

EXCMO. SR. ALCALDE-PRESIDENTE  
DEL AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA  
Plaza del Pilar, 18  
50003 ZARAGOZA

## I.- ANTECEDENTES

**PRIMERO.-** Con fecha 1-04-2004 tuvo entrada en nuestra Institución queja de carácter individual.

**SEGUNDO.-** En dicha queja se exponía :

*“Mi poderdante, D. .... aceptó herencia de Dña. A. V. L., según Escritura cuya copia se adjunta, consistente en una participación en finca urbana sita en el Barrio de Torrero de esta Ciudad.*

*Aunque hemos acreditado reiteradamente al Ayuntº los derechos relativos a dicha finca para su reconocimiento dentro del Proyecto de Reparcelación del Sector U-36-8, no hemos obtenido todavía una resolución a nuestra petición última presentada al Ayuntº en fecha 13-06-2002 (EXPTE. 596933-2002).*

*Sin embargo, el Ayuntº sí que pretende girarnos el pago del Impuesto de plusvalías sobre una superficie superior incluso a la que nosotros pretendemos que se nos reconozca como propia.*

*Ante tal contradicción en la actuación municipal, ante la reiteradamente comprobada falta de resolución administrativa sobre nuestra petición, y ante la demora que hemos venido comprobando en la actuación de la funcionaria municipal Dña. Reyes Campillo, que es la que, al parecer, lleva este Expediente, solicitamos su mediación para poder obtener una resolución final sobre nuestra petición y conforme a la misma proceder a la liquidación que, en consecuencia, proceda en concepto de Impuesto sobre plusvalías, previo reconocimiento municipal expreso de nuestra concreta propiedad en el ámbito de dicho Proyecto de Reparcelación.”*

**TERCERO.-** Admitida la queja a mediación, y asignada su tramitación al Asesor D. Jesús D. López Martín, se realizaron las siguientes actuaciones de instrucción :

1.- Con fecha 16-04-2004 (R.S. nº 3272, de 20-04-2004) se solicitó información sobre el asunto al Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, y en particular :

1.- Copia íntegra compulsada del Expediente 596.933-2002, que se tramita en ese Ayuntamiento, en relación con solicitud de reconocimiento de los derechos inherentes a una propiedad en el ámbito del Proyecto de Reparcelación del Sector U-36-8, en el Barrio de Torrero, con informe del Servicio municipal responsable de dicha tramitación, sobre el estado de la misma, y la causa de la demora que se denuncia en queja, en tanto que por esa misma Administración municipal se reclama el pago de Impuesto sobre una superficie incluso superior (véase Expte. 1.154.076-2002).

2.- Transcurrido un mes sin haber recibido respuesta a la precedente solicitud de información, con fecha 24-05-2004 (R.S. nº 4390, de 26-05-2004) se dirigió recordatorio de la petición al Ayuntamiento zaragozano.

3.- En fecha 7-06-2004 se recibe escrito de Alcaldía-Presidencia, adjuntando Informe emitido por la Dirección de Servicios de Planificación y Diseño Urbano, de 19-05-2004, en el que se pone de manifiesto :

*“ El presente informe está referido a la solicitud de información efectuada en un escrito del Justicia de Aragón sobre el expte. nº 596.933/02 que se tramita en este Ayuntamiento de Zaragoza, con informe sobre el estado de tramitación y causa de la demora en su resolución.*

*Es necesario explicar los antecedentes al expediente que denuncian la demora para entender la complejidad en la resolución del expediente, ya que afectan a derechos del Ayuntamiento ya aprobados en la Reparcelación:*

*- El Proyecto de Reparcelación del Área de Intervención U-36-8 se ha tramitado bajo el nº de expte. 3.076.402/98 y se aprobó definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno el 30 de julio de 1998. El punto CUARTO del Acuerdo señalaba que previamente a la expedición de la Certificación para su inscripción en el Registro de la Propiedad debía aportarse Certificación Registral de unas fincas aportadas y Texto Refundido cumplimentando las indicaciones de los informes técnico y jurídico.*

