



Roj: **STSJ AR 420/2017 - ECLI: ES:TSJAR:2017:420**

Id Cendoj: **50297330012017100098**

Órgano: **Tribunal Superior de Justicia. Sala de lo Contencioso**

Sede: **Zaragoza**

Sección: **1**

Fecha: **21/03/2017**

Nº de Recurso: **110/2016**

Nº de Resolución: **104/2017**

Procedimiento: **Recurso de Apelación**

Ponente: **JUAN CARLOS ZAPATA HIJAR**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

**T.S.J.ARAGON CON/AD SEC.1ZARAGOZA 00104/2017**

### **SECCIÓN PRIMERA**

**RECURSO DE APELACIÓN Nº 110/2016 INTERPUESTO FRENTE A LA SENTENCIA DEL JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 1 DE HUESCA, DICTADA AL PROCEDIMIENTO ORDINARIO Nº 69/2012.**

SENTENCIA: 00104/2017

22125 45 3 2012 0100074AP RECURSO DE APELACION 0000110 /2016PROCESO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO

### **SENTENCIA NÚMERO:104/2017**

En Zaragoza a 21 de marzo de 2017, habiendo visto los presentes autos la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, constituida por los Ilmos. Sres:

Presidente.

D. Juan Carlos Zapata Híjar, ponente de esta resolución.

Magistrados.

D<sup>a</sup>. Isabel Zarzuela Ballester.

D. Juan José Carbonero Redondo.

### **I. ANTECEDENTES DE HECHO.**

#### **PRIMERO: Partes del recurso**

Apelantes Paobal Albalate, S.L. representado por el Procurador D. Emilio Pradilla Carreras y defendida por el Letrado D. Francisco Vallejo Crespo y D<sup>a</sup> Angustia representada por la Procuradora D<sup>a</sup>. Laura Sánchez Tenías y defendida por la Letrado D<sup>a</sup>. Josefina Casas Royo.

Apelada la Junta de Compensación de la UE1 del PGOOU de Binefar que no ha contestado a l recurso de apelación y no ha comparecido en autos.

#### **SEGUNDO: Resolución judicial recurrida.**

**Auto de 14 de enero de 2016 del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 1 de Huesca que dictado en pieza de ejecución 3/15 (PO 69/2012) no despacha la ejecución solicitada en los términos que lo ha sido por la ejecutante y sin perjuicio de lo que pueda deducirse respecto de otra solicitud.**

#### **TERCERO: Antecedentes**

1) Este Tribunal dictó Auto de 20 de noviembre de 2014 homologando el Acuerdo que habían llegado las partes en el proceso, poniendo fin a la controversia suscitada. El pleito principal se trataba de una deuda de



la empresa recurrente con la Junta de Compensación. El Acuerdo disponía que la Junta de Compensación reconoce adeudar y abonará en el plazo que se determine a Paobal Albalate, S.L. la cantidad de 235.236,61 euros. Como asistentes a ese acuerdo constaba Socius Laboris con un 62,95 % de cuota y Angustia con un 37,95 % de cuota. En ese acuerdo se indicaba que los miembros de la Junta deberían abonar dentro de los 50 días siguientes a la homologación del Acuerdo las siguientes cantidades: 145.964,32 euros Socius y la Sra. Angustia 89.272,29 euros. Como quiera que la Sra. Angustia consta que pagó 46.843,35 euros la entidad Paobal insta ante el Juzgado de lo Contencioso ejecución por el resto 188.393,26 euros.

2) En concreto solicita que se despache ejecución con embargo de bienes por esta cuantía de 188.393,26 euros, como principal más 56.517,97 euros de intereses, costas y gastos de ejecución. Solicita como forma de ejecución la afección urbanística de cinco fincas registrales del Proyecto de Reparcelación de la Junta de Compensación, la NUM000 , NUM001 y NUM002 pertenecientes a Socius y NUM003 y NUM004 pertenecientes a Angustia .

3) En trámite de ejecución como quiera que la Sra. Angustia se opuso a la misma se acuerda en el Auto apelado. Primero que la Sra. Angustia sí tiene legitimación pasiva en la ejecución. Se dice que en el Acuerdo de homologación estaba presente que se concretó una cantidad para abono, por lo que ella como acto propio se colocó en una posición de la que no puede desvincularse.

4) En cuanto al fondo del asunto, el Auto concluye que la afección urbanística es una garantía exclusiva en beneficio de la Junta de Compensación y en garantía de los partícipes incumplidores. Cita el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística que en sus artículos 5.1 y 19 determinan que la anotación solo es a favor de la Administración y Entidad urbanística, que la garantía solo es en cumplimiento de la obligación de urbanizar y no para el pago de la obra a terceros y que hay que diferencia afección de hipoteca.

**CUARTO: Cuantía.**

188.393,26 euros.

**QUINTO: Pretensiones de la parte apelante.**

**Paobal Albalate S.L.** solicita, Que se revoque el Auto apelado y que se despache ejecución embargando los bienes que de los miembros de la Junta de Compensación indicados, haciendo efectiva la afección urbanística que los grava.

