



Expedient	Assumpte
1315/2024/2	Consulta a la informació relativa a la reparcel·lació de la
Sol·licituds de préstec intern de la	urbanització d'Eucaliptus.
documentació	
UO: ALCALDIA I PRESIDÈNCIA	

Verònica Arasa Gallego Secretària actal de l'Excm. Ajuntament d'Amposta en compliment de l'ordenat pel Sr. Alcalde i del que disposa l'article 3.3 a) del Reial Decret 128/2018, de 16 de març, pel qual es regula el règim jurídic dels funcionaris d'Administració Local amb habilitació de caràcter nacional, i Mercè Lavega Benet, arquitecta dels serveis tècnics municipals en compliment de l'ordenat pel Sr. Alcalde i en virtut de l'article 174 del Real Decret 2568/1986, de 28 de novembre, pel que s'aprova el Reglament d'Organització, Funcionament i Règim Jurídic de les Entitats Locals emeten el següent:

INFORME JURÍDIC - TÈCNIC

ANTECEDENTS

1. En data 21 de gener de 2008, es publica al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC) número 5052, l'edicte de data 4 de gener de 2008, pel qual s'informa que per mitjà de les sessions ordinàries de dates 14 de maig de 2007 i 26 de gener de 2007, s'aprova definitivament el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Amposta (en endavant POUM).

Per al cas que ens ocupa, cal apuntar que l'Annex II del POUM regulava la fitxes urbanístiques de sòl urbà i urbanitzable, entre les quals es regulava el "Polígon d'Actuació Residencial PAU-2 de sòl urbà no consolidat Eucaliptus" (en endavant també PAU).

La fitxa urbanística del PAU d'Eucaliptus, on s'indiquen les determinacions del polígon, exposa en el punt primer els objectius i antecedents de l'àmbit de gestió del PAU-2, de la següent manera: correspon a terrenys de sòl urbà no consolidat, que compten amb planejament aprovat on cal la gestió urbanística per la seva execució. Els objectius són l'obtenció per cessió gratuïta i obligatòria dels sistemes assenyalats pel POUM dins de l'àmbit del Polígon d'actuació, l'equidistribució dels beneficis i càrregues del planejament i la urbanització dels terrenys i preveu en el punt cinquè sobre condicions de gestió i execució, que el sistema d'actuació ha de ser el de la modalitat de cooperació.





2. En data 13 d'agost de 2010, la Junta de Govern Local de l'Ajuntament d'Amposta, en sessió ordinària, va aprovar inicialment el Projecte de reparcel·lació del Polígon d'actuació residencial PAU-2 de sòl urbà no consolidat "Eucaliptus", el qual va estar aprovat definitivament el dia 17 de juny de 2011, mitjançant acord de la Junta de Govern Local. L'aprovació definitiva es va publicar al Butlletí Oficial de la Província de Tarragona número 148, de data 29 de juny de 2011.

Aquest projecte de reparcel·lació incloïa el 100% de la parcel·la cadastral número 2934401CF1023D0001DU, propietat d'Apartamentos Delta S.L, d'una superfície total de 3.848 metres quadrats. S'identificava la mateixa en el projecte de reparcel·lació com la finca aportada número 163 i com la finca adjudicada número 163. Aquesta finca, figura inscrita al Registre de la Propietat d'Amposta número 1 al volum 3208, llibre 292, foli 124 finca 29433/A.

Urbanísticament, aquesta parcel·la es classifica segons el POUM com a sistema d'equipaments dintre de la clau 3i "equipaments sense ús específic".

Cal constatar que en el projecte de reparcel·lació, en la fitxa urbanística de la finca aportada número 163, es preveia que els drets que s'adjudicaven a la propietat eren del 0%, és a dir, que ni s'atorgaven drets urbanístics ni s'indemnitzava econòmicament a la propietat de la finca aportada número 163, però si es preveia la seva cessió obligatòria i gratuïta en favor de l'Ajuntament. Tampoc es preveia que la propietat contribuís econòmicament a les despeses d'urbanització.

La normativa d'aplicació d'aquell moment, era el vigent Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant TRLU) i el vigent Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant també RLU).

3. En data 13 d'octubre de 2010 per Acord del Ple de l'Ajuntament d'Amposta es va aprovar inicialment el projecte d'urbanització d'Eucaliptus amb un pressupost d'execució total de 4.716.083,30 € i el mateix es va publicar al BOPT número 246 de 26/10/2020.

4. El Ple de l'Ajuntament d'Amposta, en sessió duta a terme el dia 30 de desembre de 2010, adjudicà definitivament les obres d'urbanització pel preu de 3.301.258,31 €, IVA inclòs (18%).

5. En data 24 de maig de 2012, la mercantil Apartamentos Delta, S.L. interposa recurs contenciós-administratiu davant el Jutjat Contenciós Administratiu número 2 de Tarragona, contra l'acord d'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació del PAU-2 "Eucaliptus", aprovat en data





17/06/2011 per la Junta de Govern Local i publicat al BOPT en data 29/06/2011, al qual li correspongué el número de procediment ordinari número 205/2012, en base als següents motius:

- a) Els acords d'aprovació inicial i definitiva del projecte de reparcel·lació econòmica no li van ésser notificats, quan la finca registral 24933/A amb referència cadastral 2934401CF1023D0001DU i número 163 era propietat de la mateixa, sent aquesta una de les finques afectades per dit projecte.
- a) Falta de fonamentació suficient i incompliment dels requisits exigits per al projecte de reparcel·lació impugnat.
- b) Incompliment dels fins de la reparcel·lació i incorrecte repartiment dels beneficis i càrregues derivats de la mateixa en perjudici d'aquesta.
- c) Manca de constància de l'aprovació definitiva i existència de vicis invalidants en l'expedient d'aprovació del projecte d'urbanització de l'àmbit.
- d) Vulneració de l'article 131.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

En la demanda contenciosa, la mercantil recurrent sol·licitava la declaració de nul·litat del projecte de reparcel·lació del Polígon d'Actuació Residencial (PAU-2) de sòl urbà no consolidat Eucaliptus, amb expressa condemna en costes a l'Ajuntament d'Amposta.

6. En data 2 de juny de 2015, per mitjà de la Sentència del Jutjat Contenciós-Administratiu 2, número 147/2015, es desestimen íntegrament les pretensions de la mercantil Apartamentos Delta S.L. Aquestes pretensions es resumeixen en les següents:

- a) Falta de notificació personal de l'acord de Junta de Govern Local (en endavant també JGL) de 13 d'agost de 2010, atenent a que s'ha generat indefensió en un tràmit essencial.
- b) Nul·litat del projecte de reparcel·lació per la falta de fonament i de requisits del projecte de reparcel·lació a l'empara dels articles 114 i següents del RLU.
- c) Nul·litat del projecte de reparcel·lació per incompliment dels fins de la reparcel·lació i per falta d'aprovació definitiva del projecte d'urbanització del PAU-2 Eucaliptus.
- d) Vulneració de l'article 131.2 del RLU ja que no hi ha informe del Registre de la Propietat sobre la titularitat de les parcel·les.





