
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN SEGUNDA
Recurso nº 462/2011. Sentencia de 23-07-2014

TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA

EXPROPIACIÓN FORZOSA. SISTEMA GENERAL. TRIÁNGULO Bº LA ALMOZARA.

Normativa aplicable. Ley del Suelo 2007 en vigor al inicio del expediente individualizado del justiprecio. Valoración del suelo como no urbanizable. Improcedencia. Valoración suelo como urbanizable. Procedencia por sus características, situación y destino parking Expo. Valoración del suelo. Aplicación método residual dinámico con descuento 10 % aprovechamiento cesión y ponderando reserva vivienda protegida. Perjuicios rápida ocupación en cosechas pendientes. No justificados.

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^a 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 462 de 2011, seguido entre partes; como demandante la sociedad “S.,S.L” actualmente denominada “L,S.L., representada por el Procurador de los Tribunales D. D. y asistida por la Abogada doña C.; y como Administración demandada la ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO, representada y asistida por el Sr. Abogado del Estado.

Son objeto de impugnación la resolución del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza de fecha 30 de mayo de 2011, recaída en el expediente 254/08, por la que se estima parcialmente el recurso de reposición interpuesto por la propietaria contra la resolución del mismo expediente expropiatorio de 15 de noviembre de 2010, por la que se fija el justiprecio de las fincas, sitas en el término municipal de Zaragoza, identificadas con los números 6, 32 y 40 de la relación de propietarios, bienes y derechos afectados, referencias catastrales: Polígono 199, parcela 17 (finca nº 6); Polígono 199, parcela 8 (finca nº 32); y Polígono 199, parcela 79 (finca nº 40), afectadas en la expropiación para la ejecución de las obras del proyecto “Sistema General previsto en el Plan General de Ordenación Urbana, en el ámbito U-3, 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”.

Procedimiento: Ordinario.

Cuantía: 8.056.881,91 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 7 de octubre 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 -folios 49 y 50-:

1.º- 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.

2.º- El reconocimiento con carácter principal se fije a favor de la sociedad S.,S.L. el justiprecio de la misma razón de 200 €/m2. más la indemnización, por daños y perjuicios por rápida ocupación más el 5% de afección; o si dicho valor no se considerase adecuado por el Tribunal, se acoja la valoración de T.SA aportada con el Recurso de Reposición frente al Acuerdo del Jurado de Expropiación que da un precio valor suelo de 76,59 € m2. y ya de forma subsidiaria se de por el Tribunal un valor unitario de 66,06 € m2. por ser éste el fijado en mutuo acuerdo por gran parte de los propietarios de parcelas expropiadas para ejecución del “Proyecto U-3” con los precios de afección e indemnización de daños y perjuicios por rápida ocupación.

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

4.º- 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, 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 oyó a las partes sobre el dictado de la sentencia de 22 de marzo de 2012 recaída en el procedimiento ordinario 521/2005 de la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de este Tribunal, contestando la parte demandante que a la vista de la misma no podía mantener la petición de considerar urbano el suelo de las parcelas de su propiedad, por lo que redujo su reclamación a la suma de 7.301.419,368 euros -folio 21 del informe pericial-, más el 5% del premio de afección. La defensa de la Administración del Estado incidió en detalle en la relevancia de dicha resolución y en el análisis de la pericial practicada en los términos que luego se dirán. 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 254/08, por la que se estima parcialmente el recurso de reposición interpuesto por la propietaria contra la resolución del mismo expediente expropiatorio de 15 de noviembre de 2010, por la que se fija el justiprecio de las fincas, sitas en el término municipal de Zaragoza, identificadas con los números 6, 32 y 40 de la relación de propietarios, bienes y derechos afectados, referencias catastrales: Polígono 199, parcela 17 (finca nº 6); Polígono 199, parcela 8 (finca nº 32); y Polígono 199, parcela 79 (finca nº 40), afectadas en la expropiación para la ejecución de las obras del proyecto “Sistema General previsto en el Plan General de Ordenación Urbana, en el ámbito U-3, 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”.

SEGUNDO.- En apoyo de su pretensión comienza la parte recurrente aduciendo la aplicación al caso de la Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones. El Jurado de Expropiación consideró que la valoración debía realizarse conforme a la Ley del Suelo de 2007, por entender que había que estar a la iniciación del expediente de justiprecio individualizado, que tuvo lugar el 17 de septiembre de

2007, con posterioridad al día 1 de julio de 2007 en que entró en vigor el referido texto legal. La parte actora fundamenta esta conclusión en la necesidad de atender al inicio del expediente -D.T.3ª de la Ley del Suelo de 2007-. Sostiene que el requerimiento de la hoja de aprecio se debía haber realizado mucho antes del mes de septiembre de 2007, habiéndose demorado el mismo 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 expropia tonos, 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 17 de septiembre, de 2007-.

La parte actora alude a la existencia de una demora en la iniciación del expediente de justiprecio 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, 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 de la nueva regulación a la antigua en el supuesto que nos ocupa.

