
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN PRIMERA
Recurso de apelación nº 293/2014. Sentencia nº 547 (16/12/2016)

TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA

REPARCELACIÓN. CUENTA APROBACIÓN DEFINITIVA.

Corrección de error conforme al ordenamiento jurídico.

Única finca resultante de la resultante de la reparcelación.

Principio de justa distribución de beneficios y cargas.

Fallo: Desestimación. Favorable al Ayuntamiento.

Ilmos. Sres.

PRESIDENTE

D. Juan-Carlos Zapata Hijar

MAGISTRADOS

D^a Nerea Juste Díez de Pinos

D. Juan-José Carbonero Redondo (*Ponente*)

En Zaragoza a 16 de diciembre de 2018.

VISTO, por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGON, Sección Primera, en grado de apelación, el recurso número 213/2013, seguido ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número Tres de Zaragoza, rollo de apelación número 293/2014, a instancia de la entidad G.S.L. y otros, representada por el Procurador D. P. y asistida por el Letrado D. Á., siendo parte apelada el AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA representado por la Procuradora D^a S. y asistida por la Letrada Dña. R., así como la entidad U.S.A, representada por Procuradora S. y asistida de Letrado D. A., según los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- En el recurso contencioso-administrativo antes referido, el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 3 de Zaragoza, dictó sentencia de fecha 21 de octubre de 2014, desestimatoria del recurso, sin costas.

SEGUNDO.- Contra la anterior sentencia, interpuso recurso de apelación la entidad G.SL. y OTROS, a través de su representación procesal, suplicando de esta Sala su revocación y se dicte sentencia estimatoria del presente recurso de apelación por la que, con revocación de la sentencia recurrida, declare nula o en su caso anule, por incurrir en infracción del ordenamiento jurídico, la Resolución del Gobierno de Zaragoza de 21 de junio de 2013, por la que se disponía la desestimación del recurso de reposición interpuesto contra la anterior Resolución del Gobierno de Zaragoza de 4 de octubre de 2012, dejando enteramente sin efecto las señaladas resoluciones, y declarando asimismo, como situación jurídica individualizada, el derecho de los recurrentes a que en el Registro de la propiedad la finca resultante de esta reparcelación no aparezca gravada con la cantidad de 147.887 € en concepto de indemnizaciones por diferencias de adjudicación, y todo ello con la expresa condena en costas en la primera instancia a las partes demandadas, Admitido dicho recurso, se dio traslado a la representación del AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, así como a la de la entidad U.S.A, para que pudiera formalizar su oposición al mismo, lo que así hicieron; y tras elevarse las actuaciones a la Sala, se celebró votación y fallo el día señalado, 16 de noviembre de 2016.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Por la representación procesal de la entidad G.SL. y Otros se impugna mediante el presente recurso de apelación la sentencia nº 20812014, dictada con fecha de 21 de octubre de 2014 por el Juzgado de lo Contencioso-administrativo número 3 de Zaragoza, en los autos de Procedimiento Ordinario registrado con el número 213/13.

La sentencia recaída en la instancia desestima el recurso interpuesto por la

entidad G.C.B.C. y Otros contra la Resolución del Gobierno de Zaragoza de 21 de junio de 2013, por la que se disponía la desestimación del recurso de reposición interpuesto contra la anterior Resolución del Gobierno de Zaragoza de 4 de octubre de 2012, por la que se acordó la aprobación de la Cuenta de Liquidación Definitiva del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución delimitada en la C/. Dos de Enero esquina Cesáreo Alierta, corrigiendo error detectado en el documento "Fincas resultantes" del proyecto de reparcelación aprobado definitivamente en fecha de 19 de diciembre de 2008, aclarando que el saldo definitivo que grava la única finca resultante de la reparcelación es de 147.881 euros. No impone costas.