La Sra. Angustia solicita que se revoque el Fundamento Jurídico Segundo del Auto y que se archive el procedimiento de ejecución, sin más.

**Resumen de los motivos del recurso de apelación.**

El de Paobal, indica -después de reseñar que es la primera vez que se somete a la consideración de un Tribunal esta cuestión-, que las obras son la propia urbanización y que por lo tanto la garantía urbanística establecida para la Administración debe de beneficiar igualmente a la empresa, lo contrario sería dejar indefensa a la empresa que ha realizado las obras, obligándola a reclamarla de forma indirecta, exigiendo que la Junta embargue a los partícipes y después cobrar ella. Aduce que los propietarios son responsables directos de esas obras y cita la STSJ de Aragón de 3 de octubre de 2014 . Se trata de un privilegio especial que debe de beneficiar a quién ha hechos las obras. Las otras posibilidades de cobro no las ve efectivas. Cobrar derramas no es posible pues el presidente de la Junta es de la empresa incumplidora. Puede embargar el derecho de cobro de la Junta o puede ejercer una acción subrogatoria del art. 1111 del Código Civil . Habla de que diferentes autores doctrinales y el Registro de la Propiedad está de acuerdo.

El de la Sra. Angustia , alega que ha pagado lo que se comprometió y por lo tanto nada más ha de pagar, que el acuerdo afecta a Paobal y la Junta. Y que su consideración en la ejecución como reconoce la propia ejecutante sólo debe de estar amparada por el art. 538.2.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

**SEXTO: Pretensiones de las partes apeladas.**

No se ha personado la Junta de compensación y los apelantes han contestado a los recurso de apelación solicitando la desestimación de los recursos de apelación.

**SÉPTIMO: Procedimiento.**

Se admitió la apelación el 10 de febrero de 2016.

Se señaló para votación y fallo el 1 de marzo de 2017.



## II. FUNDAMENTOS JURÍDICOS.

### **PRIMERO: La afección urbanística como garantía de la afección urbanística.**

La Sala acepta los razonamientos del Auto apelado y considera fundamentalmente que no es posible extender la garantía por afección urbanística establecida en el R.D. 1093/1997 a la empresa contratista a la que la Junta adeuda las obras de urbanización. Bastaría para ello decir que no hay ninguna norma que lo contempla. Muy al contrario como se dice en el Auto apelado el art. 5.1 del indicado Reglamento solo permite a salvo que una norma urbanística permita lo contrario, la inscripción de cualquier anotación a la Administración o la entidad urbanística. *A requerimiento de la Administración o de la entidad urbanística actuante, así como de cualquiera otra persona o entidad que resulte autorizada por la legislación autonómica aplicable, el Registrador practicará la nota al margen de cada finca afectada expresando la iniciación del procedimiento y expedirá, haciéndolo constar en la nota, certificación de dominio y cargas.*

Efectivamente como se dice en el Auto apelado el art. 19 del Reglamento dice:

Artículo 19. De la afección de las fincas de resultado al cumplimiento de la obligación de urbanizar.

*Quedarán afectos al cumplimiento de la obligación de urbanizar, y de los demás deberes dimanantes del proyecto y de la legislación urbanística, todos los titulares del dominio u otros derechos reales sobre las fincas de resultado del expediente de equidistribución, incluso aquellos cuyos derechos constasen inscritos en el Registro con anterioridad a la aprobación del Proyecto, con excepción del Estado en cuanto a los créditos a que se refiere el artículo 73 de la Ley General Tributaria y a los demás de este carácter, vencidos y no satisfechos, que constasen anotados en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la práctica de la afección. Dicha afección se inscribirá en el Registro de acuerdo con las siguientes reglas:*

1. *En la inscripción de cada finca de resultado sujeta a la afección se hará constar lo siguiente:*

a) *Que la finca queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto.*

b) *El importe que le corresponda en el saldo de la cuenta provisional de la reparcelación y la cuota que se le atribuya en el pago de la liquidación definitiva por los gastos de urbanización y los demás del proyecto, sin perjuicio de las compensaciones procedentes, por razón de las indemnizaciones que pudieren tener lugar.*

2. *En caso de incumplimiento de la obligación de pago resultante de la liquidación de la cuenta, si la Administración optase por su cobro por vía de apremio, el procedimiento correspondiente se dirigirá contra el titular o titulares del dominio y se notificará a los demás que lo sean de otros derechos inscritos o anotados sujetos a la afección. Todo ello sin perjuicio de que en caso de pago por cualesquiera de estos últimos de la obligación urbanística, el que la satisfaga se subrogue en el crédito con facultades para repetir contra el propietario que incumpla, como resulta de la legislación civil, lo cual se hará constar por nota marginal.*

3. *No será necesaria la constancia registral de la afección cuando del proyecto de equidistribución resulte que la obra de urbanización ha sido realizada y pagada o que la obligación de urbanizar se ha asegurado mediante otro tipo de garantías admitidas por la legislación urbanística aplicable.*

