
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN SEGUNDA
Recurso nº 275/2011. Sentencia de 11-06-2014

TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA

EXPROPIACIÓN FORZOSA. SISTEMA GENERAL. ÁMBITO U-1. PLAN DE RIBERAS-MEANDRO DE RANILLAS.

Normativa aplicable Ley del Suelo 2007, en vigor al inicio del expediente individualizado justiprecio. Defectuosa constitución del Jurado. Inexistencia al no producir indefensión. Valoración del suelo como no urbanizable, procedencia al ser suelo rural productivo. Comparación valorativa con los suelos de la Expo. Improcedencia al situarse en Soto de Almozara fuera del Meandro Ranillas. Sistema General Urbanizable. Improcedencia terreno rodeado por suelos no urbanizables. Valoración Suelo por Capitalización de renta agraria.

Fallo: Desestimación. Favorable al Ayuntamiento.

Ilmos. Sres.

PRESIDENTE

D. Eugenio A. Esteras Iguácel

MAGISTRADOS

D^a Nerea Juste Díez de Pinos

D. Fernando García Mata

D. Emilio Molins García-Atance (*Ponente*)

En Zaragoza, a once de junio de dos mil catorce.

En nombre de S.M. el Rey.

VISTO, por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN (Sección 2), el recurso contencioso-administrativo número 275 de 2011, seguido entre partes; como demandantes DON A. representado por la Procuradora de los Tribunales D^a M. y asistido por el abogado D. C.; y como Administración demandada la ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO, representada y asistida por el Sr. Abogado del Estado. Es objeto de impugnación la resolución del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza de 24 de enero de 2011, recaída en el expediente 245/08, por la que se desestimó el recurso de reposición interpuesto contra la resolución del mismo órgano de fecha 28 de junio de 2010 que fijó el justiprecio de las fincas, sitas en el término municipal de Zaragoza, (Referencias catastrales: Polígono 196, parcelas 133 y 9200), e identificadas con los números 24 y 32-24 de la relación de bienes y derechos afectados en la expropiación para la ejecución de las obras del "Proyecto de Ámbito U-1 del Plan de Riberas. Meandro de Ranillas. Tramo: Puente de la Autopista - Almozara".

Procedimiento: Ordinario.

Cuantía: 409.394,94 euros.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La parte actora en el presente recurso, por escrito que tuvo entrada en la Secretaría de este Tribunal en fecha 25 de mayo de 2011, interpuso recurso contencioso administrativo contra las resoluciones citadas en el encabezamiento de esta resolución.

SEGUNDO.- Previa la admisión a trámite del recurso y recepción del expediente administrativo, se dedujo la correspondiente demanda, en la que tras relacionar la parte recurrente los hechos y fundamentos de derecho que estimaba aplicables concluía con el suplico de que se dictara sentencia por la que, con estimación del recurso se revoque la valoración emitida por el Jurado, declarando:

«1º) *Que, el valor unitario del justiprecio de la expropiación es, cuando menos, el mismo que determinó el Sr. Gerente de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza, Don C., en su informe de 07/06/2004, informe emitido para adquirir en*

avenencia fincas del Meandro de Ranillas para la EXPO, valor que fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno, valor de 98,86 €/m² y, todo ello, de acuerdo con el siguiente desglose:

Para la PARCELA N° 1

Parte expropiada:

SUP.	Valor Unitario	Valor
1.971 m ² .s	98,86 €/m ² s.	194.853,06 €
Premio de afección 5%		<u>9.742,65 €</u>
		204.595,71 €

Parte ocupada temporalmente:

SUP.	Valor Anual	Valor
1.031 m ² .	98,86 x 5% x 2 años	10.192,47 €

Para la PARCELA N° 2

Parte expropiada:

SUP.	Valor Unitario	Valor
2.485 m ² .s	98,86 €/m ² s.	245.667,10 €
Premio de afección 5%		<u>12.283,36 €</u>
		257.950,46 €
TOTAL INDEMNIZACION		<u>472.738,64 €</u>

2º) Que, se reconozca que habiendo sido aprobada, en 30 de Junio de 2006, con carácter definitivo, la "Relación de Propietarios, Bienes y Derechos" de la expropiación, por el procedimiento de urgencia, de los bienes cuyo justiprecio es objeto de este recurso y habiendo sido levantada el Acta previa a la ocupación el 12 de Junio de 2006, el requerimiento de la hoja de aprecio y, por lo tanto, la fecha a la que debió ser referida la valoración pudo ser, si el Ayuntamiento hubiese sido diligente, el 13/07/2006, es decir, dentro de la vigencia de la Ley del Suelo de 1998.