El Juez de instancia, en esencia respecto de lo que aquí concierne, entiende que el error o discrepancia existente entre el proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución delimitada en la calle Dos de Enero-Cesáreo Alierta, en relación la cuenta de Liquidación provisional, puede ser corregido en la cuenta de liquidación definitiva por la vía que contemple el artículo 128.3 b) del Reglamento de Gestión Urbanística. Se debió hacer constar en la finca resultante la existencia de un saldo compuesto por 20.000 euros de gastos y 147.687 euros por indemnización por diferencias de adjudicación, y no sólo el primero de los conceptos, de suerte que, cabe la posibilidad, por aplicación del precepto antedicho, la corrección de dicho error en la cuenta de liquidación definitiva. Considera que la actuación del Ayuntamiento se ha ajustado a la realidad de los hechos y a la normativa aplicable. El artículo 155 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, no excluye la aplicación del RGU, dado que la normativa sobre reparcelación contenida en dicho Reglamento, no ha sido derogada ni sustituida por el Legislador autonómico y, en este sentido, sucede que el artículo 126 del RGU otorga el mismo tratamiento jurídico a los gastos de urbanización que a las indemnizaciones por diferencias de adjudicación. Y, por otra parte, las fincas de resultado, quedarán afectas al cumplimiento y pago de unas y otras, sin que tenga eficacia alguna respecto de terceros el artículo 34 de la LH, en relación con el contenido concreto de la inscripción registral, en la medida en que pueda resultar inexacta. En cualquier caso, sucede que las notas simples registrales de la finca de resultado, a nombre de los recurrentes, contienen la afección real a la suma contenida en la cuenta provisional, sin perjuicio, del saldo de la cuenta de liquidación definitiva que en su día se apruebe. Rechaza la alegación de los recurrentes sobre la imposibilidad de efectuar una liquidación definitiva al no existir obra urbanizadora y descarta desviación de poder en la actuación impugnada.

SEGUNDO.- No conformes los recurrentes, G.SL. y Otros, con tal fallo y los razonamientos en que se sostiene, interpusieron el presente recurso de apelación, suplicando de esta Sala la estimación del recurso, anulando y dejando sin efecto la sentencia apelada, y, con estimación de su recurso, se dictara sentencia de conformidad con el suplico de su demanda, con imposición de costas a la Administración en ambas instancias.

Critica la sentencia, alegando que se efectúa una aplicación indebida del artículo 128.2 del RGU. Este precepto contiene una regulación singular de la corrección de errores que ha de interpretarse necesariamente de manera restrictiva y en el marco de los artículos 102, 103 y 105 de la Ley 30/92. El referido artículo no permite una corrección general e indiscriminada de los errores del proyecto de reparcelación, sino tan sólo la corrección limitada de los errores de la cuenta de liquidación de la reparcelación. Por otra parte, ocurre, siguen diciendo los apelantes, que el artículo 123 del RGU es de aplicación supletoria en Aragón en el marco del artículo 155 de la Ley 3/2009. Por otra parte, se vulnera el artículo 128.1 del RGU, cuando se procede a una liquidación definitiva de la cuenta de una reparcelación en la que no ha habido obra urbanizadora, por tratarse de suelo urbano consolidado. En ámbitos exentos de obra urbanizadora la cuenta provisional es ya definitiva. Asimismo, insiste en que el artículo 128.3 del RGU, la posibilidad de corrección de errores, es viable tan sólo respecto de los que pueda presentar la liquidación provisional de la cuenta de la reparcelación, pero no opera respecto de errores que haya podido haber en otros extremos del proyecto. La propia resolución administrativa reconoce que el error que se quiere corregir no está en la cuenta de liquidación, sino en las fincas resultantes del proyecto. De este modo, el importe de una indemnización por defecto de adjudicación en una reparcelación, no constituye

