



Roj: **STSJ PV 1818/2019 - ECLI:ES:TSJPV:2019:1818**

Id Cendoj: **48020330022019100293**

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

Sede: **Bilbao**

Sección: **2**

Fecha: **14/06/2019**

Nº de Recurso: **827/2018**

Nº de Resolución: **304/2019**

Procedimiento: **Recurso de apelación. Contencioso**

Ponente: **JOSE ANTONIO ALBERDI LARIZGOITIA**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL PAIS VASCO**

**SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO**

**RECURSO DE APELACIÓN N.º 827/2018**

**SENTENCIA NÚMERO 304/2019**

ILMOS./A SRES./A

PRESIDENTE:

DOÑA ANA ISABEL RODRIGO LANDAZABAL

MAGISTRADOS:

DON ÁNGEL RUIZ RUIZ

DON JOSÉ ANTONIO ALBERDI LARIZGOITIA

En la Villa de Bilbao, a catorce de junio de dos mil diecinueve.

La Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, compuesta por los/as Ilmos. Sres. antes expresados, ha pronunciado la siguiente SENTENCIA en el recurso de apelación, contra la sentencia número 109/2018, de 23 de julio de 2018, dictada por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 5 de Bilbao en el procedimiento ordinario número 271/2016, desestimatoria del recurso contencioso administrativo interpuesto contra la resolución de la junta de gobierno local del Ayuntamiento de Bilbao de 24 de mayo de 2016, desestimatoria del recurso de reposición interpuesto contra la resolución de 16 de diciembre de 2015 por la que se aprobó el proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución 1 de la actuación integrada 1 de Zorrozaurre.

Son parte:

- **APELANTE** : D. Marcial , representado por el Procurador D. XABIER NÚÑEZ IRUETA y dirigido por la letrada D<sup>a</sup>. MARÍA ARÁNZAZU GUERRA MURGA.

- **APELADO** :

\*AYUNTAMIENTO DE BILBAO, representado y dirigido por el Servicio Jurídico del Ayuntamiento de Bilbao.

\* JUNTA DE CONCERTACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION 1 DE LA ACTUACION INTEGRADA 1 DE ZORROZAURRE, representada por el Procurador D. GERMÁN ORS SIMÓN y dirigida por el Letrado D. JOSEBA EDORTA ECHBARRIA GÁRATE.

Ha sido Magistrado Ponente el Ilmo. Sr. D. JOSÉ ANTONIO ALBERDI LARIZGOITIA.

**ANTECEDENTES DE HECHO**



1. **PRIMERO.-** Contra la sentencia identificada en el encabezamiento, se interpuso por D. Marcial recurso de apelación ante esta Sala, suplicando se dictase sentencia por la que se estime el recurso de apelación interpuesto, revoque la sentencia dictada en la instancia y, en su lugar, estimando la demanda, se declare la indemnización que debe reconocerse a favor de los propietarios de la finca inicial nº NUM000 equivalente a la suma de 388.327,51 euros, a razón de 479,05 euros el metro cuadrado.

Indemnización a favor de los propietarios de la finca inicial nº NUM001 equivalente a la suma de 420.442,89 euros a razón de 479,05 euros el metro cuadrado.

Indemnización a favor de los propietarios de la finca inicial nº NUM002 equivalente a la suma de 49.035,55 euros a razón de 479,05 euros el metro cuadrado.

La nulidad de la imputación de los apelantes de la obligación de abonar los costes de descontaminación de los suelos y edificaciones aportados, por importe de 102.668 euros, condenado a las demandadas a la devolución a los demandantes de la indicada suma, con los intereses legales devengados desde la fecha de su indebida retención hasta su efectiva devolución. Sin imposición de costas a los demandantes de las devengadas en primera instancia.

2. **SEGUNDO.-** El Juzgado admitió a trámite el recurso de apelación, dando traslado a las demás partes para que en el plazo común de quince días pudieran formalizar la oposición al mismo, y en su caso, la adhesión a la apelación.