També cal destacar dels fonaments jurídics de la Sentència el següent:

- a) L'Ajuntament al·lega una excepció formal a la falta d'aportació en el procediment contenciós-administratiu de l'acord social d'Apartamentos Delta S.L. Aquesta excepció processal fou desestimada.
- b) L'Ajuntament al·lega la prescripció/caducitat del recurs contenciós-administratiu per haver transcorregut més de dos mesos des de la publicació al BOPT de l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació. Aquesta al·legació fou desestimada.
- c) Apartamentos Delta S.L al·lega la manca del tràmit d'audiència en el procediment d'aprovació del projecte de reparcel·lació. Aquesta al·legació fou desestimada per considerar que no es produïa indefensió a la recurrent.
- d) Apartamentos Delta S.L al·lega la nul·litat del projecte de reparcel·lació del PAU-2 per entendre que encara no havia estat aprovat definitivament el projecte d'urbanització. La Sentència en aquest fonament jurídic, desestima la petició considerant que l'aprovació inicial és vàlida si bé l'executivitat de la subsegüent aprovació definitiva queda supeditada a la també aprovació del projecte d'urbanització, sense oblidar que es tracta d'una reparcel·lació econòmica la finalitat de la qual és cedir terrenys gratuïtament a l'Ajuntament i distribuir els beneficis i les càrregues d'una urbanització que ja està executada
- e) Apartamentos Delta S.L al·lega infracció de l'ordenament jurídic per diverses qüestions urbanístiques relacionades amb el projecte de reparcel·lació. Es destacar el raonament jurídic de la Sentència en quan al·lega que els vicis exposats per la recurrent no són invalidants. Altrament, també afirmava que de la documental aportada per l'Ajuntament es desprenia clarament que la parcel·la en qüestió hagués tingut que ser cedida gratuïtament a l'Ajuntament l'any 1985, i per aquest motiu no pot prosperar la pretensió de nul·litat de l'acte impugnat per infracció del principi d'equidistribució de beneficis i càrregues.

Cal matisar en aquest punt, sense que sigui objecte d'aquests antecedents que, havent revisat la documental aportada en la contestació a la demanda i havent revisat els arxius municipals, la finca adjudicada número 163, propietat d'Apartamentos Delta S.L, mai ha estat cedida a aquest Ajuntament. Inclús, s'ha de destacar que en la contestació a la demanda formulada per aquest consistori, en cap cas s'assevera que la finca fou cedida en el seu favor, com així figura en aquest fragment de la pròpia contestació a la demanda:

"(...) Ahora pretende, mediante el presente recurso, obtener un rendimiento económica de una finca que debiera haber cedido (...)"

Per tant, en cap cas s'indica ni s'acredita que la finca aportada número 163 del projecte de





reparcel·lació del PAU-2 Eucaliptus fou cedida en anterioritat a l'Ajuntament d'Amposta.

Finalment, la Sentència desestima íntegrament les pretensions d'Apartamentos Delta S.L amb el següent tenor literal:

"Debo desestimar y desestimo el recurso interpuesto por la representación procesal de Apartamentos Delta, SL., contra el acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación del PAU-2 "Eucaliptus" de Amposta, aprobado en fecha 17 de junio de 2011, por la Junta de Gobierno Local, y publicado en el BOPT en fecha 29 de junio de 2011, que se confirma íntegramente.

La parte demandante deberá abonar las costas del procedimiento con el límite de 1.000 euros".

7. Davant la Sentència desestimatòria, la mercantil Apartamentos Delta, S.L., presenta recurs d'apel·lació davant el Tribunal Superior de Justícia de Catalunya – Sala del contenciós administratiu – Secció Tercera, sol·licitant que es revoqui la Sentència apel·lada, i s'estimin les seves pretensions, anul·lant en conseqüència, l'Acord de la Junta de Govern Local de l'Ajuntament d'Amposta de data 17 de juny de 2011, que aprovava definitivament el projecte de reparcel·lació del PAU-2 Eucaliptus.

8. En data 4 de desembre de 2019, per mitjà de la Sentència del Tribunal Superior de Justícia número 1087, es resol el recurs d'apel·lació interposat, estimant-lo en la seva integritat.

Cal destacar dels Fonaments Jurídics de la Sentència el següent:

(...) Por consiguiente, en la reparcelación, la cesión de terrenos reservados para sistemas urbanísticos es obligatoria y gratuita, pero compensable económicamente, para el caso, como el que nos ocupa, de imposibilidad de adjudicación de una finca de resultado. Lo contrario, esto es, la aportación de una finca a la reparcelación sin que se adjudique al propietario una parcela de resultado en proporción a sus derechos, determinados con arreglo a lo dispuesto en el artículo 126.1 a) del Decreto Legislativo 1/2010, y sin compensación económica por el defecto o falta de adjudicación vulnera los preceptos citados, y el artículo 7 del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña, que reconoce y garantiza, en el seno de cada uno de los ámbitos de actuación urbanística, el principio de reparto equitativo entre todas las personas propietarias afectadas, en proporción a sus aportaciones, de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento urbanístico, tal y como se argumenta por la apelante en apoyo de sus pretensiones.

(...) No se cuestiona que la apelante aportó a la reparcelación la finca 163, y que no se le ha





adjudicado una parcela de resultado en proporción a sus derechos por esa aportación, ni ha sido compensada económicamente por la falta de adjudicación; por lo que, por aplicación de los artículos antes citados, procede estimar su recurso de apelación, y, consiguientemente, estimar su recurso contencioso-administrativo, y anular en parte el acuerdo impugnado, de 17 de junio de 2011, de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación del PAU-2"

El Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, finalment admet íntegrament el recurs interposat, declarant el següent:

"1º) ESTIMAR el recurso de apelación interpuesto a nombre de Apartamentos Delta, S.L., contra la Sentencia arriba indicada del Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 2 de Tarragona, dictada en autos 205/2012, y REVOCAR la sentencia apelada.

