

12 SET. 2016



**JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 4 DE VALENCIA**

Procedimiento Ordinario - 000033/2013

Actor: FONT DE MANRUBIO SL

Letrado/ Procurador: ... A

Demandado: VALVELLA NOU SL y AYUNTAMIENTO DE RIBARROJA DEL TURIA

Letrado/ Procurador:

Sobre: Urbanismo y Ordenación del Territorio



AYUNTAMENT DE RIBA-ROJA DE TÚRIA

N. Registro: 2016013157

Fecha y hora: 12/09/2018 18:10:04

Título: INSTANCIA

**SENTENCIA nº 240/2016**



En Valencia, a uno de septiembre de dos mil dieciséis.

Vistos por mí, \_\_\_\_\_, Juez Sustituta del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número Cuatro de Valencia, el recurso contencioso-administrativo ordinario núm. 33/2013, interpuesto por la Letrada D<sup>a</sup> \_\_\_\_\_ a, en nombre y representación de la mercantil FONT DE MANRUBIO, contra Resolución de Alcaldía de fecha 2 de noviembre de 2012 del Ayuntamiento de Ribarroja del Turia, que aprueba definitivamente el Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación y Memoria de Cuotas de la U.E. VELLA 4.

Ha sido parte la Administración demandada, AYUNTAMIENTO DE RIBARROJA DEL TURIA, representada y asistida por la letrada D<sup>a</sup> \_\_\_\_\_ s, y como codemandada la mercantil VALVELLA NOU, S.L., representada por la Procuradora de los Tribunales D<sup>a</sup> \_\_\_\_\_ do y asistida por el letrado D. \_\_\_\_\_

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.**-Interpuesto el presente recurso contencioso-administrativo y seguido por los trámites previstos en los artículos 45 y siguientes de la Ley 29/1998 de 13 de julio, se emplazó a la demandante, para que formalizara la demanda, lo que verificó mediante escrito en el que terminaba suplicando se dicte Sentencia por la que se declare contrario a derecho el Acuerdo de Alcaldía del Ayuntamiento de Ribarroja del Turia de fecha 2 de noviembre de 2012, por el cual se acuerda la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación y Memoria de Cuotas de



PAPEL DE OFICIO



Urbanización de la U.E. VELLA 4, reconociendo un mayor derecho de indemnización al demandante por defectos de aprovechamiento, condenando en costas a la administración.

**SEGUNDO.-** La Administración demandada contestó a la demanda solicitando se desestime íntegramente, con expresa condena en costas a la parte actora. La codemandada comparecida se opuso a la demanda.

**TERCERO.-** Transcurrido el periodo probatorio y acordado el trámite de conclusiones, quedaron los autos conclusos para sentencia.

**CUARTO.-** En la tramitación del presente recurso se han observado las prescripciones legales.

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**PRIMERO.-** Se interpone el presente recurso contra la Resolución de Alcaldía de fecha 2 de noviembre de 2012 del Ayuntamiento de Ribarroja del Turia, que aprueba definitivamente el Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación y Memoria de Cuotas de la U.E. VELLA 4.

**SEGUNDO.-** Plantea la parte actora en su escrito de demanda, en primer lugar, que el tratamiento de las parcelas consolidadas en el Proyecto de Reparcelación supone un tratamiento discriminatorio para los propietarios de las parcelas libres de edificación, pues se prevé que solo tengan que hacer frente al coste derivado de las mejoras y de los nuevos servicios implantados con la ejecución del programa, las excluye de cesiones de dominio público y además computa a la totalidad de la parcela toda la superficie registral superior a la real, sin tener en cuenta cesiones y retranqueos para la formación de acceso a las mismas. En segundo lugar, respecto del valor del suelo, aduce que debe determinarse a la fecha de inicio del expediente de reparcelación, las condiciones de parcelación y edificación las marca el PGOU vigente y no pueden ser desconocidos ni alterados en la valoración, la parcela mínima es de 500 m<sup>2</sup>, con una fachada mínima de 12, un retranqueo frontal de 4 y laterales de 3, con una ocupación máxima del 30% de la edificación principal y una edificabilidad neta de 0,4 m<sup>2</sup>t, sin que en el mismo se compute el sótano, semisótano ni aprovechamiento bajo cubierta, los coeficientes que se aplican al valor de la construcción no se hallan en ningún caso motivados y el factor 1,40 supone la participación del Promotor en la promoción y la disconformidad del valor del suelo tenido en cuenta en el proyecto de reparcelación, 70,78€, con el precio real de mercado.

