
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN SEGUNDA
Recurso nº 425/2010. Sentencia de 24-04-2013

TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA

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

Valoración al momento iniciación expediente justiprecio individualizado.

Valoración terreno aplicado a sistemas generales que crean ciudad.

Improcedencia. Terrenos del entorno no urbanizables al igual que el terreno expropiado.

Valoración elementos motas, caminos, aliviaderos. Improcedencia por estar incluidos en el coste de reposición del proyecto.

Fallo: Estimación parcial. Favorable en parte al Ayuntamiento.

Ilmos. Sres.

PRESIDENTE

D. Eugenio A. Esteras Iguácel

MAGISTRADOS

D. Fernando García Mata (*Ponente*)

D. Juan Carnicero Fernández

En Zaragoza, a veinticuatro de abril de dos mil trece.

En nombre de S.M. el Rey.

VISTO, por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN (Sección 2ª), el recurso contencioso-administrativo número 425 de 2010, seguido entre partes; como demandante la COMUNIDAD DE REGANTES DEL TERMINO DE ALMOZARA, representada por el Procurador de los Tribunales D. I.J.N. y asistida por el Abogado D. F.Z.M.; y como Administración demandada la ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO, representada y asistida por el Sr. Abogado del Estado y el AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, representado por la Procuradora Dª S.S.S. y asistido por la Abogada Dª M.J.P.S. Es objeto de impugnación la resolución del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza de 28 de junio de 2010, recaída en el expediente 80/08, por la que se fija el justiprecio de las fincas, sitas en el término municipal de Zaragoza, e identificadas con los números 14, 18, 26, 30, 34 y 32.14, 32.18, 32.26 y 32.30 de la relación de bienes y derechos afectados en la expropiación para la ejecución de las obras del “Proyecto de Ámbito U-1 del Plan de Riberas. Meandro de Ranillas. Tramo: Puente de la Autopista Almozara”.

Procedimiento: Ordinario.

Cuantía: 5.267.797,43 €.

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 noviembre de 2010, 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 anule el acto administrativo impugnado en el extremo referido a la valoración de los bienes y derechos expropiados y, en su lugar, se fije el justiprecio expropiatorio en el importe resultante de la hoja de aprecio presentada por el recurrente reconociendo a la demandante el derecho a percibir un importe de 5.394.261,59 euros en concepto de justiprecio de los bienes expropiados, así como el derecho a percibir los intereses legales y de demora sobre el justiprecio hasta su

completo pago, condenando a la Administración expropiante al pago de dicha cantidad, así como a las costas.

TERCERO.- La Administración demandada y codemandada, en sus respectivos escritos de contestación a la demanda, solicitaron, tras relacionar los hechos y fundamentos de derecho que, por su parte, estimaron aplicables, que se dictara sentencia por la que se desestimase el recurso interpuesto.

CUARTO.- Recibido el juicio a prueba y practicada la propuesta por las partes con el resultado que es de ver en Autos, y tras evacuarse por las partes el trámite de conclusiones, se celebró la votación y fallo el día señalado, 17 de abril de 2013.

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 28 de junio de 2010, recaída en el expediente 80/08, por la que se fija el justiprecio de las fincas, sitas en el término municipal de Zaragoza e identificadas con los números 14, 18, 26, 30, 34 y 32.14, 32.18, 32.26 y 32.30 de la relación de bienes y derechos afectados en la expropiación para la ejecución de las obras del “Proyecto de Ámbito U-1del Plan de Riberas. Meandro de Ranillas. Tramo: Puente de la Autopista -Almozara”.

