible de arbitraje de equidad (art. 40 de los Estatutos).

4) Reitera la cuestión atinente a la legitimación, no resuelta con corrección por el Juzgado.

5) Reitera la cuestión relativa a la no impugnación del Plan de Viabilidad inicial consentido en un principio y que quiere ahora impugnar con la modificación de este.

6) Entiende que el Plan de Viabilidad no precisa de aprobación del Ayuntamiento para ser aplicado por la Junta dado que no se trata de un instrumento de gestión urbanística sino una cuestión interna de la Junta.

7) Considera que no ha sido resuelta la cuestión principal, si cabe girar cuotas de urbanización, según vayan siendo ejecutadas las obras, o si deben de girarse las obras como si de una ejecución simultánea se tratase.

8) Para la Administración es claro que girar las cuotas por fases es conforme con la realidad, con la lógica y con la reforma legal introducida por la Ley 3/2012 de 8 de marzo.

**SEXTO.- Pretensiones de la parte apelada:**

Confirmar la Sentencia apelada.

**Resumen de los motivos de oposición al recurso de apelación.**

1) El Ayuntamiento no ha aprobado el Plan de Etapas

**SEPTIMO.- Procedimiento:**

Se admitió la apelación el 30 de Diciembre de 2014.

Se señaló para votación y fallo el cinco de Abril de 2017.

**FUNDAMENTOS JURÍDICOS**

**PRIMERO.- La legitimación.**

La alegación efectuada por los apelantes fue debidamente contestada por la Sentencia apelada en la que se indica como hemos resumido antes. que no hay problemas de legitimación en el presente recurso por haberse personado como recurrentes las dos entidades actoras, interponiendo una sola demanda, aunque hubiera bastado con la personación de la última de las entidades -que según se reconoce por todas las partes en el proceso- es la actual propietaria de los derechos urbanísticos en la Junta, en defensa de los derechos pretendidos,

Este motivo ha de ser desestimado.

**SEGUNDO.- El recurrente no ha recurrido la aprobación inicial del Plan de Viabilidad y por lo tanto no procede la nulidad de una modificación del Plan inicial, sobre la que nada se indica en concreto.**

Queda consignado en la propia Sentencia y se lee en el Acta de 21 de marzo de 2013 que constituye el objeto de este recurso, que lo aprobado en el punto cuarto del orden del día, no es la aprobación de un Plan de viabilidad, sino la modificación del Plan de Viabilidad que ya había sido aprobado -sin que conste recurso contra él- en las Asambleas de 20 de diciembre de 2012 y 28 de febrero de 2013. Como se dice por las demandadas en la demanda no se hace crítica de la modificación sino del propio plan de viabilidad en su completa extensión. Con independencia de la naturaleza, jurídica de este plan a la que luego nos referiremos es lo cierto que en la Asamblea objeto del curso se modifica el calendario de pagos y chotas ya acordado en las anteriores Asambleas. Obsérvese que la nuevo sistema de girar las cuotas en atención a lo que se va urbanizando y no como si se tratase de una urbanización única de todo el Sector, ya se había acordado en el Plan en las anteriores asambleas hasta el punto de que -como se dice en el acta- se habían acabado la urbanización de las áreas 1 y 2. Y lo que se plantea con el nuevo Plan es modificar -en realidad- rebajar el ritmo de la urbanización todavía más y ello fundamentalmente por las circunstancia de morosidad de los partícipes.

Ni en la Sentencia, ni por la parte actora se da contestación a este alegato y habré que convenir con los apelantes que un mínimo de seguridad jurídica, impide anular el propio sistema de viabilidad, cuando se recurre una modificación del ya aprobado en anteriores asambleas. Como quiera que el actor no alega en qué medida la modificación es disconforme a derecho, por este motivo procede estimar los recursos y revocar la Sentencia apelada.