2º) ESTIMAR el recurso contencioso-administrativo interpuesto a nombre de la expresada, contra el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 17 de junio de 2011, de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación del PAU 2 "Eucaliptus", y anular en parte el acuerdo impugnado, de 17 de junio de 2011, de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación del PAU-2, "Eucaliptus", a fin de que se fije a favor de la apelante una indemnización por la falta o defecto de adjudicación de una parcela de resultado en proporción a sus derechos en la reparcelación por la aportación de la finca 163, cuya cuantía se determinará atendiendo al precio que la parcela de resultado que le hubiese correspondido tuviera a fecha de la aprobación inicial del proyecto de reparcelación, el 13 de agosto de 2010, que deberá actualizarse con arreglo al interés legal del dinero a la fecha de la aprobación definitiva, de 17 de junio de 2011, devengando la cantidad actualizada el interés legal del dinero desde la interposición del recurso contencioso-administrativo hasta su total pago por el Ayuntamiento apelado, sin perjuicio de que éste pueda repercutir el pago en los propietarios de la comunidad reparcelatoria, interés que se incrementará en un 2% caso de que el Ayuntamiento no hiciese efectiva la indemnización en el plazo de tres meses a contar desde que se le notifique esta sentencia a través de su representación legal, revocando también el pronunciamiento condenatorio en costas de primera instancia.

3º) Sin condena al pago de las costas de apelación."

9. En posterioritat a la Sentència dictada, la mercantil Apartamentos Delta S.L, inicià un procediment executori amb número de procediment 18/2020-A, que es seguí pel Jutjat de lo Contenciós Administratiu núm. 2 de Tarragona contra l'Ajuntament d'Amposta, per tal de donar compliment al mandat judicial referit en el punt anterior.

En el procediment executori, la mercantil Apartamentos Delta S.L va aportar pericial per a la valoració de la finca registral número 163, en la que es determinava que el seu valor era de 2.003.184,20 euros, el qual es veia incrementat pels interessos generats i que generava un





import total de 3.253.802,28 euros.

Per la seva banda, la pericial judicial redactada per Maria Pilar Abad Sallan emesa en el si del procediment executori, valorava la finca registral número 163 amb un import de 690.925,08 euros que, sumat als interessos generats, ascendia a un import de 1.122.280,02 euros.

10. En data 4 de febrer de 2024, l'arquitecta col·legiada, la Sra. Anna Fabregat i Ulldemolins, a petició d'aquest Ajuntament i al marge del procediment executori, emet informe pericial amb la finalitat de taxar econòmicament el valor de la finca registral número 163 d'Amposta, d'acord amb el pronunciament judicial de la Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya número 1087 de data 4 de desembre de 2019.

Aquesta valoració pericial determinava que la indemnització que s'havia de satisfer per la finca registral número 163 era de 1.702.168,61 euros, a la qual es se li havien d'incrementar els interessos generats a partir del 27 d'abril de 2012 fins a l'actualitat, amb un import total de 2.856.884,32.-€.

11. En data 9 d'abril de 2024, atenent la voluntat de les dues parts per tal d'arribar a un acord transaccional a fi de donar compliment a la Sentència indicada, s'emet informe jurídic per l'advocat designat per aquest Ajuntament en el procediment executori anteriorment indicat, en el qual conclou que és procedent i favorable als interessos d'aquest Ajuntament transaccionar un acord respecte l'assumpte litigiós.

12. En data 2 de maig de 2024, les parts signen l'acord transaccional del qual es destaca el següent:

"[...]

PRIMER.- Les parts valorant els terrenys objecte de litigi, situats a Carrer Voramar, n°37-39 d'Amposta, en la quantitat de 690.925,08 €, quantitat que es veurà, incrementada en 309.074,92 € en concepte de interessos meritats fins al moment d'arribar al present acord, 'import calculat conforme a la valoració efectuada per la perit Judicial Na Maria Pilar Abad Sallan.

Per tant, les parts fixen en 1.000.000 € la quantitat fixada per elTribunal Superior de Justícia de Catalunya, Secció Tercera en virtut de Sentencia n° 1.087, de 4 de desembre de 2019.

SEGON.- El pagament de la referida quantitat es farà al compte corrent d'Apartamentos Delta, SL, que serà comunicada a l 'Ajuntament durant el proper mes 4 de juny de 2024, fixant-se com a data límit de pagament el proper 31 de desembre de 2024. [...]"

13. En data 6 de juny de 2024, per mitjà de la Interlocutòria del Jutjat Contenciós Administratiu





número 2 de Tarragona número 152/2024, s'homologa l'acord transaccional adoptat per les dues parts i es declara per finalitzat el procediment.

14. En data 28 d'octubre de 2024, per mitjà de l'Acord de Junta de Govern Local de l'Ajuntament d'Amposta, s'aprova inicialment la modificació del projecte de reparcel·lació del Polígon d'actuació residencial PAU-2 de sòl urbà no consolidat "Eucaliptus", pel qual es modifica la fitxa de la finca aportada número 163, corresponent al terreny objecte de litigi.

15. Finalment i a petició de l'Alcalde de l'Ajuntament d'Amposta es sol·licita als diferents Departaments implicats en aquest assumpte que emetin informe sobre la obligació de repercutir als propietaris de la comunitat reparcel·latòria, el pagament a Apartamentos Delta d'una indemnització per la falta o defecte d'adjudicació d'una parcel·la de resultat en proporció als seus drets en la reparcel·lació per l'aportació de la finca 163, tal i com estableix la Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya número 1087 de data 4 de desembre de 2019, per la qual es condemna a l'Ajuntament d'Amposta a anul·lar parcialment el projecte de reparcel·lació de l'Eucaliptus PAU-2.

FONAMENTS DE DRET

I. Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local.

II. Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.

III. Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

IV. Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme

CONSIDERACIONS JURÍDIC-TÈCNICS.

PRIMERA. En quant al sòl urbà no consolidat i els polígons d'actuació urbanística.

Amb l'entrada en vigor del Pla d'Ordenació Urbana Municipal d'Amposta l'any 2008, la Urbanització Eucaliptus fou classificada com a sòl urbà no consolidat, atenent la necessitat del moment de sotmetre aquest nucli a una actuació de transformació urbanística per millorar els sistemes i serveis bàsics disponibles i obtenir per cessió gratuïta i obligatòria dels sistemes assenyalats pel POUM.

Cal recordar en aquest sentit que l'article 31 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant TRLU) estableix que té la condició de sòl urbà no consolidat aquell sòl que el planejament urbanístic general sotmet a actuacions de





transformació urbanística incorporant-lo en sectors subjectes a un pla de millora urbana o en polígons d'actuació urbanística, o quan deixa de complir les condicions previstes en l'article 29 del TRLU reguladores de les condicions de solars.

Altrament, l'article 36 del TRLU preveu la inclusió de sistemes urbanístics generals que el POUM o el programa d'actuació urbanística municipal inclogui, als efectes de llur gestió, en polígons d'actuació urbanística en sòl urbà o en sectors de planejament urbanístic derivat, que estiguin classificats com a sòl urbà o com a sòl urbanitzable, segons que correspongui i, en conseqüència, aquests seran part integrant del sector.