elemento que deba tener asiento o reflejo en la cuenta provisional, sino que se refiere a otros extremos del proyecto, de suerte que, al aplicar una vía de corrección como la del artículo 128.3 de la RGU, además de aplicarla fuera del ámbito para el que se prevé, se hace en vulneración del régimen general de corrección de errores establecido en el artículo 105 de la Ley 30/92, y de revisión de actos, regulado en los artículos 102 y 103 del atado texto legal En fin, entiende, conforme a lo dispuesto en el artículo 155 de la LUA/2009, que las indemnizaciones por defectos de adjudicación no son costes de urbanización y tampoco es un deber establecido por la que los artículos 127 y 128 del RGU no son aplicables al presente supuesto. En definitiva, mantiene que el artículo 155 de la LUA no impone la afectación real de las parcelas adjudicadas a las indemnizaciones por diferencia de adjudicación en la reparcelación. Por último, sigue manteniendo que se incurre en desviación de poder mediante la resolución administrativa inicialmente impugnada, habida cuenta que se utiliza una técnica jurídica por la Administración para finalidad distinta de aquélla que tiene atribuida por el ordenamiento jurídico.

TERCERO.- La entidad apelada U.S.A., se opuso al recurso de apelación, y suplicó su desestimación íntegra y la confirmación de la sentencia de instancia por ser conforme a Derecho, por el pleno ajuste a Derecho de sus fundamentos y fallo. En esencia, entendió que, frente a lo que sostiene la entidad apelante, el artículo 128.3 del RGU permite la posibilidad de corregir los errores que puedan detectarse en la cuenta de liquidación provisional y también en los proyectos de reparcelación. En este sentido, considera, frente a lo que alegan los apelantes y lo que se deduce del acto administrativo impugnado de contrario, que sí existe error en la cuenta de liquidación, pero, en cualquier caso, este dato es indiferente, dado que los artículos 127 y 128.3 del RGU no exigen que el error se encuentre en la cuenta de liquidación provisional; sino que puede encontrarse en cualquier documento o apartado del Proyecto, siempre que ése tenga su reflejo en la cuenta de liquidación provisional. Las indemnizaciones por diferencias de adjudicación no constituyen nunca un compromiso voluntario, sino que constituye una obligación legal, derivada o resultado de un proceso de reparcelación, al que concurren dos propietarios, resultando del mismo una única finca de resultado que, adjudicada a uno de los copropietarios, se salda respecto del otro, ante la imposibilidad de adjudicación de suelo, en un equivalente económico a su aportación al proceso. Tanto el artículo 125 de la Ley 5/99, como el artículo 149 de la LUA 3/2009, vienen a indicar que es un deber el incluir en toda reparcelación las indemnizaciones por diferencias de adjudicación, resultando afectas al cumplimiento de todos los deberes inherentes del sistema las fincas resultantes, siendo una carga real que va con la finca, transmitiéndose con ella a terceros adquirentes que no estarán, según la sentencia, protegidos por la fe pública registral, aun cuando no figure la carga en toda su exacta extensión dala inscripción registral.

El Ayuntamiento de Zaragoza, se opuso, del mismo modo, al recurso de apelación interpuesto. Sostuvo que la liquidación definitiva no puede ceñirse única y exclusivamente a los gastos de urbanización, obviando el resto de gastos del proyecto. La cuenta de la reparcelación, incluye gastos de urbanización y la totalidad de los gastos derivados de la ejecución del proyecto y la liquidación de la cuenta, constituye carga real sobre las fincas de resultado. Liquidadas provisionalmente la cuenta, de advertirse errores en la misma, cabe su corrección por la vía del artículo 126.3 del RGU, cuya vigencia no ha derogado la LUA. Las compensaciones económicas sustitutivas por diferencias de adjudicación constituyen uno de los criterios a los que de ajustarse el proyecto de reparcelación, y se han de incluir en la cuenta de liquidación provisional. Dicha compensación económica sustitutiva es un auténtico deber legal, afecto a las fincas resultantes. Niega desviación de poder y concluye con la petición de desestimación del recurso de apelación interpuesto de contrario.

CUARTO.- Expuestas las posiciones de las partes en los términos relatados, habremos de mantener el pronunciamiento judicial combatido en esta apelación, asumiendo nosotros ahora como propios, por atinados, los fundamentos en que aquél descansa. No obstante, si convendrá añadir algunas consideraciones a los mismos.

