
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN SEGUNDA
Recurso nº 241/2011. Sentencia de 18-06-2014

TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA

EXPROPIACIÓN FORZOSA. SISTEMA GENERAL. TRIÁNGULO Bº LA ALMOZARA.

Normativa aplicable Ley del Suelo 2007 en vigor al inicio del expediente individualizado de justiprecio. Error extensión fincas. Inexistencia ante informe peritos judiciales y ausencia levantamiento topográfico. Valoración suelo no urbanizable. Improcedencia. Valoración suelo como urbanizable. Procedencia por sus características situación y destino. Parking Expo. Valoración suelo. Aplicación método residual Dinámico con descuento del 10 %. Aprovechamiento cesión y ponderando reserva viviendas protegidas. Bienes anejos al suelo. Valoración procedente. Reclamación daños y perjuicios. Improcedencia ante ausencia prueba actividad en las instalaciones.

Fallo: Estimación parcial. Favorable en parte 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 dieciocho 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 241 de 2011, seguido entre partes; como demandantes DON M. y DON L., representados por la Procuradora de los Tribunales D^a B. y asistidos por el Abogado don F.; y como Administración demandada la ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO, representada y asistida por el Sr. Abogado del Estado y como codemandada el AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA representado por la Procuradora doña S. y asistida por la Letrada doña M.

Es objeto de impugnación la resolución del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza de fecha 29 de noviembre de 2010, recaída en el expediente 259/08, por la que se fija el justiprecio de las fincas, sitas en el término municipal de Zaragoza, identificadas con los números 12, 22 y 34 de la relación de propietarios, bienes y derechos afectados, referencias catastrales, respectivamente, polígono 199, parcela 9, polígono 199, parcela 73 y polígono 199, parcela 58, afectadas en la expropiación para la ejecución de las obras del proyecto Sistema General previsto en el Plan General de Ordenación Urbana, en el triángulo comprendido en el Barrio de la Almozara, entre el puente del Tercer Milenio, la Autopista de enlace A-68 y el río Ebro”, y que figuran a nombre de don M. y don L.

Procedimiento: Ordinario.

Cuantía: 2.043.379,79 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 9 de mayo de 2011, interpuso recurso contencioso administrativo contra la resolución citada 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 acuerde:

1º **Declarar no ajustado a Derecho**, y, en consecuencia, se revoque, el **Acuerdo dictado por el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa** en el presente expediente expropiatorio, a la vista de los errores en los que el mismo incurre, concretamente en los extremos referidos a la **superficie** que se considera expropiada de las fincas nºs 12, 22 y 34, y a **la valoración del suelo y de las edificaciones expropiadas**.

2º **El reconocimiento de una situación jurídica individualizada** consistente en que:

a.-) -se reconozca que la **superficie expropiada** de las fincas n.ºs 12, 22 y 34 era de **7.820 m2**.

b.-) -con carácter **principal**, se fije el justiprecio de la misma a razón de un **valor unitario de 240 €/m2**, más el premio de afección y demás conceptos que resulten legalmente indemnizables (bienes ajenos al suelo; más el 5 por ciento del premio de afección); o, si dicho valor se considerase inadecuado, a razón de un **valor unitario de 66'06 €/m2**, por ser éste el fijado en mutuo acuerdo con el resto de propietarios de parcelas expropiadas para ejecución del "Proyecto U-3".

3º. - El derecho de mi mandante a la percepción de los intereses legales y de demora hasta la fecha del pago íntegro del justiprecio.

4º La imposición de **costas** a la Administración, si se opusiera con temeridad o mala fe a esta Demanda.

TERCERO.- La Administración del Estado, en su escrito de contestación a la demanda, solicitó, tras relacionar los hechos y fundamentos de derecho que, por su parte, estimó aplicables, se opuso a las peticiones concretas de justiprecio deducidas en la demanda, interesando que se desestimase el recurso en su integridad. Y en el mismo sentido se pronunció el Ayuntamiento de Zaragoza en su escrito de contestación.