Por el Letrado del Ayuntamiento de Bilbao, en el ejercicio de sus funciones de representación y defensa, se presentó en fecha 16 de octubre de 2018 escrito de oposición al recurso de apelación, suplicando se dictase sentencia por la que se desestime el recurso de apelación y se confirme la sentencia de instancia con imposición de las costas.

Por el Procurador de la Junta de Concertación de la Unidad de Ejecución 1 Actuación Integrada 1 de Zorrotzaurre, se presentó en fecha 29 de octubre de 2018 escrito de oposición al recurso de apelación, suplicando se dictase sentencia por la que se desestime el recurso de Apelación interpuesto, con expresa imposición de las costas a la parte recurrente.

3. **TERCERO.-** Tramitada la apelación por el Juzgado, y recibidos los autos en la Sala, se designó Magistrado Ponente, y no habiéndose solicitado el recibimiento a prueba, ni la celebración de vista o conclusiones, se señaló para la votación y fallo el día 11/6/2019, en que tuvo lugar la diligencia, quedando los autos conclusos para dictar la resolución precedente.

4. **CUARTO.-** Se han observado las prescripciones legales en la tramitación del presente recurso de apelación.

## FUNDAMENTOS JURÍDICOS

5. **PRIMERO: Planteamiento del recurso.**

6. Se interpone el presente recurso de apelación número 827/2018 contra la sentencia número 109/2018, de 23 de julio de 2018, dictada por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 5 de Bilbao en el procedimiento ordinario número 271/2016, desestimatoria del recurso contencioso administrativo interpuesto contra la resolución de la junta de gobierno local del Ayuntamiento de Bilbao de 24 de mayo de 2016, desestimatoria del recurso de reposición interpuesto contra la resolución de 16 de diciembre de 2015 por la que se aprobó el proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución 1 de la actuación integrada 1 de Zorrotzaurre.

7. La resolución de 16 de diciembre de 2015 de la junta de gobierno local del Ayuntamiento de Bilbao, confirmada en reposición por la de 26 de mayo de 2016, aprobó el proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución 1 de la actuación integrada 1 de Zorrotzaurre reconociendo a los apelantes el derecho a indemnización por las fincas iniciales aportadas en cuantía de 235.079,80 € por la finca número NUM000 , 312.006,07 € por el 89,60% de su propiedad en la finca inicial número NUM001 , y 29.684 € por la finca número NUM002 , imputándoles en concepto de gastos de descontaminación la suma de 102.668 €.

8. Contra la resolución de 26 de mayo de 2016 interpusieron recurso jurisdiccional cuestionando la tasación de las fincas iniciales aportadas y propugnando en su lugar la valoración de la finca número NUM000 en 388.327,15 €, de la finca número NUM001 (89,60%) en 420.442,89 € y de la finca NUM002 en 49.035,55 €, propugnando además su incremento en un 5% como premio de afección y cuestionando finalmente el importe imputado en concepto de gastos de descontaminación.

9. La sentencia apelada desestimó el recurso razonando que el proyecto de reparcelación tasó la finca inicial número NUM001 por el método de comparación de acuerdo con el informe de la sociedad de tasación KRATA, a razón de 440,33 €/m<sup>2</sup>, en 358.265,70 €, tasación que considera ajustada a derecho, rechazando la



tasación propuesta por la recurrente en base al informe pericial de ARQUILUR que conforme al método residual postulaba una tasación de 388.327,15 €, a razón de 479,05 €/m<sup>2</sup>, razonando que la tasación del proyecto de reparcelación viene avalada por el informe del arquitecto municipal jefe de la subárea de Gestión que analizando el valor de los edificios tomados a efectos de la comparación, afirma que se trata de una oferta inmobiliaria y no de compras efectuadas, que no se trata de edificios de características similares y que su ubicación tampoco es comparable.