**TERCERO.- No es preciso que el Ayuntamiento apruebe el Plan de Viabilidad para que puedan ser giradas las cuotas de conformidad a las obras de urbanización efectivamente efectuadas.**

La Sentencia como hemos dicho anula el acuerdo de la Junta pues considera que todas las determinaciones del Plan de viabilidad -urbanísticas y no urbanísticas- no han tenido la correspondiente aprobación en el Plan Parcial y que por lo tanto carecen de sustento jurídico. No puede sin embargo estar este Tribunal conforme con este razonamiento, Y es que el denominado Plan de viabilidad, no modifica el reparto de cuotas urbanísticas y por lo tanto y como está explicado en la Resolución del Gobierno de Zaragoza de 19 de septiembre de 2013 (folios 36 a 40 del expediente) que desestima el recurso de alzada contra el acto recurrido, no estamos ante una decisión sometida al derecho que regula la gestión urbanística sino estamos ante la

aprobación de un calendario de pagos de los propietarios, cuestión enteramente privada sobre la que tiene exclusiva competencia la Junta sin trascender las potestades urbanísticas.

Como se explica en la citada resolución sino hay modificación de las cuotas de urbanización y las mismas siguen siendo proporcionales a la propiedad de cada miembro de la Junta el hecho de que se apruebe un Plan de viabilidad para adecuar un ritmo de pago de las cuotas un calendario de pagos que es distinto para unos propietarios y otros en función de la ubicación de las fincas en el sector y por tanto según se localicen en una zona ya urbanizada o con la urbanización diferida ni esta sometido a la tutela de la Administración al ser una decisión privada ni precisa -y esto es lo relevante para este caso- de una aprobación en el Plan Parcial. En su momento se fijaron unas cuotas ordinarias -iguales para todos los propietarios- y otras extraordinarias que dependían del sector que estaba siendo urbanizado y este calendario de pagos no es disconforme a derecho, por los motivos aludidos. Por tanto ha de confirmarse la decisión administrativa que es objeto del recurso que indica que se desestima el recurso porque el contenido del documento es económico privado, indicando que el calendario de pagos fijando en función del grado de urbanización del sector no contradice el principio de equidistribución de cargas y beneficios de las actuaciones urbanísticas.

**CUARTO.- La realización de la urbanización por fases no es contraria a derecho, por lo que las cuotas de urbanización giradas tampoco lo son.**

Si la urbanización a pesar de ser ,de un sector único, puede ser ejecutada por fases, con amparo legal a partir de la Ley 3/20112 de 8 de marzo de medidas fiscales y administrativas de la Comunidad Autónoma de Aragón, en cuyo art. 43 se modifica la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón y ahora en el Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón en sus artículos 154 y 163.1,e), es claro que la Junta de Compensación puede aprobar un calendario de pagos que sin modificar la proporcionalidad de las cuotas se atengan a esa urbanización por fases.

**CUARTO.- Los motivos de impugnación de la demanda:**

Viendo que es estimable el recurso de apelación, ninguno de los otros motivos de impugnación que se seguían en demanda determina que sea contrario a derecho el acto recurrido.

En primer lugar no podemos admitir -como hace el actor- que sea cierto el hecho de que el Ayuntamiento no conoce el Plan, pues del expediente se aprecia que la Corporación lo conoce y concluye que no tiene naturaleza urbanística.

En segundo lugar no ha sido acreditado que el sistema de calculo que deriva, de la urbanización por fases sea contrario al proporcionalidad de las cuotas. Ningún esfuerzo hacen las recurrentes para acreditarlo.

Y por último y en tercer lugar y no necesitando una mayoría cualificada es adecuado el quorum por el que se aprobó el acuerdo.

Por todo ello procede desestimar el recurso.

**QUINTO.-** De conformidad a lo dispuesto en el art 139.2 de la LRJCA al ser estimado en su totalidad el recurso de apelación no han de imponerse las costas a ninguna de las partes en el proceso, sin que proceda imponer las costas de primera instancia, por las dudas que sobre la materia hayan podido incurrir las partes en el proceso.

**FALLO**

ESTIMAR EL PRESENTE RECURSO DE APELACIÓN.  
REVOCAR LA SENTENCIA APELADA.  
DESESTIMAR EL RECURSO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO  
INTERPUESTO POR LAS ENTIDADES ACTORAS.  
NO HACER EXPRESA IMPOSICIÓN DE LAS COSTAS DEL PRESENTE  
RECURSO DE APELACIÓN, NI DE LAS DE PRIMERA INSTANCIA.

Así por esta nuestra Sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

