
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN PRIMERA
Recurso nº 472/2004. Sentencia de 28-01-2009

TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA

DIVISIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN. ÁREA DE INTERVENCIÓN G-11/16-1.

No afecta a los derechos edificatorios del recurrente.

Derechos edificatorios del recurrente. A resolver en el subsiguiente instrumento de gestión urbanística.

Ilmos. Sres.

PRESIDENTE

D. Jesús-María Arias Juana

MAGISTRADOS

D^a Isabel Zarzuela Ballester

D^a Nerea Juste Díez de Pinos (*Ponente*)

En Zaragoza, a veintiocho de enero de dos mil nueve.

En nombre de S.M. el Rey.

Visto por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, integrada por los Magistrados que al margen se relacionan, el recurso número 472/04, seguido entre partes, como demandante E.I.Z.,S.A. representada por el Procurador D^a M.J.A.T. y defendida por el Letrado D. M.A.C.C., y como demandada EL AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, representado por el Procurador D^a N.C.A. y defendido por el Letrado D C.N.C. y como codemandado L.C.I.I.,S.A. representado por el Procurador D. J.G.F. y defendido por el Letrado D. J.L.P.L.

Es objeto de impugnación el Acuerdo del Ayuntamiento en Pleno en sesión celebrada el 28/5/2004 que confirma en reposición la resolución adoptada el 31/12/2003 por la que se aprobó la división de la Unidad de Ejecución en el Área de Intervención. G-11/16-1 subdividiéndola en dos subáreas.

Procedimiento: Ordinario.

Cuantía: Indeterminada.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La actora mediante escrito presentado el 15/9/2004, 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 estimando el presente recurso, se declare nulo, en su caso se anule, el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Zaragoza de fecha 28 de mayo de 2004, por el que en síntesis se desestima el recurso de reposición interpuesto por mi mandante contra la resolución del Excmo. Ayuntamiento Pleno de 31 de diciembre de 2003, por la que se aprobó la división de la Unidad de Ejecución en el Área de Intervención G-11/16-1 subdividiéndola en dos subáreas. Declarando igualmente que en dicha división en dos unidades de ejecución o en la que eventualmente se apruebe como consecuencia de la anulación de la subdivisión recurrida, se deben reconocer a E. los derechos edificatorios que le correspondan por la titularidad de la superficie ya expresada de 2.352 m² (parcela catastral 733 del Polígono 86) ,situada en el ámbito de actuación, así como los 7.152 m² derivados de la adquisición directa de dichos aprovechamientos urbanísticos en el área.

TERCERO.- Las partes demandadas, en su contestación a la demanda, después de relacionar hechos y fundamentos de derecho suplicaron se dicte Sentencia por la que se acuerde la inadmisión del anterior recurso o subsidiariamente su desestimación.

CUARTO.- Recibido el proceso a prueba, se propuso la propuesta por las partes con el resultado que consta en Autos.

QUINTO.- Finado el periodo probatorio, las partes evacuaron el traslado para conclusiones sucintas por escrito, señalándose para votación y fallo del recurso el día 22 de enero de 2009.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Es objeto de impugnación el Acuerdo del Ayuntamiento en Pleno en sesión celebrada el 28/5/2004 que confirma en reposición la resolución adoptada el 31/12/2003 por la que se aprobó la división de la Unidad de Ejecución en el Área de Intervención G-11/16-1 subdividiéndola en dos subáreas.

SEGUNDO.- Con carácter previo a resolver procede analizar las causas de inadmisibilidad opuestas por las partes demandadas. A este respecto, y siguiendo el orden lógico de las expuestas en razón a la desviación procesal no puede concluirse, como hace el Ayuntamiento de Zaragoza, que en vía administrativa no se busque la invalidación del acto sino el reconocimiento de una situación jurídica individualizada pretendido por el actor en vía administrativa, pretensión que traslada posteriormente a vía judicial, es la paralización de la división en la Unidad de Ejecución de Área de Intervención G-11/16-1 en dos subáreas por la incidencia que entiende podría suponer en los derechos edificatorios que le corresponden. Por ello pretendida idéntica pretensión tanto en vía administrativa como jurisdiccional, dicha causa deberá rechazarse La misma suerte desestimatoria debe correr que, como pretenden ambas demandadas, el recurso interpuesto carezca de objeto en base al artículo 69 de la Ley Jurisdiccional en relación al artículo 70 p.2 del mismo texto legal aduciendo que no alcanza a ver en este procedimiento ninguna imputación o vicio respecto al acto administrativo objeto de recurso, pues obviamente no puede concluirse "a priori" que el acto administrativo impugnado no pueda tener una incidencia en los derechos edificatorios que pretende le sean reconocidos la parte actora.