10. Razona la sentencia que el proyecto de reparcelación tasó las fincas iniciales NUM000 y NUM002 por el método residual, a razón de 290 €/m<sup>2</sup>, de acuerdo con los informes periciales de SERVATAS y de LKS, en 235.079,80 € y 29.684,40 respectivamente, concluyendo que dichas tasaciones se ajustan a derecho a la luz asimismo del informe aportado por el arquitecto municipal, que considera que la aplicación del coeficiente K de 1,20 es correcta en las promociones de viviendas de VPO pero no en viviendas libres en las que el riesgo que corre el promotor es mayor, razón por la cual considera correcto el coeficiente general 1,40. Asimismo valora la declaración testifical de la testigo perito redactora del informe emitido por LKS, y el testimonio prestado por el redactor del informe pitido por SERVATAS, ambos en idéntico sentido que el arquitecto municipal. A ello añade que en el mismo ámbito y en asuntos similares han confirmado dicho criterio distintas sentencias de los Juzgados de lo Contencioso Administrativo de Bilbao.

11. La sentencia desestima el recurso respecto a la pretensión de abono del 5% en concepto de premio de afección razonando que no se encuentra entre los criterios de tasación establecidos por el Reglamento de valoraciones aprobado por el 1492/2011, de 24 de octubre, y de otro lado, porque lo rechaza la sentencia del Tribunal Supremo de 4 de octubre de 2013 .

12. Finalmente, rechaza la sentencia apelada el recurso en cuanto se opone a la imputación en concepto de costes de descontaminación por no ser causante de la contaminación, ni propietarios del suelo, habiéndose transferido dicha condición a la junta de concertación, razonando que los costes de descontaminación no forman parte de las cargas de urbanización de acuerdo con lo previsto por el artículo 147.3 de la Ley vasca 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo ( LSU), y 43.1 de la Ley vasca 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, y que será la declaración de calidad del suelo la que determine los responsables medioambientales y las medidas de recuperación aplicables, si bien la retención de los costes estimados a los propietarios que han renunciado a participar en el proceso reparcelatorio a resultas de la declaración de calidad de suelo y a reserva de su acción de regreso frente al causante de la contaminación, es conforme a derecho.

13. Contra dicha sentencia se interpone el presente recurso de apelación pretendiendo su revocación y el dictado de otra por la que se estime el recurso declarando que la indemnización que corresponde a los recurrentes asciende a 388.327, 51 € por la finca inicial NUM000 , a 420.442,89 € por la finca inicial número NUM001 , y a 49.035,55 € por la finca número NUM002 , anulando la imputación en concepto de gastos de descontaminación por importe de 102.668 €.

14. Alega la apelante que las tres fincas aportadas han de ser tasadas a razón de 479 €/m<sup>2</sup>, dado que en las fincas NUM000 y NUM001 , es mayor que el valor obtenido por el método residual estático, y en la finca NUM002 debe aplicarse al carecer de edificación. En esencia, y en los términos que más adelante se analizarán, alega que la sentencia infringe el artículo 22 del Reglamento de valoraciones de la Ley de suelo aprobado por el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre al rechazar la aplicación del coeficiente K de 1,20 pese a concurrir las circunstancias establecidas por el precepto.

15. En segundo lugar impugna la sentencia en cuanto declara la conformidad a derecho de la imputación de los gastos de descontaminación del suelo, alegando que de conformidad con lo previsto por el artículo 147.3 LSU y 43.1 de la Ley vasca 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo es el causante de la contaminación el responsable de los gastos de descontaminación, y no existe una obligación anticipada de pago de los mismos por parte de los propietarios de los suelos aportados, razón por la cual la junta de concertación se ha anticipado al exigirlos.

16. Finalmente, impugna la sentencia en cuanto a la imposición de las costas razonando que se trata de un asunto polémico sobre el que no se habían pronunciado los Juzgados de lo Contencioso Administrativo de Bilbao no se habían pronunciado en el momento de la interposición del recurso.