3º) Que se reconozca que la demora del Ayuntamiento en el requerimiento de la Hoja de Aprecio de una expropiación, por el procedimiento de urgencia, como la que nos ocupa, no debe perjudicar al expropiado con la aplicación de una legislación posterior que es muy perjudicial.

4º) Que se reconozca que el expropiado tiene derecho a que le sean abonados los intereses de demora en la fijación del justiprecio, intereses que deberán ser contados a partir del 30 de Diciembre de 2006, es decir, seis meses después de la fecha de la aprobación definitiva de la "Relación de Propietarios, Bienes y Derechos", porque el propietario que es objeto de una expropiación por el procedimiento de urgencia nunca puede ser peor tratado que los propietarios afectados por una expropiación normal.»

TERCERO.- La Administración demandada, en su escrito de contestación a la demanda, solicitó, tras relacionar los hechos y fundamentos de derecho que, por su parte, estimó aplicables, que se dictara sentencia por la que se desestimase el recurso interpuesto.

CUARTO.- Recibido el juicio a prueba y practicada la propuesta por las partes con el resultado que es de ver en autos, y tras evacuarse por las partes el trámite de conclusiones, se celebró la votación y fallo el día señalado, 4 de junio de 2014.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Se impugna en el presente proceso por la parte actora la resolución del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza de 24 de enero de 2011, recaída en el expediente 245/08, por la que se desestimó el recurso de reposición interpuesto contra la resolución del mismo órgano de fecha de junio de 2010 que fijó el justiprecio de las fincas, sitas en el término municipal de Zaragoza,

(Referencias catastrales: Polígono 196, parcelas 133 y 9200), e identificadas con los números 24 y 32-24 de la relación de bienes y derechos afectados en la expropiación para la ejecución de las obras del “Proyecto de Ámbito U-1 del Plan de Riberas. Meandro de Ranillas. Tramo: Puente de la Autopista-Almozara”.

SEGUNDO.- La actora deduce su demanda en solicitud de un justiprecio de 472.738,64 euros. Discrepando la parte recurrente de la valoración del suelo efectuada por el Jurado, resulta preciso comenzar recordando que una reiterada jurisprudencia viene sosteniendo la presunción *iuris tantum* de legalidad y acierto de los acuerdos de los Jurados Provinciales de Expropiación Forzosa, siempre y cuando tales acuerdos estén debidamente motivados, y ello en atención a lo variado de su composición, la calidad jurídica y técnica de sus miembros y a su experiencia profesional -en dicho sentido, cabe citar las sentencias de 18 de enero y 23 de octubre de 2001, 16 de julio de 2002, 16 de noviembre de 2004 y 18 de enero de 2005-. Presunción, sin embargo, que como acabamos de indicar no es una presunción *iuris et de iure*, sino *iuris tantum*, por lo que admite prueba en contra, lo que exige que el afectado demuestre que el Jurado ha incurrido en infracción legal, en notorio error de hecho o en valoración equivocada de los elementos existentes en el expediente -como señala la reciente sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo de 6 de octubre de 2009, “tratándose de una presunción *iuris tantum* no se excluye la operatividad de otros medios probatorios a efectos de desvirtuarla”. Y para desvirtuar dicha presunción de veracidad una reiterada jurisprudencia viene sosteniendo igualmente que es la prueba pericial procesal el medio más idóneo, que cuando viene avalada por las formalidades y rigor establecidos en la Ley de Enjuiciamiento Civil, tiene las mismas características de objetividad e imparcialidad que el acuerdo del Jurado (entre otras, sentencias de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo de 14 noviembre 1986, 17 mayo 1989, 16 de junio de 1992, 29 de noviembre de 1994 y 9 de marzo de 1995), debiendo ser valorada, como toda prueba, conforme a las reglas de la sana crítica, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 348 de la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil, en relación con todo el conjunto de la prueba practicada. Si bien, resulta indudable que la presunción de acierto de la decisión del Jurado también puede desvirtuarse, como señala la sentencia de la Sección 6 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo de 24 de marzo de 2009, “como tal presunción, por otras pruebas distintas de la pericial que acrediten con plena certeza que es otra la realidad de la situación” -como indica la sentencia de la Sección 6 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo de 3 de septiembre de 2004, para la resolución de la controversia “en esta materia es imprescindible analizar los informes periciales y las pruebas practicadas tanto en vía administrativa como en sede jurisdiccional, de manera que sólo cuando el Jurado Provincial de Expropiación sienta como base unos criterios erróneos de interpretación o sus conclusiones no resulten armonizables con los juicios técnicos obrantes en el expediente, la decisión debe ser anulada”-.

