
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN SEGUNDA
Recurso nº 413/2011. Sentencia de 23-07-2014

TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA

EXPROPIACIÓN FORZOSA. SISTEMA GENERAL. TRIÁNGULO Bº LA ALMOZARA.

Normativa aplicable Ley del Suelo 2007. Vigente en el momento inicio expediente individualizado de justiprecio. Inexistencia de considerable demora en iniciación expediente justiprecio. Errores de superficie finca. Improcedencia al no haber impugnado la relación de propietarios, bienes y derechos.

Valoración suelo como Sistema General Urbanizable en lugar de suelo no urbanizable. Procedencia. Existencia de sentencia judicial previa que lo reconoce con carácter general a los terrenos incluidos en dicho triángulo. Valoración mota de defensa, improcedente mejora de carácter permanente no tasación independiente.

Fallo: Estimación parcial. Favorable en parte al Ayuntamiento.

Ilmos. Sres.

PRESIDENTE

D. Eugenio A. Esteras Iguácel

MAGISTRADOS

Dª Nerea Juste Diez de Pinos

D. Fernando García Mata

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

En Zaragoza, a veintitrés de julio 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 413 de 2011, seguido entre partes; como demandante la **COMUNIDAD DE REGANTES DEL TÉRMINO A.**, representada por el Procurador de los Tribunales D. I. y asistida 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 30 de mayo de 2011, recaída en el expediente 255/08, por el que se estimó en parte el recurso de reposición interpuesto contra la resolución del Jurado Provincial de Expropiación de 15 de noviembre de 2010 por la que se fijó el justiprecio de las fincas, sitas en el término municipal de Zaragoza, identificadas con los números 1, 8, 13, 23, 28 y 47 de la relación de propietarios, bienes y derechos afectados, referencias catastrales, respectivamente, polígono 199, parcela 9004, polígono 199, parcela 9003, polígono 199, parcela 9001, polígono 199, parcela 9008, polígono 199, parcela 9006 y polígono 199, parcela 9005 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 la Comunidad de Regantes del Término A.

Procedimiento: Ordinario.

Cuantía: 5.904.789,57 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 2 de septiembre 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 evoque, 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 1, 8, 13, 23, 28 y 47 (que se corresponden con las parcelas 9004, 9026, 9003, 9001, 9008, 9006 y 9005, respectivamente, del Polígono 199 del término municipal de Zaragoza), y a la valoración del suelo y de los bienes ajenos al suelo expropiados.

2º.- El reconocimiento de una situación jurídica individualizada Consistente en que:

a.-) -se reconozca que la superficie expropiada de las fincas nºs 1, 8, 13, 23, 28 y 47 era de 35.882 m².

b.-) -con carácter principal, considerando el suelo de la fincas nºs 1, 8, 13, 23, 28 y 47 de la relación de bienes como urbanizable, 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".

-y, con carácter subsidiario, para el caso de que se considere el suelo expropiado como Suelo No Urbanizable, se fue el justiprecio de las fincas conforme al valor unitario de 137'87 €/m² (más el premio de afección y demás conceptos que resulten legalmente indemnizables); 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 de 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, la parte actora presentó escrito de 25 de abril de 2014 informando de que el Ayuntamiento de Zaragoza había dictado resolución de 28 de febrero de 2013 por la que acuerda dejar sin efecto la hoja de aprecio de la parcela 199/9001 y aprueba en su lugar otra en la que reduce la superficie de la finca 13 en 80 m². Finalmente, se celebró la votación y fallo el día señalado, 16 de julio 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 30 de mayo de 2011, recaída en el expediente 255/08, por el que se estimó en parte el recurso de reposición interpuesto contra la resolución del Jurado Provincial de

Expropiación de 15 de noviembre de 2010 por la que se fijó el justiprecio de las fincas, sitas en el término municipal de Zaragoza, identificadas con los números 1, 8, 13, 23, 28 y 47 de la relación de propietarios, bienes y derechos afectados, referencias catastrales, respectivamente, polígono 199, parcela 9004, polígono 199, parcela 9003, polígono 199, parcela 9001, polígono 199, parcela 9008, polígono 199, parcela 9006 y polígono 199, parcela 9005 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 la Comunidad de Regantes del Término de la Almozara.

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 8 de noviembre 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 más de un año después del levantamiento del acta previa a la ocupación.

