

*Notificación lexnet 11 noviembre de 2015

**JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO NUMERO 2 DE
VALENCIA**

SENTENCIA nº 368/2015

En la Ciudad de Valencia, a diez de noviembre de dos mil quince

Dña. [redacted] Juez, Magistrada Juez del Juzgado de lo Contencioso Administrativo número Dos de Valencia, ha visto los presentes AUTOS DE JUICIO ORDINARIO núm. 33/2.013, promovido por [redacted], D. [redacted], [redacted], representados por el Procurador D. [redacted] y defendidos por el Letrado D. [redacted], siendo parte demandada el Ayuntamiento de Ribarroja del Túria, representado por el Procurador D. [redacted] defendido por el Letrado D. [redacted] e interviniendo como codemandada la mercantil VALVELLA NOU SL, representada por la procuradora Dña. [redacted] rdo y defendida por el Letrado D. [redacted]

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-Con fecha 24 de enero de 2.013 tuvo entrada en este Juzgado escrito anunciando la interposición de recurso por el Procurador D. [redacted] ca, en nombre y representación de L. [redacted] D. [redacted] Juez, Dña. [redacted] y D. [redacted] a, contra el Ayuntamiento de Ribarroja del Túria, en impugnación de la resolución de fecha 2 de noviembre de 2.012 adjuntando los correspondientes documentos que constan unidos a autos y solicitando la remisión del Expediente Administrativo.

SEGUNDO.-Por decreto de fecha 18 de febrero de 2.013, tras la subsanación de defectos procesales, se acordó dar trámite al recurso y reclamar el Expediente Administrativo de la Administración demandada.

TERCERO.-Recibido el Expediente Administrativo se emplazó a la parte recurrente para que en el plazo de veinte días formalizara la demanda, lo que hizo en tiempo y forma.

Presentada la demanda se dio traslado por veinte días a la Administración demandada para que contestara la misma, lo que hizo oponiéndose a las pretensiones formuladas de adverso.

CUARTO.- Por decreto de fecha 4 de julio de 2.013 se tuvo por contestada la demanda y se fijó la cuantía del presente recurso en indeterminada.

Mediante auto de fecha 5 de noviembre de 2.013 se acordó la práctica por treinta días de las pruebas propuestas y admitidas.

Habiéndose acordado vista oral de conclusiones la misma tuvo lugar el día 3 de noviembre de 2.015, quedando los autos vistos para sentencia una vez las partes formularon sus conclusiones.

QUINTO.- En la tramitación del presente recurso se han observado todas las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Es objeto del presente recurso contencioso administrativo la resolución de Alcaldía del Ayuntamiento de Ribarroja del Túrria nº 3338/2012, de 2 de noviembre de 2.012 que aprueba definitivamente el proyecto de reparcelación y la Memoria de Cuotas de Urbanización de la Unidad de Ejecución VELLA 4.

SEGUNDO.- La parte actora alega como primer motivo de impugnación, la indebida aplicación del régimen de áreas semiconsolidadas y la omisión del régimen del artículo 29 de la LUV. Se alega que el área reparcelable está formada por parcelas consolidadas por la edificación, con viviendas unifamiliares aisladas compatibles con la ordenación, por lo que debían someterse al régimen de actuaciones aisladas del artículo 29 de la LUV. Añade que todas las viviendas de los recurrentes reúnen las condiciones de habitabilidad exigidos en el artículo 244 del ROGTU. Añade que el área reparcelable se podría haber definido en el proyecto de reparcelación, en aplicación del artículo 169.5 de la LUV, excluyendo de la misma las viviendas de los recurrentes, y formando un área de reparto uniparcelaria, cuya delimitación constituiría ordenación pormenorizada de conformidad con el artículo 55.2.e) de la LUV. Concluye que en lugar de aplicar este régimen, se ha aplicado de forma errónea un régimen mixto en el proyecto de reparcelación estableciendo una parcela vinculada de 500m² a cada vivienda, que se excluye de la obligación de ceder suelo dotacional, pero sí participan íntegramente en la gestión urbanística a efectos de costear las cargas de urbanización.

En segundo lugar y de forma subsidiaria, invoca la indebida aplicación del artículo 28.3 de la LUV, ya que el proyecto de urbanización distribuye de manera igual las cargas de urbanización entre los propietarios de acuerdo con la superficie de parcela de que resultan adjudicatarios, incluyendo la computable y la no computable. Invoca el artículo 240.3 del ROGTU y alega que el único servicio de que no disponen las parcelas de los recurrentes es el de evacuación de aguas residuales, por lo que no cabe imponer el pago del resto de servicios, ya que solo son mejoras y no de nueva implantación.