TERCERO.- La recurrente sostiene, en primer lugar, que la tasación se debe realizar conforme al valor que tengan los bienes o derechos expropiables al tiempo de iniciarse el expediente de justiprecio -art. 36 LEF- y esta previsión no ha sido tomada en cuenta por el Jurado, porque el expediente se había iniciado en el año 2005 por el procedimiento de urgencia y sin embargo, por causas no imputables al demandante, se ha ido retrasando en su tramitación hasta la entrada en vigor de la nueva Ley del Suelo. En esta situación, expone el recurrente, la demora administrativa en la iniciación de la pieza separada de justiprecio no puede suponer un perjuicio para el expropiado por la infravaloración que resulta de la entrada en vigor de la nueva norma. En concreto sostiene que debemos estar a las circunstancias que existían en el momento de iniciarse la expropiación y ocupación por el procedimiento de urgencia -FD decimoséptimo- o al 13 de julio de 2006 como posible fecha en que debió ser requerida la parte para presentar su valoración, dado que la aprobación definitiva de la relación de propietarios, bienes y derechos tuvo lugar el 30 de junio de 2006 -apartado segundo de la súplica de la demanda.

Con carácter previo hay que indicar que la Sala no considera necesario

acordar como diligencia final las pruebas denegadas la parte actora, por los mismos motivos ya expuestos en el auto de 20 de mayo de 2013.

Además esta Sala ha tenido ocasión de pronunciarse ya en varias ocasiones sobre la fecha a la que se debe estar para la determinación del justiprecio y ha indicado, acogiendo la postura defendida por el Abogado del Estado:

Sobre esta cuestión debe tenerse en cuenta la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 8/2007 -y su homóloga del Texto Refundido- cuando en su apartado 1 establece que: “Las reglas de valoración contenidas en esta Ley serán aplicables en todos los expedientes incluidos en su ámbito material de aplicación que se inicien a partir de su entrada en vigor”. La Disposición Adicional Cuarta la determina en el 1 de julio de 2007.

A su vez, el apartado 1 del artículo 21 del Texto Refundido dispone que “Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se siguen por lo dispuesto en esta Ley”, entre otros supuestos, cuanto tengan por objeto: b) La fijación del justiprecio en la expropiación cualquiera que sea el objeto de ésta y la legislación que la motive”.

El apartado 2 del mismo artículo 21 añade: “Las valoraciones se entienden referidas: b) Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio: individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta”.

Si se tiene en cuenta el objeto de esta Ley -no solo reguladora en parte de la expropiación forzosa, urbanística o por otro motivo- y la interpretación conjunta de los preceptos citados, ha de concluirse que el término “expedientes”, que emplea la Disposición Transitoria Tercera, apartado 1, se refiere no a los procedimientos expropiatorios, sino a los expedientes de justiprecio y, por tanto, los criterios de valoración de la Ley 8/2007 y del Texto Refundido se aplicarán a los expedientes de justiprecio iniciados tras su entrada en vigor, independientemente de la fecha de inicio de los expedientes de expropiación de la que traigan su causa los expedientes de justiprecio.

Esta solución, invocada por el Abogado del Estado según la circular 1/2009 de la Abogacía del Estado, obrante en autos, es seguida por el acuerdo del Jurado en su detallado Fundamento de Derecho Segundo sobre el extremo de que se trata, y lo ha sido también por esta Sección Segunda en diversas sentencias, entre otras, de 9 de marzo de 2011 (recurso 301/2009), 31 de octubre de 2012 (recurso 21/2010) y de 13 de marzo de 2013 (recurso 427/2010).

De acuerdo con lo anterior, como se razona en el acuerdo del Jurado, teniendo en cuenta que la iniciación del expediente de justiprecio se identifica por la jurisprudencia con “el momento en que el expropiado recibe el oficio de la Administración interesándole que formule hoja de aprecio” (Ss de 10 de mayo de 2005 -citada en el acuerdo del Jurado-, de 31 de enero de 2006 y de 15 de diciembre de 2008) y que en este caso tuvo lugar el 27 de noviembre de 2008, resultan de plena aplicación las previsiones que sobre valoración, se contienen en la Ley 8/2007 y en su Texto Refundido -STSJA, Sección Segunda, de 29 de julio de 2013, recurso 315/2011-.

La parte actora alude a la existencia de una demora en la iniciación del expediente de justiprecio que justificarla, en la posición que mantiene en su demanda, la aplicación al caso de la Ley 6/1998.