17. El Ayuntamiento de Bilbao se opuso al recurso considerando ajustada a derecho la sentencia impugnada en relación con la aplicación del coeficiente K de 1,40, ya que su reducción hasta un mínimo de 1,20 únicamente procede cuando concurra una reducción de los gastos generales que intervienen en el proceso de construcción o cuando se demuestre una menor dinámica de mercado en la zona, sin embargo, puesto que las muestras manejadas para la valoración han sido tomadas de suelos industriales estándar de Bilbao y su entorno, no resulta procedente dicha reducción. Asume por lo demás, los razonamientos de la sentencia acerca de la



imputación de gastos de descontaminación, puesto que la obligación de descontaminar corresponde en primer lugar a los propietarios, y al no atender al requerimiento efectuado al efecto, le corresponde a la junta de concertación mediante su ejecución subsidiaria.

18. Al recurso se opuso asimismo la junta de concertación de la unidad de ejecución 1 de la actuación integrada 1 de Zorrotzaurre, al considerar debidamente motivada la sentencia apelada en cuanto a la aplicación del coeficiente K de 1,40, de acuerdo con la valoración de la prueba que la misma efectúa. Añade que de estimarse la argumentación vertida por la apelante en cuanto propugna la disminución a 1,20, inexorablemente debe llevar aparejada una minoración en el precio de venta que debe ser aplicado para calcular el valor por el método residual. Asume, por lo demás los fundamentos de la sentencia respecto de la imputación de los gastos de descontaminación, teniendo en cuenta que nos encontramos ante un propietario que ha renunciado a participar en el proceso reparcelatorio obligando a la junta de concertación a adquirir el suelo en situación contaminada, razón por la cual no resulta extemporánea la imputación de los gastos en el momento en que se desconecta de la propia dinámica reparcelatoria. Finalmente, respecto de la impugnación en cuanto al pronunciamiento por el que se le imponen las costas a la recurrente alega que en modo alguno nos hallamos ante un supuesto polémico, novedoso o complejo, sino ante una simple cuestión de valoración, siendo así que las sentencias dictadas por los Juzgados de lo Contencioso Administrativo de Bilbao que se hayan aportadas a las actuaciones impusieron las costas a los recurrentes.

19. **SEGUNDO:** Tasación de las parcelas NUM000 , NUM001 y NUM002 .

20. El proyecto de reparcelación no fija la indemnización por el defecto de adjudicación, como consecuencia de la renuncia a obtener parcelas de resultado, en función del valor de las unidades de aprovechamiento que corresponden al recurrente en proporción a la superficie aportada y adicionalmente las indemnizaciones que correspondan por las instalaciones y edificaciones incompatibles con el planeamiento que se ejecuta, sino que procede a determinar las indemnizaciones cual si de una expropiación se tratara, tasando el suelo y el vuelo en atención al uso industrial que se da en las fincas, con independencia del previsto por el planeamiento que se ejecuta, planteamiento que la recurrente aceptó, de modo que los términos del debate que se nos presenta en el presente momento procesal, se ciñen a la tasación del suelo y vuelo en atención al uso industrial que se da en las fincas, con independencia del previsto por el planeamiento que se ejecuta, al que habremos de estar por razones de congruencia.

21. De conformidad con lo dispuesto por los art. 21.1.a ) y 24.2 del texto refundido de la Ley de Suelo aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 junio (TRLS08), aplicable por razones temporales, la valoración de las parcelas de autos será la superior de la resultante obtenida por los métodos de comparación y residual estático, de acuerdo con las previsiones del Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo aprobado por el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre.

22. El proyecto de reparcelación determinó el valor de las parcelas por el método de comparación de acuerdo con el informe pericial de la sociedad de tasación KRATA, que asignó un valor de 205.581,90 euros a la parcela NUM000 , a razón de 471,41 €/m<sup>2</sup>, de 358.265,70 euros a la parcela NUM001 (89.60%), a razón de 440,33 €/m. Determinó el valor por el método residual estático de acuerdo con los informes periciales emitidos por LKS y SERVATAS, asignando una valoración de 235.079,80 euros a la parcela NUM000 , a razón de 290 €/m<sup>2</sup>, de 235.770 euros a la parcela NUM001 , a razón de 440,33 €/m<sup>2</sup>, y de 29.684 euros a la parcela número NUM002 . Estableció finalmente las indemnizaciones en 235.079,80 euros a la parcela NUM000 , por el método residual, de 312.006,07 euros a la parcela NUM001 (89.60%) por el método de comparación, y de 29.634,40 euros a la parcela NUM002 , por el método residual.