De acuerdo con lo anterior alega que, de existir la obligación de costear la mejora de algunos de los servicios, debería haberse exigido mediante la aprobación de una ordenanza reguladora del canon de urbanización.

En cuarto lugar se alega un incorrecto tratamiento de las deducciones por obra ejecutada en la cuenta de liquidación, ya que se descuentan cantidades por los conceptos

de agua potable y electricidad, sin especificar el importe de las deducciones y esas mismas deducciones se imputan de nuevo en la columna anexa "repercusión suelo computable obras realizadas".

En quinto lugar alega la improcedencia de incremento de las cargas urbanísticas por el transcurso del tiempo, que ha sido aprobada por retasación de cargas en resolución de Alcaldía nº 133/2011, objeto de recurso contencioso administrativo interpuesto por los recurrentes y seguido en el Juzgado nº 9, procedimiento ordinario 510/2011.

En sexto lugar y respecto a las indemnizaciones por diferencias de adjudicación, alega que el proyecto de reparcelación fija un precio del suelo de 70'78 euros/m²s, cuando en la proposición jurídico económica se fijaba en 18'87 euros/m²s. Alega que además de el abono del exceso de adjudicación, a los recurrentes se les exige la parte proporcional de cargas de urbanización del exceso de suelo. Y añade que se incumplió el deber de información del artículo 166 de la LUV, por lo que los recurrentes no pudieron ejercitar correctamente su derecho de opción de pago en terrenos o metálico.

En séptimo lugar se alega que será preciso verificar en periodo probatorio la repercusión a los propietarios de conceptos indebidos, en concreto 130.082'36 euros cuyo concepto se desconoce.

Y por último alega el incorrecto cálculo de indemnizaciones, en concreto en relación a un vallado incompatible con la actuación en la parcela de D. Manuel Ibáñez Peralta, que no se ha valorado el enfoscado a dos caras

TERCERO.- Se opone el Ayuntamiento demandado, que en cuanto al primer motivo de impugnación alega que no procede la aplicación del artículo 29 de la LUV, ya que el PAI y el Convenio urbanístico se aprobaron con anterioridad a la entrada en vigor de la LUV. Añade que el agente urbanizador en el proyecto de reparcelación se limita a desarrollar la unidad de ejecución establecida en el PGOU, que prevé el desarrollo de la misma mediante actuación integrada. Añade que el proyecto de reparcelación no es el instrumento adecuado para redelimitar las unidades de ejecución, sino que se debería incluir en el documento de planeamiento, que en este caso no se tramita, pues se asume la ordenación del PGOU. Alega que nos encontramos ante una unidad de ejecución en suelo urbano para la que el PGOU prevé el desarrollo mediante actuación integrada por lo que no cabe remitir al régimen de actuación aislada. Invoca la sentencia de este Juzgado nº 205/2013, dictada en los autos de procedimiento ordinario 56/2011, que resuelve asunto análogo al presente. Concluye que las parcelas de los recurrentes no tienen la consideración de suelo urbano consolidado por la edificación y que el régimen aplicable es el de actuación integrada.

En cuanto a la aplicación del artículo 28.3 de la LUV, alega que se ha aplicado a los recurrentes y se ha descontado los servicios de agua potable y electricidad, pese a ser precarios y que deberán ser renovados por completo. Y así las parcelas consolidadas con suministro de agua y electricidad tienen descontado este importe de la cuenta de liquidación provisional. Añade que en contra de lo manifestado por los recurrentes, tampoco cuenta con servicio de gas, ni alumbrado eléctrico ni pavimentación, instalación de fontanería, gas y señalización viaria y mobiliario urbano. Por tanto y dado que los servicios de agua potable y electricidad se han descontado, no procede su pago ni de forma diferida, por lo que es incomprensible la solicitud de aprobación de canon.

Respecto al tratamiento de deducción por obra realizada, alega que lo que se deduce no es el coste de estas instalaciones, sino la parte proporcional del coste de instalar estos nuevos servicios. Añade que el coste total que se descuenta es de 43.338'64 euros, pero las obras de urbanización debe ser ejecutada en su totalidad por el agente

urbanizador, conforme a su propuesta jurídico económica y el proyecto de urbanización, por lo que debe repercutirlas a todos los propietarios.