El Tribunal Supremo ha señalado, en sentencia de 25/05/2012, Recurso Núm. 2840/2009: *En primer lugar, sobre la cuestión debatida, no es ocioso recordar que esta Sala viene reiteradamente afirmando que el tiempo de iniciación del expediente de justiprecio, determinante de la fecha a la que hay que referir el valor de los bienes a tasar, conforme al artículo 36.1 de la Ley de Expropiación Forzosa, tiene lugar a partir del momento en que se notifica al expropiado el acuerdo de iniciación de las gestiones para llegar a un mutuo acuerdo o cuando el expropiado recibe el oficio de la Administración interesándole que formule hoja de aprecio (Sentencias de 16 de mayo y 19 de noviembre de 1979, 21 de diciembre de 1984, 4 de febrero 1985, 2 y 16 de octubre de 1995, 28 de mayo y 14 de junio de 1996 y 9 de junio de 2003, entre otras).*

No obstante, hemos declarado también en sentencia de 21 de junio de 1997, y

reiteran las sentencias de 25 de marzo de 2004 (recurso 7169/1999) y 8 de febrero de 2005 (recurso 5976/2000), entre otras, que para el supuesto de que la Administración incumpla lo establecido en el artículo 52 regla 7ª de la Ley de Expropiación Forzosa cuando ha existido una notable demora en la tramitación del expediente de justiprecio, el retraso no puede perjudicar al expropiado, de manera que en el caso de que el valor de los bienes o derechos ocupados fuese superior en el momento de la efectiva iniciación del expediente de justiprecio, habría que estar a éste.

La doctrina jurisprudencial expresada es plenamente aplicable en el presente caso. En efecto, hemos señalado anteriormente que obra en el expediente administrativo escrito dirigido por la ahora recurrente al Departamento de Política Territorial y Obras Públicas de la Generalidad de Catalunya, en el que refiere que ya en fecha 26 de enero de 2000 puso en conocimiento de la Administración expropiante su disposición a otorgar el correspondiente mutuo acuerdo expropiatorio, pero sin que el mismo fuera posible transcurridos más de tres años desde la fecha del acta de ocupación de las fincas por la sociedad beneficiaria; añadiendo la expropiada que para no resultar más perjudicada por esa demora, con esa misma fecha -24 de julio de 2003- presentaba su hoja de aprecio.

En el supuesto que nos ocupa, a diferencia del caso que examina el Alto Tribunal, no ha existido una *considerable demora* en la iniciación del expediente de justiprecio, dado que entre la aprobación definitiva de la relación de propietarios, bienes y derechos que tuvo lugar el 30 de junio de 2006 y el acuerdo del 26 de julio de 2007 para requerir a los sujetos expropiados la formulación de la hoja de aprecio respectiva, lo que le fue solicitado al demandante el 5 de noviembre de 2007 y en esta situación no se justifica la aplicación de la precedente doctrina jurisprudencial, dados los trámites que seguidos, que obran en documentados en el expediente administrativo. La aplicación de la Ley del Suelo de 2007 ha sido además la que se ha aceptado por esta misma Sección en anteriores sentencias, dictadas en procedimientos de esta misma actuación expropiatoria, respecto a fincas colindantes o próximas a las del actor, en los recursos número 445 del año 2010 - sentencia de ocho de mayo de dos mil trece-, número 425 del año 2010 sentencia de veinticuatro de abril de dos mil trece-, número 506 del año 2010 sentencia de treinta de abril de dos mil trece-, y número 449 del año 2010 sentencia de ocho de mayo de dos mil trece-.

En cualquier caso, aunque se partiera de la aplicación de la Ley 6/1998, de régimen del suelo y valoraciones, tampoco procedería la estimación de las pretensiones deducidas por la parte, porque como luego se indicará el planteamiento de justiprecio que figura en la demanda no se atiene a los requisitos de los métodos de comparación y, en su defecto, de capitalización de rentas reales o potenciales que contemplaba el art. 26 de dicho texto legal.

CUARTO.- La parte demandante alega que se ha producido una infracción de los artículos 25, 26 y 27 de la Ley 6/1998, que regulan las valoraciones de justiprecio en expropiaciones, ya que el Jurado no estaba legalmente constituido.

Expone que el Ayuntamiento ha optado por valorar los suelos objeto de expropiación y ocupación temporal en la situación de suelo rural, y carece de sentido que el único funcionario técnico que conformaba el Jurado no haya sido un ingeniero agrónomo, sino un arquitecto superior que no acredita conocimiento para valorar suelos en situación de rural.

El Abogado del Estado sin negar virtualidad a dicha argumentación sostiene, sin embargo, que en la demanda no se solicita una declaración de nulidad de actuaciones para que el Jurado se constituya correctamente, sino un pronunciamiento de fondo, y además invoca la doctrina jurisprudencial conforme a la cual para apreciar la nulidad se debe atender a la producción de indefensión a la parte, lo que en este caso ni siquiera se insinúa.

