



ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTICIA

# XDO. CONTENCIOSO/ADMTVO. N. 1 VIGO

SENTENCIA: 00045/2018

-

Modelo: N11600  
LALÍN, 4-5ª PLANTA (EDIFICIO ANEXO)

Equipo/usuario:

**N.I.G:** 36057 45 3 2016 0000931  
**Procedimiento:** PO PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000486 /2016 /  
**Sobre:** ADMON. LOCAL  
**De D/Dª:** BOUZA ALTA SL  
**Abogado:** FRANCISCO JAVIER GARCIA MARTINEZ  
**Procurador D./Dª:** JOSE ANTONIO FANDIÑO CARNERO  
**Contra D./Dª** CONCELLO DE VIGO  
**Abogado:** LETRADO AYUNTAMIENTO  
**Procurador D./Dª** RAMON CORNEJO-MOLINS GONZALEZ

## SENTENCIA

En Vigo, a cinco de febrero de dos mil dieciocho.

Vistos por el Ilmo. Sr. D. Luis-Ángel Fernández Barrio, Magistrado-Juez del JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO NÚMERO UNO DE VIGO, los presentes autos de PROCEDIMIENTO ORDINARIO seguidos ante este Juzgado con el número 486/2016 a instancia de la mercantil "BOUZA ALTA S.L.", representada por el Procurador Sr. Fandiño Carnero bajo la dirección técnica del Letrado Sr. García Martínez, frente al CONCELLO DE VIGO, representado por el Procurador Sr. Cornejo-Molins González bajo la dirección técnica del Sr. Letrado de sus servicios jurídicos, contra el siguiente acto administrativo:

*Resolución de la Vicepresidencia de la Xerencia Municipal de Urbanismo del Concello de Vigo de 26.7.2016 por la cual dirigió a la ahora demandante liquidación de las cantidades correspondientes a la parcela resultante "G" del proyecto de compensación de la UE nº 1 del PERI II-03 Castro Castriño, por las obligaciones urbanísticas contenidas en la Sentencia del TSJ Galicia de 26.10.2006 y asumidas subsidiariamente por la Administración urbanística, a costa de los obligados.*

*La liquidación provisional asciende a 31.135,86 euros en concepto de indemnización a Dª [REDACTED], y 4.378,49 euros en concepto de ejecución de obras urbanizadoras.*

## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.**- Se presentó al turno de reparto del Decanato de los Juzgados de Vigo, escrito de interposición de recurso contencioso-administrativo formulado por la



ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTICIA

representación de [REDACTED] frente al Concello de Vigo, impugnando a la resolución arriba indicada, correspondiendo a este órgano judicial el conocimiento del asunto.

**SEGUNDO**.- Admitido a trámite el recurso, se acordó seguirlo por los cauces del proceso ordinario y reclamar de la Administración la remisión del expediente administrativo, tras la cual la parte actora formalizó su demanda, solicitando se dicte sentencia dejando sin efecto la resolución recurrida; con imposición de costas a quien se opusiere.

**TERCERO**.- El Concello contestó a la demanda en forma de oposición, solicitando su desestimación.

Fijada la cuantía del recurso en 35.514,35 euros, se recibió el pleito a prueba, practicándose los medios que se declararon pertinentes.

Seguidamente, se presentaron sendos escritos de conclusiones, tras lo cual se declararon los autos conclusos para dictar Sentencia.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO**.- *De los antecedentes fácticos*

1) El 16 de septiembre de 1994 fue aprobado definitivamente por el Concello de Vigo el Proyecto de Compensación de la Unidad de Ejecución nº 1 del PERI II-03 Castro Castriño.

El 3 de noviembre siguiente fue aprobado definitivamente el proyecto de urbanización de dicha unidad de actuación, siendo parcialmente recibidas las obras de urbanización el 18 de diciembre de 1998, sin que conste la recepción definitiva al existir obras de urbanización pendientes (que se describen en informe del Ingeniero Técnico de Obras Públicas Municipal).