Respecto a la improcedencia de incremento de las cargas urbanísticas por el transcurso del tiempo, alega que debe inadmitirse por no ser objeto del presente recurso.

Respecto al valor del suelo a efectos de indemnización de las diferencias de adjudicación, alega que el proyecto de reparcelación justifica la necesidad de efectuar excesos y defectos de adjudicación, y realiza una valoración justificada por el método residual estático, referida al momento de inicio del expediente de reparcelación. Añade que si bien la proposición jurídico económica establecía un precio de indemnización sustitutoria de 18'87 euros/m² para los propietarios que no quisieran entrara en el procedimiento reparcelatorio, ningún propietario se acogió a ello, y que la finalidad del proyecto de reparcelación es fijar la equidistribución de cargas y beneficios y hacer que se establezca un precio de las diferencias de adjudicación que sea justo. Añade que se ha respetado el artículo 166 de la LUV y se remite al informe del técnico municipal de 2 de noviembre de 2.011 y de 25 de abril de 2.012.

Respecto a posibles gastos indebidamente repercutidos, alega que todos los conceptos repercutidos son debidos

Por último y en cuanto al muro alega que sí se ha tenido en cuenta el enfoscado a dos caras.

La codemandada se opone en términos similares.

CUARTO.-Entrando a resolver el recurso planteado, en primer lugar, y como alega la Administración, por este Juzgado se ha dictado la sentencia nº 205/2013, de 10 de marzo de 2.013, en los autos de procedimiento ordinario 56/2011 donde el objeto de impugnación era la resolución de Alcaldía del Ayuntamiento de Ribarroja del Túria nº 3201/2010, de 24 de noviembre que aprueba definitivamente el proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución VELLA 6 y la resolución nº 3202/2010, de 24 de noviembre que aprueba definitivamente la Memoria de Cuotas de Urbanización, habida cuenta que como resulta del informe del arquitecto municipal de 20 de mayo de 2.013, aportado como documento 2.2. de la contestación a la demanda, la situación urbanística de ambas unidades de ejecución y el tratamiento dado a las parcelas consolidadas es análogo, ya puede adelantarse que lo allí resuelto es aplicable al presente supuesto, en cuanto a los motivos de impugnación coincidentes.

Y así y en cuanto al primer motivo de impugnación, viene referido a la indebida inclusión de las parcelas de los recurrentes en el programa, al tener la condición de edificación consolidada a la que debe aplicarse el régimen del artículo 29.1 de la LUV, por lo que debería haberse delimitado un área de reparto uniparcelario y quedar sometida al régimen de actuación aislada y no a un programa de actuación integrada. Ya puede adelantarse que no puede prosperar, y ello porque la delimitación de las unidades de ejecución es una determinación propia de la ordenación pormenorizada, artículos 37.1.a) y 58.7 de la LUV, que debe contenerse en los instrumentos de planeamiento, artículo 58.2 de la LUV. Por lo tanto no cabe impugnar el proyecto de reparcelación por la indebida inclusión de parcelas en la unidad de ejecución, ya que el proyecto de reparcelación no es el instrumento que establece las fincas o parcelas que se incluyen en la Unidad de Ejecución, y por tanto tal cuestión es ajena al objeto o contenido del proyecto de reparcelación. No obsta a lo anterior lo dispuesto en el artículo 169.6 de la LUV, invocado por la parte actora, ya que si bien el proyecto de reparcelación puede redefinir el área reparcelable, lo que no puede es fijar ni modificar el régimen de

actuación integrada o actuación aislada a que debe quedar sometidas las parcelas, pues tal determinación, y como resulta del propio artículo 29.1 de la LUV invocado, debe contenerse en los planes, no en el proyecto de reparcelación que es un instrumento de gestión urbanística y no de planeamiento.

El segundo motivo de impugnación viene referido a la aplicación del artículo 28.3 de la LUV, conforme al cual *“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.”*. El motivo debe desestimarse sin más. Y ello porque la parte actora hace una invocación genérica del precepto, se limita a señalar que solo les falta el servicio de evacuación de aguas residuales pero del resto de los servicios urbanísticos con lo que se afirma que cuentan las parcelas no se acredita cuales de ellos, van a ser útiles y van a poder integrarse en las infraestructuras del proceso urbanístico sin necesidad de reemplazo.