Atendidas las alegaciones de la parte acerca del justiprecio de las fincas expropiadas debemos concluir desestimando la expresada alegación de defectuosa constitución del Jurado, porque la parte en modo alguno discute los presupuestos agrarios tomados en consideración para determinar el precio del terreno expropiado, sino que postula la aplicación de un criterio valorativo distinto, fijado por el

Ayuntamiento para otros terrenos de la misma clasificación y calificación urbanísticas, como luego se examinará. En esta situación, además de que se debe resaltar la conveniencia de que interviniese en las deliberaciones un arquitecto superior, dadas las cuestiones urbanísticas controvertidas en el expediente, hay que tener presente que el Tribunal Supremo viene reiterando que *Aún en el caso de admitirse una deficiente conformación del Jurado por no idoneidad de los vocales técnicos, aún así no necesariamente el motivo debe acogerse. En la sentencia de 15 de junio de 2010, dictada en el recurso de casación núm. 2675/2006, siguiendo la de 30 de junio de 2001, indicamos “... esta Sala, modificando la inicial orientación jurisprudencial, ha declarado a partir de su Sentencia de 30 de enero de 1998 (recurso de casación 5405/1993, fundamento jurídico primero «in fine»), seguida, entre otras, por las de 18 de mayo de 1998, 9 de octubre de 1999, 27 de mayo de 2000, 8, 17 y 27 de marzo de 2001, que la incorrecta composición del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa, por carecer sus vocales de la titulación exigible por el artículo 32.1 de la Ley de Expropiación Forzosa, no constituye una causa de nulidad de pleno derecho, sino un defecto formal determinante de su anulación exclusivamente cuando, conforme al artículo 63.2 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, impida al acto alcanzar su fin o haya producido indefensión, supuestos ambos que no concurren en este caso, en que tanto en la vía previa como en sede jurisdiccional los propietarios han tenido la oportunidad de alegar lo que a su derecho ha convenido y de utilizar los medios de prueba oportunos para justificar cumplidamente el valor del terreno expropiado “. Y no otra cosa podemos sostener ahora, en cuanto que tanto en la vía administrativa como en la judicial la recurrente, al igual que la beneficiaria, pudieron formular las alegaciones que tuvieran por conveniente en defensa de su derecho y proponer, con igual objetivo, pruebas -TS, Sala 3ª, sec. 6ª, S 6-11-2013, rec. 364/2011-*

En el caso que nos ocupa no se advierte, al igual que en el supuesto analizado por el Alto Tribunal, la producción de indefensión alguna a la parte, por lo que la impugnación debe desestimarse en este concreto extremo examinado.

QUINTO.- Igualmente la parte demandante critica los presupuestos y conclusiones del acuerdo del Jurado Provincial de Expropiación. El fundamento de su pretensión descansa en el informe de valoración emitido por don C., Gerente de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza, de fecha 7 de junio de 2004 para la adquisición de los suelos del Meandro de Ranillas para la Exposición Internacional de Zaragoza 2008, cuyo contenido transcribe en la demanda y en el que se funda para aplicar el aprovechamiento subjetivo correspondiente a un sistema general urbanizable, con un valor final por metro cuadrado de 98,86 euros que finalmente aplica -si bien en importe muy inferior al pretendido en el expediente de justiprecio. Expone que el Ayuntamiento -y el propio Gerente- han ido en contra de lo que habían venido actuando en otras valoraciones en el mismo ámbito territorial del Meandro de Ranillas. Invoca el derecho a la igualdad Sostiene que la expropiación de terrenos para la Expo supone una actuación que “crea ciudad”, y no se puede vulnerar el principio de igualdad y los de buena fe y confianza legítima dando un tratamiento dispar a la valoración de los suelos, cuando todos contaban con la misma clasificación y calificación urbanística. Señala que la Sala de lo Contencioso Administrativo ha reconocido ya precios superiores a los del Jurado -sentencia de 16 de julio de 2010 de la Sección Tercera-, 66,62 y 72,12 euros para terrenos, del Meandro de Ranillas.