Els sistemes urbanístics, de conformitat a l'article 34 del TRLU, són tots aquells terrenys que el planejament urbanístic reserva per a les comunicacions, per als equipaments comunitaris i per als espais lliures públics (parcs, jardins i d'altres), si llur nivell de servei és d'abast municipal o superior. Amb el cas del sistema d'equipaments comunitaris, compren el sistema urbanístic: els centres públics, els equipaments de caràcter religiós, cultural, docent, esportiu, sanitari, assistencial, de serveis tècnics i de transport, d'allotjament dotacional i els altres equipaments que siguin d'interès públic o d'interès social.

Com més endavant s'exposarà, l'article 34.7 del TRLU, estableix literalment al respecte dels sistemes urbanístics, que aquells terrenys reservats per a titularitat pública, si són compresos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació, s'adquireixen mitjançant cessió obligatòria i gratuïta. Això ve a significar que en el cas del PAU-2 d'Eucaliptus, aquells terrenys reservats per sistemes urbanístics de titularitat pública municipal, com ho eren les zones verdes o el terreny destinat a equipament objecte d'aquest informe, s'havien d'adquirir per part de l'Ajuntament d'Amposta de manera gratuïta i obligatòria com així preveia el propi planejament urbanístic municipal. Apuntar que l'article 118 del TRLU regulador dels polígons d'actuació urbanística (PAU's), defineix que aquests són els àmbits territorials mínims per a dur a terme la gestió urbanística integrada, com seria el PAU-2 d'Eucaliptus.

Per altra banda, en matèria de deures dels propietaris de sòl urbà no consolidat, l'article 44 del TRLU determina que aquests tenen els següents deures:

- a) Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic.*
- b) Cedir a l'ajuntament o a l'administració que pertoqui, d'una manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals inclòs en l'àmbit d'actuació urbanística en què siguin compresos els terrenys.*
- c) Cedir a l'ajuntament o a l'administració que pertoqui, d'una manera obligatòria i gratuïta, el sòl*





necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals que el planejament urbanístic general inclogui en l'àmbit d'actuació urbanística en què els terrenys siguin compresos o en què estiguin adscrits per a l'obtenció del sòl.

d) Costejar i, si s'escau, executar i cedir a l'ajuntament o a l'administració que pertoqui, amb el sòl corresponent, totes les obres d'urbanització previstes en l'actuació, com també les infraestructures de connexió amb les xarxes generals de serveis i les d'ampliació i reforçament de les existents fora de l'actuació que aquesta demani per les dimensions i les característiques específiques, sens perjudici del dret de rebre el reintegrament de les despeses d'instal·lació de les xarxes de serveis amb càrrec a les empreses prestadores d'aquests serveis, en els termes que estableix la legislació aplicable. En aquestes infraestructures s'inclouen les de transport públic que siguin necessàries com a conseqüència de la mobilitat generada per l'actuació de què es tracti. La participació en els costos d'implantació d'aquestes infraestructures es determina d'acord amb la legislació sobre mobilitat.

e) Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament urbanístic.

f) Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui.

g) Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació o bé ho imposi justificadament el pla d'ordenació urbanística municipal o el programa d'actuació urbanística municipal, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.

Cal ressaltar, en relació al cas que ens ocupa, el que determina l'apartat 40.1 apartat b) del Decret 305/2006, de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (en endavant RLU), el qual exposa que les persones propietàries de sòl urbà no consolidat tenen el deure de cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals de titularitat pública inclòs en l'àmbit d'actuació urbanística en que siguin compresos els terrenys. Per tant, amb el cas de la parcel·la amb referència cadastral número 2934401/CF1023D/0001DU, situada al carrer Voramar número 37 d'aquest municipi, qualificada com a sòl d'equipaments de titularitat pública municipal, d'acord amb els plànols d'ordenació del POUM, la seva adquisició a títol de propietat per l'Ajuntament d'Amposta s'hagués tingut que dur a terme per cessió obligatòria i gratuïta a càrrec de les persones propietàries dels terrenys inclosos en el PAU-2 Eucaliptus. Es desprèn del propi procediment judicial promogut per Apartamentos Delta S.L i, així també ho acredita la Sentència del TSJC que, en cap cas es produí la cessió de terrenys en favor de l'Ajuntament d'Amposta ni l'any 1985, ni tampoc en anterioritat o en posterioritat.

SEGONA. En quant al sistema d'actuació urbanística de reparcel·lació per mitjà de la modalitat de cooperació.





La fitxa urbanística del POUM reguladora del PAU-2 de sòl urbà no consolidat "Eucaliptus", determina que les condicions de gestió i execució són les del sistema d'actuació per reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

En primer lloc cal definir que l'article 121 del TRLU estableix que l'execució o la gestió del planejament urbanístic es pot efectuar per mitjà dels següents sistemes d'actuació urbanística:

a) De reparcel·lació.

b) D'expropiació.

En el cas del sistema de reparcel·lació, es defineixen les següents modalitats:

a) De compensació bàsica.

b) De compensació per concertació.

c) De cooperació.

d) Per sectors d'urbanització prioritària.

En tot cas, assenyalar que l'article 130 del RLU determina que per a l'execució dels polígons d'actuació urbanística resulta necessari una reparcel·lació per tal d'acomplir les següents finalitats:

a) La distribució justa entre les persones interessades dels beneficis i càrregues de l'ordenació urbanística.

b) La regularització de les finques per adaptar la seva configuració a les exigències del planejament.

c) La situació sobre parcel·les determinades i en zones aptes per a l'edificació de l'aprofitament establert pel planejament urbanístic, tant l'adjudicat a les persones propietàries com el que correspon a l'administració actuant d'acord amb els deures de cessió de sòl amb aprofitament establerts legalment.

d) La cessió gratuïta, a favor de l'administració municipal, dels terrenys destinats a sistemes urbanístics, d'acord amb el què estableix el planejament.

e) La determinació de les quotes d'urbanització a càrrec de les persones propietàries i, si s'escau, de l'administració actuant, així com la seva forma de pagament, que pot ser en metàl·lic o mitjançant terrenys edificables. Les quotes d'urbanització inclouen tant el cost de l'obra urbanitzadora com les indemnitzacions i les compensacions econòmiques que siguin necessàries per a fer efectiu el principi de distribució equitativa de beneficis i càrregues.

Cal ressaltar novament que, la modalitat de reparcel·lació suposa, tal i com estableix l'apartat d) de l'article 130 del RLU, la cessió gratuïta a favor de l'administració municipal, dels terrenys destinats a sistemes urbanístics. En aquest cas, el PAU-2 preveia en favor de l'Ajuntament d'Amposta la cessió de zones verdes i d'equipaments previstos en el plànols d'ordenació, ja que com estableix la seva fitxa urbanística, aquest tenia per objecte entre d'altres, l'obtenció per cessió gratuïta i obligatòria dels sistemes assenyalats al POUM.





Els projectes de reparcel·lació han de seguir els criteris previstos en l'article 126 del RLU, relatius als drets de les persones propietàries, valoracions de les finques resultants, adjudicació de parcel·les, indemnitzacions, compensacions econòmiques, obres i construccions preexistents i, d'altres qüestions relatives als béns de domini públic.