*El Texto Refundido se presentó posteriormente, pero no se han aportado las Certificaciones Registrales de las fincas, y no se ha emitido la*

*certificación administrativa para inscribir las fincas en el Registro de la Propiedad.*

*- En el Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente, la finca aportada nº 10, pertenecía en pleno dominio como bien de dominio público al Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, y se le reconocía en la descripción que era una porción de viario conocido como calle Tetuán de 612,18 m<sup>2</sup> de superficie. Los derechos de esta finca en la Reparcelación correspondían al Ayuntamiento de Zaragoza.*

*En el trámite administrativo del proyecto de reparcelación, y en otros expedientes del Servicio de Gestión de Suelo, se reclamaba la propiedad de un resto de finca en el ámbito del Área de Intervención U-36-8, de 1.750 m<sup>2</sup> de superficie. Esta reclamación no se aceptó en el trámite del proyecto de reparcelación, señalando el informe jurídico de la aprobación definitiva que el Ayuntamiento asumía la representación de los derechos de la parcela aportada nº 10 por entender de titularidad dudosa, ya que aunque constaba el resto de la finca matriz de 1.750 m<sup>2</sup> después de diversas segregaciones, no podían aportar documentación catastral de donde se encontraban los metros que reclamaban, y la calle Tetuán existía como calle pública desde 1930.*

*- En el expte. nº 596.933/02, hubo otra reclamación de D. M.R.P., como propietario de catorce dieciochoavas partes indivisas (77,7778 %) de la finca registral nº 16.617 de 1.715 m<sup>2</sup> de superficie.*

*En este expediente, el Jefe del Servicio de Administración de Suelo y Vivienda, como responsable del Patrimonio Municipal del Suelo, ha emitido un informe, cuya copia se adjunta, en el que concluye que se ha acreditado la existencia de una finca registral de 1.715 m<sup>2</sup> de superficie, perteneciente al solicitante y otro heredero, y que ha quedado reducida a 612,18 m<sup>2</sup> de superficie coincidiendo con la C/ Tetuán y que es la finca aportada nº 10, del Proyecto de Reparcelación, por lo que el aprovechamiento urbanístico derivado de tal aportación habría de corregirse en el Proyecto de Reparcelación.*

*Se ha citado al otro propietario, dándole vista del informe del Servicio de Administración de Suelo, contestando en el expte. nº 87.069/03 que mantienen la reclamación de la superficie registral de 1.715 m<sup>2</sup>, no aceptando los derechos por 612,18 m<sup>2</sup> que le ofrecía el Servicio de Administración de Suelo. A esta última reclamación el Ayuntamiento no ha contestado.*

*- En este momento se va a proceder a corregir, mediante el instrumento que jurídicamente se estime oportuno (modificación del Texto Refundido, u Operación Jurídica Complementaria), la adjudicación de los*

derechos de la finca aportada nº 10 (calle Tetuán) con 612,18 m2 de superficie a favor de los Sres. R.P. y V.M..

*En el expediente nº 1.154.076/02 se está tramitando la Autoliquidación del Impuesto de Plusvalía, ya que el Sr. R.P. ha vendido la finca, y según la escritura se describía la superficie registral de la finca de 1.715 m2, y sin embargo se solicitaba que la liquidación del Impuesto se hiciera por la superficie que el Ayuntamiento va a reconocer en la Modificación de la Reparcelación que se tramitara. Al Servicio de Gestión Tributaria se le ha informado desde este Departamento que la superficie que se le va a reconocer es de 612,18 m2, pero que ha mostrado su desacuerdo el otro propietario del proindiviso (Sr. V.M.) , requiriendo que se le compense por 1.715 m2 de superficie.*

*Se remite copia del expte. 596.933/02.”*

**CUARTO.-** De la copia remitida, del Expediente 596.933/02, resulta :

**1.-** Con fecha 13-06-2002 (nº de entrada 059693-2002, y nº de expte. 0596933-2002), el interesado compareció en el Expte nº 3.076.402/1998 (relativo al Proyecto de Reparcelación del Sector U-36-8), aduciendo la titularidad de catorce dieciochoavas partes indivisas (77'7778%) de una finca registral, situada en el ámbito del citado sector, y solicitando “... se proceda a modificar en el Proyecto la titularidad de la finca aportada nº 10, indicando que la misma es propiedad del compareciente en catorce dieciochoavas partes indivisas. Teniendo en cuenta, asimismo, que el abajo firmante está dispuesto a dar por buena la superficie que se le otorga a su finca en el Proyecto de Reparcelación (612,18 m2), si con ello se consigue que se acelere la aprobación del Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación y su definitiva inscripción en el Registro de la Propiedad de Zaragoza.”