**TERCERO.-** La Administración demandada se opone a la demanda alegando, respecto al tratamiento de las parcelas consolidadas por el proyecto de reparcelación: 1) Se les ha descontado los servicios existentes que no han sido costeados por el resto de propietarios sino por el urbanizador, 2) Las edificaciones





consolidadas con más de cuatro años de antigüedad se han patrimonializado y la cesión del suelo dotacional está excluida, 3) La parcela consolidada y edificaciones se han retranqueado a la línea del vial del PAI y del PGOU respectivamente, por lo que procede computar la parcela registral, en cuanto a la diferencia de metros respecto a los en su día cedidos de hecho a la administración actuante. Respecto al valor del suelo: si se han motivado los parámetros y coeficientes utilizados en la valoración, pág. 17 a 19 de la memoria, el coste de urbanización adoptado en el proyecto de reparcelación es de 36€/m<sup>2</sup>s, inferior al coste de urbanización de la propia unidad de ejecución Vella 4 y el precio para el suelo edificable antes de urbanizar de 70,78€/m<sup>2</sup> es conforme a los precios de mercado de la zona.

La codemandada comparecida se opone asimismo al recurso, alegando que, en cuanto al tratamiento de las parcelas consolidadas, no es cuestión controvertida la aplicación a la reparcelación del régimen previsto en el artículo 28 de la LUV, en todo caso, es conforme a derecho a la vista de la DT1ª de la LUV. Se cumplen los requisitos del citado artículo 28 de la LUV: 1) Se han identificado aquellas edificaciones consolidadas susceptibles de acogerse al régimen del art. 28 de la LUV, 2) Se ha procedido a prever la parcela vinculada, 3) La parcela resto o no vinculada ha de contribuir a los gastos de urbanización y a las cesiones previstas en el planeamiento, 4) Si la parcela vinculada fuera inferior a la parcela mínima, se ha adjudicado al propietario inicial la superficie necesaria para absorber la edificabilidad consumida, 5) La existencia de parcelas vinculadas ha obligado a repartir el resto de unidades de aprovechamiento previstas en el área de reparto entre el resto de suelo aportado, 6) Solo cabe girar cuotas por los costes de urbanización asociados a primera implantación de servicios, por ello se ha excluido a las parcelas vinculadas del pago de los servicios de suministro de agua y electricidad. Debido tratamiento de las cesiones anticipadas, nos encontramos ante un supuesto del artículo 172.1 de la LUV. En cuanto al valor del suelo, los precios no han sufrido alteraciones en el periodo comprendido desde marzo de 2010, fecha de presentación del proyecto de reparcelación, y marzo de 2011, fecha de información pública de la reparcelación. Necesaria aplicación de la fórmula del método residual estático. Por último, para el cálculo del valor del suelo hay que restar los gastos de urbanización, tasa libre de riesgo y la prima de riesgo.

**CUARTO.-** Sentado lo anterior, y entrando a conocer sobre el fondo del asunto, procede comenzar indicando que la reparcelación es instrumento jurídico-administrativo de ejecución del Programa. En el ámbito de la legislación autonómica Valenciana no es tan sólo -como la legislación estatal- instrumento de distribución de beneficios y cargas entre los propietarios sino que se encamina a arbitrar las soluciones para dirimir conflictos entre los afectados, de cumplimiento forzoso y arbitradas por la Administración actuante, en tal sentido se concibe como un instrumento de ejecución del Programa previo, concretando o "ultimando" los derechos de los propietarios que ya este define, ponderando el aprovechamiento





ADMINISTRACION  
DE JUSTICIA

tipo fijado por el planeamiento para cada terreno además se le asigna la función de hacer efectiva la retribución debida al Urbanizador.