4. *En el proyecto podrá establecerse, con los requisitos que, en cada caso, exija el órgano actuante, que la afección no surta efectos respecto de acreedores hipotecarios posteriores cuando la hipoteca tuviera por finalidad asegurar créditos concedidos para financiar la realización de obras de urbanización o de edificación, siempre que, en este último caso, la obra de urbanización esté garantizada en su totalidad.*

Todo el precepto está dirigido a garantizar el cobro de la Administración o de la entidad urbanística, pues ambas son las únicas bien de forma directa o bien en vía de tutela que aprueban el proyecto y fijan el saldo de liquidación definitiva. No se prevé la aplicación analógica del mismo que se solicita en el recurso de apelación y en menor medida si tenemos en cuenta -como dice el Auto apelado-, que solo cabría permitir que acreedores se colocasen por delante en el cobro de la Administración o de la entidad urbanística en el caso de que esos créditos para financiar la realización de obras estuviesen garantizados con una hipoteca, algo que no consta.

La Sentencia de esta Sala alegada nada tiene que ver con lo que se solicita pues hemos de reiterar que este beneficio, como se indica en las alegaciones de la Sra. Angustia, solo puede actuarlo la Administración, pues ella sola pueda expropiar los derechos de los propietarios incumplidores ( art. 181 del Reglamento de Gestión y art. 166 de la Ley de Urbanismo de Aragón ).

La forma en que el apelante quiera hacer efectivos sus derechos de crédito con la Junta no es competencia de este Tribunal, pero los tres planteamientos de cobro que expone lo único que acreditan es que no otorgarle la afección urbanística que solicita, no conlleva la falta de abono.

Por todo ello hemos de desestimar el recurso de Paobal.

**SEGUNDO: La falta de legitimación de la Sra. Angustia .**

Por el contrario hemos de estimar el recurso de apelación interpuesto por la Sra. Angustia .

Las relaciones que puedan tener los propietarios con la Junta de Compensación, si han abonado o no, a lo que se comprometieron o las derramas correspondientes, son irrelevantes a estos efectos. Las únicas legitimadas pasivamente en la ejecución de esta Sentencia son las partes demandadas en el proceso y la Administración que tutela la entidad urbanística. Así lo establece el art. 104 y art. 21 de la LRJCA . Hemos de tener en cuenta que el acuerdo objeto de convalidación es entre el recurrente y la Junta de Compensación, por tanto solo cabe exigir el pago a la citada entidad, que no puede olvidarse tiene personalidad jurídica propia, como dicen sus Estatutos. Y ello con independencia de que en el Acuerdo homologado, se conviniese también cual era la cuantía que cada propietario en relación a su cuota debería abonar. Pero reiteramos se trata de la relación interna entre propietarios y Junta de Compensación. Con independencia de que cualquier persona que demuestre tener interés en el proceso puede personarse en la ejecución ( art. 109.1 de la LRJCA ), solo aquellas partes demandadas en el proceso pueden considerarse parte ejecutada en el mismo. Si permitiésemos que el recurrente pudiera traer a esta ejecución a los propietarios estaríamos desnaturalizando la personalidad jurídica de la Junta, tanto más si como aquí no se ha acreditado que la deuda sea incobrable, por desaparición o imposibilidad de pago de la propia Junta.

Ha de estimarse el recurso de la Sra. Angustia .

**TERCERO:** De conformidad a lo dispuesto en el art. 139.2 de la LRJCA , al ser estimado el recurso interpuesto por la Sra. Angustia , no ha lugar a hacer imposición de las costas del mismo y al ser desestimado el recurso de Paobal procede imponer las costas del mismo las que se han devengado a favor de la Sra. Angustia única comparecida, con el límite por todo concepto de 600 euros.

**III. FALLO.**

**DESESTIMAR EL RECURSO DE APELACIÓN INTERPUESTO POR PAOBAL Y ESTIMAR EL RECURSO DE APELACIÓN INTERPUESTO POR LA SRA. Angustia , DECLARANDO QUE DE CONFORMIDAD A LO RAZONADO ÉSTA CARECE DE LEGITIMACIÓN PASIVA EN ESTA EJECUCIÓN.**

**HACER EXPRESA IMPOSICIÓN DE LAS COSTAS DEL RECURSO DE APELACIÓN DE PAOBAL Y NO HACER EXPRESA IMPOSICIÓN DE LAS COSAS DEL RECURSO INTERPUESTO POR LA SRA. Angustia .**

Notifíquese esta Sentencia a las partes personadas, incorpórese al Libro de Sentencias de esta Sección y llévese testimonio al rollo de apelación.

**Así por esta nuestra Sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos, los Ilmos Sres. Magistrados D. Juan Carlos Zapata Híjar, D<sup>a</sup>. Isabel Zarzuela Ballester y D. Juan José Carbonero Redondo de la Sección Primera de esta Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón.**

**PUBLICACION.-** Leída y publicada fue la anterior sentencia por el Ilmo. Sr. Magistrado ponente, estando celebrando audiencia pública la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el día de su fecha, de lo que yo la Secretario doy fe en Zaragoza.