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, 11 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 fecha 29 de noviembre de 2010, recaída en el expediente 259/08, por la que se fija el justiprecio de las fincas, sitas en el término municipal de Zaragoza, identificadas con los números 12, 22 y 34 de la relación de propietarios, bienes y derechos afectados, referencias catastrales, respectivamente, polígono 199, parcela 9, polígono 199, parcela 73 y polígono 199, parcela 58, afectadas en la expropiación para la ejecución de las obras del proyecto "Sistema General previsto en el Plan General de Ordenación Urbana, en el triángulo comprendido en el Barrio de la Almozara, entre el puente del Tercer Milenio, la Autopista de enlace A-68 y el río Ebro", y que figuran a nombre de don M. y don L.

SEGUNDO.- La actora deduce su demanda en solicitud de un justiprecio superior al reconocido por el Jurado tanto por la superficie de terreno considerada, como por el valor de los bienes expropiados. En esta situación, resulta preciso comenzar recordando la presunción "iuris tantum" de legalidad y acierto de los acuerdos de los Jurados Provinciales de Expropiación Forzosa, avalada de manera reiterada por la jurisprudencia -sentencias de 3 de mayo de 1995, 18 de enero y 23 de octubre de 2001 y 16 de julio de 2002 entre otras- 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.

Esta presunción, no obstante, admite prueba en contrario, 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.

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 (sentencias de 14 de noviembre de 1986, 17 de mayo de 1989 o 9 de marzo de 1995), debiendo ser valorada, como toda prueba, conforme a las reglas de la sana crítica, tal y como prescribe el art. 348 de la Ley 1/2000 de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil. Por el contrario, no tendrán fuerza enervatoria de la indicada presunción, los informes técnicos emitidos a instancia de parte “ya que no constituyen prueba pericial al no ajustarse en su emisión a lo dispuesto en los artículos 610 a 632 de la Ley de Enjuiciamiento Civil” (sentencia de fecha 5 de mayo de 1992).

No obstante, hay que tener en consideración que el Alto Tribunal, en sentencia de 3 de septiembre de 2004 también establece que “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 parte recurrente muestra su disconformidad con la normativa que debe regir la valoración de los bienes, aduciendo la aplicación al caso de la Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones. Sostiene que aunque hay que estar al momento de inicio del expediente de justiprecio individualizado, esto es, al 13 de agosto de 2007 en que los propietarios recibieron el requerimiento para presentar la hoja de aprecio, ello no significa que haya que aplicar los parámetros valorativos de la Ley del Suelo de 2007, porque el expediente expropiatorio -DT 3ª de dicha ley- se inició en 2006, bajo la vigencia de la ley 6/1998. Expone que se ha producido un retraso deliberado en la tramitación del expediente administrativo, porque el requerimiento se produjo casi un año después del levantamiento del acta previa a la ocupación.

Así las cosas, resulta preciso aclarar cuál es la normativa aplicable al justiprecio de los bienes expropiados, y si debemos estar al inicio del expediente de expropiación, como sostiene la demandante, o si se ha de atender al de inicio del expediente de justiprecio, como interpretó el Jurado y defiende el Abogado del Estado y la defensa del Ayuntamiento de Zaragoza. Pues bien, esta Sala ha tenido ocasión de pronunciarse ya en varias ocasiones sobre este problema y ha indicado:

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 esta 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 sólo 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 aplicación al caso de la anterior doctrina nos lleva a concluir en el mismo sentido que el Jurado de Expropiación, dada la fecha de inicio del expediente de justiprecio, posterior a la entrada en vigor de la Ley del Suelo de 2007 -de lo actuado resulta que la notificación a la propiedad del requerimiento para presentar hoja de aprecio tuvo lugar el 13 de agosto de 2007-.

La parte actora alude a la existencia de una demora en la tramitación del expediente que justificaría, 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 59 76/2000), 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 la aprobación definitiva de la relación de propietarios bienes y derechos tuvo lugar el 15 de septiembre de 2006, las actas de ocupación definitiva son del 10 de abril de 2007 y el acuerdo para requerir a los sujetos expropiados la

formulación de la hoja de aprecio respectiva 18 de julio de 2007, con notificación a los demandantes el 13 de agosto de 2007.

CUARTO.- Plantea la recurrente la existencia de un error en la descripción y extensión de las fincas expropiadas, porque se ha tomado en consideración una superficie inferior a la real de las mismas. Alega que frente a los 7.662 m² que figuran en total en las tres actas previas a la ocupación, en la realidad se han expropiado 7.820 m² según medición topográfica de la parcela, y conforme a la renovación catastral de 2003 y la fotografía del SIGPAC del vuelo de 2003. Y en el mismo sentido menciona las escrituras de propiedad de los actores.