Por su parte, el Abogado del Estado se opone a esta pretensión y sostiene que la valoración de los terrenos se ha realizado correctamente por el Jurado, atendiendo a la clasificación y características del suelo como no urbanizable especial de protección del suelo productivo agrario y de suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural en la categoría de sotos, galachos y riberas fluviales a los que resulta aplicable la mayor protección urbanística y poseer, en consecuencia, la categoría de suelo rural, llegando el Jurado a obtener un precio mediante capitalización de la renta real o potencial de 13,29 euros el metro cuadrado. Además, defiende que no se ha podido infringir la doctrina de los actos propios, en la medida en que la actuación del Jurado no emana del Ayuntamiento de Zaragoza, sino

del Jurado, ni el principio de igualdad en la aplicación de la ley, porque no constituye término de comparación idóneo la que se pretende establecer entre los terrenos expropiados en el propio Meandro de Ranillas para la implantación de la Expo 2008, y los que aquí nos ocupan, que poseen solo una conexión indirecta con las actuaciones programadas con motivo de la mencionada Exposición Internacional. Niega, por otra parte, que sea aplicable la doctrina sobre los sistemas generales que “crean ciudad”.

A la vista de las alegaciones de las partes y de lo razonado por el Jurado, procede concluir desestimando la pretensión valorativa deducida por la parte.

En efecto, ya se ha indicado que la normativa aplicable es la Ley del Suelo de 2007, de cuyo art. 12 cabe inferir que el terreno expropiado se hallaba en situación básica de suelo rural, por tratarse de suelo no urbanizable productivo agrario huerta honda y de suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural en la categoría de sotos, galachos y riberas fluviales. Por ello resulta de aplicación, tal y como estimó el Jurado, el criterio de valoración del art. 22.1 del referido texto legal, a cuyo tenor:

- 1. Cuando el suelo sea rural a los efectos de esta Ley:

a) Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

La renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Incluirá, en su caso, como ingresos las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados para su cálculo y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada.

El valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza hasta un máximo del doble en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan.

Pero aun en el supuesto de que se entendiera sometido el justiprecio a la Ley 6/1998 de régimen del suelo y valoraciones, nos hallaríamos ante suelo no urbanizable cuyo valor, ex art. 26, *se determinará por el método de comparación a partir de valores de fincas análogas. A estos efectos, la identidad de razón que justifique la analogía deberá tener en cuenta el régimen urbanístico, la situación, tamaño y naturaleza de las citadas fincas en relación con la que se valora, así como, en su caso, los usos y aprovechamientos de que sean susceptibles. Y en ausencia de valores comparables la valoración se determinará mediante la capitalización de las rentas reales o potenciales del suelo, y conforme a su estado en el momento de la valoración.*

Pues bien, la parte actora no justifica la concurrencia de los presupuestos precisos para aplicar el método de comparación ya indicado, más allá de la mera afirmación de que las fincas aquí expropiadas poseen la misma clasificación y calificación que las del Meandro de Ranillas.

En efecto, el documento de valoración de 7 de junio de 2004 se realizó para una actuación distinta a la que ahora nos ocupa, en concreto para la adquisición de suelos para la EXPO de 2008; se refiere a terrenos situados en el meandro de Ranillas; y concluye expresando que el valor que se fija no es aplicable a ningún supuesto de expropiación de suelos no urbanizables, sino únicamente para el supuesto de compra por avenencia sobre suelos destinados al evento ferial de 2008 y actuaciones de acompañamiento y otras análogas y en razón de que su obtención forzosa pudiera requerir una modificación de plan general.

Los terrenos objeto de esta sentencia se sitúan en el soto de la Almozara, en la margen derecha del Ebro, fuera del meandro de Ranillas que se halla en la margen izquierda, y la parte no propone una pericial que justifique los requisitos de identidad, proximidad y analogía requeridos por la jurisprudencia en interpretación del precepto citado. En concreto el Tribunal Supremo recuerda en sentencia de la Sala 3ª, sec. 6ª, de 3-2-2014 que: *El artículo 26 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, del*

régimen del suelo y valoraciones establece que el valor del suelo no urbanizable se determinará por el método de comparación a partir de valores de fincas análogas. A estos efectos, la identidad de razón que justifique la analogía deberá tener en cuenta el régimen urbanístico, la situación, tamaño y naturaleza de las citadas fincas en relación con la que se valora, así como, en su caso, los usos y aprovechamientos de que sean susceptibles. Por otra parte, ha indicado que el precepto el art. 26 no se limita a ordenar que el suelo se valore por comparación, sino que también nos dice la forma de hacerlo: es preciso aportar referencias de fincas análogas dando cuenta de ello, sin que baste, por tanto, la mera alusión a la utilización del método de comparación, siendo preciso, además, que se ponga de manifiesto la existencia de un mercado representativo con la aportación de muestras testigo de mercado comparables con la finca que se trata de valorar; esto es que sus características sean análogas, y también que los precios de venta de esas muestras se sustenten en hechos contrastados -STS, Sala 3ª Sección 6ª, 18/07/2012 Recurso Núm.: 4269/2009-. Y asimismo, en sentencia de la misma Sala y Sección de 20-11-2013 razona que: Por "fincas análogas" deben entenderse aquéllas que se hallan en la misma zona, que tienen dimensiones y aprovechamientos similares y, por supuesto, que se hallan sometidas a idéntico régimen urbanístico. La analogía exige, además, que las compraventas no hayan tenido lugar mucho tiempo antes de la expropiación, pues en ese caso habrían podido verse alteradas las circunstancias del mercado.