2) D<sup>a</sup> [REDACTED] había aportado la finca de origen nº 3, obteniendo la adjudicación de las parcelas de resultado B, C, D, E y G.

En Sentencia de 26 de octubre de 2006 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Galicia en el Procedimiento Ordinario nº 4127/2003, se reconoció el derecho de la Sra. [REDACTED] a ser indemnizada por la Junta de Compensación en 193.030,72 euros, así como a que se ejecutasen unas obras de traslado y reconstrucción del muro de cierre de su propiedad que había solicitado y relativas a la finca de origen.

3) La empresa ahora recurrente adquirió de la Sra. [REDACTED] la parcela de resultado "G", en virtud de escritura pública de compraventa otorgada el 24 de octubre de 1995.

Se hizo constar que se hallaba libre de cargas y que la parte compradora se comprometía al pago de la eventual plusvalía y de todos los gastos que pudieran originarse por la urbanización del polígono.

Según certifica el Registro de la Propiedad nº 3 de Vigo, en la fecha de la transmisión la finca estaba gravada con la afección a los gastos de urbanización conforme al coeficiente de participación, que era de





ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTIZIA

17,13%. Esta afección se cancelaría por caducidad el 17.10.2002.

Sobre esa parcela, la demandante obtuvo licencia municipal para la construcción de un edificio, el 2 de febrero de 1996. Finalizada la obra en abril de 1998, se procedió a la venta de los diferentes elementos individualizados resultantes de la división horizontal.

4) La Xerencia Municipal de Urbanismo requirió el 20.2.2014 a la Junta para que procediera al pago de la indemnización de 193.030,72 euros que se había reconocido en la Sentencia a favor de la Sra. ██████, así como para que iniciase las obras de urbanización pendientes, con apercibimiento de incautación del aval constituido en garantía de las obras de urbanización y que, en caso de ejecución subsidiaria, su importe podría liquidarse provisionalmente a reserva de la liquidación definitiva, con cargo a los obligados.

El porcentaje de participación en los gastos de urbanización que le correspondía a la Sra. ██████ por las cinco parcelas resultantes era del 21,214%.

Esta Señora figura como Secretaria y Tesorera de la Junta de Compensación, de la que nunca formó parte la empresa demandante.

5) En sesión extraordinaria de 5.6.2014 (a la que no acude la Sra. ██████, aunque estaba convocada), la Junta decide no aceptar el pago de la indemnización, proponiendo al Concello la ejecución del aval.

6) El 17 de septiembre de 2014, se dicta resolución por el Concello mediante la cual acuerda:

-Declarar el incumplimiento de la Junta de los deberes de carácter urbanístico derivados de la Sentencia de 26 de octubre de 2006.

-Proceder a la ejecución subsidiaria de las obras de urbanización e incautar los avales constituidos en garantía de la obra urbanizadora.

-Requerir a los junteros el pago de la cantidad reconocida en sentencia a la Sra. ██████ en la cuantía que a cada uno le corresponda en función de su porcentaje de participación en los gastos de urbanización del polígono.

- Requerir a los junteros el pago de la cantidad en concepto de liquidación provisional de las obras de urbanización a ejecutar subsidiariamente por el Ayuntamiento, en la cuantía que a cada uno le corresponda en función de su porcentaje de participación en los gastos de urbanización del polígono.

-Proceder a la tramitación que corresponda para la contratación de las obras de urbanización.

-Instar la colaboración de la Sra. ██████ para la ejecución de las obras.

7) La Sra. ██████ presentó escrito que fue tramitado como recurso de reposición, en el que exponía que su porcentaje participación tenía que ser reducido al 5,084% tras la venta efectuada de la parcela "G", y así se estimó en resolución de 24.2.2016.

