
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN PRIMERA
Recurso nº 926/2003. Sentencia de 20-06-2007

TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA

PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

No acredita la superficie de la parcela que se reclama, en las franjas que quedan fuera del vallado. Prevalece inscripción registral sobre medición topográfica.

Minoración en un 15% de la participación en los costes de urbanización. Improcedente.

No vulneración criterios de adjudicación. Valoración de bienes ajenos al suelo.

Procedente informe pericial.

Improcedencia indemnización por traslado de pertenencias y enseres y por rentas dejadas de percibir.

Ilmos. Sres.

PRESIDENTE

D. Ricardo Cubero Romeo

MAGISTRADOS

D. Jesús María Arias Juana (*ponente*)

D^a. Isabel Zarzuela Ballester

D^a Nerea Juste Díez de Pinos

En Zaragoza, a veinte de junio de dos mil siete.

En nombre de S.M. el Rey.

Visto, por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón (Sección 1^a), el recurso contencioso-administrativo número 926 de 2003, seguido entre partes; como demandante D. R.M.B., representado por el Procurador de los Tribunales D. I.G.N. y asistido por el Letrado D. P.P.B.; y como demandado el AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, representado por la Procuradora de los Tribunales D^a N.C.A. y asistido por el Letrado D. C.N.C. Es objeto de impugnación el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Zaragoza de fecha 19 de mayo de 2003, por el que se aprobó definitivamente el proyecto de reparcelación del Área F-84-5, según Texto Refundido redactado por el Departamento de Ordenación y Gestión Urbanística del Ayuntamiento de fecha abril-2003, con la condición que se especificaba.

Procedimiento: Ordinario.

Cuantía: Indeterminada.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.— La parte actora en el presente recurso, por escrito que tuvo entrada en la Secretaría de este Tribunal en fecha 31 de julio de 2003, interpuso recurso contencioso administrativo contra el Acuerdo citado en el encabezamiento de esta sentencia.

SEGUNDO.— Previa la admisión a trámite del recurso y recepción del expediente administrativo, se dedujo la correspondiente demanda, en la que tras relacionar la parte recurrente los hechos y fundamentos de derecho que estimaba aplicables concluía con el suplico de que se dictara sentencia por la que se declare: la anulación del acto impugnado en lo referido a la cuantificación y forma de asignación a los Hermanos M.B. de sus correspondientes derechos urbanísticos, y en la valoración de la indemnización económica de los bienes ajenos al suelo pertenecientes a los mismos; el reconocimiento de la situación jurídica individualizada consistente en introducir en el Proyecto de Reparcelación una nueva asignación de derechos urbanísticos a su favor y una nueva cuantificación de la valoración de dichos bienes; la obligación del Ayuntamiento de estar y pasar por tales pronunciamientos y adoptar las medidas pertinentes para su efectivo cumplimiento, en concreto la adecuación del Proyecto de Reparcelación; la imposición a la parte demandada de las costas del procedimiento, de oponerse con temeridad o mala fe.

TERCERO.— La Administración demandada, en su escrito de contestación a la demanda, solicitó, tras relacionar los hechos y fundamentos de derecho que, por su parte, estimó aplicables, que se dictara sentencia por la que se desestimase el recurso interpuesto.

CUARTO.— Recibido el juicio a prueba, con el resultado que es de ver en autos, y tras el trámite de conclusiones, se celebró la votación y fallo el día señalado, 14 de junio de 2007.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.— Se impugna en el presente proceso por la parte actora el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Zaragoza de fecha 19 de mayo de 2003, por el que se aprobó definitivamente el Proyecto de Reparcelación del Área F-84-5, según texto refundido redactado por el Departamento de Ordenación y Gestión Urbanística del Ayuntamiento de fecha abril 2003, con la condición que se especificaba.

