

---

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN**  
**SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN PRIMERA**  
**Recurso de apelación nº 198/2012. Sentencia nº 196 (19/04/2016)**

---

**TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA**

JUNTA DE COMPENSACIÓN. REQUERIMIENTO DE PAGO.

La Sala considera que las cuotas de urbanización presentadas en la cuenta de liquidación provisional, es una previsión, y por tanto, no reúne los requisitos de deuda líquida, vencida y exigible. En consecuencia, no se puede compensar con el defecto de adjudicación y el exceso de cesión.

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

---

**Ilmos. Sres.**

**PRESIDENTE**

D. Juan Carlos Zapata Hajar (*Ponente*)

**MAGISTRADOS**

D. Jesús María Arias Juana

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

D. Juan-José Carbonero Redondo

En Zaragoza a 19 de abril de 2016, habiendo visto los presentes autos la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, constituida por los Ilmos. Sres:

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.- Partes del recurso:**

Apelante Ayuntamiento de Zaragoza representado por la Procuradora S. y defendida por el Letrado D. R. D<sup>a</sup> A. en sustitución de D. D. por haber fallecido y D<sup>a</sup> G, L y C representados por el Procurador D. L. y defendidos por la Letrada D<sup>a</sup>. C Apelada la Junta de Compensación del Sector 89/3 representada por el Procurador D. I y defendido por el Letrado D. R.

**SEGUNDO.- Actuación administrativa recurrida:**

Resolución del Consejero de Urbanismo, Infraestructuras, Equipamientos y Vivienda del Ayuntamiento de Zaragoza de 26 de abril de 2011 que desestima el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución de 2 de diciembre de 2010 que requiere a la Junta de Compensación del Sector 89/3 (Arcosur) que abone a D. Daniel Abad y a D<sup>a</sup> G, L y C la cantidad que se les adeuda a consecuencia de los defectos de adjudicación de aprovechamiento y la indemnización por exceso de cesión por el 10 % fijados en el proyecto de reparcelación aprobado definitivamente en ese ámbito de modo que pueda ser puesta a disposición de este Ayuntamiento la cantidad necesaria para poder continuar con la tramitación de la operación jurídica complementaria.

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

Los recurrentes en apelación forman parte de la Junta de Compensación y los actos recurridos, requieren a la Junta el abono por los conceptos indicados. En la demanda en primera instancia la Junta alega que hay un defecto de representación en el recurso contencioso administrativo por parte de los comuneros beneficiarios del requerimiento de pago, que se ha producido una vulneración del principio de reformatio in peius, pues al desestimar el recurso de alzada se ha elevado la cantidad a abonar, y por último que el único derecho que tienen los comuneros es el saldo de la cuenta de liquidación provisional, sin que se pueda anteponer este pago pro diferencias de adjudicación e indemnización que es de 1.573.487,03 euros. Este último alegato es el que se estimo por el Juez de Instancia por el razonamiento que se expresa de que los conceptos del requerimiento deberán compensarse con los costes de urbanización que adeudan los ahora apelantes En base a ello y desechando otros motivos de impugnación el Juzgado estima

parcialmente el recurso y reduce el requerimiento de la Junta de Compensación del Sector 89/3 Arcosur a los ahora apelantes en la cantidad de 370.987,01 euros.

**CUARTO.-Cuantía:** Indeterminada.

**QUINTO.-Pretensiones de la parte apelante:**

Estimar el recurso de apelación y confirmar los actos recurridos.

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

Tanto el Ayuntamiento, como la Junta de Compensación recurren la Sentencia al considerar que lo debido por la Junta de Compensación por defecto de adjudicación e indemnización no es compensable con las cuotas de urbanización en la liquidación provisional. Con apoyo en dos Sentencias del TSJ del País Vasco, de 4 y 29 de diciembre de 2000, alegan citando los arts. 98, 99 y 100 y el 127 del Reglamento de gestión que estas deudas son líquidas y vencidas y no lo son las cuotas hasta que no se produce la definitiva. No se cumplen los presupuestos de compensación del al 1.196 del Código Civil.

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

Confirmación de la Sentencia apelada.

**SÉPTIMO.-Procedimiento:**

Se admitió la apelación el 22 y 23 de mayo de 2012.

Se aportó por la Junta de Compensación por escritos de 16 de julio y 31 de octubre de 2013, las Sentencias del Juzgado de Primera Instancia nº 10 de Zaragoza y de la Audiencia Provincial que estimando la demanda de G, P y otros interpuesta contra los apelantes declara que estos carecen de título dominical sobre la finca nº 5 bis del Proyecto de reparcelación del sector 89/3 del PGOU de Zaragoza reconociendo a los demandantes de este proceso. Declarando el derecho a modificar los títulos resultantes del Proyecto definitivo y sus consecuencias económicas. Solicita que a la vista de estas Sentencias se desestimen los recursos de apelación. A lo que se oponen los apelantes.

Se señaló para votación y fallo el 6 de abril de 2016.

## **FUNDAMENTOS JURIDICOS**

**PRIMERO.-** La incidencia que las Sentencias de la jurisdicción civil aportadas tiene en el presente procedimiento.

A la vista de las Sentencia aportadas es claro que han de modificarse el Proyecto de Reparcelación, pues se concluye en ellas que una de las fincas aportadas no es de los apelantes. Habrá que modificar el proyecto con las consecuencias económicas que de ello, como expresamente se acuerda en la Sentencia aportada.