TERCERO.- La parte demandante critica el error cometido por el Jurado al considerar y valorar el terreno como no urbanizable y rural conforme a la Ley del Suelo de 2007, omitiendo la realidad del desarrollo y utilidad que se le ha dado al mismo. Invoca la doctrina del Tribunal Supremo acerca de la valoración de los terrenos destinados a sistemas generales a fin de respetar el principio de equidistribución de beneficios y cargas; destaca la relevancia del entorno urbano de los terrenos y su proximidad a núcleo urbano. Considera que las fincas deben ser conceptuadas como sistema general adscrito a suelo urbanizable por estar destinado a sistemas generales que “crean ciudad”, Indica que existe una incorrecta clasificación urbanística de los terrenos. Expone que aun en la postura de considerar los terrenos como suelo no urbanizable habría que acudir -conforme a la Ley 6/1998, de régimen del suelo y valoraciones- al método de comparación -en cuya aplicación postula un justiprecio de 66,06 euros el metro cuadrado-. Defiende la aplicación del método del valor residual del suelo. Y critica por falta de motivación el acuerdo adoptado por el Jurado.

Sobre estas cuestiones planteadas 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".

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 otros procedimientos en los que se discutía el justiprecio de fincas situadas en esta misma zona -entre otros, procedimientos ordinarios 44 y 100, ambos sentenciados el 11 de abril de 2014- se ha practicado una pericial de designación judicial por el arquitecto I. que analiza la forma de valorar el suelo expropiado -en una finca en situación análoga a las que ahora examinamos- 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). Y en sentido similar se pronuncia -si bien con unas conclusiones valorativas distintas- el perito de designación judicial nombrado en este procedimiento, el también arquitecto superior R., que valora las fincas como suelo urbanizable delimitado residencial.

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, es necesario precisar primero el terreno realmente expropiado.

En las actas previas a la ocupación constan las siguientes superficies

afectadas:

Finca 6: 12.797 m2 de superficie catastral; finca 32: 20.754 m2 de superficie catastral; finca 40: 7.511 m2 de superficie catastral. Total: 41.062 m2. Y tras una rectificación instada por la propiedad se incrementó la superficie a 41.097m2.

La parte actora reclamó en el recurso de reposición interpuesto contra el primer acuerdo del Jurado la superficie total de 42.667,02 metros según escrituras -informe de tasación de T.SA-.

El perito de designación judicial toma en consideración las superficies registrales: Finca 6: 14.403 m2 de superficie; finca 32: 20.986 m2 de superficie; finca 40: 7.288,02 m2 de superficie. Total: 42.677,02 m2.

Finalmente, obra en el expediente administrativo un informe elaborado por un ingeniero técnico agrícola en el que se defiende la incorporación a la parcela 17 del polígono 199 -finca 6 de la actuación expropiatoria- de una subparcela b) de 1987 m2 que considera que pertenece a la misma y que debe añadirse a la superficie de la subparcela a) de 12.832 m2, lo que totaliza 14.819 m2, según medición topográfica levantada al efecto. Este informe sirvió para que se iniciara un expediente de rectificación de la parcela 17 en el Catastro. Solo consta el acuerdo de iniciación del expediente, no su conclusión. En cualquier caso, tanto en los planos de la pericial de designación judicial como en la descripción detallada con plano de la hoja de aprecio de la Administración, no consta incorporada la expresada subparcela a la parcela 17, por lo que debemos estar a la medición contemplada por el Jurado, por ser la que se atiene a las superficies tomadas en consideración en las actas previas a la ocupación, sin que las mismas incluyan la subparcela de constante mención.

Y en cuanto al valor de la superficie expropiada, 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 el perito de designación judicial de este procedimiento, que concluye reconociendo un valor por metro cuadrado de 162,94 euros/m2 para el que parte, como acertadamente destaca el Abogado del Estado, de premisas incorrectas, porque no contempla reserva alguna en los suelos urbanizables con uso característico residencial para vivienda protegida, incumpliendo así las previsiones de la Ley aragonesa 24/2003, de 26 de diciembre, de Medidas Urgentes de Política de Vivienda Protegida, todo lo cual tiene una muy relevante incidencia en la determinación del justiprecio, todo lo cual desvirtúa el elevado importe que acoge dicho perito.

Así las cosas, procede reconocer por el suelo expropiado, la cantidad de 2.909.729,2 euros -41.097 m2 * 67,43 euros, más un 5% de premio de afección-.

CUARTO.- Finalmente, la parte reitera en su demanda su reclamación en concepto de perjuicios por rápida ocupación, por cosechas pendientes, pero no justifica que se haya producido error alguno en la indemnización fijada por tal partida por el Jurado de Expropiación. En cuanto a los intereses, los mismos se devengarán desde el 15 de marzo de 2007, pasados seis meses desde la aprobación definitiva de la relación de bienes, y derechos que supuso el inicio del expediente de expropiación -el acta de ocupación fue posterior a dicha fecha, el 11 de abril de 2007-.

Por lo expuesto, procede estimar en parte el recurso, en el importe ya expresado.

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

FALLAMOS

PRIMERO.- Estimamos parcialmente el recurso contencioso-administrativo número 462 del año 2011, interpuesto por la sociedad "S.S.L." actualmente denominada "L.,S.L." contra la resolución citada en el encabezamiento de la presente sentencia, la cual anulamos igualmente de forma parcial, valorando el suelo

expropiado en la cantidad de 2.909.729,2 euros, incluido el premio de afección, cantidad que devengará el interés legal detallado en los fundamentos de derecho hasta el momento del pago del citado justiprecio. 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.