Siendo tal Proyecto, la culminación del expediente que se inició por Acuerdo de la Comisión de Gobierno de fecha 26 de julio de 2002, y en el que comparecieron diversos afectados —entre ellos el recurrente y su hermano—, cuyas alegaciones, en parte acogidas, determinaron que por el Pleno se acordara en sesión de 29 de noviembre siguiente la rectificación del Proyecto y una nueva audiencia de interesados, algunas de cuyas alegaciones en este trámite fueron también acogidas en el Proyecto definitivamente aprobado.

En dicho Proyecto aparece el recurrente, junto con su hermano, como propietarios de una de las parcelas aportadas —la identificada como nº 12—, con una superficie total de 5.829 m² siéndoles adjudicadas en proindiviso las parcelas resultantes F-2 (de una superficie de 1.313 m², y a la que correspondía una edificabilidad de 2.089 m² y un total de 15 viviendas construibles), F-1.3 (de

266 m² de superficie, 279 m² de edificabilidad y 2 viviendas construibles) y una cuota indivisa del 2,64% de la parcela F-1.2 (de 397 m² de superficie, 397 m² de edificabilidad y 3 viviendas construibles); compensándoles la diferencia de adjudicación —7 unidades de aprovechamiento menos— con la cantidad de 1.017 euros, y fijándose una indemnización por bienes ajenos al suelo por importe total de 31.983 euros —30.270 por construcciones y 1.713 por plantaciones—.

SEGUNDO.— Viene a insistir el recurrente en esta vía jurisdiccional en las mismas argumentaciones ya aducidas en trámite de alegaciones durante la tramitación del expediente —y que sólo en una pequeña parte fueron acogidas en el Proyecto definitivamente aprobado—, en orden a la pretendida anulación parcial del Proyecto y reconocimiento de una nueva asignación de derechos urbanísticos a favor de los hermanos M.B. y una nueva cuantificación de la valoración de los bienes ajenos al suelo pertenecientes a los mismos.

Comenzando con la alegada existencia de error en la superficie que se atribuye en el Proyecto a la finca por ellos aportada —como antes se ha dicho de 5.829 m²—, afirman que la superficie real de la parcela, según la medición topográfica que se adjunta como documento n° 1 de la demanda, es de 6.144,12 m² —en el trámite de alegaciones sostuvieron que ascendía a 6.315 m²—, viniendo determinado el error por haberse tenido en cuenta únicamente la superficie vallada, cuando —dicen— fuera de la misma existen dos franjas, una al norte de la finca y otra al sur, que forman parte de ella pero que debieron de quedar fuera de la valla cuando se instaló para respetar la licencia que a tal fin se otorgó el 9 de marzo de 1989, que establecía una distancia de retranqueo de 5 metros desde el eje de los caminos que conformaban tales linderos.

Pues bien, pese a tal alegación y la medición topográfica aportada, es lo cierto que no se ha acreditado por el recurrente, como a él incumbía, que efectivamente las dos franjas de terreno que alega correspondan a su parcela. Ciertamente, en la licencia otorgada en la indicada fecha aparece como condicionado que «de acuerdo con la norma 2.5.1 del Plan General de Ordenación, el vallado deberá hacerse como mínimo a 5 metros del eje del camino»; pero de ello no se infiere, sin más, que la parcela se extendiese más allá de esa distancia y que, para respetar tal condición, fuese necesario retranquearse en una anchura —según lo alegado en vía administrativa— de tres metros. En el informe emitido en respuesta a tal cuestión —folios 359 y 360 del expediente— se puso de manifiesto que «según medición específica» la finca era de 5.829 m², señalando que el límite marcado en el Proyecto no coincidía con el trazo del vallado sino con la línea de separación con las fincas colindantes y con los caminos, tal y como se desprendía claramente del hecho de que dicha línea continuase a lo largo del camino sobre otras fincas que no estaban y valladas. Además, como también se significa, la superficie registral asciende a 5.759 m² —inferior, por tanto, a la atribuida en el Proyecto—, y aún cuando la realidad ha de prevalecer sobre las superficies registrales, ciertamente es un dato que no puede desecharse en caso de disconformidad, como aquí sucede. No pudiendo

prevalecer sobre tal informe la medición topográfica que se aporta, y a la que muestra su conformidad el perito judicial, en la que incluye como superficie de la finca las franjas a las que se refiere el actor —con una anchura de unos 3 metros la situada al sur y de 2,5 metros la del norte—, al no explicitarse las razones por las que se considera que tales franjas pertenecen a la finca y no al camino, y en la específica anchura fijada.