Sin embargo el hecho de que las Sentencias fuesen posteriores a los actos recurridos y la clara determinación de que estamos en presencia de un proceso que solo pretende establecer si era o no conforme a derecho -en ese momento- el requerimiento que constituye el objeto del recurso hace que con el limitado alcance que queda dicho, el recurso no pierda su interés.

**SEGUNDO.-** La posibilidad de compensar la indemnización por defecto de adjudicación con las cuotas de urbanización en el saldo de la liquidación provisional.

La cuestión -mucho más a la vista del fundamento anterior- es netamente jurídica y ha de resolverse tal y como solicitan los apelantes y siguiendo la acertada doctrina de la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco de 4 de diciembre tic 2000, de la que se separa la Sentencia apelada.

La indicada Sentencia en lo que aquí interesa dice: “ Es claro que con la aprobación del proyecto de reparcelación, cuando se reconoce a la recurrente por diferencia de adjudicación un crédito monetarizable por importe de 366.750 ptas., es ella una cantidad exigible directamente y respecto a lo que no se puede proceder a la compensación en relación con la carga financiera en el mismo plasmada dado que, como ya sabemos, si se pueden exigir anticipadamente cantidades a cuenta de los gastos de urbanización pero ello al estar concretado y limitado a inversiones a realizar en los seis meses siguientes, por lo que en este caso ha de considerarse no procedente legalmente la compensación plasmada en la cuenta de liquidación

provisional a los efectos que ahora se defienden por la recurrente".

"debiéndose señalar que en la liquidación provisional lo que se hace es una compensación teórica en relación con la previsión inicial de los gastos de urbanización pero en una fase previa a ser los mismos líquidos y exigibles, siendo realmente líquida y exigible a favor de la recurrente la atribución de una concreta cantidad en relación con el importe consecuencia del defecto de adjudicación reconocido en el propio proyecto de reparcelación".

Y la Sentencia del mismo Tribunal de 29 de diciembre de 2000 que sigue la misma doctrina dice:

Del art. 100.5 del RGU resulta que la derrama para cubrir los gastos de urbanización habrá de distribuirse a prorrata entre todos los adjudicatarios de las fincas resultantes con arreglo al valor de las fincas. Por su parte; el art. 127.1 Reglamento de Gestión Urbanística establece que las partidas que comprenda la cuenta de liquidación para cada interesado quedarán compensadas cuando fueren de distinta signo, siendo exigibles únicamente los saldos resultantes. Esto debería conducir a que al efectuarse las derramas habría de compensarse a los interesados que dispongan de un saldo acreedor, no girándoseles cantidades hasta que tengan cubierto su saldo. La conclusión que se alcanza se ve reforzada por el tratamiento hipotecario de estos supuestos y los de defecto de adjudicación dado que una vez inscrito el proyecto reparcelatorio el antiguo dueño deja de ser titular registral, y no sería correcto que el derecho o, en su caso, la proporción que pierde, se extinga sin la correlativa indemnización, que viene obligada por la aplicación de las normas expropiatorias a las que remite el artículo 102 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1.976. A este respecto es elocuente el contenido del art. 11.1 del Real Decreto 1093/97, de normas complementarias del Reglamento Hipotecario, al señalar que las titularidades condicionales, derechos y cargas inscritos sobre las fincas de origen, que el proyecto declare incompatibles con la ordenación urbanística, siempre que en dicho proyecto se solicitase expresamente, con especificación de la indemnización que, en su caso, haya de satisfacerse su titular y siempre que conste que se ha pagado o consignado su importe, serán objeto de cancelación. Es cierto que dicho Reglamento es posterior a la fecha del acto impugnado, pero su contenido es el obligado correlato de lo que antes se anticipó.

El argumento del Ayuntamiento es entendible por la mecánica de la cuenta de liquidación provisional, a la que se arrastran todos los saldos, acreedores y deudores, arrojando finalmente un resultado neto, pero no se comparte. No se trata de deducir una cantidad que ya ha sido objeto de deducción en la propia cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación, sino de la dinámica del pago de las indemnizaciones y de la exigencia de cuotas anticipadas del que trae causa la liquidación practicada, de modo que la liquidación provisional lo que hace es una compensación teórica en relación con la previsión inicial de los gastos de urbanización pero en una fase previa a que éstos sean líquidos y exigibles, siendo, por el contrario, realmente líquida y exigible la indemnización fijada a favor de la recurrente, la cual, eso sí, puede ser compensada con el importe consecuencia del exceso de adjudicación reconocida en el propio proyecto de reparcelación.

De todo ello podemos concluir que las indemnizaciones por defecto de adjudicación e indemnización por bienes ajenos al suelo no son compensables por las deudas por cuotas de urbanización, porque así lo dispone el art. 127 del Reglamento de Gestión y porque lo contrario vulneraría el art. 1196 del Código Civil, pues la cuota de urbanización expresada en el saldo provisional es una previsión y por tanto no reúne los requisitos de deuda líquida, vencida y exigible necesaria para que actúe la compensación.

Procede estimar el recurso y declarar la validez de los actos recurridos con el alcance ya indicado.

**TERCERO.-** 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 hacerse imposición de las costas del recurso.

## **FALLO**

Estimar los recursos de apelación interpuestos.

Desestimar el recurso contencioso administrativo confirmando los actos impugnados.

No hacer expresa imposición de las costas del presente recurso de apelación

Así por esta nuestra Sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos, los Ilmos. Sres. Magistrados D. Juan Carlos Zapata Híjar, D. Jesús María Arias Juana, D<sup>a</sup> Isabel Zarzuela Ballester y D. Juan José Carbonero Redondo de la Sección Primera de esta Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón.