

Id Cendoj: 08019330032005100191
Órgano: Tribunal Superior de Justicia. Sala de lo Contencioso
Sede: Barcelona
Sección: 3
Nº de Recurso: 244/2000
Nº de Resolución: 209/2005
Procedimiento: Recurso ordinario (Ley 1998)
Ponente: MARIA PILAR MARTIN COSCOLLA
Tipo de Resolución: Sentencia

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUÑA

SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO

SECCION TERCERA

Recurso nº 244/00

Partes:

DON Pedro y DOÑA Inmaculada (actores)

AYUNTAMIENTO DE PALAU DE **PLEGAMANS** (demandado)

S E N T E N C I A nº 209

Ilmos. Sres.

Magistrados:

D. JOSÉ JUANOLA SOLER

D^a. PILAR MARTÍN COSCOLLA

D. MANUEL TÁBOAS BENTANACHS

En la ciudad de Barcelona, a diez de marzo de dos mil cinco.

LA SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUÑA (SECCION TERCERA), constituida para la resolución de este recurso ha pronunciado en nombre del Rey la siguiente sentencia en el recurso contencioso administrativo nº 244/00 interpuesto por don Pedro y doña Inmaculada , representados por el Procurador don Francisco Javier Espadaler Poch y asistidos del Letrado don Ramón Contijoch Pratdesaba, contra el Ayuntamiento de Palau de **Plegamans** , representado por la Procuradora doña Verónica Cosculluela y asistido del Letrado don Emili Amat Pérez.

Ha sido Ponente la Ilma. Sra. Magistrada D^a.PILAR MARTÍN COSCOLLA, quien expresa el parecer de la SALA.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. La representación de la parte actora interpuso recurso contencioso administrativo contra la resolución de la Alcaldesa del Ayuntamiento de Palau de **Plegamans** de fecha 7 de Abril de 2.000.

SEGUNDO.- Acordada la incoación de los presentes autos, se les dió el cauce procesal previsto por la Ley de esta Jurisdicción, habiendo despachado las partes, llegado su momento y por su orden, los trámites conferidos de demanda y contestación; en cuyos escritos respectivos en virtud de los hechos y

fundamentos de derecho que constan en ellos, suplicaron respectivamente la anulación de los actos objeto del recurso y la desestimación de éste, en los términos que aparecen en los mismos.

TERCERO.- Acordado por auto de 8 de mayo de 2.002 el recibimiento del presente pleito a prueba y tras el oportuno trámite de conclusiones que evacuaron ambas partes, se señaló a efectos de votación y fallo la audiencia del día 21 de Mayo de 2.004, tras lo cual se acordó la practica, como diligencia final, de la ampliación de la prueba pericial. Una vez cumplimentada se señaló de nuevo para deliberación el 5 de Diciembre del mismo año, si bien por razón de otros señalamientos, no se efectuó hasta el 25 de Febrero de 2.005.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Don Pedro y doña Inmaculada impugnan la resolución de la Alcaldesa del Ayuntamiento de Palau de **Plegamans** de fecha 7 de Abril de 2.000, por la que se aprobó definitivamente el Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación simplemente económica del Plan Parcial Montjuic.

SEGUNDO.- El primer motivo de impugnación se centra en la discrepancia sobre la superficie de terreno de su propiedad que se ha valorado en el Proyecto. Así, ellos aportaron una finca de 48.926'154 m² que constituyó la finca aportada nº NUM000 y que dió lugar a las fincas resultantes nº NUM001 a NUM002 (del Ayuntamiento en virtud de la cesión del aprovechamiento medio), nº NUM003 y NUM004 (también del Ayuntamiento, la primera destinada a equipamientos y la segunda a zona verde) y la nº NUM005 , que permanece bajo su propiedad, siendo suelo edificable privado, en un total de 2.482'858 m². Dado que la media de cesiones en el sector era del 44'852%, es decir que, respecto de su finca de 48.926'154 m² les correspondía un total de 21.944'35 m², el Proyecto de Reparcelación resta esta suma de la efectivamente cedida por los actores (fincas números NUM001 a NUM004), que asciende a 46.444'296 y obtiene un total de suelo a compensar económicamente de 24.499'06 m². La discrepancia de los instantes radica en un punto de partida erróneo en sus cálculos, pues dan tratamiento de suelo cedido a la finca resultante nº NUM005 , que es de su propiedad y edificable, y que asciende a 2.482'858 m² y que por tanto no puede computarse como cedida. En suma, el cálculo municipal en este punto resulta correcto, y así es reconocido finalmente por los actores en su escrito de conclusiones.

TERCERO.- El siguiente motivo de impugnación es el valor de 939 pts./m² que el Proyecto otorga a la superficie a valorar por haberse cedido en exceso, que consideran incorrecto al no basarse en los criterios de valoración de la *Ley 6/98 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones*.

En este punto procede indicar que cuando el 12 de Febrero de 1.998 se aprobó inicialmente el Proyecto de Reparcelación que nos ocupa, todavía no había entrado en vigor dicha *Ley 6/98* , que no lo hizo hasta el 4 de Mayo de 1.998, por lo que conforme a su Disposición Transitoria Cuarta no resulta aplicable al presente caso. En consecuencia, deberá estarse a lo dispuesto en el *art. 149. 1,e del Decreto Legislativo 1/90 de Urbanismo de Cataluña* , que establece que las diferencias de adjudicación serán objeto de compensación económica entre los interesados, valorándose al precio medio de los solares resultantes; por otro lado, como deberían de saber todas las partes, la valoración se hará a fecha de la aprobación inicial del expediente de reparcelación, en este caso el 12 de Febrero de 1.998, y no a la de la aprobación definitiva, que no tuvo lugar hasta el 7 de Abril de 2.000.

La referencia a la valoración al precio medio de los solares resultantes, pone de manifiesto que se debe valorar como suelo urbano; por tanto de entrada procede rechazar la valoración contenida en el Proyecto, que parte del carácter rústico de los suelos, pese a que por Modificación del Plan General Comarcal de Sabadell de 8 de Agosto de 1.988 ya habían pasado de suelo no urbanizable a urbanizable programado, aprobándose el correspondiente Plan Parcial el 17 de Junio de 1.992; además resulta arbitrario que a dicho precio de suelo rústico se le añada sin mayor explicación el 25% del coste de repercusión de la urbanización en el aprovechamiento privado.

Tampoco puede servir de criterio de análisis la valoración contenida en el primer dictamen pericial practicado en autos, pues el Sr. Perito contestando sólo a los términos de exposición de la pregunta de la parte actora, y no a los de la parte demandada, (únicos que se referían a la fecha indicada de 12 de Febrero de 1.998), concluye en tomar como valor de referencia el precio fijado como mínimo por el Ayuntamiento en la subasta de las fincas procedentes del aprovechamiento medio; pues bien, los valores de dicha subasta, al parecer efectuada en el año 2.002, aún resultan menos aceptables que los que pudieran haberse alcanzado en Abril de 2.000, momento de la aprobación definitiva, habida cuenta de su lejanía en el tiempo con la fecha correcta de valoración.

Por ello se acordó para mejor proveer la ampliación del dictamen pericial, en providencia de 8 de Julio de 2.004 en la que se hizo una cita inadecuada de la *Ley 6/98* que, como hemos visto, no resulta aplicable al caso; de cualquier manera, recordemos que debe valorarse al precio medio de los solares resultantes, al valor de mercado en 1.998, del que lógicamente deberá detrarse la parte proporcional del coste de la urbanización, a cuyo pago están obligados los actores, al igual que el resto de los propietarios del sector. Los datos proporcionados al respecto por el Perito procesal en su segundo dictamen recogen el promedio entre cinco muestras (una del mismo sector y cuatro en otros colindantes) obtenidas a través de un Agente de la Propiedad Inmobiliaria sobre compraventas efectuadas en 1.998, y descuenta los costes de urbanización conforme a datos obtenidos del Incasol respecto de la misma fechas. En total obtiene un valor de 39'50 euros/m²s que multiplicado por los 24.499 m² que hemos computado, le da un resultado de 967.710'50 euros (frente a los 138.260'57 euros que han recibido los actores en base al Proyecto impugnado). Y será esta cifra la que tendremos en cuenta, sin dar mayor valor a las tardías referencias del Ayuntamiento a otros posibles puntos de partida para computar la cifra resultante, ya que conforme a las reglas de la sana crítica se aprecia como razonable, siendo incluso inferior al precio de venta de la muestra nº 1 correspondiente a la misma urbanización y proporcionada con la del coste de urbanización de 26 euros/m²s, que no ha sido discutido por el Ayuntamiento.

CUARTO.- Se solicita también el pago de los intereses de la suma fijada desde los seis meses siguientes al 7 de Abril de 2.000, fecha de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación. Procede la estimación de esta pretensión, aplicando por analogía lo dispuesto en el *art. 57 de la Ley de Expropiación Forzosa*.

En consecuencia, la cantidad de 695.281'62 euros devengará los intereses legales desde el día 7 de Octubre de 2.000 hasta su completo pago, debiéndose tener en cuenta que consta en las actuaciones que en fecha 14 de Mayo de 2.002 los actores recibieron la suma total de 138.260'56 euros.

QUINTO.- Se considera también incorrecto por los actores que la compensación económica a su favor se fije a cargo de los restantes propietarios. Consideran que debería hacerse cargo el Ayuntamiento, por analogía con la institución de la expropiación, pues es el beneficiario de los terrenos cedidos. No puede aceptarse este extremo, pues reparcelación y expropiación son dos sistemas de actuación diferentes, siendo objeto de la reparcelación la distribución justa de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística entre los propietarios afectados, entre los que estará el Ayuntamiento como titular del 10 por 100 del aprovechamiento medio (*art. 147 del Decreto Legislativo 1/90*); y las indemnizaciones y compensaciones necesarias para que quede debidamente cumplido dicho principio dentro de la unidad reparcelable se efectúan por y entre los interesados en la cuenta de liquidación provisional primero y después en la definitiva, además de, en su caso, en la o las complementarias que sean necesarias, todo ello conforme a los *arts. 71. 4, 98. 4, 127 y 128 del Reglamento de Gestión Urbanística* .

SEXTO.- Como último motivo de impugnación se refiere la demanda a la irregularidad de haberles privado de sus terrenos sin satisfacerles previamente el valor correspondiente de los mismos. Al respecto solicitan que la sentencia ordene la cancelación de las inscripciones registrales sufridas por su finca matriz (la registral nº NUM006) así como de la inmatriculación de las nuevas fincas creadas, y que tales operaciones vuelvan a recuperar su eficacia sólo después de que se les haya abonado el valor del exceso de suelo cedido. En conclusiones renuncian a este extremo porque ya han cobrado el precio fijado en el Proyecto. No obstante procede entrar en el análisis del mismo, ya que es incorrecto de origen, independientemente de que se hayan recibido o no las indemnizaciones previstas en el Proyecto. Y es incorrecto porque los instantes vuelven a equiparar dos sistemas diferentes, expropiación y reparcelación-cooperación, siendo que en este último es el acuerdo aprobatorio del proyecto de reparcelación el que produce, ope legis, los efectos de cesión de terrenos al municipio, de subrogación de fincas y de afección real de las parcelas conforme al *art. 150 del Decreto Legislativo 1/90* , aplicable al presente caso.

SÉPTIMO .- Conforme al *art. 139 de la L.J.C.A. 29/98* se considera temerario el mantenimiento por el Ayuntamiento de Palau de **Plegamans** de su postura procesal respecto a la valoración como suelo rústico y del no abono de intereses y se le condena al pago de las costas procesales si bien ceñidas al importe de los honorarios del Perito Procesal en su primer dictamen. En cuanto a los honorarios de la prueba practicada para mejor proveer, deberán satisfacerlos por mitad ambas partes, resolviéndose las incidencias con respecto a lo adelantado como provisión de fondos, en su caso, en la tasación de costas.

FALLO

En atención a lo expuesto la Sala ha decidido estimar parcialmente la demanda interpuesta por don Pedro y doña Inmaculada contra la resolución de la Alcaldía del Ayuntamiento de Palau de **Plegamans** de

fecha 7 de Abril de 2.000 por la que se aprobó definitivamente el Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación simplemente económica del Plan Parcial Montjuic, Proyecto que anulamos, por no ser conforme a derecho, exclusivamente en lo que se refiere a la indemnización contemplada a favor de los actores, que en vez de 138.260'57 euros será de 695.281'62 euros, con los intereses legales devengados desde el día 7 de Octubre de 2.000 hasta su completo pago, con las concreciones recogidas en el fundamento jurídico cuarto. Se imponen las costas procesales en los términos del fundamento jurídico sexto.

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

Hágase saber que contra la presente Sentencia no cabe recurso ordinario alguno conforme a la doctrina sentada por el Tribunal Supremo en auto de 17-6-04 (recurso de queja nº 197/2002) y sentencia de 28-4-04 (recurso de casación para la unificación de doctrina nº 3810/01).