

---

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN**  
**SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN CUARTA**  
**Recurso nº 1583/1997-D. Sentencia de 13-12-2001**

---

**TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA**

APROBACIÓN DE PROYECTO DE COMPENSACIÓN DE PROPIETARIO ÚNICO.  
Area de Intervención U-71-18.

Sustitución económica del 10 % de aprovechamiento urbanístico lucrativo a favor del Ayuntamiento.

Improcedencia de la cesión del 10 % del aprovechamiento por la sentencia del T.C. de 20 de marzo de 1997.

Fuentes del Ordenamiento Urbanístico aplicable.

**Ilmos. Sres.**

**MAGISTRADOS**

**PRESIDENTE**

D. José Alfonso Tello Abadía

D<sup>a</sup> Natividad Rapún Gimeno (*Ponente*)

D. José Emilio Pirla Gómez

En la Ciudad de Zaragoza a trece de diciembre de dos mil uno.

En nombre de S.M. el Rey.

La resolución que se impugna es el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Zaragoza de 25 de julio de 1997 aprobando el Proyecto de Compensación de Propietario Único del Area de Intervención U-71-18, cifrando la compensación sustitutoria a favor del Ayuntamiento en 5.143.039 pesetas.

Procedimiento: Ordinario.

Cuantía: 5.143.039 pesetas.

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** El Pleno del Ayuntamiento de Zaragoza, en sesión de 25 de julio de 1997, acordó “Primero.- Aprobar el Proyecto de Compensación de Propietario Único del Área de Intervención U-71-18 a solicitud de D. V. G. H., en representación de Z., S.A.” Segundo.- Aceptar la compensación sustitutoria del 10 % del aprovechamiento lucrativo que corresponde al Ayuntamiento, que se ha cifrado en 5.143.039 ptas....Quinto.- Con carácter previo a la expedición del certificado mencionado en el párrafo anterior, se acreditará por el solicitante el abono de 5.143.039 ptas...”

Frente a esta resolución se interpone el presente recurso contencioso-administrativo.

**SEGUNDO.-** Previa la admisión a trámite del recurso, publicación de su interposición y recepción del expediente administrativo, se dedujo la correspondiente demanda, en la que tras relacionar el recurrente los hechos y fundamentos de derecho que estimaba aplicables, concluía con el suplico de que se dictara Sentencia por la que, con estimación del recurso se anulasen los puntos segundo y quinto del Acuerdo impugnado proponiendo, además la elevación de cuestión de inconstitucionalidad en relación con el artículo 2.2 de la Ley 7/1997, de 14 de abril de medidas liberalizadoras en materia de suelo y Colegios Profesionales.

La defensa del Ayuntamiento de Zaragoza interesó la desestimación del recurso.

**TERCERO.-** Recibido el juicio a prueba y practicada la propuesta por las partes con el recurso obrante en autos, se señaló para la votación y fallo de este procedimiento la fecha de 11 de Diciembre de 2001.

**CUARTO.-** Así mismo, por Acuerdo de la Presidencia de fecha 12 de septiembre de 2001, se constituyó la Sección Cuarta de refuerzo de la que forma parte la Ponente designada.

En la sustanciación de este pleito se ha observado las prescripciones legales.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** La cuestión controvertida en el presente recurso se contrae a determinar si la resolución que se impugna es o no ajustada al ordenamiento jurídico y más concretamente si, atendidas las circunstancias del caso que nos ocupa, procede la confirmación o, por el contrario, la anulación los puntos segundo y quinto de aquel Acuerdo municipal en los que, tras aprobar el Proyecto de Compensación de Propietario Único del Área de Intervención U-71-18 a solicitud de Z., S.A., se aceptaba la compensación sustitutoria del 10 % del aprovechamiento lucrativo cifrándola en 5.143.039 pesetas, importe éste cuyo abono se exigía con carácter previo a la expedición del certificado necesario para la posterior inscripción en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 174 del Reglamento del Gestión Urbanística.

La mercantil actora fundamenta su impugnación en la no exigibilidad de la cesión exigida por el Ayuntamiento demandado por entender que tras la publicación de la STC 61/97, de 20 de marzo, en ausencia de normativa autonómica en contrario, el deber legal de cesión vuelve a las coordenadas del Texto Refundido de 1976 y por ello, en aplicación de los artículos 12.2.2.b) y 84.2. a) y b), sería obligatoria la cesión para el suelo urbanizable y por el 10 % de aprovechamiento medio del Sector, mientras que habría desaparecido la misma obligación en relación con el suelo urbano.