En tot cas, els efectes de l'aprovació definitiva d'un projecte de reparcel·lació són essencialment efectes econòmics i jurídics, els quals es resumeixen en els següents:

- a) La transmissió del dret de propietat entre el titular cedent i l'Administració pública cessionària dels sòls de cessió obligatòria.
- b) L'afectació amb efectes de garantia real de les parcel·les adjudicades al compliment de les càrregues i al pagament de les despeses inherents al sistema de reparcel·lació.
- c) La subrogació, amb plena eficàcia real, de les antigues parcel·les per les noves parcel·les.
- d) El gaudi de les exempcions tributàries establertes per la legislació aplicable.
- e) L'extinció o la transformació de drets i de càrregues, d'acord amb la legislació aplicable.

Continuant en l'anàlisi, cal remarcar que la reparcel·lació duta a terme l'any 2011 en el PAU-2 Eucaliptus es tractava d'una reparcel·lació econòmica de les previstes en l'article 165 i següents del RLU. La reparcel·lació econòmica, tal i com estableix l'article 165 del RLU, és aquella que per raó de la consolidació de l'edificació conforme amb el planejament, no és possible la redistribució material dels terrenys, o bé quan totes les persones propietàries afectades ho decideixen per unanimitat.

La reparcel·lació econòmica resulta necessària amb els casos en el quals es pretengui executar obres d'urbanització o reurbanització com és el cas d'Eucaliptus, on també un dels seus objectius, com s'ha fet esment, era la reurbanització d'aquest nucli urbà per millorar-ne els sistemes i els serveis bàsics.

Resulta important per al cas que ens ocupa, el que estableix l'article 165.3 del RLU, el qual determina que quan els drets de participació derivats de l'aplicació de la reparcel·lació econòmica impedeixen la reparcel·lació física amb les propietats dels terrenys destinats a sistemes, s'apliquen a aquests terrenys els criteris de valoració que estableix la legislació aplicable per als terrenys en sòl urbà sense aprofitament urbanístic, com seria el cas del terreny destinats a equipaments propietat d'Apartamentos Delta S.L, el qual té dret a obtenir una indemnització de la comunitat reparcel·latòria (art. 165 RLU). Recordar que la comunitat reparcel·latòria són el conjunt de propietaris inclosos dins d'un polígon d'actuació urbanística





objecte de reparcel·lació, de conformitat a l'article 129 del TRLU. En consonància, també cal remetre'ns al que assenyala l'apartat e), del punt primer, de l'article 126 del TRLU, quan determina que els projectes de reparcel·lació han de contemplar les diferències d'adjudicació les quals han d'ésser objecte de compensació econòmica entre les persones interessades, el valor de la qual s'ha de fixar atenint-se al preu de les parcel·les resultants que els haurien correspost si l'adjudicació hagués estat possible.

A més, s'ha de tenir en compte el que estableix l'article 165.4 del RLU, el qual exigeix que en la documentació del projecte de reparcel·lació econòmica aquest ha d'incorporar en el compte de liquidació provisional, les indemnitzacions previstes per aquells propietaris els quals per les circumstàncies físiques del sector no puguin obtenir els drets d'aprofitament urbanístic previstos en la vigent normativa. Transposat al cas objecte d'aquest informe, hem de recordar que el PAU-2 d'Eucaliptus, de manera incorrecta (qüestió ja constatada en la Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya número 1087, de data 4 de desembre de 2019), no assenyala en la fitxa de la finca aportada número 163 (terreny titularitat d'Apartamentos Delta qualificat com a equipaments) el valor indemnitzatori en favor dels seus propietaris, ni tampoc va preveure en el compte de liquidació provisional cap quantia indemnitzatòria atenent la cessió obligatòria i gratuïta en favor de l'Ajuntament d'Amposta.

Finalment s'ha de tenir en compte que la fitxa urbanística del PAU-2 establia que la condició d'execució i gestió del polígon d'actuació es desenvolupava per mitjà del sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

La modalitat de cooperació, d'acord amb el que estableix l'article 180 del RLU és aquella que correspon a l'Administració actuant, en aquest cas l'Ajuntament d'Amposta, la qual actua formulant el projecte de reparcel·lació i el projecte d'urbanització. En aquesta modalitat, les persones propietàries aporten les seves finques a la reparcel·lació i participen en el pagament de les despeses d'urbanització en proporció als seus drets en la comunitat de reparcel·lació. En aquesta modalitat, l'administració actuant executa les obres d'urbanització, d'acord amb la normativa que regeix les contractacions del sector públic.

Aprovat definitivament el projecte de reparcel·lació i el projecte d'urbanització, les despeses que es generen en el procés urbanitzador, s'atribueixen a les persones propietàries dels terrenys inclosos en un polígon d'actuació urbanística. Aquestes despeses, segons el que enumera l'article 120 del TRLU, inclouen:

a) La totalitat de les obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i pels





projectes d'urbanització amb càrrec al sector de planejament urbanístic o al polígon d'actuació urbanística.

b) Les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions, d'obres i d'instal·lacions que siguin exigits per a l'execució dels plans, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl.

c) Les indemnitzacions procedents pel trasllat forçós d'activitats.

d) El cost dels avantprojectes, dels plans parcials urbanístics i els plans de millora urbana, dels projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística.

També són imputables els costos de redacció de les modificacions puntuals del planejament general i dels planejaments de desenvolupament, promogudes per l'Administració, que comportin un augment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat o transformació dels usos establerts anteriorment.

e) Les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i les operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística.

f) Les despeses de gestió, degudament justificades, sota els principis de proporcionalitat i de no-enriquiment injust.

g) Les indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals o personals, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl.

h) Les despeses generades per a l'efectivitat del dret de reallotjament.

Cal tenir en compte que les despeses d'urbanització es reparteixen entre les persones adjudicatàries de les finques resultants de la reparcel·lació en proporció al valor d'aquestes.

L'obligació de pagament d'aquestes despeses, en el sistema d'actuació per reparcel·lació, li correspon a les persones propietàries de terrenys inclosos en un polígon d'actuació urbanística. En el cas d'incompliment del pagament de les despeses d'urbanització, l'Administració Pública pot ordenar l'execució forçosa de les obligacions incomplertes per mitjà del constrenyiment sobre el patrimoni de les persones deutores.

TERCERA. En quant als efectes de la declaració d'anul·labilitat sobres els actes administratius adoptats per les Administracions Públiques. Especial referència als efectes derivats de la Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya número 1087 de data 4 de desembre de 2019.

La Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya número 1087, de data 4 de desembre de 2019, va dictaminar en relació al procediment litigiós iniciat per Apartamentos Delta S.L sobre el projecte de reparcel·lació del PAU-2 Eucaliptus, el següent:





1º) ESTIMAR el recurso de apelación interpuesto a nombre de Apartamentos Delta, S.L., contra la Sentencia arriba indicada del Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 2 de Tarragona, dictada en autos 205/2012, y REVOCAR la sentencia apelada.

2º) ESTIMAR el recurso contencioso-administrativo interpuesto a nombre de la expresada, contra el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 17 de junio de 2011, de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación del PAU 2 "Eucaliptus", y ANULAR EN PARTE el acuerdo impugnado, de 17 de junio de 2011, de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación del PAU-2, "Eucaliptus", a fin de que se fije a favor de la apelante una indemnización por la falta o defecto de adjudicación de una parcela de resultado en proporción a sus derechos en la reparcelación por la aportación de la finca 163, cuya cuantía se determinará atendiendo al precio que la parcela de resultado que le hubiese correspondido tuviera a la fecha de la aprobación inicial del proyecto de reparcelación, el 13 de agosto de 2010, que deberá actualizarse con arreglo al interés legal del dinero a la fecha de la aprobación definitiva, de 17 de junio de 2011, devengando la cantidad actualizada el interés legal del dinero desde la interposición del recurso contencioso-administrativo hasta su total pago por el Ayuntamiento apelado, sin perjuicio de que éste pueda repercutir el pago en los propietarios de la comunidad reparcelatoria, interés que se incrementará en un 2% caso de que el Ayuntamiento no hiciese efectiva la indemnización en el plazo de tres meses a contar desde que se le notifique esta sentencia a través de su representación legal, revocando también el pronunciamiento condenatorio en costas de primera instancia.

3º) Sin condena al pago de las costas de apelación.

Abans d'analitzar les qüestions que són objecte d'aquest punt, cal matisar una sèrie de qüestions que resulten importants per tal de donar compliment a la sentència referida. La Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya que va estimar el recurs contenciós-administratiu interposat per Apartamentos Delta S.L, va anul·lar parcialment l'Acord de Junta de Govern Local de l'Ajuntament d'Amposta, de data 17 de juny de 2011, pel qual s'aprojava definitivament el projecte de reparcel·lació del PAU-2 Eucaliptus.

Aquesta declaració d'anul·labilitat parcial i no íntegra de l'Acord de Junta de Govern Local, es deu al simple fet que Apartamentos Delta S.L va recórrer en via contenciosa-administrativa aquest acte administratiu, només amb allò relatiu a la seva propietat i el dret indemnitzatori que no li fou reconegut. És a dir, la recurrent impugnà l'acord administratiu perquè el seu terreny situat dintre del polígon d'actuació urbanística del PAU-2 Eucaliptus, qualificat com a equipaments, durant la tramitació i aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació econòmica, promogut per l'Ajuntament d'Amposta a través de la modalitat de cooperació, no preveia en cap cas ni





l'atorgament de drets d'aprofitament urbanístic dintre del sector del PAU-2, ni tampoc una valoració econòmica dels terrenys en concepte indemnitzatori, d'acord amb el que estableix l'article 165.3 del RLU, i per tant, incomplia frontalment les disposicions previstes en la normativa sectorial urbanística.

En conseqüència, tant el Jutjat contenciós-administratiu de Tarragona com el Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, exclusivament van analitzar i van entrar a valorar jurídicament si l'acord de Junta de Govern Local de l'Ajuntament d'Amposta en allò directament relacionat amb el terreny d'Apartamentos Delta S.L, s'ajustava a Dret, ja que en cap cas, el pronunciament es va estendre a altres qüestions relacionades amb la tramitació i aprovació dels instruments urbanístics (projecte de reparcel·lació i projecte d'urbanització) i execució de les obres d'urbanització d'Eucaliptus, perquè no foren objecte del procediment judicial ni de les peticions de la recurrent. És concretament el principi dispositiu de les parts en un procediment judicial el qual defineix l'objecte del judici i el qual marca les limitacions dels Jutjats i Tribunals a l'hora de pronunciar-se sobre el mateix.

Aquest és el motiu principal pel qual exclusivament s'anul·là en part l'Acord de Junta de Govern Local de l'Ajuntament d'Amposta, de data 17 de juny de 2011, i motiu també pel qual la Sentència del TSJC, estableix que l'Ajuntament d'Amposta pugui repercutir les despeses d'indemnització del pagament del terreny d'Apartamentos Delta als propietaris de la comunitat reparcel·latòria, amb la següent afirmació:

"(...) hasta su total pago por el Ayuntamiento apelado, sin perjuicio de que éste pueda repercutir el pago en los propietarios de la comunidad reparcelatoria (...)"

Cal constatar que aquesta afirmació en la part resolutiva de la Sentència del TSJC no ve a dir que l'Ajuntament d'Amposta podrà decidir o no (a l'empara de la seva potestat discrecional), repercutir equitativament entre les persones propietàries del PAU-2, l'import d'indemnització fixat per la cessió del terreny destinat a equipament. En tot cas, aquesta afirmació del TSJC deriva de que el tribunal en cap cas analitza aquesta qüestió perquè la mateixa no forma part de l'objecte del judici, que exclusivament i com ja hem dit, és analitzar si Apartamentos Delta S.L té dret o no a rebre una indemnització pels terrenys de la seva propietat, sent que la reparcel·lació econòmica no li atribuïa drets d'aprofitament urbanístic en posterioritat a l'aprovació del projecte de reparcel·lació econòmica. En resum, la repercussió de despeses del procés urbanitzador a la comunitat de reparcel·lació, no fou una qüestió objecte del procediment judicial, motiu pel qual el TSJC, s'absté de pronunciar-se expressament.

Tot i això, ja avancem que, en virtut dels fonaments jurídics citats en el present informe als quals





ens remetem, la repercussió de forma equitativa del pagament de la indemnització entre tots els propietaris (comunitat de reparcel·lació) del PAU-2 no es tracta d'una potestat d'aquest Ajuntament, sinó d'una obligació imposada per la vigent normativa sectorial en matèria urbanística, derivada dels acords adoptats en el POUM d'Amposta de l'any 2008, pel qual s'estableix que el polígon d'actuació del PAU-2 serà desenvolupat per mitjà del sistema d'actuació de reparcel·lació econòmica en la modalitat de cooperació. Per tant, l'execució del PAU-2 per mitjà d'aquest sistema d'actuació s'ha de cenyir estrictament al procediment i normes definides en el TRLU i el RLU a les quals ens hem referit en els fonaments jurídics anteriors, el que suposa, que el pagament de la indemnització del terreny propietat d'Apartamentos Delta S.L destinat a equipament s'ha de repercutir a tota la comunitat reparcel·latòria.