Así las cosas, resulta preciso aclarar cuáles 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 aplicaran 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 8 de noviembre 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 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 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 se tomó el 25 de septiembre de 2007, con notificación a la demandante el 8 de noviembre de 2007, siendo además el criterio de aplicación de la Ley del Suelo de 2007 el que ha sido acogido por esta Sala en sus anteriores sentencias de esta misma actuación expropiatoria procedimientos ordinarios 44, 74, 75, 100, 241 de 2011-, y resultando la aplicación directa de una u otra normativa, en cualquier caso, de escasa relevancia por los motivos que luego se expondrán, dado el reenvío que procede hacer de la nueva regulación a la antigua en el supuesto de autos.

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. Considera que se han cometido graves errores de asignación de titularidad, y frente a la superficie admitida por la Administración de 23.197 m² -*rectius*, 22.197 m²-, en realidad la medición topográfica evidencia que las parcelas tienen una superficie conjunta de 35.882 m², lo que ya fue advertido por la parte en el levantamiento de las actas previas a la ocupación, al entender que los trabajos de campo no eran correctos. Remite, en fin, la demanda al informe elaborado por el técnico D. I.

El expediente administrativo muestra que la Comunidad de Regantes ha realizado dos tipos de alegaciones diferentes en sus distintos escritos dirigidos a la Administración -en el trámite previo de determinación de bienes y derechos (escrito de 25 de julio de 2006), en las actas previas a la ocupación de 3 de octubre de 2006, y en el escrito de 28 de marzo de 2007, presentado el 10 de abril de 2007 ante la convocatoria de la parte para el levantamiento de las actas de ocupación-. En ellos se indica que la Comunidad es titular de otras fincas o tramos que no constan debidamente recogidos a su nombre en la relación de propietarios, bienes y derechos, y se alude también a la insuficiencia de superficie expropiada y correspondiente a las parcelas que sí figuran a su nombre en la referida relación de bienes y derechos. También, el perito de parte, al que la demandante remite en su demanda, distingue los dos tipos de manifestaciones respecto a la superficie reclamada.

Esta distinción tiene relevancia porque la pretensión deducida por la parte se circunscribe a los errores de superficie que se considera expropiada de las fincas n^o 1, 8, 13, 23, 28 y 47 y a la valoración del suelo y bienes ajenos al suelo correspondiente a dichas fincas, y solicita que se reconozca *que la superficie expropiada de las fincas 1, 8, 13, 23, 28 y 47 era de 35.882 euros* -súplica de la demanda-. En definitiva, la parte no ha impugnado la relación de propietarios, bienes y derechos, por lo que no debemos entrar a conocer de reclamaciones de superficie -totales o parciales- que corresponden a otras fincas distintas de las ya expresadas, que en la relación de bienes y derechos finalmente aprobada figuran a nombre de

terceros, porque una eventual estimación de tales pretensiones podría dar lugar a una duplicidad de indemnizaciones y se haría, además, sin previa audiencia de quienes constan en dicha relación como titulares de las parcelas.

Ello sentado, de las consideraciones realizadas por el perito de parte analizaremos únicamente las referidas a las fincas reconocidas a favor de la Comunidad en la relación de bienes y derechos, y atendiendo a la delimitación que consta en las actas previas a la ocupación, porque la pretensión de la parte constituye por sí sola una nueva relación -parcial y unilateralmente realizada- de propiedades y superficies que pretende sustituir a la aprobada -contradictoriamente- por la Administración.

Las superficies que constan en las actas previas a la ocupación son las siguientes:

Finca	Polígono	Parcela	Superficie a expropiar
11	199	9004	469 m ²
88	199	9003	2.858 m ²
13	199	9001	7.385 m ²
23	199	9008	786 m ²
28	199	9006	1.430 m ²
47	199	9005	9.269 m ²

Las anteriores superficies suman 22.197 m².