Por otra parte, debemos reiterar lo ya argumentado respecto a fincas próximas de esta misma expropiación en la sentencia de ocho de mayo de dos mil trece, recurso 445/2010, -y en el mismo sentido las sentencias ya citadas, dictadas en los recursos 425, 506 y 449 de 2010-:

«La parte actora estima que su pretensión se fundamenta en la conocida jurisprudencia del Tribunal Supremo, relativa a los sistemas generales que crean ciudad, afirmando en apoyo de su pretensión, en síntesis, que las fincas que se expropiaban van a ser destinadas a zona verde, permitiendo el tránsito y el paseo por las márgenes del Río Ebro a su paso por Zaragoza y que dichos proyectos constructivos pretenden acercar a los ciudadanos al río y potenciar que Zaragoza viva de cara al río y van a ser zonas acondicionadas para que los suelos residenciales colindantes disfruten de ellas.

La referida doctrina jurisprudencial es alegada por la parte recurrente, que la cita y transcribe en cuanto resulta de interés la misma para su pretensión, pudiendo en síntesis señalarse, con cita de la sentencia de la Sección 6 del Tribunal Supremo de Tribunal Supremo de 24 de octubre de 2011, que se remite a las de fecha 5 y 18 de julio de 2011 que "tal doctrina parte, por lo tanto, del criterio legalmente establecido de valoración del terreno expropiado conforme a su clasificación urbanística, criterio que constituye el vértice del sistema establecido en la Ley 6/1998 -también de la ley 8/2007-, en cuanto las previsiones del planeamiento se articulan en torno al principio de equitativo reparto de beneficios y cargas derivados, del mismo, que supone la atribución a los distintos propietarios en proporción a sus participaciones, como señala el art. 5 de la referida Ley reguladora del Suelo y Valoraciones, de forma que el sacrificio que la expropiación supone sea soportado de manera proporcionada o, dicho en sentido negativo, que el expropiado no tenga que soportar de manera singular o absoluta el sacrificio patrimonial que se le impone en beneficio de un determinado entorno urbanístico, lo que supondría una desigual valoración de sus titularidades patrimoniales y, en definitiva, el incumplimiento del mandato constitucional que exige, entre otros requisitos, para la privación de bienes y derechos, la correspondiente indemnización. Es el mantenimiento de este esencial principio el que ha llevado al desarrollo de la doctrina que examinamos, con el objeto de superar las previsiones formalmente recogidas en el planeamiento, o la ausencia de las mismas, cuando es otra la realidad material de la situación en que se encuentran los terrenos expropiados y con ello el sacrificio que realmente supone para el expropiado la privación legal de sus bienes y que no puede desconocerse a efectos de valoración so pena de cargar al propietario, que se encuentra en las circunstancias que la jurisprudencia ha establecido para aplicar tal doctrina, con un sacrificio patrimonial que no responde al referido principio y sería de difícil encaje en las previsiones constitucionales (art. 33.3 CE)".

Partiendo de la coherencia de dicha doctrina jurisprudencial, y por lo que

interesa al caso enjuiciado, resulta conveniente precisar, tal y como ha hecho la doctrina, que la consideración como suelo urbanizable del destinado a sistemas generales en terrenos clasificados por el planeamiento como no urbanizables se ha de referir a los supuestos en que esta clasificación sea diversa de los terrenos de su entorno, esto es, cuando el terreno expropiado esté enclavado entre terrenos clasificados como urbanos o urbanizables, pero en el entorno de suelo no urbanizable, los terrenos deberán valorarse como tales, puesto que nada impide que puedan existir sistemas generales en suelo no urbanizable, teniendo en cuenta, además, que de otro modo se llegaría al absurdo de valorar terrenos, incluso baldíos, alejados o separados del núcleo urbano, con un precio superior a otros de mayor potencial agrario o de desarrollo urbano. Por otra parte, no puede desconocerse que asumir otra posición, contrariaría el punto de partida de la doctrina jurisprudencia expuesta, ya que, persiguiendo que el expropiado no tenga que soportar un sacrificio patrimonial, lo que provocaría sería lo contrario, esto es, un enriquecimiento injusto del expropiado, a costa de la comunidad, que le compensaría de la privación de su propiedad con una suma de dinero desproporcionada y, en todo caso, muy superior a la que le correspondería. Asimismo debe señalarse que el hecho de que aparezca como expropiante el Ayuntamiento no modifica las anteriores consideraciones, ya que a lo que debe atenderse es, en todo caso, a la concurrencia de los presupuestos de hecho que determinan la aplicabilidad de la anterior doctrina jurisprudencial.