La mercantil actora presentó el Proyecto de Compensación de referencia a su aprobación por el Ayuntamiento de Zaragoza habiendo sido visado por el Colegio de Arquitectos el 29 de octubre de 1996 y proponiendo al efecto la sustitución económica del 10 % del aprovechamiento que correspondía a la Administración demandada, sustitución ésta que se encontraba regulada en el artículo 20.1 b) del Texto Refundido de 1992 en relación con el artículo 277 del mismo Texto legal. El citado porcentaje era el que contemplaba el real Decreto Ley 5/96 de 7 de junio de medidas liberalizadoras en materia de suelo modificando así el TRLS de 1992 que preveía la cesión obligatoria de un porcentaje de suelo del 15 % del aprovechamiento tipo del área en que se encuentre aquel y, en defecto de determinación, el 15 % del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución o del correspondiente sector en que el terreno se halle. Como quiera que el citado Real Decreto Ley entró en vigor el día 9 de junio de 1996, la minoración del deber legal de cesión de terrenos no era de aplicación al supuesto que ahora nos ocupa atendiendo a la fecha de presentación del Proyecto de Compensación para su aprobación por el Ayuntamiento de Zaragoza según informe emitido por los Servicios Jurídicos del Área de Urbanismo de 23 de enero de 1997 que venía a distinguir entre los casos en que no se hubiera producido la aprobación definitiva del planeamiento y aquellos en los que ésta sí hubiera tenido lugar; en el caso de autos, el Plan Especial del Área de Intervención U-71-18 y el Avance de Ordenación del Área de Intervención U-71-14 se aprobaron definitivamente mediante Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Zaragoza de 24 de abril de 1995 y en el mismo se contemplaba como una de las obligaciones de los propietarios la de ceder con carácter obligatorio y gratuito a favor del Ayuntamiento el 15 % del aprovechamiento del Plan Especial, materializándose tal obligación en el preceptivo Proyecto de Compensación. Mediante escrito de 10 de abril de 1997, la mercantil actora aceptó expresamente ceder al Ayuntamiento un porcentaje equivalente al 10 % del aprovechamiento lucrativo materializable en el ámbito, citando al efecto el referido RDL 5/96, de 7 de junio y proponiendo la sustitución económica por importe de 5.143.039 pesetas, propuesta que fue aceptada por la Comisión Asesora de la Dirección del Área el 11 de abril de 1997. Por otro lado, la Comisión de Urbanismo emitió propuesta de 22 de julio de 1997 en la que se toman en consideración los efectos de la STC de 20 de marzo de 1997 declarando inconstitucionales, entre otros, el artículo 27 del TRLS de 1992 donde se establecía el aprovechamiento susceptible de apropiación por el titular de los terrenos (85 %) así como los efectos de la entrada en vigor de la Ley 7/97, de 14 de abril de medidas liberalizadoras en materia de suelo que en su artículo 2.2 preveía que aquel aprovechamiento sería el resultante de aplicar al terreno el 90 % del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre haciendo referencia tanto al titular de terrenos en suelo urbano incluido en una Unidad de Ejecución como en suelo urbanizable; concluyendo, en definitiva, la procedencia de aceptar la compensación sustitutoria del 10 % aprovechamiento lucrativo que corresponde al Ayuntamiento y por importe de 5.143.039 ptas.

**SEGUNDO.-** Al haberse dictado la sentencia ya citada del Tribunal Constitucional, las fuentes que integran el Ordenamiento Urbanístico quedaron reordenadas del modo siguiente:

- 1.- RDL 1/92 en los preceptos declarados constitucionales.
- 2.- RDL 1346/76, de 9 de abril en los preceptos que no se opongan al declarado parcialmente vigente TRL/92.
- 3.- RDL 3/80, de 14 de marzo sobre Creación del Suelo y Agilización de la Gestión Urbanística, así como el RDL 16/81, de 16 de octubre, de Adaptación de Planes Generales de Ordenación Urbana.
- 4.- Los Reglamentos ejecutivos del TRLS de 1976, de Planeamiento, Gestión Urbanística y Disciplina Urbanística.
- 5.- La regulación contenida en el RDL 5/1996, de 7 de junio de Medidas Liberalizadoras en materia de suelo y que dio origen a la Ley 7/1997, de 14 de abril que derogó en parte el TR 1/92 y que, a su vez, algunos preceptos derogados fueron objeto de los recursos de inconstitucionalidad a los que puso fin la STC que ahora nos ocupa. En su artículo 2.2 se señala que el aprovechamiento urbanístico que corresponde al titular de un terreno en suelo urbano incluido en una unidad de ejecución y en suelo urbanizable será el que resulte de aplicar a su terreno el 90% del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre y si no estuviera determinado el aprovechamiento tipo, se tendrá en cuenta el aprovechamiento medio de la unidad de ejecución o del correspondiente sector en que se halle.
- 6.- Ley 6/1998, de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones que se dicta para regular las condiciones básicas que garanticen la igualdad en el ejercicio del derecho de propiedad del suelo en todo el territorio nacional así como para regular otras materias que inciden en el urbanismo. En su artículo 14.2. c) prevé como obligación de los propietarios de suelo urbano que carezcan de urbanización consolidada la de ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10 % del aprovechamiento del correspondiente ámbito sin perjuicio de que ese porcentaje pueda ser reducido por la legislación urbanística.
- 7.- Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de la Comunidad Autónoma de Aragón que tiene por objeto regular la actividad urbanística, pública y privada, en esta Comunidad. En ella se establece (artículos 17 y 18) la obligación de cesión gratuita al Municipio en proporción no superior al 15 % de la superficie de la finca (suelo urbano consolidado) o del 10 % del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución (suelo urbano no consolidado).