8) El 26 de julio de 2016 se emite la resolución objeto de este pleito, por la cual se dirigió a la ahora demandante liquidación de las cantidades correspondientes a la parcela resultante "G", por las obligaciones urbanísticas contenidas en la Sentencia del TSJ Galicia de





26.10.2006 y asumidas subsidiariamente por la Administración urbanística, a costa de los obligados.

La liquidación provisional ascendía a 31.135,86 euros en concepto de indemnización a D<sup>a</sup> [REDACTED], y 4.378,49 euros en concepto de ejecución de obras urbanizadoras.

**SEGUNDO.**- *De la admisibilidad de la demanda*

La representación procesal del Concello de Vigo opone que la demanda es inadmisibile porque la resolución objeto del pleito se dictó en el seno de un procedimiento de ejecución de sentencia; la dictada en 2006 por el TSJ Galicia, y tendría que articularse la pretensión ahora deducida a modo de incidente de ejecución ante la Sala.

No se acepta esa tesis.

En el referido proceso judicial, donde no fue parte la empresa, se condenó a la Junta de Compensación a indemnizar a la Sra. [REDACTED] en 193.030,72 euros, y a ejecutar determinadas obras. Aconteció que, ante la pasividad de la Junta, el Concello se vio obligado a ejecutar esa decisión judicial mediante el requerimiento a la Junta para que se abonase esa suma dineraria y, además, se concluyeran las obras de urbanización pendientes.

Los pormenores del reparto o distribución entre los obligados al pago configuran un objeto distinto al contenido del fallo, y ni lo contrarían ni le afectan, porque se trata de una relación interna entre los deudores que aquel órgano sentenciador no tenía que dilucidar en un incidente de ejecución.

Por lo demás, el acto administrativo ahora analizado admite impugnación autónoma, en proceso independiente.

En segundo lugar, también se aduce la existencia de una desviación procesal, toda vez que en el seno del expediente administrativo no se había planteado por la ahora demandante su falta de legitimación pasiva, su ausencia de obligación de pago.

A este respecto, procede recordar que la STS 12.5.2016 recuerda que la desviación procesal se produce cuando las partes desconocen la actividad administrativa que puede servir de acceso al proceso o cuando en este se pretende cosa distinta o diferente de lo pretendido en vía administrativa. La delimitación del objeto de nuestro proceso se hace de manera sucesiva; porque así como aquella actividad se concreta en el escrito de interposición (artículo 45 de la Ley Jurisdiccional), las pretensiones han de incorporarse en la demanda (artículo 56). Ello comporta que es en relación con dicha actividad, a la que han de estar vinculadas las pretensiones, con las que debe examinarse esa pretendida desvinculación que comporta la desviación procesal, al pretenderse cosa distinta de lo reclamado en vía administrativa, es decir, cuando se produce una alteración entre lo acontecido en la previa vía administrativa y la procesal.

Otra cosa son los motivos que se puedan aducir en defensa de las pretensiones, de los argumentos que se consideren sirven para evidenciar que la concreta actividad administrativa no es conforme al ordenamiento jurídico, porque respecto de esos argumentos, de esos motivos, no existe vinculación alguna a lo sostenido en



ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTIZIA



vía administrativa y la procesal. Así lo pone de manifiesto el artículo 56.1 de la Ley cuando autoriza a incorporar en la demanda, o en la contestación, "cuantos motivos procedan, hayan sido o no planteados ante la Administración."

En consecuencia, la introducción de ese nuevo motivo de impugnación no comporta desviación procesal, pues no altera la pretensión sostenida en vía administrativa de dejar sin efecto la liquidación girada a la empresa.

### **TERCERO.**- *De la legitimación pasiva*

Ha de analizarse la cuestión de la existencia de obligación de la demandante de proceder al abono de los gastos que se contemplan en la liquidación provisional de acuerdo con los preceptos fundamentales.

