
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN SEGUNDA
Recurso nº 520/2011. Sentencia de 118-06-2014

TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA

EXPROPIACIÓN. JUSTIPRECIO.

Suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados para los que el planeamiento ha establecido las condiciones para su desarrollo.

Normativa aplicable a la valoración del suelo expropiado, incluye premio de afección, más intereses legales.

Desestimación del valor de la vivienda y lucro cesante del contrato de arrendamiento.

Fallo: Estimación parcial. Favorable en parte al Ayuntamiento.

Ilmos. Sres.

PRESIDENTE

D. Eugenio A. Esteras Iguácel

MAGISTRADOS

D^a Nerea Juste Díez de Pino

D. Fernando García Mata

D. Emilio Molins Garcia-Atante (*Ponente*)

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

En nombre de S.M. el Rey.

VISTO, por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN (Sección 2), el recurso contencioso-administrativo número 520 de 2011, seguido entre partes; como demandante la sociedad "A.S.L.", representada por el Procurador de los Tribunales D. A. y asistida por la Abogada doña M.; 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.

Son objeto de impugnación la resolución del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza de fecha 30 de mayo de 2011 rectificada en cuanto a la titularidad de los bienes por acuerdo de 12 de diciembre de 2011, recaída en el expediente 307/09, por la que se fija el justiprecio de las fincas, sitas en el término municipal de Zaragoza, identificadas con los números 33, 37 y 39 de la relación de propietarios, bienes y derechos afectados, referencias catastrales: Polígono 199, parcela 68 (finca nº 33); Polígono 199, parcela 8067 (finca nº 37); y Polígono 199, parcela 81 (finca nº 39), 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: 3.204.487,78 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 noviembre 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: "*anular la resolución objeto del presente recurso reconociendo como justiprecio de la finca expropiada la cantidad de 3.369.535,47*

euros más los intereses y subsidiariamente se condene a la Administración demandada al pago de la diferencia existente entre la valoración de los bienes y derechos objeto de expropiación realizada por la misma y aquella que resulte de las pruebas periciales a realizar ante la sala consistentes en la valoración de los bienes y derechos por perito judicial designado al efectos, más los intereses correspondientes.”

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. Y en el mismo sentido se pronunció el Ayuntamiento de Zaragoza.

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

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Se impugna en el presente proceso por la parte actora la resolución del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza de fecha 30 de mayo de 2011 -rectificada en cuanto a la titularidad de los bienes por acuerdo de 12 de diciembre de 2011-, recaída en el expediente 307/09, por la que se fija el justiprecio de las fincas, sitas en el término municipal de Zaragoza, identificadas con los números 33, 37 y 39 de la relación de propietarios, bienes y derechos afectados, referencias catastrales: Polígono 199, parcela 68 (finca nº 33); Polígono 199, parcela 8067 (finca nº 37); y Polígono 199, parcela 81 (finca nº 39), 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 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 por seguridad jurídica al inicio del expediente de expropiación para no favorecer perjuicios por demoras en la apertura del expediente de justiprecio, lo que evita además una aplicación retroactiva de las normas. La parte critica la Ley del Suelo de 2007 por no contemplar un régimen atenuado de entrada en vigor respecto a los suelos en estado rural; postula como más seguro el criterio de atender a la firmeza de la necesidad de la ocupación para evitar que quede la valoración al arbitrio de la Administración, y expone que la interpretación por la que se considera aplicable la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones es la que efectúa la propia Administración expropiante.

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

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

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

La 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, claramente 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 29 de febrero de 2008-.

Se argumenta también que la Administración aplicó la norma anteriormente vigente, siendo ésta una cuestión no controvertida por las partes. Sobre este extremo se hace preciso exponer el carácter imperativo de la Ley y su indisponibilidad para las partes. Es decir, fuera de los supuestos en que se alcanza un mutuo acuerdo entre las partes -con aplicación de los criterios de valoración que fueren-, si existe una discrepancia entre ellas, el Jurado debe resolverla en derecho, operando las sumas ofrecidas por la Administración y por la propiedad como mínimo y máximo a conceder, respectivamente, en la resolución del Jurado, por razones de congruencia, pero sin que le pueda vincular la fundamentación jurídica empleada para alcanzar las tales sumas.

Por todo lo expuesto se considera que la valoración debe realizarse conforme a la Ley del Suelo de 2007.

TERCERO.- 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 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).

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 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 470,10 euros a partir de su propia pericial elaborada fuera del procedimiento y basado en un “método comparativo” y residual estático cuya aplicación al caso no se justifica debidamente.

Así las cosas, procede reconocer por el suelo expropiado, 6.352 m², la cantidad de 428.315,36 euros, más un 5% de premio de afección, esto es, 449.731,12 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.