SEGUNDO.- La parte recurrente comienza alegando la existencia de un error en la descripción y extensión de las fincas expropiadas y ocupadas. En dicho sentido comienza señalando que con relación a la parcela 9138 del Polígono 196 (finca 34) en las actas previas se habla de expropiación total, pero se le imputa una superficie de 25.538 m², cuando su superficie es de 27.634 m², y ello sin atender a los certificados catastrales ni la los informes topográficos aportados. Asimismo señala que en lo atinente a la superficie de la “mota” (de la finca 34), que se atribuye a la Comunidad de Regantes, se cometen graves errores de asignación de titularidad, ya que el Ayuntamiento parte incorrectamente de un deslinde previo de la CHE habiéndose imputado parte de la mota al Ministerio de Medio Ambiente, alegando que la superficie correcta es de 885 m². Por último, en este orden de cosas, señala que existe una superficie que no se ha valorado e indemnizado como es el camino del Soto con una superficie de 2.169 m² y que hay fincas que se ocuparon temporalmente (parcela 9004 del polígono 195; parcela 9024 del polígono 194; y parcela 9005 del polígono 1999). Concluye, en definitiva, afirmando que se han expropiado 31.204 m² y se han ocupado temporalmente 10.631 m².

Por lo que hace referencia a la primera de las fincas referidas n° 34 (Parcela 9138 del Polígono 202), debe constatar que en la relación de propietarios, bienes y derechos afectados por la expropiación -folio 72 del expediente- estaba atribuida su titularidad en su totalidad -39.325 m²- al “Estado M. Ambiente-Dominio Público Hidráulico”, y ante las alegaciones formuladas por la demandante en fase de información pública, en el acuerdo de 30 de junio de 2006 se hace constar que “constatada la inscripción registral de la finca a su favor, no consta en ella la superficie exacta, y acudiendo al citado estudio de deslinde del cauce puede concluirse que corresponden al dominio público 13.787 m², siendo de la Comunidad de Regantes los restantes 25.538 m²”. La parte actora sostiene que la superficie total de la finca es de 27.634 m² y que siendo la expropiación total dicha superficie es la que debe estimarse expropiada, y no la de 25.538 m²; sin embargo, ha de estimarse ajustado a derecho el razonamiento del Jurado que lleva al rechazo de dicha alegación, en cuanto no estima acreditada la diferencia alegada, atendiendo a la superficie reflejada en la relación de bienes y derechos y acta previa a la ocupación. Ciertamente el perito judicial critica que no se haya efectuado un levantamiento topográfico del terreno, pero no puede desconocerse que la superficie tomada en consideración es la determinada en el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento antes referido de 30 de junio de 2006, a la vista de las alegaciones de la parte actora, y que es a la misma a la que le corresponde desvirtuar la conclusión la que se llega de

metros cuadrados expropiados, no en base a la afirmación de que la superficie total de la finca fuera superior, sino atendiendo a la superficie real expropiada. Pues bien, que la superficie tomada en consideración por el Jurado sea la correcta no se desvirtúa, ni en el expediente, ni con la prueba pericial judicial practicada, en la que se hace constar que “en las circunstancias actuales no resulta posible la comprobación superficial puesto que la intervención ha desvirtuado el estado original de los terrenos” y que “a la vista de todo lo anterior no se puede saber, a ciencia cierta, la superficie expropiada”, sin que pueda atenderse a la afirmación que efectúa con posterioridad a las anteriores consideraciones en el sentido de que “basándome en la única medición realizada, parece claro que en la ejecución de la obra se expropiaron, en realidad; más metros que los reflejados en el proyecto expropiatorio”, ya que la misma carece de la concreción necesaria para que pudiera ser tomada en consideración y pudiera producir efectos anulatorios de la resolución recurrida.

Por lo que se refiere a la mota -que se corresponde con la finca 32 y no 34 de la relación de bienes y derechos, en su colindancia con las restantes expropiadas-, la determinación de la concreta superficie que corresponde a cada propietario se contiene igualmente en el acuerdo del Pleno de 30 de junio de 2006 en el que ante la alegación de la recurrente contraria a la consideración de la finca como dominio público hidráulico y partiendo del estudio de la CHE del año 1992 de “deslinde de los cauces de dominio público en el término municipal de Zaragoza” se concluye que “la finca nº 32 podría considerarse solo de dominio público hidráulico en parte (16.038 m²) admitiéndose la titularidad privada del resto de la misma 20.432 m²”, que posteriormente se individualiza respecto a los colindantes con el dominio público, de forma que a las fincas de la actora 32-14 32-18, 32-26 y 32-30, se les atribuyen unas superficies de 34,74, 87, y 34 m², en suma 229 m². La parte actora, tras cuestionar el valor del referido deslinde, afirma que en realidad le corresponden 885 m², sin embargo, lo cierto es que el Jurado parte de datos suministrados por el estudio de deslinde llevado a cabo por la Administración en el ejercicio y cumplimiento de sus potestades, y los mismos no son desvirtuados, a juicio de este Tribunal, por el dictamen de parte, ni por el dictamen pericial judicial, al que son de aplicación los mismos razonamientos expuestos respecto a la finca anterior.