23. La apelante postula una tasación de 388.327,51 euros para la parcela NUM000 , a razón de 479,05 €/m<sup>2</sup> y de 469.243,84 euros para la parcela NUM001 (89,60%), de acuerdo con el informe pericial de ARQUILUR, por el método residual estático.

24. El informe pericial emitido por el arquitecto municipal, acompañado como documento número 1 al escrito de contestación a la demanda del ayuntamiento de Bilbao cuestiona el informe pericial de la apelante por dos razones. En primer lugar por la inadecuación de los testigos tomados en consideración a efectos de determinar el valor en venta, por tratarse de oferta inmobiliaria y no de compraventas efectuadas aunque se corrija mediante una reducción del 15%, porque no son edificios de características similares, en la medida en que las tres primeras muestras no permiten identificar de qué edificación concreta se trata y por tanto valorar su adecuación, y porque las tres últimas son edificios industriales en la trama urbana cuyo mercado es muy diferente al de las naves industriales que se pretende valorar además de que su ubicación no es comparable, todo lo cual hubiera requerido la aplicación de un coeficiente corrector a cada una de las muestras, y no uno común a todas ellas tal y como hace dicho informe. Crítica además la aplicación del coeficiente K de 1.20 al considerarla injustificada. Razona al efecto que al disminuir dicho coeficiente aumenta el valor del suelo, lo





que no tiene sentido en suelos de baja dinámica de mercado si como hace el informe de la apelante se parte de un precio de venta normal, y únicamente tiene sentido si partimos de precios de venta más bajos que son los que se darán en ese mercado y que ante los costos de construcción parecidos dará un valor del suelo más bajo. Razona que el coeficiente K ha de estar directamente relacionado con la muestra de mercado a utilizar, y su reducción estaría justificada si la muestra hubiera tomado naves industriales sitas en Zorrotzaurre, siendo así que la muestra tomada se corresponde con ámbitos industriales estándar de Bilbao y su entorno.

25. La Sala comparte el criterio expuesto por la sentencia apelada con fundamento en los razonamientos expuestos por dicho perito, ya que su dictamen resulta razonable y debidamente justificado. La elección de la muestra para determinar los valores en venta efectuada por el informe de ARQUILUR resulta inadecuada por venir referida a ámbitos de la trama urbana ajenos a suelos de baja o nula dinámica de mercado, que es como el perito de la actora califica los de Zorrotzaurre, antes al contrario, de atractivo inmobiliario por su buena situación, exposición hacia vías de comunicación importantes y fácil visibilidad, y, de otro lado, la reducción del coeficiente K es injustificada, puesto que determina automáticamente un aumento del valor del suelo en un suelo con baja o nula dinámica de mercado, lo que en sí mismo es ilógico si previamente los testigos tomados en consideración para determinar el valor en venta del producto inmobiliario no se ajustan a los correspondientes a dicho suelo de baja dinámica de mercado.

26. No se infringe en consecuencia el art. 22 del Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo aprobado por el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre.

**27. TERCERO: Gastos de descontaminación del suelo.**

28. La apelante impugna la sentencia en relación con la imputación de 102.668 euros en concepto de gastos de descontaminación del suelo, alegando, en esencia, que mientras no exista declaración de calidad del suelo por parte del órgano ambiental que determine la realidad de la concurrencia de la contaminación es precipitada.

29. El suelo de autos está incluido en el inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo aprobado por el Decreto 165/2008, de 30 de septiembre en ejecución de la Ley vasca 1/1995.