CUARTO.- En cuanto a los restantes conceptos reclamados, la parte solicita la suma de 123.166,20 euros que resulta del informe de valoración presentado con su demanda, en la que se recoge un precio de 940,2 euros por 131 m² como valor de construcción de la vivienda situada en la finca 37, atendiendo a la fecha del acta previa a la ocupación -5 de octubre de 2006-. La pretensión debe desestimarse porque la fecha a la que debemos estar para la fijación del justiprecio es la ya expresada del 29 de febrero de 2008, a la que se atiene el Jurado de Expropiación, y frente a la misma la demandante solo presenta un informe pericial de parte que contempla un momento distinto de valoración de la vivienda, que no se atiene a las previsiones del art. 36 LEF.

Finalmente, se reclama por lucro cesante porque, expone la parte, la propiedad tenía suscrito un contrato de arrendamiento, documento 1 de la demanda, que le suponía unos ingresos mensuales de 1.560 euros, los cuales no han sido tenidos en cuenta por el Jurado Provincial de Expropiación. Alega que para que la actora pueda percibir rentas equivalentes a las que cobraba, debería construir lo ahí existente en otro lugar, para lo que tardaría 14 meses. Por todo ello reclama la cantidad de 99.840 euros, más las sumas que se devenguen hasta el pago de la totalidad del justiprecio establecido por la Administración más las rentas que se devenguen durante el periodo que cueste ejecutar la construcción.

El Abogado del Estado y la defensa del Ayuntamiento de Zaragoza se oponen a esta pretensión por entender que no se solicitó nada por este concepto y que, en cualquier caso, solo habría lugar a una indemnización a favor del arrendatario.

La pretensión debe ser, en efecto, desestimada. Con independencia de la singularidad de las copias del contrato de arrendamiento de vivienda entre “I.S.L.” y don J. de 15 de marzo de 2005, en las que se advierte que en la aportada al expediente administrativo en el año 2006 no consta la presentación del contrato en la Dirección del Suelo y Vivienda, mientras que en la acompañada con la demanda se ha subsanado esa omisión y figura un sello de presentación del 27 de septiembre de 2007, lo cierto es que la indemnización que pudiese corresponder debería abonarse, en su caso, al arrendatario.

Así, el Tribunal Supremo ha mantenido que “Esta decisión es coincidente con la doctrina de esta Sala y sección en la materia. Así, en la sentencia dictada el día 25 de octubre de 2013 (recurso de casación núm. 799/2011) se decía: *La expropiación extingue los arrendamientos existentes (art. 8 de la LEF y art. 52 del REF), pero ello tan solo confiere un derecho de indemnización autónoma a los arrendatarios, tal y como establecen los art. 44 de la LEF y 44 del REF, que compensa la imposibilidad de continuar con la actividad comercial o industrial que desarrollaban y/o por los gastos de traslado. El art. 44 del REF dispone que “La indemnización prevista a favor de arrendatarios de fincas por el art. 44 de la ley procederá exclusivamente cuando la expropiación lleve consigo la privación definitiva del uso y disfrute de la finca por el titular arrendatario, pero no cuando la privación de derechos inherentes a la expropiación sea compatible con la continuidad del contrato arrendatario entre sus primitivas partes, en cuyo caso la indemnización a los arrendatarios será la determinada para las ocupaciones temporales, sin perjuicio de la posible aplicación en cualquier hipótesis de lo determinado en los párr. 1º y 3º art. 43 de la ley”.*

El propietario de las edificaciones arrendadas tiene derecho a percibir como

justiprecio el valor de las edificaciones e instalaciones que se expropián, pero no indemnización alguna por las rentas dejadas de percibir. Cuando el propietario percibe el importe del justiprecio se le compensa no solo por la privación de la titularidad del bien inmueble sino también por la imposibilidad de ejercer el uso y disfrute sobre estos bienes, como potestades integrantes del dominio, siendo indiferente a los efectos de su indemnización que el uso de tales bienes estuviese arrendado a un tercero, pues si bien la expropiación tan solo le privó de la propiedad, dada la existencia de un derecho arrendaticio que pesaba sobre la finca, no es menos cierto que la pérdida de los derechos de uso y disfrute tenía como compensación las rentas que también deja de percibir. Por ello, en la fijación del justiprecio ha de compensarse al propietario por la privación que la expropiación del bien le representa, permitiéndole la adquisición de otros bienes de similares características a los expropiados y libres de toda carga y, por lo tanto, con la posibilidad de usarlos y disfrutarlos por sí mismo o arrendarías atribuyendo las facultades de uso y disfrute a un tercero a cambio de una renta” -STS Sala 3ª Sección 6ª, de 28 de enero 2014, con cita de la sentencia del mismo tribunal de 25 de octubre de 2013 (recurso de casación núm. 799/2011)-. De no entenderse así, el propietario percibiría un doble resarcimiento, de una parte el valor del terreno y de otra una capitalización de la renta, del arrendamiento lo que le permitiría adquirir dos fincas, tal y como razona el Tribunal Supremo en sentencia de 5 de mayo de 2013.

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 520 del año 2011, interpuesto por “A.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 449.731,12 euros, incluido el premio de afección, cantidad que devengará el correspondiente interés legal 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.