Por último, en cuanto a la alegación de que procede incluir la superficie de 2.169 m² del denominado Camino del Soto, así como la ocupación temporal de determinadas fincas (parcela 9004 del polígono 195; parcela 9024 del polígono 194; y parcela 9005 del polígono 1999), como señala la Administración del Estado, ni existe prueba de que el referido camino fuera efectivamente ocupado y, en el caso de que lo hubiera sido, no perteneciera al dominio público, no acreditándose tampoco la ocupación de las fincas referidas por la parte actora.

TERCERO.- A continuación señala la parte recurrente que la valoración del suelo debe entenderse referida al momento de inicio del expediente de justiprecio individualizado para la presentación de la hoja de aprecio, y que si bien existía un requerimiento de 27 de noviembre de 2007 el mismo nunca llegó a su destinatario, estimando el Jurado que la fecha del requerimiento se debe situar entre noviembre de 2007 y febrero de 2009 y, en consecuencia aplicable la Ley 8/2007, de 28 de mayo.

Sin embargo, afirma que si bien el 1 de julio de 2007 estaba en vigor dicha ley, la DT 3ª del texto refundido 2/2008 dispone que las reglas de dicha norma serán aplicables a todos los expedientes que se inicien a partir de la entrada en vigor de la Ley 8/2007 y dado que el expediente expropiatorio se inició en el año 2006 resulta de aplicación la Ley 6/1998.

Sobre dicha cuestión se ha pronunciado este Tribunal, a partir de su sentencia 116/2011, de 9 de marzo, en la que el Abogado del Estado planteó la aplicación de la ley 8/2007, de 28 de mayo -posteriormente derogado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 junio-, en cuanto que su disposición transitoria tercera, 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” -que conforme a la disposición final cuarta tuvo lugar el 1 de julio de 2007-, y ello partiendo de que la pieza de justiprecio se inició con posterioridad a dicha fecha, a lo que se oponía la parte adversa, sosteniendo, como en

este caso hace la parte actora que la referencia a expedientes, hay que entenderla referida a expedientes expropiatorios. A la vista de ello se razonaba en dicha sentencia que «este Tribunal, sin embargo, comparte lo razonado por el Abogado del Estado, ya que la disposición transitoria tercera, apartado 1, estima aplicables la reglas de valoración contenidas en dicha Ley, a “todos los expedientes incluidos en su ámbito material de aplicación que se inicien a partir de su entrada en vigor”, ámbito que es el propio de las valoraciones, que es el objeto del expediente de justiprecio, y ello máxime si tenemos en cuenta que conforme dispone el artículo 20 las valoraciones se entenderán referidas “b) Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado”.- De hecho, aunque no existiera la referida disposición normativa, la solución no sería distinta, ya que si la valoración ha de entenderse referida al momento de iniciación del expediente de justiprecio, la norma a aplicar sería, en todo caso, la vigente en dicho momento».