En el presente caso, los terrenos en cuestión se encuentran en la margen derecha del río Ebro, en una zona que aparece separada del entorno más próximo a la ciudad de Zaragoza, por un lado, por la A-68, la AP-68, y la A-2 y, por otro, por el mismo cauce del río Ebro, en una zona en la que, todos los terrenos del entorno son no urbanizables, dedicados al cultivo agrario. Es cierto que como señala el perito judicial en su informe la actuación expropiatoria responde al Proyecto de Márgenes y Riberas urbanas del Río Ebro, que se potenció a raíz de la Expo -que se situó en el meandro de Ranillas, al otro margen del río Ebro-, que tenía como tema “Agua y desarrollo sostenible” y cuya ejecución en la zona objeto de expropiación conllevó la construcción de un carril bici, un camino de arena apisonada, con zonas ajardinadas, mobiliario urbano, etc.; sin embargo, dicha circunstancia no conlleva la aplicación de la doctrina jurisprudencial referida, ya que el hecho de que dicha actuación se haya realizado, como sostiene el perito, “en beneficio de la ciudad de Zaragoza y para uso y disfrute de sus ciudadanos” y que, en consecuencia, sirva a la ciudad, no exige, para evitar que se produzca un sacrificio patrimonial de la parte recurrente, que los mismos se valoren como no urbanizables, valoración que, por el contrario, conllevaría un indudable enriquecimiento injusto de la demandante a costa de los ciudadanos de dicha ciudad.

Rechazada la aplicación de la jurisprudencia invocada, desde el punto de vista legislativo resulta de aplicación, como antes se indicó, la Ley 8/2007 que dispone en su artículo 21 apartado 2 que “el suelo se tasarán en la forma establecida en los artículos siguientes, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive”, añadiendo que “este criterio será también de aplicación a los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, tanto si estuvieran previstos por la ordenación territorial y urbanística como si fueran de nueva creación, cuya valoración se determinara según la situación básica de los terrenos en que se sitúan o por los que discurren de conformidad con lo dispuesto en esta Ley”, y dado que la clasificación de los terrenos expropiados es de Suelo No Urbanizable Especial de Protección del Ecosistema Natural, en cuanto son terrenos ribereños al río Ebro, es de aplicación a la hora de su valoración el artículo 22 que dispone, al regular la valoración en suelo rural, en su apartado 1, que “cuando el suelo sea rural a los efectos de esta Ley: a) Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración”, añadiendo que “el valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza hasta un máximo del doble en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos que

reglamentariamente se establezcan”.

Partiendo de lo expuesto la valoración del suelo debe llevarse a cabo por el método de capitalización de rentas, siendo de rechazar, las valoraciones propuestas por otros métodos (residual o de comparación).

El Jurado Provincial de expropiación, a falta de datos, acude a la renta anual potencial, y adopta la “hipótesis de que el cultivo de huerta es el más recomendable y rentable en estas parcelas, pero además es el habitual en la zona”, partiendo de una renta anual neta de 0,517 euros/m , a la que aplica una tasa de actualización del 3,89 euros, llegando a un valor del suelo de 13,29 euros/m.>>

Hasta aquí la transcripción de la sentencia de ocho de mayo de dos mil trece.

Expuesto cuanto antecede procede confirmar el justiprecio alcanzado por el Jurado conforme al método de capitalización de rentas que resultaba de aplicación tanto en el supuesto de considerar sometida la valoración a la Ley del Suelo de 2007 como en el planteamiento defendido por la actora, en ausencia de una justificación suficiente de los presupuestos para aplicar el método de comparación del artículo 26 de la Ley 6/1998.

Finalmente, se alega en la demanda que la ocupación temporal fue de dos años en lugar de uno. Tal mención carece del necesario sustento probatorio, como la propia parte admite y apreció el Jurado al desestimar el recurso de reposición presentado contra la resolución de 28 de junio de 2010.-

SEXTO.- En atención a lo expuesto procede desestimar el recurso interpuesto, sin que haya motivos que determinen un especial pronunciamiento en cuanto a Costas.

FALLAMOS

PRIMERO.- Desestimamos el recurso contencioso-administrativo número 275 del año 2011, interpuesto por DON A., contra las resoluciones citadas en el encabezamiento de la presente resolución.

SEGUNDO.- No hacemos especial pronunciamiento en cuanto a costas.

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