**2.-** Y consta en Expediente un Informe del Servicio de Administración de Suelo y Vivienda, Unidad de Patrimonio Municipal de Suelo y Expropiaciones, de fecha 2-07-2002, dirigido al Departamento de Ordenación y Gestión Urbanística (Sección Técnica de Gestión Urbanística), en el que se pone de manifiesto :

*“Visto el escrito remitido por D. M.R.P. haciendo constar su condición de propietario proindiviso del 77,7778 % de una finca incluida en el ámbito del Proyecto de Reparcelación del Área de Intervención U-36-8 (Alumalsa), en el que solicita el reconocimiento de la propiedad del compareciente en la finca resultante número 10 del Proyecto de Reparcelación de 612,18 m2, este Servicio de Administración de Suelo, en el ámbito de sus competencias informa lo siguiente :*

*En este Servicio, existen numerosos antecedentes respecto de la cuestión solicitada, en concreto los derivados de los expedientes administrativos número 3.064.060/88 y 3.111.775/91, iniciados por Dña. A.V.L., primitiva titular de la totalidad de la finca referenciada, que en el año 88 solicitó el reconocimiento de dicha propiedad y la adquisición por parte del Municipio de la finca, que registralmente contaba con una superficie de 1.750 m<sup>2</sup>.*

*Dicho asunto que fue investigado por la Sección Técnica de Inventario y Administración del Patrimonio Municipal de Suelo, concluyó con un informe fechado el 17 de Febrero de 1990, cuya copia se acompaña a los efectos oportunos y en el que el funcionario municipal referenciado manifestaba la inexistencia de la superficie registral solicitada por Dña A.V.L., considerando que en realidad resultaba ser de propiedad particular, aproximadamente un total de 850 m<sup>2</sup>, que podían corresponderse con la calle Tetuán y que formaba parte del área de Intervención de referencia. Seguidamente se procedió a su tasación en la suma de 5.805.976.- pts, no habiéndose concluido el expediente ante la imposibilidad de alcanzar un acuerdo económico con la propiedad para su adquisición.*

*Asimismo obran antecedentes relativos a la solicitud formulada por el ahora reclamante D. M.R.P. en el que se acompañaba la escritura de adición de herencia correspondiente a su título (3.028.787/99) e informe emitido por la Unidad de Gestión Exterior desde el inicio de la finca matriz, con sus diversas segregaciones, acreditando que registralmente la finca aún posee una superficie de 1.715 m<sup>2</sup>.*

*Por último también consta reclamación formulada el 1 de Febrero de 1999 durante la tramitación del proyecto Reparcelatorio por D. G.V.M. al parecer heredero de Dña. A.V.L. y cotitular del resto de la finca de referencia, si bien al día de la fecha no ha acreditado la aportación de título alguno, en el que igualmente reclamaba la antedicha superficie.*

*Con todos estos antecedentes, el letrado que suscribe ha procedido al análisis de la documentación remitida por ese Departamento, consistente en el Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación del Área de Intervención U-36-8 presentada a trámite por la propiedad y en el que no consta que haya recaído acuerdo aprobatorio alguno.*

*Tanto en el expediente administrativo 3.076.402/98 en el que se aprobó el Proyecto de Reparcelación de referencia como en el propio Documento-Texto Refundido, actualmente en trámite se hace constar en repetidas ocasiones la titularidad dudosa o litigiosa respecto de la finca aportada número 10, correspondiente a la calle Tetuán, manifestándose*

*incluso su titularidad particular (folios 66 del expediente en que se tramitó el Proyecto Reparcelatorio).*