A lo que ha de añadirse que la franja situada al sur queda fuera del ámbito del Proyecto de Reparcelación, tal y como quedó delimitado en el Plan Especial de Reforma Interior del Área de Intervención en cuestión, aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno de 27 de marzo de 2002, por lo que necesariamente tal franja debía quedar excluida del Proyecto, que había de circunscribirse, conforme al artículo 77 del Reglamento de Gestión, a los terrenos incluidos en dicha Área; y si bien, como se alega, el artículo 78 de dicho Reglamento posibilita la inclusión en la unidad reparcelable de superficies exteriores cuando éstas se encuentren vinculadas económica o funcionalmente a la ordenación de la unidad de ejecución, y no sea posible o procedente su incorporación a otra unidad reparcelable, en el presente caso no se dan tales presupuestos como se puso de manifiesto en el informe referido.

TERCERO.— A la misma conclusión desestimatoria se ha de llegar con respecto a la segunda de las cuestiones que se plantean, referida al pretendido incremento del valor de su finca en un 15% con respecto de las demás o una minoración en la participación en los costes de urbanización, en razón a las concretas circunstancias urbanísticas que en ella concurre —incluida en suelo urbano, colindante con el casco urbano de Villamayor y con los servicios propios de suelo urbano.— y que no se dan en la mayor parte de las fincas del Área. Y al efecto se ha señalar que tal pretendida diferenciación con el resto de las fincas no es posible por imperativo de lo dispuesto en el artículo 125 de la Ley Urbanística de Aragón, cuyo apartado a) establece que «el derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas en el momento de aprobarse la delimitación de la unidad de ejecución». Debiendo significarse, por una parte, que el artículo 86.2 del Reglamento de Gestión en que intentó basar su pretensión en fase administrativa —y que ya no invoca en su demanda— fue expresamente derogado por el Real Decreto 304/1993, de 26 de febrero, y su inaplicación se confirmó en la Disposición Final Primera de la Ley Urbanística de Aragón; y, por otra, que como también se hace constar en el informe de constante mención, todos los terrenos incluidos en la unidad de ejecución tienen la misma clasificación y calificación urbanística, contando con el mismo aprovechamiento objetivo, por lo que la igualdad de trato, pese a las circunstancias urbanísticas que se refieren, en modo alguno permiten apreciar la invocada vulneración del principio de equidistribución de beneficios y cargas.

CUARTO.— Alega la parte actora en tercer lugar la vulneración de los criterios legales aplicables en orden a la adjudicación, por haberles sido adjudicada una participación indivisa de un 2,64% de la parcela F-1.2 —correspondiente a 11 unidades de adjudicación— y haberles compensado 7 unidades —por dife-

rencias de adjudicación— con la cantidad de 1.017 euros, cuando tal aprovechamiento podía haberse materializado en la finca F-1.3 sin incidir en la ordenación del Plan Especial ni incumplir los parámetros urbanísticos.

Es cierto que, como resulta de la pericial practicada en período probatorio, el referido aprovechamiento podría haberse materializado en dicha finca —con la consiguiente reducción de la superficie de la parcela F-1.2 en 17 m², así como en 18 m² su superficie edificable y en 18 las unidades de adjudicación—, sin afectar a los parámetros urbanísticos aplicables. Lo que en cambio no puede afirmarse es que tales parámetros podrían seguirse cumpliendo de accederse a análogas pretensiones ejercitadas por otros propietarios a los que también se les adjudicó una participación indivisa en la misma parcela F-1.2 por una parte del aprovechamiento que les correspondía —en concreto los hermanos S.M., con una participación del 24,70% y los hermanos M.G., también con una participación del 24,70%; siendo de señalar que a instancia de estos últimos se sigue ante esta misma Sala el recurso 925/2003, en el que en la pericial en él practicada sobre idéntica cuestión, también se reconoce que la propuesta de los allí recurrentes en lo que a ellos afectaba no incumplía los parámetros urbanísticos aplicables pero «quedarían unas viviendas muy descompensadas en cuanto a superficies y dimensiones de fachada», rompiéndose la ordenación prevista de todas las viviendas de igual fachada de 6,00 metros—.