30. A partir de dicha realidad, resultaba preceptiva la tramitación del procedimiento de declaración de calidad del suelo de conformidad con lo dispuesto por los arts. 17 y concordantes de la Ley vasca 1/2005, de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, ante cualesquiera de las situaciones previstas por el núm.1 de dicho precepto, entre las que, en lo que ahora importa, el apartado b) contempla la "ejecución de proyectos de movimiento de tierras en un emplazamiento que hubiera soportado una actividad o instalación potencialmente contaminante del suelo y que en la actualidad se encuentre inactivo", y el apartado d) contempla el supuesto de "cambio de calificación de un suelo que soporte o haya soportado una actividad o instalación potencialmente contaminante".

31. El cambio de calificación del suelo de Zorrotzaurre se produce por la modificación puntual del PGOU aprobada el 31/03/2011 (BOB nº80, de 28/04/2011), arts.9.2.4 y siguientes del PGOU, que contemplan el uso residencial situación 2º vivienda colectiva como uso principal de la llamada zona mixta, remitiendo su ordenación pormenorizada a un plan especial, y aprobación definitiva del plan especial de ordenación urbana de Zorrotzaurre el 29/11/2012 (BOB nº32, de 14/02/2013). Siendo ello así, de conformidad con lo previsto por el art.17.5 de la Ley 1/2005 el propio Ayuntamiento de Bilbao debió tramitar la declaración de calidad del suelo con anterioridad a la aprobación definitiva del instrumento que operó el cambio de calificación, lo que no consta efectuado.

32. Consta en el expediente un informe sobre el diagnóstico previo del posible grado de contaminación de determinadas parcelas (folios 128 a 170), informes del departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial, Agricultura y Pesca del Gobierno vasco sobre la calidad del suelo de los terrenos incluidos en la reparcelación (folios 171 a 189), la petición al ayuntamiento por la junta de concertación de una orden de ejecución subsidiaria de la descontaminación (folios 307 a 310), los informes técnicos emitidos (folios 325 a 504), y la orden de ejecución subsidiaria (folios 513 a 526).

33. De acuerdo con lo previsto por el artículo 36 de la Ley 22/2011, de 18 de junio, de residuos y suelos contaminados, por el artículo 29 de la Ley vasca 1/2005, de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, (hoy lo reitera el artículo 19 de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación) la responsabilidad de la descontaminación de suelos contaminados corresponde al causante de la contaminación, y subsidiariamente a los propietarios y poseedores por este orden.

34. Ello no obstante, el artículo 147.3 LSU establece que los gastos de recuperación y adecuación de los terrenos contaminados que deban formar parte del proceso de reparcelación serán responsabilidad de las



personas físicas o jurídicas causantes de dicha contaminación de acuerdo con el antedicho marco jurídico, si bien "cuando el ayuntamiento así lo estime, podrá ordenar a la comunidad reparcelatoria, subsidiariamente y a costa de la persona obligada y responsable, la ejecución de dicha descontaminación y adecuación de los terrenos, considerando el coste como una carga de urbanización. Estos gastos serán repercutidos por la comunidad reparcelatoria a la persona obligada o, en su defecto, al titular de los terrenos objeto de actuación, conforme dispone la legislación medioambiental."

35. Por tanto, los gastos de descontaminación de suelos contaminados del ámbito reparcelatorio corresponden en primer lugar y de modo principal al causante de la contaminación y subsidiariamente a los propietarios o poseedores por dicho orden, y sólo adquieren la consideración de cargas de urbanización cuando, en un proceso de transformación urbanística, justificadamente el ayuntamiento ordene a la comunidad reparcelatoria la ejecución de la descontaminación y adecuación de los terrenos, lo que tiene como presupuesto que no sea posible la descontaminación con cargo al obligado principal.

36. En el supuesto de autos, el Ayuntamiento de Bilbao ordenó el 27 de agosto de 2014 a la junta de concertación la descontaminación de los suelos y desde dicho momento la ejecución de las operaciones de descontaminación tiene la consideración de carga de urbanización que los propietarios han de asumir subsidiariamente y a costa de la persona causante de la contaminación que resulte obligada y responsable.