La repercussió a les persones propietàries del PAU-2 del valor acordat per la indemnització del terreny d'Apartamentos Delta S.L ve motivat directament per la declaració judicial d'anul·labilitat parcial de l'Acord de Junta de Govern Local de data 17 de juny de 2011, atenent que aquest acte administratiu incomplia l'ordenament jurídic en el moment que no quantificava un valor d'indemnització per al terreny qualificat com a equipament.

Cal referir-nos en aquest punt a la Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya número 1087, de data 4 de desembre de 2019, ja que aquesta ens resulta clara i concisa sobre els fets jutjats i sobre els efectes jurídics i urbanístics que la mateix genera. De manera contundent, el pronunciament judicial no qüestiona que Apartamentos Delta S.L hagi aportat la finca adjudicada 163 al projecte de reparcel·lació, el que qüestiona, és que en cap cas se li adjudiqui una parcel·la fruit d'aquesta reparcel·lació i que tampoc aquesta mai ha estat compensada econòmicament per aquesta falta d'atribució de drets d'aprofitament urbanístic, el que suposa l'estimació de les pretensions de la recurrent.

Sent així les coses, el TSJC es ratifica en l'incompliment dels preceptes normatius en matèria urbanística. Concretament assenyala que aquest Ajuntament en el procediment d'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació va incomplir el previst en l'article 126.1 apartat a) del TRLU i l'article 7 del TRLU, el qual reconeix i garanteix el principi del repartiment equitatiu entre totes les persones propietàries afectades, en proporció a llurs aportacions, dels beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic.

La declaració judicial per la qual s'anul·la parcialment l'Acord de Junta de Govern Local de data 17 de juny de 2011, ve refrendada per allò que disposa l'article 48 de la LPACAP, atenent que s'han incorregut en diverses infraccions de l'ordenament jurídic (concretament els articles 7 i 126.1 a) del TRLU i 165.3 del RLU), les quals són susceptibles d'esmena o convalidació. Cal tenir en





compte que l'anul·labilitat parcial de l'Acord de JGL no té efectes sobre la resta de qüestions aprovades definitivament en el projecte de reparcel·lació, tal i com també determina l'article 49 de la LPACAP.

En tot cas l'efecte principal de l'anul·labilitat parcial de l'acord de la JGL és la necessarietat d'esmenar les vulneracions dels preceptes que regula l'ordenament jurídic urbanístic, concretament els articles 7 i 126.1 apartat a) del TRLU i 165.3 del RLU per mitjà d'un nou acte administratiu promogut per l'òrgan competent, en aquest cas, la Junta de Govern Local. Aquest acte administratiu, com ja hem referit en anterioritat, és l'Acord de la Junta de Govern Local de data 29 d'octubre de 2024, pel qual es modifica el Projecte de reparcel·lació del PAU-2 Eucaliptus. Aquest acord administratiu té efectes ex nunc, és a dir, convalida l'acte administratiu parcialment anul·lat des de que s'aprova.

Per tant, la Sentència del TSJC no genera la retroactivitat prevista en l'article 39.3 de la LPACAP, però sí que la pròpia convalidació d'aquell acte administratiu que ha estat anul·lat parcialment suposa validar aquelles actuacions administratives adoptades l'any 2011 que infringen l'ordenament jurídic urbanístic i per tant sotmetre aquesta recent actuació al procediment urbanístic legalment establert en el PAU-2.

D'aquesta forma, cal reiterar que l'Acord de Junta de Govern Local de data 29 d'octubre de 2024, es constitueix com un acte administratiu de convalidació parcial de l'Acord de Junta de Govern Local de data 17 de juny de 2011, amb la finalitat d'incloure dintre el projecte de reparcel·lació aprovat definitivament, el valor indemnitzatori de la finca adjudicada número 163 en favor de l'Ajuntament d'Amposta. La inclusió d'aquest valor indemnitzatori dintre de la reparcel·lació econòmica promoguda a través del sistema de reparcel·lació per cooperació, permet que les actuacions d'aquesta corporació s'ajustin a Dret i donin compliment finalment al previst en l'article 7 i 126 del TRLU, com també l'article 165.3 del TRLU. L'anul·labilitat parcial de l'acord de JGL, no solament genera un acte administratiu de convalidació d'allò anul·lat, sinó que també i de forma indirecta, provoca la generació d'una nova quota urbanística o complementària que té per objecte repartir equitativament entre totes les persones propietàries de terrenys inclosos en el sector l'import d'indemnització fixat. En el cas que ens ocupa l'import total de la indemnització no es repercuteix íntegrament a les persones propietàries tal i com es va determinar en l'acord homologat judicialment.

Per tot això, s'ha de destacar que la Sentència del TSJC, tot i no entrar a valorar com s'havia de sufragar aquesta indemnització per no formar part de l'objecte litigiós, sí que indirectament, amb l'anul·labilitat parcial de l'Acord de Junta de Govern Local de data 27 de juny de 2011, acaba





obligant a l'Ajuntament a refer o convalidar els seus actes a través dels procediments administratius legalment establerts. En aquest sentit si la indemnització a liquidar provenia d'un projecte de reparcel·lació promogut per la modalitat de cooperació, aquesta deu d'incorporar-se en el projecte de reparcel·lació aprovat definitivament l'any 2011. Per tant no existeix en aquest supòsit l'exercici de la potestat discrecional d'aquest Ajuntament amb la finalitat de decidir-ne com s'establirà la forma de pagament de la indemnització, ja que la convalidació parcial de l'acte impugnat i anul·lat parcialment, genera indiscutiblement que aquest es regeixi pel procediment de reparcel·lació del PAU-2 Eucaliptus.

CONCLUSIONS

Per tot el que antecedeix en relació al cas que ens ocupa, i a l'empara dels fonaments jurídics i urbanístics anteriors, es conclou:

PRIMERA. Els terrenys destinats a sistemes urbanístics s'adquireixen mitjançant cessió gratuïta i obligatòria, com així preveia el PAU-2 Eucaliptus sobre la finca adjudicada número 163, la qual es qualificava com a Equipaments. La cessió obligatòria i gratuïta en favor de les Administracions Públiques no eximeix a la comunitat reparcel·latòria a fer front a les despeses i els costos d'indemnització derivats de l'adquisició de sistemes com en el cas que ens ocupa.

SEGONA. Es desprèn de l'anàlisi de la documentació obrant en el procediment judicial amb Apartamentos Delta S.L i havent consultat els arxius municipals, que la finca adjudicada número 163 del projecte de reparcel·lació del PAU-2, mai va ser cedida en favor de l'Ajuntament d'Amposta i, per tant, la seva cessió obligatòria i gratuïta devia de cenyir-se a les exigències de la normativa urbanística reguladores dels projectes de reparcel·lació.