El primero es el artículo 126 del RD 3288/1978 por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, que, dentro de los efectos jurídicos reales de la reparcelación, señala:

"1. Las fincas resultantes quedarán afectadas, con carácter real, al pago del saldo de la cuenta de liquidación del proyecto de reparcelación aprobado que a cada una se le asigne.

2. Esta afección será preferente a cualquier otra y a todas las hipotecas y cargas anteriores, excepto a los créditos en favor del Estado a que se refiere el número 1 del artículo 1.923 del Código Civil y a los demás créditos tributarios en favor del Estado, que estén vencidos y no satisfechos y se hayan hecho constar en el Registro antes de practicarse la afección a que el presente artículo se refiere.

3. La afección será cancelada a instancia de parte interesada, a la que se acompañe certificación del Órgano actuante expresiva de estar pagada la cuenta de liquidación definitiva referente a la finca de que se trate.

En todo caso la afección caducará y deberá ser cancelada a los dos años de haberse hecho constar el saldo de la liquidación definitiva, y si no constare, a los siete años de haberse extendido la nota de afección. La cancelación se practicará a instancia de parte interesada o de oficio al practicarse algún otro asiento o expedirse certificación relativa a la finca afectada".

El segundo es el art. 178 del mismo texto reglamentario:

"1. Las fincas resultantes del acuerdo definitivo de compensación quedarán gravadas, con carácter real, al pago de la cantidad que corresponda a cada finca, en el presupuesto previsto de los costes de urbanización del polígono o unidad de actuación a que se refiera, en su día al saldo definitivo de la cuenta de dichos costes.





2. Esta afección tendrá la misma preferencia y duración que la señalada en el artículo 126 de este Reglamento para la de la cuenta del procedimiento reparcelatorio, y se podrá cancelar a instancia de parte interesada también por solicitud a la que se acompañe certificación de la Junta de Compensación de estar pagados totalmente los costes de urbanización correspondientes a la finca de que se trate, certificación que la Junta no podrá expedir hasta tanto no hayan sido recibidas las obras por el órgano actuante".

Por último, ha de hacerse referencia al art. 8 de la LOUGA (que se hallaba vigente cuando se giró la liquidación): la transmisión de fincas no modificará la situación del titular de las mismas respecto a los deberes establecidos por la legislación urbanística o a los exigibles por los actos de ejecución derivados de la misma. El nuevo titular quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en sus derechos y deberes urbanísticos, así como en los compromisos que éste hubiese contraído con la administración urbanística competente y hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que tales compromisos se refieran a un posible efecto de mutación jurídico real y sin perjuicio de la facultad de ejercitar contra el transmitente las acciones que procedan.

En el presente caso, queda claro tras el examen de expediente administrativo que la empresa demandante nunca llegó a formar parte de la Junta de Compensación, ni tampoco intervino en el litigio ventilado en el año 2006 ante el TSJ Galicia, y ello porque la Sra. [REDACTED] no comunicó ni a la Junta ni al Concello la transmisión de una de las parcelas resultantes (la "G") hasta octubre de 2014, tras recibir el requerimiento de pago.

La actora adquirió su propiedad en el año 1995, obtuvo licencia municipal para la construcción de un edificio al año siguiente y a partir de 1998 procedió a la venta de la totalidad de los elementos individualizados derivados de la división horizontal, completando las transmisiones en el año 2004.

Dejó de ser propietaria de la finca resultante "G" dos años antes de recaer el expresado pronunciamiento judicial, diez antes de que el Concello de Vigo ordenase la ejecución subsidiaria y doce antes de que se le reclamase el pago.