Y sobre tal premisa no puede estimarse que se incumplan los criterios de adjudicación, dado que los artículos 125 de la Ley Urbanística de Aragón y 94 del Reglamento de Planeamiento posibilitan la solución adoptada, la cual es del todo punto razonable, sin que quepa apreciar atisbo alguno de arbitrariedad, al haberse buscado al realizar las adjudicaciones —como señala el repetido informe— «en primer lugar la integridad y, solamente cuando ello no es posible, se ha optado por incluir una pequeña cuota en un proindiviso y una sustitución económica que no supera de ninguna manera el 15% de la parcela mínima».

QUINTO.— Entrando en el examen de la valoración de los bienes ajenos al suelo, frente al importe fijado en el Proyecto por la nave existente de 26.925 euros, por el recurrente se aportó en vía administrativa un informe emitido por una sociedad de tasación —«T.I., S.A.»— que la valoraba en 71.525,73 euros; mostrándose, así mismo, disconformidad con el valor atribuido a los cerramientos y puerta de entrada, y sosteniéndose, además, que debe valorarse la instalación de automatismo y el depósito de agua, que dice no ser trasladable.

Ante tal discrepancia se propuso por el recurrente en período probatorio la práctica de prueba pericial, por perito designado judicialmente; el cual, tras una detallada descripción del inmueble, teniendo en cuenta su antigüedad —35 años la nave y 13 años la oficina, cocina y aseos—, partiendo de una vida útil de 75 años y de los costes de referencia fijados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón para el cálculo del valor de reposición, concluye, tras las operaciones que detalla, que el coste de reposición de la nave es de 75.972,99 euros, superior, por tanto, al de la referida sociedad de tasación. Si bien ha de tenerse en cuenta

que en esta valoración se incluye el IVA y no en cambio —al menos no queda especificado— en aquella, por lo que la diferencia entre una y otra sería menor; y ello a pesar de que se tome en consideración —en la tasación de T.I.,S.A.— una antigüedad de la nave de 29 años —con una depreciación por tal motivo del 30%—, atendiendo, sin duda, a la documental aportada por el recurrente en fase administrativa —consta un certificado de fin de obra de 15 de mayo de 1972; aunque también aparece una licencia para una nave de 300 m² de fecha 24 de agosto de 1966-.

Por lo expuesto, si bien se estima que habría de concederse valor prevalente al informe judicial, dada la imparcialidad que cabe presumir en el perito, al haber sido designado en el recurso con las debidas garantías procesales, y considerarlo convincente, sin embargo, puesto que la valoración supera a la pretendida en vía administrativa con base en la tasación de T.I.,S.A., se ha de estar a ésta, como por otra parte viene a admitir el recurrente en su escrito de conclusiones.

En lo que respecta al cierre de la finca —vallados y puertas—, ha de estarse, por las razones expuestas, al referido informe pericial, que cifra su valor total en la cantidad de 13.383,72 euros, frente a los 3.345 euros del proyecto. Debiendo significarse frente a lo que se objeta por la representación municipal en su escrito de conclusiones, que si bien no se especifica por el perito judicial cómo ha obtenido los distintos precios de los que parte en sus operaciones —las que sí se detallan suficientemente— para cada uno de los elementos que describe, el mismo reproche habría de hacerse a los que figuran en el proyecto; y, por lo que respecta a la inclusión del IVA, en momento alguno se ha cuestionado en el proyecto la procedencia de tal inclusión, aparte de que carece de apoyo alguno la alegación que hace el representante municipal de tratarse de un gasto deducible para la parte actora.