De lo actuado resulta que ninguno de los dos peritos judiciales designados en el procedimiento contempla una superficie superior a la indicada en las actas previas a la ocupación. El arquitecto Sr. G. sostiene que se debió haber realizado un levantamiento topográfico por parte de la empresa T.SA encargada de la asistencia técnica. Pero en ausencia del mismo -el perito no alude a ninguna medición topográfica de la propiedad-, parte de la superficie de las reiteradas actas previas a la ocupación. En el informe que sustenta la hoja de aprecio de los propietarios, elaborado uno de los condueños, ingeniero agrónomo, se menciona la superficie de 7.820 m² pero no se aporta justificación documental o técnica de tal medida.

La discrepancia se encuentra únicamente en la superficie de la finca 22 polígono 199, parcela 73-. En efecto, en el acta previa se reseñaron 3.127 m² expropiados -folio 16-; esa superficie es la que figura como terreno objeto de expropiación en la relación definitiva de propietarios, bienes y derechos -folio 77 del expediente-, respecto a una superficie total de la parcela de 3.285 m². La parte solicitó en ese momento que se reconocieran 3.484,95 m²; según la ficha de información catastral de rústica que se acompaña al acta -folios 17 y 18- la superficie es de 3.825 m², que es la que figura como superficie de la parcela en la relación de propietarios, bienes y derechos -folio 9 del expediente-; En un plano obrante al folio 26 del expediente figuran 3.484,95 m²; y finalmente, en los datos identificativos del SIGPAC aportados por el perito Sr. P. figura una superficie de 2.915 m². Existen, en fin, mediciones muy distintas, sin que el contenido de la escritura de propiedad permita concluir con una ampliación de la superficie que debe ser abonada, tal y como pretende la parte, porque debemos recordar, según doctrina del Tribunal Supremo, Sala Primera, sentada entre otras en sentencias de 13 de enero de 1987, 26 de noviembre de 1992, 2 de noviembre de 2009 y 4 de noviembre de 2011, que *el registro de la propiedad carece de una base física fehaciente, ya que reposa sobre las simples declaraciones de los otorgantes y así, caen fuera de la garantía que presta cuantos datos registrales se corresponden con hechos materiales, tanto a efectos de la fe pública como de la legitimación registral, sin que la institución responda de la exactitud de los datos y circunstancias de puro hecho, ni por consiguiente de los datos descriptivos de las fincas*. En este mismo sentido se ha entendido que la identificación no se logra con la descripción registral sino que requiere que la finca se determine sobre el terreno por sus cuatro puntos cardinales, debiendo estos concretarse con toda precisión, y siendo este requisito identificativo esencial para que pueda prosperar cualquiera de las acciones que se deriven del art. 348 CC -SSTS, Sala Primera, de 12-4-1980, 6-2-1982, 31-10-1983, 17-1-1984, 12 de marzo de 2012 entre otras-.

Por lo expuesto, y en ausencia de un levantamiento topográfico, procede concluir manteniendo los datos tomados en consideración por el Jurado, que son los mismos de los que parten los dos peritos de designación judicial.

QUINTO.- La parte actora sostiene como petición principal que las fincas deben valorarse como un sistema general adscrito a suelo urbanizable, dados su ubicación y destino para el municipio, con una transformación vinculada a la EXPO 2008 de Zaragoza que evidencian su incorrecta consideración como suelo no urbanizable. Sostiene que se trata de la ejecución de un sistema general que sirve para crear ciudad, y postula como primer método de valoración el método residual, como si de suelo urbanizable se tratara, solicitando la suma de 150 euros/m² fundamentos de derecho y conclusiones- o la de 240 euros/m² -súplica de la demanda, conforme a la hoja de aprecio de la parte-.

El Abogado del Estado y el Ayuntamiento de Zaragoza defienden los razonamientos de la resolución del Jurado, que parte de la consideración del terreno en situación de suelo rural conforme a la Ley del Suelo de 2007.