En definitiva, se trata de determinar si, en el caso que nos ocupa, es de aplicación el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976, que resolvió adecuadamente el problema del aprovechamiento urbanístico a través de lo que denominó “aprovechamiento medio” en relación con el suelo urbanizable, sin prever nada respecto del aprovechamiento en suelo urbano y sobre el que sólo establecía, en su artículo 83, en relación con el artículo 120, la obligatoriedad de sus propietarios de ceder gratuitamente a sus Ayuntamientos respectivos, los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y Centros de EGB, al servicio del Polígono o Unidad de actuación correspondiente. Según el criterio de la actora, al desaparecer del mundo del Derecho los preceptos del Texto Refundido 1/92 declarados inconstitucionales, entre ellos, su artículo 27 y sus Disposiciones Transitorias Primera 2 y 4 y Adicional Primera, carecería de cobertura legal el Acuerdo objeto de este recurso al fijar un aprovechamiento del 10% a favor del propio Ayuntamiento.

Planteada así la cuestión, desde las contrapuestas posiciones de las partes, la Sala considera que la solución de la controversia jurídica requiere partir a modo de premisas, de las siguientes apreciaciones:

1º.- La aplicación al caso no de la Ley 8/1990, ni del Texto Refundido 1/92, sino del art. 2.2. del Real Decreto Ley 5/1996 de 7 de junio –después sustituido por la citada Ley 7/1997- obliga a plantear la cuestión respecto a esta legalidad, vigente en el momento, y no respecto a la precedente de 1990-1992.

2º.- Centrada así la cuestión, respecto de la legalidad el art. 2.2 del Real Decreto- Ley 5/1996, la Sala considera que la incidencia de la STC 61/1997 en esta normativa, lo mismo que en la posterior Ley 7/1997, afectaría a dicho precepto si se hubieran tratado materias específicas cuya regulación fuera de la exclusiva competencia de las Comunidades Autónomas según la repetida sentencia del Tribunal Constitucional (F.J. núm. 17.C), pero hay que tener en cuenta que ello no impide, y ha de admitirse según se afirma en la misma sentencia, que según el art. 149.1.1º de la

Constitución, la competencia estatal sí incluye el establecimiento de un mínimo de aprovechamiento urbanístico como contenido básico del derecho de propiedad urbana.

3°.- Se considera, pues, que no es contraria a la Constitución la norma legal estatal aplicada en el acuerdo impugnado, ni por consiguiente este mismo, por fundarse en cuanto a la fijación del porcentaje de aprovechamiento urbanístico correspondiente a los propietarios de suelo urbano afectados (Junta de Compensación de propietario único, en este caso), en el título competencial que al Estado atribuye el art. 149.1.1° de la Constitución, para regular las condiciones básicas o esenciales que garanticen la igualdad en el ejercicio del derecho de propiedad del suelo en todo el territorio nacional. Y sin que haya lugar, en consecuencia, a plantear la cuestión de inconstitucionalidad instada de la Sala por la parte actora.

Así pues, es de aplicación al supuesto de hecho controvertido el artículo 2.2 del RDL 5/1996, de 7 de junio de Medidas Liberalizadoras en materia de suelo que señala que el aprovechamiento urbanístico que corresponde al titular de un terreno en suelo urbano incluido en una unidad de ejecución y en suelo urbanizable será el que resulte de aplicar a su terreno el 90 % del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre y si no estuviera determinado ese aprovechamiento tipo, se tendrá en cuenta el aprovechamiento medio de la unidad de ejecución o del correspondiente sector en que se halle. Desde esta perspectiva, el Acuerdo municipal impugnado se ajusta a Derecho en tanto que aplica el citado porcentaje del 10 % cuando de calcular el aprovechamiento urbanístico de suelo urbano se trata.

**TERCERO.-** Por razones ya expuestas, procede la desestimación del recurso interpuesto por “Z., S.A.” y la confirmación íntegra de la resolución impugnada y todo ello sin pronunciamiento especial en materia de costas procesales en aplicación de lo dispuesto en el art. 131 de la LJCA.

Vistos los artículos citados y demás preceptos de general aplicación.

### **FALLO**

Desestimamos el recurso interpuesto por “Z., S.A.” contra la resolución citada en el encabezamiento de esta Sentencia, que confirmamos íntegramente, sin pronunciamiento sobre costas procesales.

Así por esta Sentencia, de la que se unirá certificación a los autos principales, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

Contra esta resolución cabe interponer recurso de casación para la unificación de doctrina que proceda con arreglo a lo establecido en los artículos 96 ó 99 de la Ley 29/98, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, ante esta Sala y en el plazo de treinta días siguientes a esta notificación.