

DICTAMEN: SUPUESTO DE HECHO

El Ayuntamiento de X tramitó y aprobó el proyecto de reparcelación derivado de la previa revisión de un plan parcial que había promovido la mercantil Z a las resultas de una previa modificación del plan general de ordenación urbana.

Z es una sociedad anónima participada mayoritariamente por el Gobierno de Aragón y, minoritariamente, por una entidad de crédito, por el propio ayuntamiento de X y por un grupo de vecinos del municipio.

Los vecinos accionistas eran antiguos propietarios de fincas que habían transmitido a la mercantil Z cuarenta años antes para construir una estación de esquí bajo la declaración de centro de interés turístico nacional.

Asentada la estación de esquí y consolidada una parte de la urbanización sobre las fincas entonces transmitidas, durante la tramitación del proyecto de reparcelación los antiguos propietarios -gran parte de ellos accionistas de la sociedad conforme a pacto en los contratos de compraventa- comparecieron ante el Ayuntamiento de X para advertir que tenían intención de reclamar a la mercantil Z la resolución de los contratos de compraventa que habían otorgado hace cuarenta años.

Los vecinos consideraban que Z había incumplido su obligación de desarrollar la urbanización asociada al centro de interés turístico una vez que había ejecutado y puesto en funcionamiento la estación de esquí.

El Ayuntamiento de X, con fundamento en informes jurídicos y técnicos municipales, rechazó las alegaciones de los vecinos, así como su posterior recurso de reposición, declarando firme el acuerdo de aprobación del proyecto de reparcelación.

El Secretario de la corporación expidió certificación a los efectos de inscribir a nombre de la sociedad Z las fincas resultantes conforme al proyecto en el Registro de la Propiedad.

El Registrador de la Propiedad apreció una serie de defectos subsanables en el título, acordándose para subsanarlos la práctica de una operación jurídica complementaria.

Entretanto, los vecinos afectados -antiguos propietarios de las fincas y sus sucesores-, dedujeron demanda ante el Tribunal Superior de Justicia de Aragón contra la sociedad Z, interesando judicialmente la resolución de los contratos originarios de compraventa y, con ella, la condena a Z a restituir las propiedades transmitidas en su día.

En su demanda no solicitaban la adopción de medida cautelar alguna.

Varios meses después, en vísperas de las elecciones municipales, el Ayuntamiento de X aprobó la operación jurídica complementaria al proyecto de reparcelación con fundamento en un informe jurídico realizado por un bufete de abogados externo, si bien que con el reparo expreso del secretario municipal.

Además, en su acuerdo, el Ayuntamiento acordó declarar la litigiosidad de la reparcelación, -por referencia al proyecto y no a las fincas-, asumiendo la petición inicial de los vecinos comparecientes y antiguos propietarios de las fincas ahora propiedad de Z.

Razone en Derecho y dictamine sobre las cuestiones jurídicas que plantea el supuesto de hecho