Sobre esta cuestión controvertida conviene precisar, en primer lugar, que conforme al PGOU de 2001 y las modificaciones nº 16 y nº 32, aprobadas respectivamente el 30 de septiembre de 2005 y el 30 de marzo de 2007, en el llamado Triángulo de la Almozara la superficie de dicha zona estaba clasificada en el momento de la expropiación como “suelos pertenecientes al Sistema General No Urbanizable (SGNU), Zonas Verdes y Espacios Libres. Sistema General Público, código 93.22. Parque Natural de la Almozara” y “una estrecha banda de Suelo No urbanizable de Protección del Ecosistema Natural (SNU EN) en la categoría sustantiva de Sotos, Galachos y riberas Fluviales”. Esta misma doble clasificación se menciona en la resolución del Jurado respecto a “la superficie objeto del expediente de expropiación”. No obstante, el examen del plano de clasificación nº 39, de diciembre de 2007, del PGOU de Zaragoza y los planos obrantes en el expediente administrativo de ubicación de las parcelas levantados con motivo de las ocupaciones del expediente expropiatorio ponen de manifiesto que la totalidad de las tres fincas expropiadas se hallaba realmente dentro de la primera de las categorías indicadas -la parte actora sustenta toda su argumentación en la ejecución de un sistema general y en la necesaria consideración del terreno como suelo urbanizable-.

Asimismo se debe indicar que la referida modificación aislada nº 16 supuso, entre otros acuerdos, reclasificar 243.041 m² de la margen derecha del Ebro, anteriormente clasificados como suelo no urbanizable de especial protección de espacios naturales, como sistema general no urbanizable de espacios libres en la modalidad de parque natural, exigiendo su restauración ecológica, el mantenimiento de la estructura parcelaria y la adquisición de su propiedad por la Administración actuante para incorporarlo al sistema libre de Zaragoza con uso didáctico y recreativo como parque natural -STSJA, Sección Primera, de 21 de diciembre de 2012, recurso 223/2007, recurrida en casación ante el Tribunal Supremo-.

Ello sentado, debemos indicar que la Sección Primera de este Tribunal ha tenido ya oportunidad de pronunciarse sobre la cuestión discutida de la clasificación de este suelo. Así, en sentencia firme de 22 de marzo de 2012, recurso 521/2005, se expone -F.D. Segundo-: *De acuerdo con la Memoria Justificativa de la Modificación/apartado II.4.2 Zona verde sistema general en suelo no urbanizable con uso de Zona Verde de Parque natural, el destino final del Sistema General que finalmente se ejecute en los suelos del Triángulo de la Almozara será: “... otro gran parque de apoyo a las actividades que se desarrollaran durante el desarrollo de la Exposición Internacional...*

En la actualidad se ha redactado un Proyecto sobre estos suelos para aparcamiento al servicio de la Exposición Internacional 2008. Este aparcamiento según información facilitada por los técnicos de Zaragoza 2008, es provisional”.

De la visita de inspección realizada a los terrenos de referencia se dejó constancia de que cuentan con los servicios siguientes: “Acceso rodado: Se produce por el Camino de Monzalbarba o la Noguera- Se trata de una vía pavimentada que parte de Avenida de Francia y conecta con el Camino de la Rivera y Camino del Soto Servicio de abastecimiento de agua- Agua de pozo no potable -Servicio de evacuación de Aguas (pozo ciego) con limpieza periódica particular y suministro de energía eléctrica. Dichos servicios aun siendo suficientes, no están integrados, especialmente el abastecimiento y evacuación de agua en unas redes generales de suministro, conformadores junto con los viales, de malla urbana.

Y asimismo, en los F.D. Cuarto y Quinto: ... Pues bien, de los datos obrantes en el procedimiento no puede inferirse que el terreno que se comprende en el Triángulo de la Almozara pueda clasificarse de suelo urbano consolidado, al requerirse que estuviera transformado, lo que no acaece en el caso de autos al no contar con el abastecimiento y evacuación de agua integradas en unas redes generales de suministro, lo que excluye que cumpla los requisitos que se recogen en el artículo 13.a) de la Ley Urbanística de Aragón 5/1999 de 25 de marzo. Tampoco concurren los requisitos previstos en el apartado b) para que pudiera clasificarse como suelo urbano no consolidado, pues, para ello se requeriría que estuviera incluido en áreas consolidadas por la edificación, al menos en las dos terceras

partes de su superficie edificable siempre que la parte edificada reúna o vaya a reunir, en ejecución del Plan, los requisitos establecidos en el apartado anterior y en el supuesto enjuiciado nos hallamos ante una gran extensión de suelo en el que fuera de alguna edificación o instalación aislada no hay ninguna otra edificación, sin que puedan computarse otros sectores para determinar el porcentaje de consolidación por la edificación claramente delimitados por formar unidades diferentes, debiendo rechazarse por ello que pueda otorgarse al mismo la clasificación de urbano.