TERCERO.- Entrando el fondo del asunto las resoluciones impugnadas y concretamente el acuerdo Ayuntamiento en Pleno de 31/12/2003, confirmado por otro de 28/5/2004 aprueba con carácter definitivo la División de la Unidad de Ejecución G-11/16-1 en dos nuevas unidades de ejecución denominadas G-11/16-1 Unidad de Ejecución nº 1 y G-11/16-1 Unidad de Ejecución nº 2. A este respecto el informe que elabora el Ayuntamiento de Zaragoza en fecha 1/10/2002 redactado en relación con la tramitación del proyecto de delimitación de unidad de ejecución relativo al Área de Intervención G-11/16-1 situada en el entorno del Pabellón Príncipe Felipe, señala: "La superficie total de la misma de 113.657,09 m² que es la del convenio suscrito, difiere ligeramente de la que figuraba en la ficha, que es de 112.557 m². Para mantener las determinaciones del Plan General en cuanto a edificabilidad total de cada parcela o aprovechamiento medio se adapta a la superficie de sistemas generales adscritos, siempre de acuerdo con el convenio, añadiéndose por informe emitido por el Arquitecto municipal el 5/12/2002 que: "Examinada la ordenación que contiene el plano de limitación de las dos unidades de ejecución y el Plan General de Ordenación Urbana, se observa que, su ordenación coincide con la contenida en el documento de Plan General aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón de fecha 13 de junio de 2001. Aunque con posterioridad en el texto refundido del Plan General redactado en julio de 2002 se había variado esta ordenación, dicho documento no fue aprobado por la COTA y en el Texto Refundido del Plan General aprobado en octubre de 2002, y aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de fecha 12/11/2002 se volvió a la ordenación del documento aprobado definitivamente. Este Texto Refundido está pendiente de aprobación definitiva por la COTA".

En fecha 3/10/2002 se suscribió por el Ayuntamiento de Zaragoza y diversos propietarios convenio de Gestión Urbanística para el Área de Intervención G-11/16-1

que ha sido recurrido ante la jurisdicción contencioso administrativa, y en el que ha recaído recientemente Sentencia desestimatoria en fecha 23/12/2008 en el recurso contencioso administrativo 1700 de 2002. En el convenio se hace referencia: “Que los comparecientes junto con el Ayuntamientos de Zaragoza son propietarios de la mayor parte de terrenos que a continuación se detallan:

a) La subárea nº 11 con una extensión, según medición de 15.165,63 m² estos terrenos pertenecen en su integridad al Ayuntamiento de Zaragoza.

b) La subárea 16-1 con una extensión según reciente medición de 98.491,46 m², se ubica en la misma parcela ocupada por el Pabellón Príncipe Felipe y su entorno, de titularidad municipal, con una superficie de 27.809,49 m², del resto de la subárea 62.763,01 m² pertenecen a propietarios particulares, comparecientes en este acto y 7.918,96 m² a terceros.

La suma de estas dos subterráneas que componen el Área de Intervención G-11/16-1 es en el Plan General de Ordenación vigente, de 112.557 m² si bien según medición llevada a cabo por los propietarios, la extensión global es de 113.657,09 m². En este conjunto, la propiedad municipal representa un 37,81 % los propietarios privados comparecientes, un 55,22 % y terceros 6,97 %.

CUARTO.- Así las cosas la recurrente pretende en este procedimiento que se le reconozca propietaria de derechos edificatorios de 7.152 m² frente a los 5.230 m² atribuidos, apelando entre otras cuestiones a la escritura de compraventa otorgada el 4/9/1997 ante el Notario Francisco Javier Hijas Fernández con número de protocolo 1662. Añade a lo anterior que el Ayuntamiento vulnera los actos propios al desconocer su propiedad de los 7.152 m² referidos que traen causa en la escritura de permuta otorgada en su día. En relación a lo anterior no puede sino reproducirse el contenido de la Sentencia dictada, por esta Sala en el recurso contencioso administrativo 1700/02 que dice: “*Segundo.- De los expedientes administrativos y de lo actuado se deducen los siguientes datos de interés en orden a la resolución de las cuestiones debatidas en el proceso:*

a) *El Pleno del Ayuntamiento de Zaragoza, en fecha 27 de junio de 1997, acordó en el expediente nº 3.000.828/96, entre otros extremos y por lo que aquí interesa: “Primero.- Que aceptando parcialmente la condición impuesta por D. R. y D. A.Q.L., como propietarios de una porción de terreno de 5.230 m² de superficie procedentes de la finca catastral Z-10-62-002, destinada según el vigente Plan General a Espacio Libre y adscrita en su obtención al Suelo Urbanizable Programado, se acuerda la obtención, por parte municipal, de la misma, mediante compensación, con cargo al exceso de aprovechamiento del Sector del S.U.N.P. 16/1, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el art. 7.1.3 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General. Dicho aprovechamiento tendrá la regulación que sea la general para los propietarios del Sector 16.1 del Plan General, con las cesiones, contenido, etc, que en derecho correspondan.*

Previamente en informe de fecha 6 de febrero de 2006 el Arquitecto Técnico municipal D. A.G.E., había indicado que la superficie de la finca era de 5.230 m² (medida sobre plano). Dicho acuerdo no fue impugnado.

b) *El 4 de septiembre de 1997, mediante escritura autorizada por el Notario de Zaragoza D. Francisco Javier Hijas Fernández, bajo el número 1659 de su protocolo, se formalizó permuta entre los hermanos Q.L. y el Ayuntamiento de Zaragoza, en virtud de la cual los primeros adquirieron, en cumplimiento del precitado acuerdo municipal, y como contra prestación a la cesión de la finca número 11.471, “el exceso de aprovechamiento del Sector del S.U.N.P. 16/1, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el art. 7.1.3 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General, a cuyo fin se transmitirá a los señores Q.L. una finca en dicho Sector con un volumen edificable equivalente”.*

c) *En la misma fecha en otra escritura otorgada ante el mismo Notario, bajo el número de protocolo 1662, los Sres. Q. enajenaron a la entidad hoy actora E.I.Z., S.A. los derechos adquiridos mediante la citada escritura autorizada bajo el número de protocolo 1659, es decir “el exceso de aprovechamiento del Sector del S.U.N.P. 16/1, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el art. 7.1.3. de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General, a cuyo fin se transmitirá a los señores Q.L. una finca en dicho Sector, con un volumen edificable equivalente”.*

d) D. F.S.P., en representación de C.I.I., S.A., y ésta como Presidente de la Asociación de Propietarios del Sector 16-1 de Zaragoza, S.C.P., de la que forma parte la actora, que agrupa a la mayor parte de los propietarios de terrenos del Área de Intervención G-11/16-1 y de los sistemas generales adscritos, el 20 de septiembre de 2001, presenta escrito ante el Ayuntamiento de Zaragoza y solicita la tramitación del proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución nº 2, subárea 16-1 -entorno del Pabellón Príncipe Felipe-, y ofrece su colaboración para la suscripción de un Convenio Urbanístico, que estimaba conveniente para el desarrollo del Área -expediente 858.978/01-. Aportándose, con fecha 22 de noviembre Convenio de Gestión Urbanística para el Área de Intervención G-11/16-1, que, tras ser sometido a trámite de información pública por 20 días, a través de anuncio en el BOP 20 de diciembre de 2001, y Tablón consistorial, por acuerdo Plenario de 30 de noviembre de 2001, sin que E. efectuara manifestación alguna, fue aprobado por Acuerdo Plenario de 28 de febrero de 2002, tras desestimar las únicas alegaciones presentadas por el Sr. U., que lo recurrió en reposición, recurso desestimado por Acuerdo Plenario de 31 de mayo de 2002, notificado a la Asociación de Propietarios del Sector 16-1 de Zaragoza, S.C.P.

En el Anexo VIII del Convenio Urbanístico -folio 57 del Tomo I del expediente administrativo sobre "Cálculo provisional de aprovechamientos en la Unidad de Ejecución nº 2 del Área 11/16-1", apartado "6.- Sistemas generales adscritos por el PGOU por convenios anteriores o a imputar por el futuro convenio del Sector 16", aparece la entidad E., hoy actor, como propietaria de una superficie de 5.230 m²"

e) El 7 de julio de 2002, la actora presenta recurso administrativo "sin especificar, contra el referido Convenio de Gestión Urbanística; y contra la desestimación presunta, por silencio administrativo, ha formulado el presente recurso contencioso-administrativo".

Sentado lo anterior se ha de manifestar que, en razón a los antecedentes mencionados, la división de la Unidad de Ejecución Área de intervención G-11/16-1 en dos subáreas, no tiene ninguna incidencia en los derechos edificatorios a que alude la parte recurrente, pues, estos no se hallan afectados por la división referida. Como tampoco puede sostenerse que el Ayuntamiento demandado y en lo concerniente el acto recurrido, haya procedido a vulnerar sus actos propios por los motivos anteriormente expuestos, pues, en todo caso, practicada la división referida conforme establece el artículo 99 de la Ley Urbanística de Aragón 5/1999 de 25 de marzo, la cuestión debatida, no es un aspecto que pueda resolverse en este procedimiento, sino que es una cuestión que, como ponen de relieve las resoluciones recurridas, deberá resolverse en procedimiento de tramitación del subsiguiente instrumento de gestión urbanística, donde se cuantificarán en todo caso, los derechos correspondientes a los propietarios, en el proyecto de reparcelación que conforme prevé el convenio de gestión urbanística, se redactará por la Junta de Compensación. En base a lo expuesto se desestima el anterior recurso.

QUINTO.- A tenor del artículo 139.2 de la Ley Jurisdiccional no procede efectuar especial pronunciamiento en relación a las costas.

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

FALLO

PRIMERO.- Se rechazan las causas de inadmisibilidad.

Desestimar el recurso Contencioso Administrativo número 472/04 a instancia de E.I.Z., S.A. contra la resolución obrante en el encabezamiento de esta Sentencia.

SEGUNDO.- No procede efectuar especial pronunciamiento en relación a las costas.

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