La parte actora, en su demanda, considera que el tratamiento de las parcelas consolidadas en el Proyecto de Reparcelación supone un tratamiento discriminatorio para los propietarios de las parcelas libres de edificación, sobre este particular, hay que indicar que el artículo 28 de la LUV establecía que "1. Las edificaciones consolidadas pueden ser incluidas en Actuaciones Integradas. Su inclusión no limita los deberes urbanísticos de su titular, salvo en el supuesto previsto en el apartado siguiente. 2. Cuando por las construcciones y usos legalmente consolidados en un inmueble, su propietario justifique mediante informe técnico que el valor que éste tenía antes de la actuación urbanística supera el de los derechos que en ella que correspondan, podrá renunciar a éstos instando la indemnización en metálico de su propiedad conforme al artículo 162.3. 3. En las actuaciones urbanizadoras que no supongan primera implantación de servicios para edificios o instalaciones preexistentes, sino mera renovación, ampliación o reestructuración de dichos servicios, no cabrá imponer a la propiedad de los referidos edificios el pago de cuotas por los costes de urbanización de los mismos, salvo que su devengo se difiera hasta el momento de su reedificación, quedando la parcela afecta al pago del canon de urbanización, cuyo pago quedará afecto registralmente. A tal fin, el programa contendrá una propuesta de ordenanza reguladora del citado canon de urbanización que será aprobada junto con el Programa de actuación integrada. Las edificaciones preexistentes abonarán, en todo caso, los costes de urbanización correspondientes a los nuevos servicios implantados. En las actuaciones urbanizadoras desarrolladas por gestión directa sin Programa de Actuación Integrada, la administración actuante podrá repercutir el coste de las obras de urbanización mediante la imposición de un canon de urbanización. 4. No obstante, se exceptúa la regla del número 3 anterior y, en consecuencia, se impondrán los costes de urbanización, sin aplazamiento o exoneración, en los siguientes casos: a) Cuando el edificio o instalación preexistente sirva para el desarrollo de actividades económicas que precisen de los servicios de la nueva urbanización para legitimar su permanencia en normal funcionamiento. b) Cuando el inmueble se beneficie de un cambio de uso o aumento de aprovechamiento previsto por el nuevo plan. c) Cuando el edificio o instalación haya sido provisionalmente autorizado, o se encuentre en estado ruinoso, o proceda adoptar respecto a ellos medidas de restauración de la legalidad. d) Cuando la permanencia del edificio o instalación sea radicalmente incompatible con la nueva urbanización, sin perjuicio de la indemnización que corresponda en cada caso por el derribo o erradicación del edificio o instalación y del derecho del dueño a instar lo dispuesto en el número 2 anterior. 5. La Administración podrá imponer al Urbanizador la obligación de soportar los costes de urbanización que sean objeto de aplazamiento o exoneración, según lo dispuesto en el apartado 3. En tal caso,



GENERALITAT  
VALENCIANA



compensará al Urbanizador con la parte del excedente de aprovechamiento equivalente a dicha obligación."

El artículo 29 añade que "1. Cuando en un sector existan edificaciones previamente consolidadas que por su tipo, ubicación y uso sean compatibles con la ejecución de la urbanización, los planes que los desarrollen podrán prever, para las parcelas vinculadas urbanísticamente a cada una de ellas, el régimen de actuaciones aisladas y su clasificación como suelo urbano. Será obligatorio este tratamiento cuando se trate de viviendas unifamiliares aisladas en uso o en condiciones de ser habitadas. Cuando así lo hagan deberán identificarse las parcelas consolidadas por la edificación y delimitar sobre cada una de ellas un área de reparto uniparcelaria. Se asignarán a la parcela aprovechamientos objetivo y tipo acordes con el tipo edificatorio correspondiente a la edificación consolidada. Los índices globales de edificabilidad que estén previstos en la ordenación estructural para el sector se aplicarán al resto de la superficie de éste, excluyendo dichas parcelas consolidadas, las cuales tampoco se computarán al fijar los estándares de cesión exigibles. 2. Se entiende por parcela vinculada urbanísticamente a una edificación consolidada aquella sobre la que se asienta ésta, y cuya superficie no sea superior al resultado de dividir la superficie construida de la edificación por el índice de edificabilidad neta que el plan le asigne."