QUINTO. - Conclusión distinta es sin embargo, a la que se llega, en cuanto a la clasificación del terreno referido como "suelo urbanizable", pues como se desprende de la doctrina del Tribunal Supremo citada, en concreto, la STS de 21 de enero de 2011, la solución que debe adoptarse es aquella que mejor sirva al interés público. En función de lo expuesto y a tenor de la situación en que se encuentra el comprendido en el Triángulo de la Almozara, rodeado de núcleos urbanos, es claro que debería haberse clasificado como suelo urbanizable sin que desvirtúe lo anterior los criterios que mantienen las administraciones o los informes que han servido de base a la anterior resolución en que fundamentan la clasificación de suelo no urbanizable otorgada a informes que han perdido virtualidad a la vista de la finalidad y destino de estos terrenos que es, precisamente el servir de conexión y apoyo al desarrollo urbano además de una ampliación de los usos otorgados inicialmente. En consecuencia procede la estimación parcial del recurso interpuesto.

Y en el fallo de la sentencia se acuerda: *Estimamos parcialmente el recurso Contencioso Administrativo número 521/2005 interpuesto por L.,S.L. declarando la nulidad de la Modificación Aislada núm. 16 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza en cuanto a la clasificación de los suelos comprendidos dentro del triángulo de la Almozara (con los límites que se recogen en el fundamento de derecho segundo de esta resolución clasificados como sistema general de suelo no urbanizable) y acordando su clasificación como urbanizable rechazando el resto de las pretensiones de la demanda.*

El pronunciamiento de la sentencia de 22 de marzo de 2012 resuelve, en definitiva, que debe clasificarse como urbanizable el suelo expropiado, que se halla en su integridad en terreno calificado para sistema general.

Así las cosas, la disposición transitoria tercera, apartado segundo de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo disponía:

2. Los terrenos que, a la entrada en vigor de esta Ley, formen parte del suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados para los que el planeamiento haya establecido las condiciones para su desarrollo, se valorarán conforme a las reglas establecidas en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, tal y como quedaron redactadas por la Ley 10/2003, de 20 de mayo, siempre y cuando en el momento a que deba entenderse referida la valoración no hayan vencido los plazos para la ejecución del planeamiento o, si han vencido, sea por causa imputable a la Administración o a terceros.

De no existir previsión expresa sobre plazos de ejecución en el planeamiento ni en la legislación de ordenación territorial y urbanística, se aplicará el de tres años contados desde la entrada en vigor de esta Ley.

En este procedimiento al igual que en otros en los que se discutía el justiprecio de fincas situadas en esta misma zona -procedimientos ordinarios 44 y 100, ambos sentenciados el 11 de abril de 2014- se ha practicado una pericial de designación judicial por el arquitecto D. I. que analiza la forma de valorar el suelo expropiado y concluye que procede valorar los terrenos como suelo urbanizable por tratarse de un ámbito perfectamente delimitado, resultando de aplicación las reglas establecidas en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones. Y que se trata de un ámbito preciso y delimitado (proyecto del ámbito U-3).

A la vista de todo lo actuado, y como ya expusimos en anteriores sentencias, la Sala considera que aunque formalmente no era posible que a la entrada en vigor de la Ley 8/2007 los terrenos expropiados formaran parte *del suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados para los que el planeamiento haya establecido las condiciones para su desarrollo*, porque la clasificación -que se declaró posteriormente no ajustada a derecho- de los terrenos del Triángulo de la Almozara era de suelo no urbanizable, sin embargo en una correcta previsión del planeamiento

urbanístico dichos suelos se podían haber delimitado, dadas sus características, situación y destino, al existir una prioridad inmediata de ejecución de un aparcamiento que debía estar operativo al inicio de la Exposición Internacional de Zaragoza de 2008 y que fue materialmente ejecutado en un momento en el que se mantenía aún la reiterada clasificación del suelo como no urbanizable. En definitiva, se considera correcta, atendida la singularidad del caso -con un cambio de clasificación del suelo que se ha realizado con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 8/2007, mediante pronunciamiento judicial-, la valoración de los terrenos conforme a las reglas establecidas en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, tal y como quedaron redactadas por la Ley 10/2003, de 20 de mayo.