Sin que, por otra parte, el hecho de que se acojan las referidas tasaciones en cuanto a la nave, vallados y puertas de la parcela del recurrente, obligue, como sostiene la representación municipal, a alterar las valoraciones de los demás afectados que no han recurrido y han consentido, por tanto, las que a ellos afectaba, y cuando las mismas han de tener necesariamente carácter individualizado, en atención a las concretas características de las construcciones, su antigüedad y estado de conservación.

No procede, en cambio, fijar indemnización alguna, como también pretende el recurrente, por la instalación de automatismo y el depósito de agua. La primera, porque, como afirma el perito judicial, esta instalación ha cumplido ya su vida útil, y, el segundo, porque el aljibe en cuestión fue tenido en cuenta en la tasación efectuada por T.I.,S.A., y aquí acogida, al describir la edificación a valorar —«nave aislada de una sola planta; con recinto para oficinas y almacén, y algibe»—; no acreditándose, por otro lado, que se halle en circunstancias análogas al depósito de agua que se reseña, para su valoración independiente, en la finca número 8 del Proyecto.

SEXTO.— Por lo que respecta a la pretendida indemnización por traslado de las pertenencias y enseres, como así se ha fijado en relación a otras fincas del

proyecto, ha de ponerse de manifiesto que si bien, efectivamente, en el correspondiente cuadro de valoraciones aparece incluida en las parcelas 6, 7, 8, 13, 14 y 15 una cantidad por traslado, la misma viene referida al hecho de venir desarrollándose en ellas una actividad, y su objeto es indemnizar el traslado de la misma a una nueva ubicación, valorándose, según se especifica en el proyecto, «el coste de desmontaje, traslado e instalación de maquinaria, instalaciones y mobiliario; considerándose en su traslado tanto la carga y descarga, así como su transporte». Y en el caso de la parcela del recurrente es lo cierto que ya no se desarrollaba actividad alguna.

E igualmente ha de rechazarse la indemnización que se interesa en concepto de rentas dejadas de percibir, por cuanto que al iniciarse el expediente de reparcelación la parcela de los recurrentes no se encontraba ya arrendada, no habiéndose acreditado tan siquiera, como alega, que fuera el inmediato desarrollo del Área la razón por la que el anterior arrendatario —que ocupó la nave, según dice, hasta finales de 2001— no prorrogara el contrato de arrendamiento. No existiendo un contrato de arrendamiento que deba extinguirse por el Acuerdo de Reparcelación, resulta improcedente la indemnización que por tal concepto previene expresamente el artículo 99 del Reglamento de Gestión; como también resulta improcedente por un posible contrato de arrendamiento que, finalmente, no llegó a suscribirse, al no obtener el interesado, como se dice en la demanda, la licencia de ocupación por la incompatibilidad con el nuevo planeamiento.

SÉPTIMO.— Lo expuesto determina, con estimación parcial del recurso, la anulación del Proyecto de Reparcelación impugnado únicamente, por lo que a este proceso respecta, en el extremo relativo a las indemnizaciones a abonar a los Hermanos M.B. por los bienes ajenos al suelo, que han de quedar fijadas en la cantidad total de 86.622,45 euros —84.909,45 por construcciones y 1.713 por plantaciones—, debiendo efectuarse las consiguientes adecuaciones de dicho Proyecto; sin que, por otro lado, se aprecien motivos para un especial pronunciamiento en cuanto a costas.

FALLO

PRIMERO.— Estimamos en parte el recurso contencioso-administrativo número 926 del año 2003, interpuesto por D. R.M. B. contra el Acuerdo referido en el encabezamiento de la presente sentencia, por que se aprobó definitivamente el Proyecto de Reparcelación del Área F-84-5, cual anulamos únicamente, por lo que a este proceso respecta, en el extremo relativo a las indemnizaciones a abonar a los Hermanos M.B. por los bienes ajenos al suelo, que han de quedar fijadas en la cantidad total de 86.622,45 euros, debiendo efectuarse las consiguientes adecuaciones de dicho Proyecto.

SEGUNDO.— No hacemos 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.