*Asimismo en el informe previo a la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación (folio 158) se hacía constar la dudosa titularidad de la parcela aportada número 10, sin perjuicio de que el Municipio asuma la representación de los derechos dimanantes de la misma en el Proyecto con arreglo al art. 103.4 del Reglamento de Gestión Urbanística, todo ello a expensas de que se acredite la titularidad.*

*A modo de conclusión el Proyecto Reparcelatorio aprobado atribuye al Ayuntamiento de Zaragoza el aprovechamiento urbanístico derivado de la finca aportada número 10 al Proyecto Reparcelatorio, correspondiente a la calle Tetuán con una superficie de 612,18 m<sup>2</sup>, lo que representa una aportación del 2,108945 % en el mismo y un total de 390,69 unidades aportadas.*

*A juicio de este Servicio y en consonancia con los informes técnicos a que se ha hecho referencia con anterioridad, se acredita la existencia de una finca registral de 1.715 m<sup>2</sup> de superficie perteneciente a los solicitantes, si bien en la realidad ha quedado reducida a 612,18 m<sup>2</sup>, justamente coincidente con la finca aportada número 10 y con la denominada calle Tetuán, por lo que el aprovechamiento urbanístico derivado de tal aportación habría de corregirse bien en el Texto Refundido de referencia, o a través del mecanismo jurídico que se considere oportuno (operación jurídica complementaria ... etc), atribuyéndose a favor de D. M.R.P. en cuanto a catorce dieciochoavas partes indivisas en la finca referenciada, máxime teniendo en cuenta que el solicitante reconoce que su superficie ha quedado reducida hasta la señalada en el Proyecto de Reparcelación como finca resultante número 10 (612,18 m<sup>2</sup>).*

*Paralelamente en idéntico sentido las cuatro dieciochoavas partes restantes habrían de atribuirse a D. G.V.L., según consta la nota simple informativa del Registro de la Propiedad número 5 que se acompaña en la solicitud instada por el particular, todo ello sin perjuicio de la carga o gravamen existente en la finca.”*

*El gravamen al que se alude, y que consta en Nota Simple Informativa, se refiere a : “Una anotación preventiva de embargo tomada sobre 7/18 avas partes a favor de Dña B.L.S., en reclamación de 5.332.800 pesetas de principal, prorrogada con fecha 13 de Febrero de 1989.*

*Existe en el Libro Diario 16, el asiento de presentación relativo a esta finca, pendiente de despacho, número 1984, correspondiente a herencia al fallecimiento de D. G.V.L.”*

**QUINTO.-** De documentación aportada por el presentador de la queja, resulta:

1.- Con fecha 16-07-2002 se presentó ante el Servicio de Gestión Tributaria, con nº 15.436/02, autoliquidación del Impuesto sobre el Incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana, como consecuencia de la enajenación, efectuada por el interesado, de su participación (77'7778 %) en la superficie de 612,18 m2 en C/ Tetuán, Area de Intervención U-36-8.

2.- La valoración efectuada por el Servicio de Información Geográfica, de Urbanismo, para Gestión de Tributos, de fecha 3-10-2004, se hacía en referencia a 1.715 m2, estimando un valor actualizado al año 2002 de 102.422,19 Euros.

3.- El interesado presentó alegaciones a dicha valoración, mediante escrito presentado en fecha 5-12-2002 (nº de entrada 115.407-2002, y nº Expte. 1.154.076-2002), argumentando que el Servicio de Gestión del Suelo sólo reconocía a la finca una superficie de 612,18 m2, y no los 1.715 m2 sobre los que se había efectuado la valoración antes indicada, por lo que se solicitaba que dicho Servicio de Gestión del Suelo informase al de Gestión Tributaria de tal extremo, y se girase la liquidación atendiendo a la superficie efectivamente reconocida por la propia Administración.

4.- En comparecencia realizada ante el Servicio de Gestión Tributaria, en fecha 19-02-2003, por representante del interesado, además de reconocerse el ajuste de la valoración a los 612,18 m2 de superficie reconocida por la Administración, se interesaba un pronunciamiento por escrito de la propiedad de dichos metros.