Asimismo, hay que partir de lo dispuesto en el artículo 170.1 de la Ley Urbanística Valenciana, según el cual "1. Son principios inspiradores de la reparcelación los siguientes:

- a) La justa valoración de los bienes y derechos aportados.
- b) La proporcionalidad directa entre el aprovechamiento objetivo de la finca adjudicada a un propietario y la superficie de su finca originaria, según el aprovechamiento subjetivo del que por ella sea titular.
- c) La concentración de las adjudicaciones en el supuesto de que los propietarios sean titulares de varias fincas aportadas, reduciendo en lo posible las adjudicaciones en condominio, sin perjuicio del criterio de proximidad en la adjudicación."

Del informe pericial elaborado por el Arquitecto D. C. \_\_\_\_\_, designado como perito judicial, folios 3 a 14, se desprende que el tratamiento que se le ha dado a las edificaciones consolidadas dentro del proyecto de reparcelación es el previsto en el artículo 28.3 de la LUV por cuanto existen servicios de suministro eléctrico y abastecimiento de agua anteriores a la actuación y que se van a renovar, y esos gastos no se imponen a los propietarios de las parcelas consolidadas, que la superficie afectada de cada finca de aportación debe ser aquella que realmente esté dentro del ámbito reparcelable, y para el caso de que se haya aportado o parte de ella se haya cedido u ocupado para viales, con anterioridad a la actuación, tiene derecho a que sea computada con ocasión de la reparcelación, que si no se constata discordancia entre la realidad física y la que consta en los títulos, debe mantenerse la registral o del título. Por lo que no supone beneficio a las parcelas consolidadas.





ADMINISTRACION  
DE JUSTICIA

La actora no ha enervado, con prueba en contrario, la repercusión de la exclusión de la parcela vinculada a la edificación, conforme a las reglas del artículo 217 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, pues si bien el perito judicial indica que a su entender no se ajusta a las determinaciones legales para las parcelas consolidadas en actuaciones integradas se limita a poner el ejemplo de tres fincas sin determinar el resultado en el proyecto de reparcelación, por lo que debe resolverse, ante la ausencia de prueba por la parte recurrente, a favor de las pretensiones de la demandada. Téngase en cuenta que la reparcelación es un instrumento complejo y pluridimensional, de forma tal que no puede tocarse una pieza sin que repercuta en el conjunto, ni pueden hacerse alteraciones unidimensionales, esto es considerando la situación o perspectiva de un solo titular, pues en tal caso crearemos patologías difícilmente resolubles, sobre todo al romper el equilibrio que el instrumento pretende del justo reparto de los beneficios y las cargas de la urbanización. Cualquier alteración en un instrumento reparcelatorio, ha buscar necesariamente la justicia distributiva, y no puede alterarse un instrumento reparcelatorio, sin hacer un análisis de los parámetros finales de los beneficios y las cargas del planeamiento. En este aspecto, la pretensión de la recurrente no puede tener acogida y el recurso, en consecuencia, por dicho motivo, debe ser desestimado.