CUARTO.- Igualmente la parte demandante critica el acuerdo del Jurado Provincial de Expropiación en cuanto a la clasificación urbanística de la finca, ya que estima que parte erróneamente el Jurado de la aplicación de la Ley 8/2007 y de que la única renta potencial es la de erial pastos. Así señala que la valoración no puede efectuarse, pese a su actual clasificación, en función de su valor inicial sino que debe atenderse a las características urbanísticas del suelo expropiado, su situación y ubicación con respecto al núcleo urbano y su carácter urbanístico y estructurante, de forma que el suelo debería ser conceptualizado como un sistema general adscrito a suelo urbanizable, de forma que su valoración debe hacerse como si de suelo urbanizable se tratara, en palabras de la jurisprudencia del Tribunal Supremo, como sistema general que sirve para crear ciudad, citando la sentencia de la Sección 3ª de esta Sala 411/2010, de 13 de julio. Asimismo critica el acuerdo del Jurado en cuanto al método utilizado para determinar la valoración de las fincas expropiadas, señalando que resulta de aplicación la Ley 6/1998 y que debe valorarse el terreno como urbanizable a través del método residual, habiendo solicitado en base a dicho método en vía administrativa la cantidad de 150 €/ m² y, que si conforme a dicha ley se valoraran como suelo no urbanizable por el método de comparación de fincas análogas, habría que atender a los testigos que relaciona, lo que nos llevaría a concluir que el valor de 150 €/m² no es excesivo. Además añade que si se valorasen las fincas estimando aplicable la Ley 8/2007, como suelo rural, utilizando el método de capitalización de rentas agrarias potenciales, además de criticar la intervención en la valoración de un arquitecto y no de un ingeniero agrónomo, afirma que el valor sería superior al dado por el Jurado -que partiendo de que son acequias y caminos les da una potencialidad de erial/pastos- pues todos los terrenos del Ambito U-1 son aptos para albergar los mismos productos, siendo los terrenos de dicho ámbito particularmente apropiados para aprovechamientos especialmente rentables por lo que estima que el cálculo efectuado no resulta ajustado a derecho.

-La puesta en relación de los terrenos expropiados, atendida su ubicación, clasificación y características, incluidos los bienes ajenos al suelo y la ocupación temporal llevada a cabo, con la suma reclamada 5.394.261,59 €, en un primer golpe de vista y sin un estudio más profundo, que se llevará a cabo a continuación, cabe calificarla de claramente alejada de la realidad de los precios de un suelo de las características del expropiado. No obstante debe examinarse, si el mismo resulta procedente a la vista de la jurisprudencia invocada; de la normativa aplicable; o de una correcta valoración del suelo.

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

La referida doctrina jurisprudencial es alegada por la parte recurrente, que la cita y transcribe en cuanto resulta de interés la misma para su pretensión, pudiendo

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

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

En el presente caso, los terrenos en cuestión se encuentran en la margen derecha del río Ebro, en una zona que aparece separada del entorno más próximo a la ciudad de Zaragoza, por un lado, por la A-68, la AP-68, y la A-2 y, por otro, por el cauce del río Ebro, en una zona en la que, aparte de un centro deportivo (el Parque Deportivo Ebro), todos los terrenos del entorno no son urbanizables, dedicados al cultivo agrario. Es cierto que como señala el perito judicial en su informe la actuación expropiatoria responde al Proyecto de Márgenes y Riberas urbanas del Río Ebro, que se potenció a raíz de la Expo que se situó en el meandro de ranillas, al otro margen del río Ebro-, que tenía como tema “Agua y desarrollo sostenible” y cuya ejecución en la zona objeto de expropiación conllevó la construcción de un carril bici, un camino de tierra, zonas ajardinadas, bancos, etc.; sin embargo, dicha circunstancia no conlleva la aplicación de la doctrina jurisprudencial referida, ya que el hecho de que dicha actuación se haya realizado, como sostiene el perito, “en beneficio de la ciudad de Zaragoza y para uso y disfrute de sus ciudadanos” y que, en

consecuencia, sirva a la ciudad, no exige,- para evitar que se produzca un sacrificio patrimonial de la parte recurrente, que los mismos se valoren como urbanizables, valoración que, por el contrario, conllevaría un indudable enriquecimiento injusto de la demandante a costa de los ciudadanos de dicha ciudad.