En primer lugar, partiendo de la vigencia del Reglamento de Gestión Urbanística, que es salvada por la D.F. 4ª de la Ley 3/2009, de manera particular a los efectos que nos ocupan de los artículos 100, 126 a 128 del citado texto reglamentario, los recurrentes ponen de manifiesto diferencias entre el artículo 101 del TRLS/1976 y el artículo 155 c) de la LUA/2009, que la Sala no comparte la Ley 3/2009 no permite sostener tales diferencias interpretativas a los efectos de entender, como hacen los recurrentes, que sólo cabe la aplicación del mecanismo de corrección de errores en la cuenta definitiva, respecto de aquellos en los que se hubiera incurrido en la provisional en lo relativo a los costes -o cargas- de urbanización, porque, para empezar, es la propia D.F. 4ª del citado texto legal la que discrimina, efectos de mantener vigente el texto reglamentario entre unos preceptos y otros de dicho Reglamento de Gestión Urbanística y, de manera particular, considera vivos y aplicables, los citados preceptos, esto es, los artículos 100, 126 a 128.

En segundo lugar, el artículo 155 c) de la LUA, como se viene a razonar en la sentencia impugnada, afecta las fincas de resultado al cumplimiento de los deberes establecidos en la Ley, singularizando, eso sí, el deber de pago de las cargas de urbanización. Lo que se dice es que, de todos los deberes que impone el proyecto de reparcelación, responden las fincas resultantes del proceso y, entre ellos, del pago de las cargas de urbanización. En este sentido, ciertamente, las indemnizaciones por diferencias de adjudicación no constituyen carga de urbanización, pues así se deduce de la ausencia de referencia alguna a tal concepto entre los contenidos en el artículo 148 de la LUA, pero no es exacto que la afectación real de las fincas resultantes de un proceso reparcelatorio se refiera exclusivamente a las cargas de la urbanización, conforme al artículo 155 c), ni que deba negarse al abono de las indemnizaciones por diferencias de adjudicación, el carácter o condición de deber que impone el proyecto de reparcelación.

Y el deber que deriva de lo obligado de una indemnización por diferencias de adjudicación, se encuentra en la base del objeto de todo proceso reparcelatorio, y, aún más, de todo proceso de transformación urbanística, que implica una reconfiguración de la propiedad de sus titulares sobre los suelos afectados y que concurren a dicha reparcelación en ejecución del Planeamiento en cada caso concreto. Tal deber no es otro que el aseguramiento de la justa distribución de beneficios y cargas derivadas de dicho proceso, entre todos los propietarios afectados (artículo 147.2 de la LUA). Que la propiedad de quien concurre a una reparcelación, no pueda generar derecho sobre finca de resultado, por condicionantes derivados del instrumento de planeamiento que se está ejecutando, no significa que el propietario que no obtiene finca de resultado no obtenga nada o lo pierda todo, o que, aun generando un derecho de indemnización por diferencia de adjudicación, éste deba contar con una menor garantía y efectividad que los saldos finales resultantes en concepto de cargas de urbanización. El deber que debe cumplirse en relación con las compensaciones por diferencias de adjudicación, es previo y principal respecto del crédito derivado de los saldos resultantes por cargas o costes de urbanización. Si uno de los propietarios que concurren a la reparcelación, obtiene la única parcela de resultado que por aplicación del planeamiento que se ejecuta puede serlo, el que se queda sin suelo ajustado a planeamiento, debe ser compensado y, las diferencias de derecho entre uno y otro, sólo podrán serlo por razón de las diferencias de lo aportado respectivamente y a proporción, y no porque la titularidad de uno fuera de peor o mejor condición que la del otro. En abstracto, son titularidades de igual valor, que, tras la reparcelación, deben mantenerse: en este caso, una materializable y materializada en la finca de resultado y, el otro, convertido en equivalente económico, ante la imposibilidad de traducción en finca de resultado.