**QUINTO.-** Con referencia a la valoración del suelo, la parte actora interesa se le reconozca un mayor derecho de indemnización por defectos de aprovechamiento, señalar que el artículo 173 de la LUV disponía que " *1.Para la valoración de los bienes y derechos correspondientes a las fincas aportadas se aplicarán las normas del Título I de esta Ley y la legislación estatal sobre valoraciones. 2.El propietario tendrá derecho a que se le indemnice, con cargo a la actuación, el valor de las plantaciones, instalaciones y construcciones de su finca originaria que sean incompatibles con la Actuación. El propietario deberá asumir la indemnización de las cargas y gravámenes que afecte a su propia finca y que no puedan mantenerse sobre ésta por subrogación real. Igual derecho corresponde a los titulares de las actividades, legalmente establecidas, que deban cesar o ser trasladadas como consecuencia de su incompatibilidad con el planeamiento de cuya ejecución se trata. El coste de descontaminación, en su caso, de los suelos aportados será soportado por el titular de la finca en la que éstos se encuentren. Idéntico tratamiento corresponderá a los elementos contaminantes existentes en las construcciones que deban ser objeto de demolición, de modo que los sobrecostes y tratamiento de tales residuos será soportada por el titular de la finca en que se encuentren, sin perjuicio del derecho que le incumba a reclamar o repetir ante quien proceda. 3.Las indemnizaciones y las demás cargas de urbanización se distribuirán entre los adjudicatarios de las fincas resultantes con arreglo al valor de estas.*"

En este sentido, el citado informe pericial fija la fecha de valoración en marzo de 2011, fecha de información pública, señalando que esa fecha no ha sido respetada por el proyecto por una cuestión práctica, y que se trata de un municipio



GENERALITAT  
VALENCIANA



que no tiene una gran carga de especulación inmobiliaria que haga que oscilen los precios en un tanto por cien significativo, estableciendo un valor unitario de m<sup>2</sup>s de parcela neta de 104,42€/m<sup>2</sup>s, y no el determinado en el proyecto de reparcelación de 70,78€. Por tanto, se debe aplicar dicho valor en la diferencia de aprovechamiento prevista en la cuenta de liquidación, que en el caso de la parte actora la total diferencia de valor asciende a 111.967,76€, y teniendo derecho a la adjudicación de 4.405,89 m<sup>2</sup>, resulta adjudicatario de seis parcelas de superficie total de 3.334,87 m<sup>2</sup>, por lo que el resto no adjudicado, 1.071,02 m<sup>2</sup> debe ser indemnizado al precio de 104,42€ y no de 70,78€, existiendo una diferencia de 33,64€/m<sup>2</sup>, que hace incrementar la indemnización correspondiente en la cantidad de 36.029,11€. En consecuencia, el motivo de la demanda debe ser estimado.

**SEXTO.-** Conforme a lo establecido en el artículo 139 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, no procede hacer expresa imposición de costas.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación,

### FALLO

Que DEBO ESTIMAR Y ESTIMO PARCIALMENTE el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la Letrada D<sup>a</sup> [redacted], en nombre y representación de la mercantil FONT DE MANRUBIO, contra Resolución de Alcaldía de fecha 2 de noviembre de 2012 del Ayuntamiento de Ribarroja del Turia, que aprueba definitivamente el Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación y Memoria de Cuotas de la U.E. VELLA 4, y en consecuencia, declarar no conforme a derecho la expresada resolución respecto al importe de la indemnización a que tiene derecho la actora que se debe incrementar en la cantidad de 36.029,11 euros, y ello sin expresa imposición de las costas.

Contra la presente sentencia ~~cabe interponer recurso de apelación~~ admisible en ambos efectos ante este Juzgado dentro de los quince días siguientes al de su notificación, a tenor de lo dispuesto en los artículos 81 y siguientes de la Ley 29/1998 previa constitución en la Cuenta de Consignaciones de este Juzgado, en el BANCO DE SANTANDER nº 4401/0000/93/000033/2013 del depósito fijado en la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley Orgánica 1/2009 de 3 de noviembre, por importe de 50 euros, lo que deberá ser acreditado con el escrito de interposición del recurso.

Quedan exentos de constituir el depósito exigido por esta Ley, el Ministerio Fiscal, la Administración del Estado y de las Comunidades Autónomas, las Entidades Locales y los Organismos Autónomos dependientes de todos ellos.

Notifíquese esta resolución a las partes del procedimiento.

Así, por esta mi sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.





ADMINISTRACION  
DE JUSTICIA

**PUBLICACIÓN:** En la misma fecha, leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el/la Ilmo/a Sr/Sra.Juez que la dictó, estando celebrando audiencia pública, en la que como Letrado Judicial del mismo, certifico.



GENERALITAT  
VALENCIANA