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

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

El Jurado Provincial de expropiación, adopta para todas las parcelas la “hipótesis de suelos dedicados a pastizales o eriales, ya que como aparece en las descripciones de las Actas de Ocupación previa, las porciones objeto de expropiación son restos de acequias desviadas que en la actualizada han quedado como ribazos o como escurrederos, o bien son suelos de ribera que exclusivamente forman parte de la mota”, si bien admite una especificidad en la finca 34 que se señala son “terrenos situados entre el río y el camino denominado Camino de la Ribera que marca el límite entre las tierras cultivadas y la mota, y por tanto no es cultivable como huerta sino que debe considerarse como zona de ribera del río, pastizal o erial. Por tanto habrá que adjudicarle una renta anual neta acorde con ese posible aprovechamiento y no con el cultivo de huerta como se ha considerado en parcelas del mismo ámbito”, y a la vista de ello a tribuye a todos los terrenos un valor de 3,50 €/m².

Con la referida valoración el Jurado Provincial se aparta de la valoración asignada en la expropiación de otros terrenos del entorno, en los que en vez de partir de una renta anual neta de 0,136 €/m², que calcula para pastizal y erial, parte del cultivo de huerta, habitual en la zona, y de una renta anual neta de 0,517 €/m² y aplicando una tasa de actualización del 3,98 %, llega a un valor de 13,29 €/m², en vez de los 3,50 €/m² que aquí toma en consideración, para fijar el valor del suelo.

Pues bien, la aplicación del artículo 22.1, antes transcrito, lleva a este Tribunal a estimar que, debiendo atenderse a la capitalización de la renta anual real o potencial, y entre ellas, la que sea superior, según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración, debe valorarse el suelo atendiendo a la renta potencial, en este caso de huerta que, como señala en otros expedientes relativos a la misma actuación, es el “habitual en la zona”, y ello con relación a todas las fincas que son objeto del presente recurso, aceptando el razonamiento contenido en el informe del perito judicial que señala que “los ribazos resultan necesarios para contener el agua de las parcelas y poder regar adecuadamente y los aliviaderos igualmente resultan necesarios para que no se acumule el agua en las parcelas rústicas tras los riegos y el agua sobrante pueda, de este modo, recogerse y reconducirla, de nuevo, al río Ebro. Por este motivo, estas conducciones resultan

imprescindibles y vinculantes con las parcelas de regadío, por lo que este perito las valora como suelo fértil, al igual que ha aplicado este criterio, el Jurado de Expropiación en otros expedientes administrativos.- El mismo criterio mantengo respecto a las motas, que resultan necesarias e imprescindibles para proteger a las fincas rústicas y fértiles de las avenidas de agua”.

Ciertamente la valoración del Jurado en otros expedientes expropiatorios, como señala el perito en la página 8 de su informe, es de 13,29 €/m², mientras que el perito la fija en 13,65 €/m², sin embargo, la escasa diferencia entre ambas valoraciones que no llega a un 2,71 %, no demuestra que el Jurado ha incurrido en infracción legal, en notorio error de hecho o en valoración equivocada de los elementos existentes, por lo que ha de partirse de la cantidad fijada por el Jurado, conforme a reiterada jurisprudencia que destaca la presunción iuris tantum de sus decisiones.

De conformidad con lo expuesto procede valorar el suelo de las distintas fincas en las siguientes cantidades: finca 14 (34 x 13,29=451,86 €); finca 32-14 (34 x 13,29=451,86 €); finca 18 (33 x 13,29 = 438,57 €); finca 32-18 (74 x 13,29 = 983,46 €); finca 26 (122 x 13,29= 1.621,38 €); finca 32-26 (87x 13,29 = 1.156,23 €); finca 30 (300 x 13,29 = 3.987 €); finca 32-30 (34 x 13,29= 451,86 €); finca 34 (25.538 x 13,29=339.400,02 €), en suma, 348.942,24 €.

QUINTO.- En cuanto a la valoración de los bienes ajenos al suelo discrepa la recurrente de la valoración de los elementos constructivos existentes en las parcelas, que se funda en la consideración de que su valor es nulo, ni de la valoración sin especificar la fuente de los elementos arbóreos. Por el contrario, afirma que el valor de la mota asciende a 381.200,21 €; el camino, a 41.715,24 €; los aliviaderos, a 98.903,07 €; los árboles ornamentales, con un valor unitario de 400 €, a 12.000 €; los costes de traslado del cartel publicitario, a 675 €; y la disminución del pago de alfardas, a 7.706,80 €. En total 542.200,32 €.