Partiendo de estas premisas, el perito D. I. realiza en los mencionados procedimientos una valoración por el método residual dinámico, aplicando un porcentaje de cesión obligatoria y gratuita del 10 % y ponderando el aprovechamiento por el establecimiento de reservas de viviendas protegidas, concluyendo con un valor unitario de 67,43 euros m² que esta Sala considera más objetivo y razonado que el propuesto por la parte de 240 euros a partir de su propio criterio técnico -en rigor no se propone siquiera pericial de tercero, sino un mero informe de la propia parte que se encuentra ayuno de detalle en la determinación del justiprecio interesado de 240 euros-.

Así las cosas, procede reconocer por el suelo expropiado, 7.662 m², la cantidad de 516.648,66 euros, más un 5% de premio de afección, esto es, 542.481,09 euros que procede estimar por las razones ya expuestas, dados los términos en que se ha pronunciado la Sección Primera de este Sala en la reiterada sentencia de 22 de marzo de 2012.

SEXTO.- En cuanto a los bienes ajenos al suelo, los expropiados reclaman 286.734,58 euros a partir de 1.323 m² de naves y edificios de la finca n° 22, sin distinguir usos y tipo de construcción, aplicando un coste de reposición de 367,34 euros/m² y un coeficiente de antigüedad de 29 años -0,59%-, lo que da un total de 216,73 euros/m².

La Administración y el Jurado valoran los almacenes, vivienda y anejos, cobertizos adosados, y también -sin expreso detalle en el justiprecio de la parte-un pozo, aljibe, foso e higuera, en un total de 117.225,45 euros incluido el premio de afección:

<i>Partidas</i>	<i>Categoría</i>	<i>Unidades</i>	<i>Rendimiento o Coste</i>	<i>Total</i>
<i>Almacenes</i>	<i>2.1.3.6.</i>	<i>785 m2</i>	<i>(1)</i>	<i>87.919,12</i>
<i>Vivienda y anejos</i>	<i>1.1.3.5</i>	<i>248 m2</i>	<i>(1)</i>	<i>15.871,84</i>
<i>Cobertizos adosados</i>	<i>2.1.3.8</i>	<i>134 m2</i>	<i>(1)</i>	<i>4.131,63</i>
<i>Pozo de captación</i>				
<i>De agua de 14 m y</i>				
<i>Bomba</i>		<i>1</i>	<i>300,00</i>	<i>300,00</i>
<i>Aljibe de agua</i>		<i>1</i>	<i>1.500</i>	<i>1.500,00</i>
<i>Foso reparación</i>		<i>1</i>	<i>1.500</i>	<i>1.500,00</i>
<i>Higuera pequeña</i>		<i>7</i>	<i>60,10</i>	<i>420,70</i>
<i>Total bienes ajenos al suelo finca n° 22</i>				<i>111.643,29</i>
<i>5 % Premio de afección</i>				<i>5.582,16</i>
<i>Valor total</i>				<i>117.225,45</i>

(1) En el anexo de valoración de bienes ajenos al suelo consta como módulo de construcción inicial el de 600,00 €/m² para estas tres partidas al que cada caso se le aplican unos coeficientes correctores en función de la categoría antigüedad y estado de conservación de la respectiva construcción, así como una actualización del 11,11% del IPC 2005-2008.

En este punto los dos peritos de designación judicial -se reitera que en rigor no hay perito de parte- difieren en sus conclusiones. Por un lado, el arquitecto Sr. G. incrementa el monto total a 164.874,99 euros, incluido el premio de afección, si bien considera más adecuado el procedimiento de valoración de la Administración

-acogido a su vez por el Jurado- que el seguido por la propiedad, y reconoce la dificultad de concretar en este momento el precio de los bienes. Y por otra parte, el perito ingeniero agrónomo don D. C. mantiene el justiprecio del Jurado por considerarlo ajustado a la realidad a partir de un módulo de construcción de 600 euros al que se aplican diferentes coeficientes reductores en función de la categoría y estado de conservación de los bienes.