37. Aun cuando es cierto que será la declaración de calidad del suelo emitida por el órgano ambiental de la Administración autonómica la que determine las medidas preventivas, de defensa, de recuperación y de control de seguimiento que deban adoptarse, de conformidad con lo dispuesto por el art. 23.1.e) de la Ley vasca 1/2005, no cabe desconocer que la realidad de la existencia de contaminación ya ha sido constatada por el inventario de suelos contaminados, y que en el procedimiento de declaración de la calidad del suelo han sido emitidos informes de investigación exploratoria que permiten anticipar la naturaleza de las medidas a adoptar en función de los resultados de la investigación ( arts.12 y 13 de la Ley 1/2005 ) y el presupuesto de las operaciones la descontaminación necesarias, a reserva del que deba aprobarse en la cuenta de liquidación definitiva de la reparcelación, una vez recaída resolución del órgano ambiental sobre la calidad del suelo y concluidas las operaciones de descontaminación.

38. Por lo demás, los propietarios del ámbito que renuncian a participar en la gestión no quedan por dicha razón eximidos de soportar la parte proporcional que a la superficie de sus parcelas corresponda por el concepto de gastos de descontaminación, desde el momento en que pasan a tener la consideración de carga de urbanización, si bien con carácter subsidiario y a costa de la persona obligada y responsable de la contaminación.

39. Así lo han establecido, entre otras, las sentencias de la Sala de 21 de abril de 2017 (recurso 228/2015 ), 31 de octubre de 2017 (recurso nº 727/2016 ).

40. No cabe desconocer que de conformidad con lo previsto por el artículo 25.1.b).1) LSU los propietarios del ámbito tienen el deber de participar en la reparcelación, así como el deber de levantar todas las cargas de urbanización.

41. De conformidad con el artículo 42 LSU la reparcelación consiste en la agrupación de fincas para su nueva división ajustada al plan, con la adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos, adjudicación que debe producirse en superficie de solares o parcelas de resultado, si bien cuando la cuantía del derecho no alcance la necesaria para la adjudicación de uno o varios solares resultantes como fincas independientes, el defecto o exceso en la adjudicación podrá satisfacerse en dinero (artículo 44.6 LSU), resultando indemnizable el valor de las plantaciones, instalaciones y construcciones existentes en las fincas o parcelas iniciales incompatibles con el planeamiento en ejecución (artículo 44.7) y previa deducción de la parte proporcional de las cargas de urbanización.

42. No cabe por tanto la renuncia a participar en la reparcelación, puesto que siendo un derecho, es también un deber legal, sino, en su caso, la renuncia a obtener las fincas de resultado que resulten proporcionales a la superficie aportada, lo que no es lo mismo, renuncia que en ningún caso puede exonerar del cumplimiento del deber de levantar las cargas de urbanización en la proporción correspondiente a la superficie aportada.

43. En la dinámica de la reparcelación, la naturaleza e importe de las cargas de urbanización viene determinada por el proyecto de urbanización y por el propio proyecto de reparcelación en cuanto identifica y cuantifica las indemnizaciones correspondientes al valor de las plantaciones instalaciones y construcciones incompatibles con el planeamiento en ejecución.

44. Una vez que la junta de concertación recibe la orden de ejecución de las tareas de descontaminación del ámbito, el coste de las operaciones correspondiente a cada una de las fincas iniciales aportadas puede y debe ser estimado en el procedimiento de elaboración del proyecto de reparcelación, sin perjuicio de que la



naturaleza y alcance de las operaciones que resulten necesarias deba ser determinada por el órgano ambiental en la resolución en la que se declare la calidad del suelo. Ahora bien, puesto que, ante la falta de identificación del causante de la contaminación, corresponde a los propietarios de los suelos contaminados el deber de costear su descontaminación, resulta razonable que el proyecto de reparcelación incluya la imputación de los costes de descontaminación de acuerdo con los informes elaborados al efecto, sin perjuicio de su corrección en la cuenta de liquidación definitiva de la reparcelación, toda vez que los suelos aportados a la reparcelación así como las instalaciones y construcciones existentes en los mismos se indemnizan por su valor del que necesariamente ha de deducirse el coste de descontaminación que al propietario corresponde soportar.