El Jurado Provincial parte de que en los informes municipales que recoge la hoja de aprecio “se dice que las obras de fábrica, así como otros elementos quedaban fuera de la valoración por estar incluidos en los costes de reposición del proyecto que da lugar al expediente de expropiación”, por lo que añade que ello “hace suponer que se incluye la Mota, cuando además en el informe existente en la Hoja de Aprecio de la propiedad se reconoce que se ha obrado y modificado dicha Mota. No ha desaparecido y el fin que se destinaba permanece. El Ayuntamiento expropia el suelo en el que se sitúa la Mota y, por lo que se dice, realiza obras en ella, por lo que pasa a ocuparse de su mantenimiento”, añadiendo que “el suelo ya se le abona y a precio de suelo fértil, por lo que se considera que no debe indemnizarse como bien ajeno al suelo”. Además añade que “no pueden valorarse otros bienes ajenos que reclama la propiedad como aliviaderos y otros porque deben aplicarse a los costes de reposición de proyecto que origina la expropiación” y que “las pérdidas en concepto de alfarda que pueda tener la Comunidad de Regantes por otras expropiaciones que afecten a parcelas cultivables de sus comuneros no pueden ser, obviamente objeto de valoración en el presente expediente”. Dichos razonamientos responden a la falta de acreditación del presupuesto de hecho que determinaría la procedencia de la cantidad reclamada.

El actor se remite al informe del perito Sr. A., sin embargo, debe señalarse que el mismo ya es tomado en consideración por el Jurado, y un nuevo examen de su contenido no lleva a este Tribunal, como veremos a continuación a una conclusión diversa de la contenida en la resolución impugnada.

Así, en cuanto a la Mota, como señala el Jurado, solo se indica que “ha sido modificada” y se limita a valorar “la realización de esta mota con una excavación previa y relleno y formación de la mota con zahorras y compactación con rodillo de cabra”, pero no justifica que la misma haya desaparecido y las obras realizadas no sirvan al fin para el que fue construida.

Igual sucede con la valoración de los aliviaderos, ya que el mismo perito de parte reconoce que se “va a valorar solamente su valor de reposición, es decir, lo que costaría hacerlos con la capacidad de desagüe que tenían antes de la obras que era mucho mayor que la actual”, esto es, los mismos han sido repuestos y su superficie valorada e indemnizada, por lo que no procede abonar cantidad alguna por dicho

concepto.

En cuanto a las cantidades reclamadas por el camino del Soto y la disminución del pago de alfardas, ambas deben ser rechazadas, la primera, por la razón expuesta en el fundamento de derecho segundo, y la segunda, porque carece de fundamento la petición que se lleva a cabo en la expropiación justiprecio de las fincas de la parte actora “por la expropiación que han sufrido numerosos propietarios, regantes de esta Comunidad” la cual “va a ver disminuidos sus ingresos por alfarda”.

En cuanto al importe solicitado por traslado, arreglo y cimentación de un gran cartel anunciador- no existen datos que permitan acreditar la realidad de dicha circunstancia, por lo que no cabe atribuir cantidad alguna por dicho concepto

Por último, por arbolado se reclama la suma 12.000 € a la que se estima asciende, según el informe del perito de parte, el importe de los 30 árboles monumentales que califica de “gran tamaño, especial belleza y excepcional localización”, a razón de 400 € la unidad, afirmando que “el mayor valor lo tiene por su belleza y situación que hubiera permitido al propietario de la finca sentarse, a su sombra, a completar todo el recinto de la exposición de Zaragoza”.

Al respecto debe señalarse que el Jurado acepta la valoración dada por la Administración, que en la finca 26, valora 9 árboles de ribera característicos de la zona a valorar, atendiendo al método de valoración del ICONA “cálculo de indemnizaciones derivadas de la pérdida de árboles ornamentales” de 1975, actualizando los importes, en concreto, valora los 8 fresnos (*fraxinus angustifolia*), en 19.212 €, y los 3 olmos comunes (*ulmus minor*); en 2.617 €; en la finca 30 se valoran con el mismo método 3 higueras (*ficus carica*), en 1.038 € y 1 olmo comunes (*ulmus minor*) en 547 €; y en la finca 34, 1 álamos (*populus canadenses*), en 2.351 € y 2 olmos comunes (*ulmus minor*), en 2.762 €.