Respecto a la finca 1, parcela 9004 del polígono 199, la expropiación afecta a la totalidad de la parcela, que tiene una superficie catastral de 2.213 m² recogida en el acta previa a la ocupación. La Administración solo reconoce a la propiedad 469 m² sin justificación alguna de la denegación del resto de superficie. La parte pide el abono de 2.265 m² según SIGPAC, pero debemos estar a la superficie catastral de 2.213 m² por ser la que consta en el acta, a falta de una medición topográfica que desvirtúe la misma. Por estos mismos motivos debemos mantener la superficie de 2.858 m² de la finca 8, parcela 9003 del polígono 199 frente a los 2.883 m² solicitados por la parte. De la finca 23 se solicita una superficie de 1.189 m² que procede reconocer frente a los 786 m² admitidos por la Administración, dado que la superficie catastral de la parcela es de 1.254 m², constando que se ha expropiado la totalidad de la finca. Respecto a la finca 13 -parcela catastral 9001 del polígono 199- la propiedad solicita incrementar de 7.385 m² a 8.157 m² medidos *mediante una aplicación informática*. De nuevo, a falta de una medición más fiable realizada en el terreno procede mantener la misma superficie ya acogida por la Administración si bien con la minoración de 80 m² acordada por el Ayuntamiento de Zaragoza mediante acuerdo de 28 de febrero de 2013 con el que la parte no ha mostrado disconformidad, limitándose a reiterar la reclamación total de superficie que ahora examinamos. Procede reiterar asimismo las superficies de 1.430 m² de la finca 28 y 9.269 m² de la finca 47. Las restantes alegaciones de la parte constituyen una nueva delimitación de fincas que no cabe examinar sin una impugnación de la relación de bienes y derechos que sustenta este justiprecio.

Por lo expuesto procede reconocer la superficie de 24.264 m².

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 240 euros/m².

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”.

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 -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.

Así las cosas, procede reconocer por el suelo expropiado, 24.264 m², la cantidad de 1.636.121,5 euros, más un 5% de premio de afección, esto es, 1.717.927,5 euros que procede estimar por las razones ya expuestas.

SEXTO.- En cuanto a los bienes ajenos al suelo, los expropiados reclaman 392.428,75 euros del valor de la mota construida para la defensa de los terrenos expropiados.

El Jurado de Expropiación rechazó indemnizar por dicho concepto, porque la mota no ha desaparecido y el fin al que se destinaba permanece, constando también indemnizado el terreno ocupado por la mota, asumiendo el Ayuntamiento el mantenimiento de la misma.

La Sala considera, al igual que ha entendido en anteriores sentencias -por todas, P.O.177 de 2011, sentencia de veintiséis de marzo de dos mil catorce- que nos hallamos en todo caso ante una mejora de carácter permanente que conforme al art. 21.3 de la Ley del Suelo de 2007 no daría lugar a una tasación independiente porque la misma habría sido indudablemente tenida en cuenta en la valoración del terreno expropiado, al que se asigna un relevante valor vinculado a su consideración como suelo urbanizable, entre otros factores por la defensa y garantía que supone para los mismos la existencia de la mota de protección de dicho tramo de ribera derecha del Ebro.

Otro concepto que debe rechazarse, aun acogido por el perito de designación judicial, es el conducto de descarga que la Administración y el Jurado no valoraron, lo que debe ser mantenido en esta sentencia atendidos los razonamientos antes expresados acerca del alcance y delimitación de los bienes expropiados. Y asimismo procede desestimar por falta de la debida justificación el concepto de pérdida de alfarda, por el que la parte reclama 57.815,60 euros, y que no ha sometido siquiera al contraste de una prueba pericial. Sin embargo, procede reconocer las cantidades admitidas por el perito de designación judicial en concepto de valoración del camino del soto -cuyo justiprecio se fija en 26.887 euros- y por el camino de Monzalbarba-asfaltado y encintado, con 43 farolas de iluminación, para el que se establece una valoración de 159.685,12 euros-. Asimismo, como valoración de bienes ajenos al suelo, procede acoger el justiprecio que determina el perito judicial respecto a las distintas acequias A, B, C, D, E, F, G, H, I por un total de 62.892,35 euros, incluido el 5 % de premio de afección, que es una cantidad intermedia entre la admitida por el Jurado y la pedida por la parte. Los dos primeros importes deben incrementarse también con el 5% del premio de afección, por lo que la suma de los tres conceptos da un total de 249.464,47 euros.

Finalmente, el arbolado debe ser mantenido en el mismo importe fijado por el Jurado, dado el dictamen del perito judicial.

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.

SEPTIMO.- 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 COMUNIDAD DE REGANTES DEL TÉRMINO A., 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 1.717.927,5 euros, incluido el premio de afección, y reconocer la cantidad de 249.464,47 euros por el camino del soto, el camino de Monzalbarba y las acequias y puentes, incluido el premio de afección, 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.