En esta situación, debemos concluir desestimando la impugnación deducida por la parte, porque no se han llegado a desvirtuar las conclusiones a las que llega el Jurado, que parten del dictamen de los técnicos municipales, y que han sido aceptadas también en su integridad por el perito Sr. P., dada la dificultad, reconocida por el perito Sr. G., de analizar bienes que habían desaparecido ya en el momento de las peritaciones y respecto de los cuales la parte no ha presentado informe técnico con un detalle mayor que permita sustentar con más precisión una valoración distinta a la ya expresada.

SÉPTIMO.- La parte demandante reclamó en la vía administrativa 36.568 euros en concepto de daños y perjuicios según el siguiente detalle:

<i>Conceptos y partidas</i>	<i>Unidades</i>	<i>€/unidad</i>	<i>valoración</i>
INDEMNIZACION DE DAÑOS Y PERJUICIOS			
<i>Indemnización por traslado de 23 vehículos a un máximo de 40 Km</i>			<i>4.600,00</i>
<i>Indemnización por Pupilaje de 23 vehículos durante 2 meses</i>			<i>1.932,00</i>
<i>Indemnización por Cese de actividad 2 meses</i>			<i>6.000,00</i>
<i>Indemnización por Transporte de otras máquinas y herramientas</i>			<i>15.000,00</i>
<i>Indemnización gastos de tramitación y apertura</i>			<i>2.484,00</i>
<i>Indemnización por pérdida de clientela</i>			<i>6.552,00</i>
<i>Total indemnización daños y perjuicios</i>			<i>36.568,00</i>

En la demanda se sostiene una petición distinta, de 600.000 euros, por daños en bienes almacenados, tejas árabes de gran valor, maquinaria de alto valor histórico, militar, de colección, artilugios aeronáuticos -literal en la demanda-, etc, y también por traslado de negocio.

El Jurado razona que la propiedad no ha probado que en las instalaciones se desarrollase una actividad profesional, comercial o mercantil, en definitiva, una actividad económica, porque no aporta ninguno de los documentos administrativos habituales en las actividades empresariales o profesionales que den cuenta de la actividad desarrollada y de su regularidad administrativa, como son los documentos con el número de la inscripción de la empresa en la Seguridad Social, documentación sobre cotización a la Seguridad Social de fecha reciente, declaración en el censo de empresarios, profesionales y retenedores, alta en el impuesto de actividades económicas, o documentos contables o declaraciones fiscales, etc.

Sin embargo, se reconoce una indemnización por traslado de vehículos de 4.600 euros.

De las periciales practicadas se desprende que los bienes almacenados *no eran objetos de gran valor* -P.- y los argumentos del perito G. acerca de la necesidad de resarcir el cese y traslado de una eventual actividad desarrollada en la finca no pueden prevalecer frente a los razonados motivos por los que el Jurado descarta indemnizar por dicho concepto, al no existir justificación documental alguna que imponga ahora el pago de los mencionados gastos.

No obstante, hay una partida que el perito G. adiciona a la suma ya reconocida de 4.600 euros por traslado de vehículos, en concreto los gastos de traslado de enseres y maquinaria, que valora en la cantidad de 6.000 euros y cuyo pago propone porque echa *en falta la indemnización del resto de enseres, que independientemente de su valor, son propiedad de los expropiados y desean conservarlos.*

Aceptando este criterio, procede incrementar en 6.000 euros la suma a favor de los propietarios.

En cuanto a los intereses, el *dies a quo* o fecha inicial de devengo de intereses será el 15 de marzo de 2007, a los seis meses de la aprobación definitiva de la relación de propietarios, bienes y derechos, con devengo hasta su completo pago.

OCTAVO.- No se hace un especial pronunciamiento de costas, dada la parcial estimación de la demanda -art. 139 LJCA-.

FALLAMOS

PRIMERO.- Estimamos en parte el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales D^a B., en nombre y representación de DON M. y DON L., contra la resolución indicada en el encabezamiento de esta sentencia, la cual anulamos igualmente de forma parcial, valorando el suelo de la porción de terreno expropiada en la suma de 542.481.09 euros, incluido el premio de afección, y reconocer la cantidad de 6.000 euros por gastos de traslado de enseres y maquinaria, más el correspondiente interés legal en los términos que se han detallado en los fundamentos de derecho hasta el momento del pago. Se mantiene la resolución impugnada en los restantes pronunciamientos.

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.