Pues bien, basta para rechazar dicha alegación con constatar que la suma reclamada de 12.000 €, resulta inferior- a la concedida por el Jurado, pudiendo añadirse que no resulta acreditada la existencia de ese número de árboles, que además, se valoran todos ellos en un mismo importe, con independencia de la especie a la que pertenecen y de sus características concretas. Por otra parte, señalar, que el perito judicial confirma la corrección de la valoración dada por la Administración, por lo que resulta procedente rechazar la impugnación formulada.

Estas conclusiones no resultan afectadas por la emisión del dictamen pericial judicial, pues el perito judicial da una valoración algo inferior por los distintos conceptos -no entra en el examen del traslado del cartel- que asciende a la suma total de 428.990,31 €, sin embargo, no puede desconocerse que dicha valoración responde a la concreta pregunta planteada, consistente en que cuantifique “el coste que entrañaría ejecutar la mota (...), el coste que implicaría alisar, compactar y allanar el Camino del Soto, propiedad de la Comunidad de Regantes, el coste a que ascienden los nueve aliviaderos (...) y el valor de los treinta árboles ornamentales, que existían en las fincas de la Comunidad”, sin entrar en el examen de la procedencia de los motivos que llevan al Jurado Provincial de Expropiación a rechazar la valoración solicitadas, motivos que como acabamos de señalar comparte este Tribunal.

SEXTO.- Por último por ocupación temporal estima la recurrente que debe aplicarse un coeficiente del 10 % respecto al valor unitario del suelo expropiado, por un periodo de dos años, rechazando el coeficiente del 5 % aplicado por el Jurado para fijar la indemnización; y que por perjuicios de rápida ocupación debe concederse un 6 % del valor unitario que se asigne al suelo, adicionando sobre conceptos no indemnizatorios el 5 % de premio de afección y los intereses correspondientes.

No obstante, por lo que se refiere a la ocupación temporal no se justifica la modificación que se propone del coeficiente fijado por el Jurado para indemnizar la ocupación temporal, si bien la modificación que del valor del suelo se lleva a cabo en sentencia, conlleva la modificación de la cantidad reconocida por este concepto. cuanto a la finca 14, la cantidad resultante es de 22,59 € (34 x 13,29 x 5 %), la de la finca 18, 32,56 € (49 x 13,29 x 5 %), y a la de la finca 26, 55,15 € (83 x 13,29 x 5%), en suma, 110,3 €.

Por lo que hace referencia a los perjuicios por rápida ocupación, los mismos

en modo alguno se justifican -consta que las fincas son improductivas o a lo sumo pastizales-, siendo igualmente de rechazar el cálculo utilizado (porcentaje referenciado al valor del suelo).

En cuanto al premio de afección, el mismo asciende a la suma de 18.872,96 € (348.942,24 + 28.517 x 5 %) -

Por último, en cuanto a los intereses, procede conforme se solicita reconocer el derecho de la recurrente a los intereses legales sobre el justiprecio calculado desde el 30 de diciembre de 2006.

SÉPTIMO.- No hay motivos que determinen un especial pronunciamiento en cuanto a costas con lo dispuesto en el art. 139 de nuestra Ley Jurisprudencial.

FALLAMOS

PRIMERO.- Estimamos en parte el recurso contencioso-administrativo número 425 del año 2010, interpuesto por la COMUNIDAD DE REGANTES DEL TÉRMINO DE ALMOZARA, contra la resolución citada en el encabezamiento de la presente resolución, y en su virtud con anulación parcial de la misma, acordamos fijar el justiprecio de la finca expropiada en la suma de 396.442,50 €, resultado de adicionar 348.942,24 € del valor del suelo, 28.517 € de los bienes ajenos al suelo, 18.872,96 € del premio de afección, y 110,3 €, por ocupación temporal, e intereses legales de dicha cantidad desde la fecha indicada, sin que haya lugar a lo demás solicitado.

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.