Por ello, no se percibe diferencia alguna entre el artículo 155.e) de la LUA/2009 Y el artículo 101 del TRLS/1976. Como se decía, primero, porque el propio Legislador no la ha introducido y, segundo, porque es deber fundamental al que quedarán afectas las fincas de resultado, la debida garantía del equilibrio y justa distribución de beneficios y cargas entre todos los que concurren a un proceso reparcelatorio en ejecución del planeamiento.

Y por ello es aplicable plenamente el Reglamento de Gestión Urbanística y, por ello, debe advertirse que en la cuenta de liquidación provisional se incluirán siempre las indemnizaciones por diferencias de adjudicación, tal y como reza el

artículo 100.1 del RGU.

QUINTO.- Si el artículo 155 c) de la LUA impone la afectación real de las fincas de resultado al cumplimiento de todos los deberes derivados de la Ley y el artículo 100.1 del RGU incluye dentro de la cuenta de liquidación provisional las indemnizaciones por diferencias de adjudicación, no vemos ahora nosotros óbice alguno, como antes no lo vió el Juez de instancia, a la aplicabilidad de los artículos 126 a 128 del RGU. De este modo, su aplicación deberá desplegar los efectos que le son propios, tal y como concluye el Juez a quo en la sentencia impugnada, es decir, cabrá la corrección de los errores que puedan ser detectados en la provisional, mediante la liquidación definitiva. De este modo, las fincas de resultado quedarán afectas, *ob rem*, al pago del saldo de la cuenta de liquidación que se le asigne -artículo 126.1 RGU- y, del mismo modo, conforme a lo dispuesto en el artículo 127.2 del citado Reglamento, los saldos se entenderán provisionales y a buena cuenta, entre tanto no se apruebe la liquidación definitiva.

El artículo 128.3 del RGU permite corregir los errores u omisiones que puedan detectarse después de la aprobación del acuerdo de reparcelación y, como se ha dicho, el artículo 100.1 del RGU incluye en la provisional las indemnizaciones por diferencias de adjudicación, razón por la cual, los recurrentes proponen una interpretación del artículo 128.1 del Reglamento que deviene imposible, no obstante lo imaginativo de su esfuerzo argumentador. La interpretación que se ofrece por las recurrentes, cuando dicen que no cabe Liquidación definitiva cuando no ha habido - como en este caso- obra urbanizadora, podría encajar en un contexto en el que la cuenta de liquidación provisional comprendiera tan sólo las cargas de la urbanización, entre las que no se encuentran como se decía, las indemnizaciones por diferencias de adjudicación. Pero sucede que esto no es así y, por otra parte, como ya se ha dicho, sucede que el artículo 155 e) de la LUA sujeta las fincas de resultado a la garantía del cumplimiento de todos los deberes que la Ley impone, y no hay otro superior que él cumplimiento efectivo del principio de justa distribución de beneficios y cargas derivados del proceso urbanizador.

Consecuencia inevitable de todo lo dicho es la desestimación de la apelación planteada.

SEXTO.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 130.2 de la Ley Jurisdiccional, procede imponer las costas del presente recurso de apelación al apelante, al desestimarse totalmente el mismo y no apreciar la concurrencia de circunstancias que justifiquen su no imposición, si bien al amparo de la facultad prevista en el apartado tercero de dicho artículo, se determina que el importe de las mismas no podrá rebasar la cantidad de 1.500 euros, por cada una de las partes que se hubieran opuesto, en su caso, a la apelación.

Por todo lo cual,

FALLAMOS

QUE DEBEMOS DESESTIMAR Y DESESTIMAMOS el recurso de apelación nº 293/14 interpuesto por la entidad G.C.B.C. y otros, representados por el Procurador D. P. y asistidos por el Letrado D. Á., contra la Sentencia nº 208/2014, dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 3 de Zaragoza, el 21 de octubre de 2014, en el Procedimiento Ordinario nº 213/13, con expresa condena en costas a la parte apelante, en los términos contenidos en el fundamento de derecho quinto de esta sentencia.

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