En este punto, ha de estarse a la doctrina conforme a la cual la cuota ha de abonarse por quien es el propietario a la hora de aprobarse la correspondiente liquidación, pues como dice la sentencia del TSJ de



Cataluña, 07/05/2012 (recurso 114/2011), "...las liquidaciones de autos, se tome el régimen urbanístico que se tome, deberá sentarse y en lo menester reiterar que si bien la afectación sigue a la finca, sea quien sea su titular, en cambio la obligación de pago debe hacerse efectiva, sea cual sea la fecha de las correspondientes obras, por los propietarios que lo sean en el momento de aprobarse con plenitud de efectos la correspondiente liquidación -anticipada, provisional o definitiva- sin que exista base alguna, caso de adquisiciones sucesivas de la correspondiente finca, para hacer exclusión de cualquiera de los propietarios sucesivos anteriores que no satisfagan su obligación urbanística para determinar una única obligación de pago en el último sobre el que, desde luego, descansa la afectación real indicada.

La obligación de pagar las cargas derivadas de la urbanización (donde se incluye la indemnización reconocida a la Sra. [REDACTED] y los costes de las obras pendientes) se constituye en una obligación "propter rem", de la que responde el titular actual de la finca, lo que conlleva, como consecuencia, la falta de acción de la Administración demandada contra la recurrente en orden a la exigencia de pago.

En esta línea, pueden citarse las Sentencia del Tribunal Supremo de 2 de noviembre de 1993 y 18 de enero de 1996, refiriéndose al artículo 88 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976, declaran que este precepto en cuanto dispone, para los supuestos de enajenación de fincas, que el adquirente quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en los compromisos que hubiere contraído con las corporaciones públicas respecto a la urbanización y edificación, sanciona el principio de subrogación real.

Precisamente por ese carácter real, el Concello admitió rebajar al 5,084% el porcentaje de participación que le correspondía a la Sra. [REDACTED] en los gastos: porque ya no era propietaria de esa quinta finca resultante.

Por todo ello, no siendo la recurrente propietaria de la finca de resultado "G" cuando se aprobó provisionalmente la cuenta de liquidación, no resultaba obligada al pago, por lo que es procedente estimar el presente recurso contencioso administrativo, sin necesidad de abordar el resto de motivos de impugnación contenidos en la demanda.

#### **CUARTO.** - *De las costas procesales*

Aunque la demanda es estimada, no procederá efectuar expresa imposición de las costas procesales, porque se da la circunstancia de que la falta de legitimación pasiva,



que es acogida, no se había opuesto en sede administrativa, de modo que el Concello no había tenido la oportunidad de reconsiderar la cuestión atinente a los sujetos obligados al pago y a la subrogación de los nuevos adquirentes de los elementos de la edificación en el lugar de la empresa demandante.

Vistos los artículos citados y demás de pertinente y general aplicación,

### **FALLO**

Que estimando como estimo el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la mercantil "BOUZA ALTA S.L.", frente al CONCELO DE VIGO, en el PROCESO ORDINARIO número 486/2016, contra la Resolución citada en el encabezamiento, declararla contraria al ordenamiento jurídico, por lo que la deajo sin efecto por lo que atañe a la parte demandante.

No se efectúa expresa imposición de las costas procesales.

Notifíquese esta resolución a las partes, haciéndoles saber que no es firme pues contra ella cabe interponer Recurso de apelación en el plazo de quince días, contado a partir del siguiente al de su notificación, del que conocerá la Sala de lo Contencioso administrativo del TSJ de Galicia; el apelante habrá de constituir un depósito de cincuenta euros en la cuenta de consignaciones y depósitos de este Juzgado (obligación de la que está exenta la Administración).

Así por esta mi sentencia, de la que se llevará testimonio literal a los autos, con inclusión del original en el libro de sentencias, lo pronuncio y firmo.

E/.

PUBLICACIÓN. La anterior Sentencia ha sido leída y publicada por el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez que la suscribe,







ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTICIA

en audiencia pública celebrada el mismo día de su fecha de lo que yo, Secretaria judicial adscrita a este órgano, doy fe.



ADMINISTRACIÓN  
DE XUSTIZA