A mayor abundamiento y como resulta del informe del técnico municipal aportado con el escrito de demanda, documento nº 3, las parcelas no cuentan con viales pavimentados, se trata de un asfaltado de caminos preexistentes que no va a poder ser aprovechado, pues no cumple ni anchura del vial ni rasanteo ni la normativa de accesibilidad al medio urbano, tampoco cuenta con alumbrado público, sino farolas colocadas en las parcelas privadas que iluminan parcialmente el camino, tampoco cuentan con evacuación de aguas residuales. Únicamente cuenta con servicio de agua, que no es útil porque se abastece de un pozo de agua de regadío y debe sustituirse por la conexión a la red municipal y con suministro eléctrico a través de línea aérea, que debe sustituirse por la instalación subterránea, para cumplir las previsiones del Plan General y la normativa sectorial. En definitiva, no cabe aplicar el artículo 28.3 sino que, en aplicación del artículo 28.4.d) de la LUV, se ha indemnizado a los recurrentes por los servicios de agua potable y electricidad, por ser incompatibles con la urbanización y no aprovechables.

Por lo que respecta al cuarto motivo de impugnación, tampoco puede prosperar, ya que las indemnizaciones por elementos incompatibles del artículo 28.4.d) de la LUV son indemnizaciones incluidas en el artículo 173.2 de la LUV, y tales indemnizaciones son gastos de urbanización a cargo de los propietarios, conforme al artículo 168.2.a) de la LUV, por tanto deben incluirse como tales en la cuenta de liquidación provisional y son a cargo de los propietarios, incluidos los recurrentes respecto de la superficie de su parcela computable, que es la no vinculada a la edificación.

El motivo de impugnación relativo a la improcedencia de la retasación de cargas, debe desestimarse sin más por no ser objeto del presente recurso la resolución que aprueba la retasación de cargas, que como la parte actora reconoce es objeto de impugnación ante el Juzgado nº 9.

En cuanto a la valoración del suelo a efectos de fijar las indemnizaciones por

exceso o defecto de adjudicación, en las páginas 17 y 19 de la Memoria del Proyecto de Reparcelación se contiene tal valoración, y se fija un valor de suelo neto de 70'78 euros/m² y de un valor de suelo bruto de 49'55 euros/m². Asimismo y como alega la parte actora, en la proposición jurídico-económica del programa, se efectuaba una valoración del suelo de 18'87 euros/m².

Pues bien, el artículo 405 del ROGTU dispone "*Las valoraciones necesarias a efectos reparcelatorios, se referirán al momento en que se someta a información pública el correspondiente Proyecto de Reparcelación.*". El precepto se dicta en desarrollo del artículo 173.2 de la LUV, y por tanto viene referido a las valoraciones de los elementos que deban ser indemnizados por resultar incompatibles con la actuación, pero no al suelo, que no es un concepto indemnizable a los efectos del artículo 173.2 de la LUV, pues no tratándose de un proceso expropiatorio, no cabe indemnizar pérdida de suelo, al no haber privación de propiedad. Por lo tanto no alude el artículo 405 del ROGTU a la valoración del suelo, ya que esta viene referida a un momento anterior. Y así nos encontramos ante la ejecución de un PAI por gestión indirecta, y al respecto, el artículo 127 de la LUV enumera la documentación que debe incluir la proposición Jurídico-económica del programa de actuación integrada, y en concreto el artículo 127.2 alude a la documentación necesaria para determinar las magnitudes económicas del programa e incluye en sus letras f) y g) respectivamente, el coeficiente de canje y el precio del suelo a efectos de canje. Este precepto viene desarrollado en los artículos 302 y 306 del ROGTU. Por lo tanto la valoración del suelo viene referida a un momento anterior, el de presentación de la proposición jurídico económica, y no al de aprobación del proyecto de reparcelación, ya que el valor de suelo que se fije a efectos de coeficiente de canje, será el mismo a tener en cuenta en las compensaciones por excesos o defectos de adjudicación, pues no cabe respecto a la misma actuación urbanística establecer distintas valoraciones del suelo.

Ello implica que el proyecto de reparcelación no puede modificar una determinación del programa, como es el valor del suelo, por lo que si en el programa se fijó en 18'87 euros/m², a ese valor hay que estar para fijar las indemnizaciones por defecto y exceso de adjudicación. Y a este respecto el recurso debe ser estimado.