## **II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS**

**PRIMERA.-** La fecha de emisión del informe del Servicio de Administración de Suelo y Vivienda, 2 de julio de 2002, última de las actuaciones que constan en la copia del Expediente administrativo 596.933/2002 que se ha remitido a esta Institución confirma el fundamento de la queja presentada, que hacía referencia, en primer término, a la demora del Ayuntamiento en la adopción de una resolución al respecto.

La propuesta del citado informe era suficientemente clara y justificada, a juicio de esta Institución, para que se hubiera adoptado ya una

resolución expresa en relación a la petición planteada en Junio de 2002, y que dos años después sigue todavía pendiente de adoptarse.

El informe remitido a esta Institución por la Dirección de Servicios de Planificación y Diseño Urbano, de fecha 19-05-2004, hace referencia, por una parte, a la no aceptación de la superficie de 612,18 m<sup>2</sup> por parte del otro coheredero interesado, añadiendo que por el Ayuntamiento no se le ha contestado; y, por otra parte, manifiesta que “... se va a proceder a corregir, mediante el instrumento que se estime oportuno (*modificación del Texto Refundido, u Operación Jurídica Complementaria*), la adjudicación de los derechos de la finca aportada nº 10 (calle Tetuán) con 612,18 m<sup>2</sup> de superficie a favor de los Sres. R.P. y V.M.”, lo cual parece indicar que el asunto estaría ya en vías de solución, sin perjuicio de los derechos que puedan asistir al coheredero disconforme para recurrir la resolución adoptada ante la vía jurisdiccional.

**SEGUNDA.-** Procede, pues, a juicio de esta Institución hacer sugerencia recordando al Ayuntamiento la obligación legal de resolver expresamente, y en los plazos legalmente establecidos, sobre las solicitudes que se dirigen a la Administración, conforme a lo establecido en el art. 42 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero, así como de notificar la resolución adoptada a los interesados (en el caso planteado, a los dos coherederos afectados), conforme a lo dispuesto en el art. 58 de la misma Ley, con ofrecimiento de los recursos procedentes.

**TERCERA.-** Por lo que respecta a la liquidación del Impuesto de Plusvalías, segunda de las cuestiones a las que se alude en queja, consideramos de plena justicia que dicha liquidación sólo puede referirse, por razones de elemental congruencia, a la superficie efectivamente reconocida al sujeto pasivo por parte de la Administración Municipal en el correspondiente Proyecto de Reparcelación, aun cuando la Escritura o la Inscripción registral aluda a una superficie superior, que sin embargo no existe en la realidad.



### **III.- RESOLUCION**

Por todo lo anteriormente expuesto y en virtud de las facultades que me confiere la Ley 4/1985, de 27 de junio, Reguladora del Justicia de Aragón, me permito formularle la siguiente

### **SUGERENCIA**

Que por ese Ayuntamiento, a la vista del Informe ya emitido en su día por el Servicio de Administración de Suelo y Vivienda, de fecha 2 de Julio de 2002, a la mayor brevedad posible dado el tiempo transcurrido, se adopte resolución expresa sobre la petición formulada en relación con la adjudicación de los derechos correspondientes a la parcela nº 10, con una superficie reconocida de 612,18 m2, de las aportadas en el Proyecto de Reparcelación del Área de Intervención U-36-8, mediante el instrumento que jurídicamente se estime más procedente, notificando la resolución adoptada a todos los interesados, con ofrecimiento de los recursos procedentes, y al Servicio municipal de Gestión Tributaria, para que, por éste, en Expediente de autoliquidación tributaria 15.436/02, se ajuste la liquidación del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos a la superficie reconocida por la propia Administración municipal en el citado Proyecto de Reparcelación, atendiendo a las alegaciones tramitadas como Expte. 1.154.076/2002.

Agradezco de antemano su colaboración y espero que en un plazo no superior a un mes me comunique si acepta o no la Sugerencia formulada, indicándome, en este último supuesto, las razones en que funde su negativa.

**14 de Junio de 2004**

**EL JUSTICIA DE ARAGÓN**

**FERNANDO GARCÍA VICENTE**