45. Por tanto, no habiendo sido cuestionado el importe imputado y centrándose el recurso en denunciar exclusivamente su carácter anticipado, procede su desestimación.

46. **ÚLTIMO:** a) **Costas.**

47. Se impugna la sentencia en relación con la imposición de las costas de la instancia, al considerar que se trata de un supuesto polémico, novedoso y complejo, sobre el que no existían pronunciamientos de los Juzgados de Bilbao.

48. La Sala aprecia que no concurren razones suficientes para exonerar a la recurrente de la imposición de las costas a que obliga el artículo 139.1 LJCA, puesto que no concurren serias dudas de hecho o de derecho que justifiquen notoriamente su no imposición, sin que a tales efectos sea suficiente con alegar que no existían previos pronunciamientos sobre la tasación de los derechos correspondientes a las fincas aportadas, ya que ello es común a todos los procedimientos de gestión urbanística y asimismo a los expropiatorios.

49. De conformidad a lo dispuesto en el art. 139.2 LJCA, la desestimación del recurso comporta la imposición de las costas a la parte actora, si bien con el límite de dos mil quinientos euros, por todos los conceptos, en relación con los honorarios de Letrado de cada una de las partes que se opusieron, siguiendo en ello un reiterado criterio de esta Sección en aplicación de la facultad de moderación que prevé el núm.4 de dicho precepto.

50. b) **Depósito.**

51. La desestimación del recurso comporta la pérdida del depósito para recurrir de conformidad con lo previsto por la disposición adicional decimoquinta de la Ley Orgánica del Tribunal Constitucional.

Vistos los artículos citados y demás preceptos de pertinente y general aplicación este Tribunal dicta el siguiente

## FALLO

I.- Desestimamos el presente recurso de apelación nº 827/2018, interpuesto contra LA sentencia número 109/2018, de 23 de julio de 2018, dictada por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 5 de Bilbao en el procedimiento ordinario número 271/2016, desestimatoria del recurso contencioso administrativo interpuesto contra la resolución de la junta de gobierno local del Ayuntamiento de Bilbao de 24 de mayo de 2016, desestimatoria del recurso de reposición interpuesto contra la resolución de 16 de diciembre de 2015 por la que se aprobó el proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución 1 de la actuación integrada 1 de Zorrotzaurre.

II.- Imponemos las costas causadas en esta instancia en los términos del último fundamento jurídico. Con pérdida del depósito para recurrir.

Notifíquese esta resolución a las partes, advirtiéndoles que contra la misma cabe interponer **RECURSO DE CASACIÓN** ante la Sala de lo Contencioso - administrativo del Tribunal Supremo y/o ante la Sala de lo Contencioso - administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, el cual, en su caso, se preparará ante esta Sala en el plazo de **TREINTA DÍAS** ( artículo 89.1 LJCA ), contados desde el siguiente al de la notificación de esta resolución, mediante escrito en el que se dé cumplimiento a los requisitos del artículo 89.2, con remisión a los criterios orientativos recogidos en el apartado III del Acuerdo de 20 de abril de 2016 de la Sala de Gobierno del Tribunal Supremo, publicado en el BOE n.º 162, de 6 de julio de 2016, asumidos por el Acuerdo de 3 de junio de 2016 de la Sala de Gobierno del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco.

Quien pretenda preparar el recurso de casación deberá previamente consignar en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de este órgano jurisdiccional en el Banco Santander, con n.º 4697 0000 01 0827 18, un **depósito de 50 euros**, debiendo indicar en el campo concepto del documento resguardo de ingreso que se trata de un "Recurso".



Quien disfrute del beneficio de justicia gratuita, el Ministerio Fiscal, el Estado, las Comunidades Autónomas, las entidades locales y los organismos autónomos dependientes de todos ellos están exentos de constituir el depósito ( DA 15ª LOPJ ).

Así por esta nuestra Sentencia de la que se llevará testimonio a los autos, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

---

---

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