En cuanto a la infracción del artículo 166 de la LUV, a la vista del documento nº 6 aportado junto con el escrito de contestación a la demanda del Ayuntamiento no puede prosperar, ya que consta en dicho documento la información remitida por el agente urbanizador a los efectos de opción de pago de las cargas de urbanización, así como la notificación a los recurrentes, por lo que el motivo de impugnación carece de sustento.

Respecto a la posible repercusión a los propietarios de conceptos indebidos, se trata de una alegación vaga y genérica que ni la parte actora concreta ni acredita, por lo que debe desestimarse sin más.

Y en cuanto a la valoración del vallado en la parcela de D. Manuel Ibáñez Peralta, en la página 39 de la Memoria del Proyecto de Reparcelación se recoge

"PARCELA 6 (D. Manuel Ibáñez Peralta):

Existen 9 ml de vallado incompatible con el planeamiento. El cerramiento está compuesto por 1 m. de pared de bloque de hormigón enlucido a dos caras y 1 ml

de tela

metálica entrelazada con sus correspondientes piquetas.

VALOR

Cimentación 9 ml x 22 €/m² = 198 €

Muro de bloque 9 ml x 35 €/m2 = 315 €
Enfoscado 9 x 12 €/m2 = 108 €
Tela metálica 9 ml x 18-€/m2 = 162 €
Seto 9 ml x 15 €/ml = 135 €
Reposición contadores 150 €
Total Coste de reposición 1068 €uros”

De acuerdo con el informe del arquitecto municipal aportado como documento nº 8 de la contestación del Ayuntamiento, solo el cerramiento frontal de la parcela, de 4'5 metros está enfoscado a dos caras, el cerramiento lateral, de 4'5 metros no está enfoscado, por lo que la superficie enfoscada de 9 metros recogida en el proyecto de reparcelación es correcta. En cualquier caso, dado el carácter revisor de esta Jurisdicción, no se trata de fijar una indemnización ex novo, sino que con la prueba de autos debe valorarse si se ha producido un error en la valoración efectuada en sede administrativa y que justifique modificar el quantum indemnizatorio, y ninguna prueba se ha practicado por la parte actora que permita afirmar error en la valoración contenida en el proyecto de reparcelación.

Todo lo expuesto, lleva a la estimación parcial del recurso.

QUINTO.- De conformidad con el artículo 139 de la LJCA, en la redacción dada por la Ley 37/2.011 de 10 de octubre, no se hace imposición de costas al ser parcial la estimación del recurso.

FALLO

1.- Estimar parcialmente el recurso contencioso administrativo interpuesto por D. _____ s, D. _____ z, Dña. J. _____ y D. _____ ta contra la resolución de Alcaldía del Ayuntamiento de Ribarroja del Túrria nº 3338/2012, de 2 de noviembre de 2.012 que aprueba definitivamente el proyecto de reparcelación y la Memoria de Cuotas de Urbanización de la Unidad de Ejecución VELLA 4.

2.- Declarar dicha resolución contraria a Derecho, y en consecuencia, anularla y dejarla sin efecto respecto de la valoración del suelo a efectos de fijar las indemnizaciones por exceso o defecto de adjudicación.

3.- No efectuar expresa imposición de costas.

Notifíquese la presente resolución a las partes, haciéndoles saber que contra la misma, cabe interponer recurso de apelación, en el plazo de quince días a contar desde su notificación, ante este Juzgado y para ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana

De conformidad con lo dispuesto en la Disposición adicional 15.ª de la Ley Orgánica 6/1985, 1 de julio, del Poder Judicial, deberá constituir depósito para recurrir por importe de 50 Euros, salvo que en la parte concurra la condición de Ministerio

Fiscal, ni al Estado, a las Comunidades Autónomas, a las entidades locales y a los organismos autónomos dependientes de todos ellos, que están exentos. Al interponerse el recurso, deberá acreditarse haberse consignado la cantidad objeto de depósito en la oportuna entidad de crédito y en la "Cuenta de Depósitos y Consignaciones" abierta a nombre de este Juzgado con el nº 4398 0000 93 0033 13 indicando en el resguardo de ingreso en el campo "concepto" que se trata de un "Recurso", seguido del código 22 y tipo de recurso de que se trate.

Firme que sea la presente resolución procedase, con certificación literal de la presente, a la devolución del expediente administrativo al Centro de su procedencia.

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

PUBLICACIÓN: En la misma fecha, leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el/la Ilmo/a Sr/Sra. Magistrado/a D/D^a _____, estando celebrando audiencia pública, en la que como Letrado/a A. Justicia del mismo, certifico.