TERCERA. El sistema d'actuació del PAU-2 Eucaliptus fou el sistema d'actuació per reparcel·lació, en la modalitat de cooperació, és a dir, aquella modalitat per la qual correspon a l'Administració actuant formular el projecte de reparcel·lació i el projecte d'urbanització. En el cas del PAU-2 Eucaliptus ens trobàvem davant d'una reparcel·lació econòmica atenent les condicions físiques del sector, per quan no resultava necessari redistribuir els terrenys per la pròpia consolidació dels edificis i atenent que únicament l'objectiu del propi polígon d'actuació era l'execució de les obres d'urbanització i la cessió de sistemes.

L'article 165.4 del RLU assenyala que la reparcel·lació econòmica ha d'incorporar en el compte de liquidació provisional les indemnitzacions previstes per aquells propietaris els quals les circumstàncies físiques del sector no puguin obtenir els drets d'aprofitament urbanístic previstos





en la norma.

Cal tenir en compte, com ja hem dit a la conclusió segona, que la finca adjudicada 163, propietat d'Apartamentos Delta S.L, mai fou cedida a l'Ajuntament d'Amposta i que el projecte de reparcel·lació del PAU-2 preveia la seva cessió obligatòria i gratuïta sense que la comunitat reparcel·latòria fes front a la indemnització corresponent regulada en les reparcel·lacions econòmiques.

QUARTA. La Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya número 1087, de data 4 de desembre de 2019, va estimar el recurs contenciós-administratiu interposat per Apartamentos Delta S.L, pel qual s'anul·lava en part l'Acord de Junta de Govern Local de l'Ajuntament d'Amposta de data 17 de juny de 2011, pel qual s'aprojava definitivament el projecte de reparcel·lació del PAU-2 Eucaliptus.

La declaració d'anul·labilitat feia referència exclusivament al fet de no haver incorporat un import d'indemnització per la finca adjudicada número 163, propietat d'Apartamentos Delta S.L, la qual s'havia de cedir gratuïta i obligatòriament a l'Ajuntament d'Amposta per estar qualificada com a sistema d'Equipaments.

S'ha de recalcar que la Sentència del TSJC únicament es va pronunciar sobre la qüestió relativa a la indemnització dels terrenys destinats a equipaments, però en cap cas analitzava altres qüestions com els efectes de la declaració d'anul·labilitat en relació al projecte de reparcel·lació o si l'Ajuntament d'Amposta podrà decidir o no (a l'empara de la seva potestat discrecional), repercutir equitativament entre les persones propietàries del PAU-2, l'import d'indemnització fixat per la cessió del terreny destinat a equipament, per no ser objecte del judici per cap de les dues parts (principi de disposició de les parts en els procediments judicials).

És per aquest motiu pel qual el TSJC no es pronuncia sobre la forma en la qual s'ha de procedir al pagament de la indemnització en favor d'Apartamentos Delta S.L.

CINQUENA. L'anul·labilitat parcial de l'Acord de la Junta de Govern Local de l'Ajuntament d'Amposta de data 17 de juny de 2011, com ja s'ha referit, únicament feia referència a la qüestió relativa al pagament de la indemnització.

L'efecte jurídic d'aquesta anul·labilitat és la convalidació de l'acte administratiu d'acord amb el que estableix l'article 52 de la LPACAP.





La convalidació de l'acte administratiu i, en concret la convalidació parcial de l'Acord de Junta de Govern Local suposava necessàriament la generació d'un nou acte administratiu que permetés esmenar els vicis d'anul·labilitat declarats judicialment.

Si tenim en compte que la part anul·lada per sentència és la part relativa a la fixació d'un import per la finca adjudicada número 163, aquest nou acte administratiu que convalida aquesta part anul·lada, és a dir, l'Acord de Junta de Govern Local que modifica el projecte de reparcel·lació del PAU-2 Eucaliptus, de data 29 d'octubre de 2024, el qual té per objecte esmenar aquests vicis incorporant un import de la referida finca, s'ha de subsumir obligatòriament en el si del procediment legalment establert per al PAU-2, que si recordem, fixava que les condicions de gestió i execució de la urbanització, s'havien de dur a terme per mitja de la reparcel·lació econòmica en la seva modalitat de cooperació.

El procediment legalment establert, com ja s'ha fonamentat jurídicament, exigeix que la comunitat reparcel·latòria no solament assumeixi les despeses d'urbanització sinó també les despeses per les possibles indemnitzacions derivades de la reparcel·lació, com en seria el cas de la finca adjudicada número 163 del projecte de reparcel·lació d'Eucaliptus.

Per tant, aquest Ajuntament ha de fixar un import d'indemnització per la finca adjudicada número 163 i per això, si tenim en compte l'obligatorietat de cenyir la convalidació dels vicis d'anul·labilitat al procediment de reparcel·lació, l'Ajuntament, haurà de generar unes quotes urbanístiques complementàries que de forma equitativa seran sufragades per la comunitat reparcel·latòria.

SISENA. En consideració de les anteriors conclusions es determina que la part resolutiva de la Sentència del TSJC no entra a valorar si l'Ajuntament d'Amposta ostenta la facultat de decidir o no (a l'empara de la seva potestat discrecional) repercutir equitativament entre les persones propietàries del PAU-2, l'import d'indemnització fixat per la cessió del terreny destinat a equipament. En tot cas, la utilització del vocable «puede» per part del TSJC deriva de que el tribunal en cap cas analitza aquesta qüestió perquè la mateixa no forma part de l'objecte del judici, que exclusivament i com ja hem dit, és analitzar si Apartamentos Delta S.L té dret o no a rebre una indemnització pels terrenys de la seva propietat, sent que la reparcel·lació econòmica no li atribuïa drets d'aprofitament urbanístic en posterioritat a l'aprovació del projecte de reparcel·lació econòmica. La repercussió de despeses del procés urbanitzador a la comunitat de reparcel·lació, no fou una qüestió objecte del procediment judicial, motiu pel qual el TSJC, s'absté de pronunciar-se expressament.





La repercussió de forma equitativa del pagament de la indemnització entre tots els propietaris (comunitat de reparcel·lació) del PAU-2 no es tracta d'una potestat d'aquest Ajuntament, sinó d'una obligació imposada per la vigent normativa sectorial en matèria urbanística, derivada dels acords adoptats en el POUM d'Amposta de l'any 2008, pel qual s'estableix que el polígon d'actuació del PAU-2 serà desenvolupat per mitjà del sistema d'actuació de reparcel·lació econòmica en la modalitat de cooperació. Per tant, l'execució del PAU-2 per mitjà d'aquest sistema d'actuació s'ha de cenyir estrictament al procediment i normes definides en el TRLU i el RLU, el que suposa, que el pagament de la indemnització del terreny propietat d'Apartamentos Delta S.L destinat a equipament s'ha de repercutir a tota la comunitat reparcel·latòria.

Aquest és el parer de qui subscriu, el qual es sotmet a qualsevol altre que millor fonamentat en dret es pugui emetre.

Signat per:

