
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN SEGUNDA
Recurso nº 90/2012. Sentencia de 24-09-2014

TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA

EXPROPIACIÓN FORZOSA. PROYECTO DE RESTAURACIÓN AMBIENTAL RIBERAS RÍO GÁLLEGO.

Aplicación Texto Refundido de la Ley del Suelo 2007.

Inicio expediente individualizado de justiprecio. Valoración con suelo no urbanizable. Aumento valor del terreno en base informe perito nombramiento judicial, rectificación capitalización rentas y factor de localización por la ubicación parcelas.

Fallo: Estimación parcial. Favorable en parte al Ayuntamiento.

Ilmos. Sres.

PRESIDENTE

D. Eugenio A. Esteras Iguácel

MAGISTRADOS

D^a Nerea Juste Díez de Pinos

D. Fernando García Mata

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

En Zaragoza, a veinticuatro de septiembre 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 90 de 2012, seguido entre partes; como demandante “I.,S.L.” y “E.,S.A.” representados por la Procuradora de los Tribunales, inicialmente por doña C., y desde el 16 de diciembre de 2013 por don S., y defendidos por don P.; la ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO, representada y asistida por el Sr. Abogado del Estado y como codemandada el AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA representado por la Procuradora doña S. y asistida por la Letrada doña M.

Es objeto de impugnación la resolución del Jurado Provincial de Expropiación de Zaragoza de 9 de mayo de 2011, dictada en el expediente administrativo 292/2011, por la que se fijó el justiprecio de las fincas identificadas con los números 5 y 36 de la relación de propietarios, bienes y derechos afectados, referencias catastrales, respectivamente, polígono 67, parcela 8204 y polígono 67, parcela 98, sitas en el término municipal de Zaragoza, afectadas por la expropiación para la ejecución del proyecto “Restauración ambiental de las riberas del río Gállego en el término municipal de Zaragoza. Tramo: Puente de la Autopista-Desembocadura (U17)”. La expropiación ha sido acordada por el Ayuntamiento de Zaragoza y como propietarios figuran “E.,S.A.” e “I.,S.L.”.

Procedimiento: Ordinario.

Cuantía: 1.996.899,49 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 14 de marzo de 2012, 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 recurrente los hechos y fundamentos de derecho que estimaba aplicables concluía con el suplico de que se dictara sentencia por la que se acuerde:

1º.- Declarar no ajustado a Derecho, y en consecuencia, se revoque y anule el acuerdo adoptado por el JPEF en el expediente expropiatorio de referencia, que

fija el justiprecio expropiatorio de las porciones expropiadas de sus dos fincas de las parcelas 8204 y 98-B del Polígono Catastral 67 de Zaragoza, que totalizan una superficie de suelo expropiada de 21.022,13 m², en un importe de 101.823,84 €.

2º.- El reconocimiento de la situación jurídica individualizada, consistente en que se declare la procedencia jurídica de la valoración de dicho justiprecio expropiatorio contenida en la Hoja de Aprecio de mis representadas e informe técnico adjunto, que fija el justiprecio, por el método de comparación previsto en la Ley 6/98, de sus dos fincas de las parcelas 8204 y 98-B del Polígono Catastral 67 de Zaragoza, que totalizan una superficie de suelo expropiada de 21.022,13 m², en un importe de 2.098.723,33 €; y, con carácter meramente subsidiario, en el hipotético supuesto que se considerara aplicable al justiprecio de referencia el R.D.L. 2/2008, y el método valorativo de capitalización de las rentas potenciales, que se fija la valoración del justiprecio de las fincas de referencia, conforme a la valoración por dicho método contenida en la Hoja de Aprecio de mis representadas e informe técnico adjunto, en un importe de 2.027.206,04 €.

3º.- Reconocer el derecho de la parte demandante a la percepción de los intereses legales y de demora tanto en la tramitación del expediente expropiatorio como en el efectivo pago del justiprecio, condenando a la Administración expropiante a su abono a los recurrentes. En lo referido a las costas del procedimiento nos remitimos a lo expuesto en dicho apartado.

TERCERO.- La Administración demandada, 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 la defensa del 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, se celebró la votación y fallo el día señalado, 17 de septiembre de 2014.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La parte actora impugna la resolución del Jurado Provincial de Expropiación de Zaragoza de 9 de mayo de 2011, dictada en el expediente administrativo 292/2011, por la que se fijó el justiprecio de las fincas identificadas con los números 5 y 36 de la relación de propietarios, bienes y derechos afectados, referencias catastrales, respectivamente, polígono 67, parcela 8204 y polígono 67, parcela 98, sitas en el término municipal de Zaragoza, afectadas por la expropiación para la ejecución del proyecto “Restauración ambiental de las riberas del río Gállego en el término municipal de Zaragoza. Tramo: Puente de la Autopista-Desembocadura (U-17)”. La expropiación ha sido acordada por el Ayuntamiento de Zaragoza y como propietarios figuran “E.,S.A.” e “I.,S.L.”.

SEGUNDO.- La actora deduce su demanda en solicitud de un justiprecio superior al reconocido por el Jurado por la superficie de terreno expropiada, que se fijó con aplicación del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008. En esta situación, resulta preciso comenzar recordando la presunción “iuris tantum” de legalidad y acierto de los acuerdos de los Jurados Provinciales de Expropiación Forzosa, avalada de manera reiterada por la jurisprudencia -sentencias de 3 de mayo de 1995, 18 de enero y 23 de octubre de 2001 y 16 de julio de 2002 entre otras- siempre y cuando tales acuerdos estén debidamente motivados, y ello en atención a lo variado de su composición, la calidad jurídica y técnica de sus miembros y a su experiencia profesional.

Esta presunción, no obstante, admite prueba en contrario, lo que exige que el afectado demuestre que el Jurado ha incurrido en infracción legal, en notorio error de hecho o en valoración equivocada de los elementos existentes en el expediente.

Para desvirtuar dicha presunción de veracidad, una reiterada jurisprudencia viene sosteniendo igualmente que es la prueba pericial procesal el medio más idóneo, que cuando viene avalada por las formalidades y rigor establecidos en la Ley de

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

No obstante, hay que tener en consideración que el Alto Tribunal, en sentencia de 3 de septiembre de 2004 también establece que “cuando el Jurado Provincial de Expropiación sienta como base unos criterios erróneos de interpretación o sus conclusiones no resulten armonizables con los juicios técnicos obrantes en el expediente, la decisión debe ser anulada”.

TERCERO.- La parte recurrente muestra su disconformidad con la normativa que debe regir la valoración de los bienes, aduciendo la aplicación al caso de la Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones. Considera que la disposición transitoria tercera del TR de la Ley del Suelo alude a la aplicabilidad de la Ley a los expedientes que se inicien a partir de la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo, esto es, a partir del 1 de julio de 2007. La parte entiende que el expediente se ha iniciado con el acuerdo (inicial) de aprobación de la relación de bienes y derechos del 10 de mayo de 2007 -conviene precisar que el 10 de mayo de 2007 se tomó el acuerdo de aprobación inicial de la relación de propietarios, bienes y derechos, abriendo la misma a información pública, y que la aprobación definitiva no tuvo lugar hasta el 26 de octubre de 2007-. Expone que no cabe atender al inicio del expediente de justiprecio, y que la interpretación del Jurado supone un perjuicio para el administrado, causado por el retraso en la tramitación del expediente expropiatorio. Alude, en una expropiación de urgencia, a que se tuvo por cumplida la necesidad de ocupación con la declaración de urgencia que resulta de la Ley 2/2006, de Medidas en relación con la Expo. Y como colofón a dichos razonamientos, sostiene la aplicabilidad al caso del método comparativo previsto como preferente en el art. 26.1 de la Ley 6/1998, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

El Jurado se atuvo a la fecha de requerimiento a la propiedad para la formulación de la hoja de aprecio y entendió que resultaba aplicable el citado TR de la Ley del Suelo.

Así las cosas, resulta preciso aclarar cuál es la normativa aplicable al justiprecio de los bienes expropiados, y si debemos estar a la postura mantenida por la demandante, o si se ha de atender al criterio de inicio del expediente de justiprecio, como interpretó el Jurado y defienden 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, posterior a la entrada en vigor de la Ley del Suelo de 2007 -de lo actuado resulta que las notificaciones a la propiedad del requerimiento para presentar hoja de aprecio tuvieron lugar los días 11 y 16 de febrero de 2009-. Y no se advierte, en fin, demora o dilación injustificada en la apertura del expediente de justiprecio que haya podido causar perjuicios a la propiedad por el cambio de la normativa reguladora de la valoración de los bienes, porque la aprobación definitiva de los bienes afectados por la expropiación tuvo lugar en octubre de 2007, bajo la vigencia de la nueva normativa .

La consecuencia de la anterior argumentación esta no aplicación al caso del método comparativo que la parte postula como pretensión principal.

CUARTO.- Las dos fincas expropiadas estaban clasificadas como suelo no urbanizable. En ambas había una porción de suelo no urbanizable, protección del ecosistema natural, categoría sustantiva de sotos, galachos y riberas fluviales -SNU EN (SR)- y otra de suelo no urbanizable, categoría de terrenos de transición del tramo urbano del Ebro (SNU ET). No se discute, en fin, que se trata de terrenos en situación básica de suelo rural ex art. 12 del TR de la Ley del Suelo, para cuya valoración el art. 23.1 dispone:

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.

La renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Incluirá, en su caso, como ingresos las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados para su cálculo y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada.

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.

El Jurado Provincial de Expropiación aplicó dichas previsiones acogiendo el informe presentado por su Vocal Técnico, ingeniero agrónomo, que consideró los

cultivos más habituales del entorno de las fincas, atendiendo a la producción de parcelas de regadío, como si se pudiesen cultivar de forma tradicional. Para ello eligió los cultivos agrícolas más comunes del entorno, tres hortícolas, tres cereales (incluido el maíz) y la alfalfa. A la rentabilidad promedio de 2.438,59 euros/Ha le aplicó una capitalización del 3,79 % correspondiente a diciembre de 2008, y obtuvo un valor promedio por hectárea de regadío de 6,59 euros/m²: $2.438,59/0,037=65.907,83$ euros/Ha = 6,59 euros/m².

Y a continuación razonó que las parcelas se hallaban yermas y que debería procederse al relleno de tierra vegetal, con nivelado posterior, así como a rehabilitar el sistema de dotación de riego, motivos por los que aplica un coeficiente corrector de 0,70: $6,59 \text{ euros/m}^2 * 0,70 = 4,613 \text{ euros/m}^2$

Finalmente aplica dicho precio a la superficie total expropiada -21.022,13 m²- lo que da un total de 96.975,09 euros, más 4.848,75 euros de premio de afección, con un resultado de 101.823,84 euros.

De forma subsidiaria la parte actora solicita un justiprecio de 2.027.206,04 euros conforme al método valorativo de capitalización de rentas potenciales. Destaca la especial ubicación de las parcelas, integradas en la ciudad, a las que se accede por el Tercer Cinturón, lo que permite un especial uso agrario de las mismas, con venta directa a los consumidores, por lo que defiende la producción potencial del cultivo de plantas hortícolas mediante invernadero hidropónico para la venta al detalle del producto, el cultivo de plantas ornamentales en maceta para venta directa al consumidor y sobre suelo mejorado huertos mixtos para producción de diversas hortalizas y árboles ornamentales. En su propuesta, que se sustenta en un informe pericial de parte, se concluye con un justiprecio de 45,92 euros/m² -tras aplicar un tipo de capitalización del 4%-, que duplica por factores de localización para obtener un total de 91,84 euros/m², más un 5% de premio de afección.

En su demanda defiende que procede acoger la renta potencial y que las distintas explotaciones que propone su perito pueden ser realizadas en las fincas utilizando medios normales de producción, sin que resulte procedente considerar únicamente los cultivos más habituales del entorno. En concreto niega que los cereales lo sean, y defiende que en su caso habría que excluir del cálculo el rendimiento neto de la alfalfa, maíz, trigo y cebada. Sostiene que el propio Ayuntamiento cultiva plantas ornamentales en el terreno expropiado y defiende como propio de fincas de ribera el cultivo hortícola, con una rentabilidad neta de 5.171,35 euros/Ha, que tras su capitalización arroja un valor de 13,29 euros/m² e incluso de 17,78 euros/m², más el incremento de localización -menciona al efecto dos expedientes de expropiación del Meandro de Ranillas y del Triángulo de la Almozara-. En un informe complementario del perito de parte se propone como rendimiento únicamente hortícola 5.538,96 euros/Ha y un valor por m² de 14,97 euros que procedería incrementar por la ubicación privilegiada de las parcelas.

Se ha practicado en el procedimiento una prueba pericial elaborada por un ingeniero agrónomo que, en lo que atañe al método de capitalización de rentas que ahora examinamos, concluye que algunas de las actividades propuestas por la parte demandante precisan la utilización de medios de producción que no son los habituales y expone que en los cálculos no se tienen en cuenta los costes de venta al detalle o al público de los productos, es decir, costes de instalaciones de venta, vallados, mano de obra de venta al público, etc. En concreto detalla que para el cultivo de plantas hortícolas en invernadero se precisan medios técnicos especiales, la instalación de un invernadero, y un mayor conocimiento de los cultivos y su adaptación a los invernaderos. Expone que el grado de conocimiento debe ser mayor si lo que se propone es el cultivo hidropónico de plantas. Refiere que la instalación de un invernadero sería asimilable a una construcción o vallado que requiere autorización del organismo de cuenca -si bien admite que en la zona hay edificaciones y vallados-. En cuanto a las plantas ornamentales en invernadero, en maceta, destaca que también los medios de producción y los conocimientos necesarios para la producción deben ser bastante específicos y precisan del montaje de un invernadero, lo que no puede considerarse una utilización de medios técnicos normales para su producción. Y respecto a la producción de árboles y plantas ornamentales sobre suelo mejorado, expone que el aporte de suelo debe ser un metro, no de 30 cms. Que cualquier parcela de la huerta de Zaragoza bien comunicada y

accesible por carretera o buenos caminos puede realizar esta actividad sin la necesidad de un fuerte gasto económico impuesto por la aportación de tierra. Si el suelo existente, afirma, no es adecuado, es preferible realizar la plantación en otro lugar y trasladar la producción luego hasta la parcela, que se destinaría a venta, no a producción. Sostiene que cualquier parcela junto a una vía de comunicación es igual o mejor ubicación para la venta de plantas. En definitiva, concluye, esta actividad no es rentable ni adecuada porque para realizarla es necesario acometer una inversión en suelo y riego mucho mayor que en cualquier otra parcela de regadío del entorno y la ubicación de esta parcela sobre otras muchas de Zaragoza no es mejor.

El perito de designación judicial, en fin, considera que no procede calcular el rendimiento de estos cultivos lo que la Sala comparte dado el tenor del art. 23 anteriormente transcrito, y la necesidad de atender a los medios técnicos normales para su producción.

En cuanto al rendimiento de las parcelas, este técnico expone dos cálculos distintos. En primer lugar el posible rendimiento hortícola a partir de la rentabilidad media de cultivos de puerro, lechuga y cebolla, 5.973,50 euros/Ha considerando que una parte importante de la producción es vendida al por menor debido a la localización de la parcela -lo que considera que es algo muy interpretable y que le lleva a deducir el coste salarial de un trabajador dedicado exclusivamente a las labores de venta del producto-, con un valor del suelo -capitalizado al 3,79 %- de 15,76 euros/m² que el perito duplica por localización del terreno, con un total de 31,52 euros/m². Esta valoración, concluye el perito, es la más acorde al precio de mercado que tenía la finca y a su situación.

Y junto a ello examina el precio acordado por el Jurado, precisando respecto al coeficiente de corrección del 0,7 que es un método adecuado, pero que es más apropiado valorar exactamente los concretos costes que hay que realizar en la parcela para que sea cultivable y descontarlos del valor del suelo. El desglose de conceptos es el siguiente:

-Rendimiento neto promedio: 2.438,59 euros.

-Capitalización al 3,79 %: 64.342,74 euros.

-Coeficiente corrector 2: 128.685,49 euros.

-Superficie 2,102213 ha: 270.524,31 euros.

-Adecuación al cultivo: 55.183 euros.

Valoración del suelo: 215.341,31 euros, más un 5% de premio de afección, total: 226.108,37 euros.

En cuanto a los cultivos tomados en consideración por el Jurado el perito de nombramiento judicial informa que son los habituales en la zona, con una rotación que es también frecuente -3 cereales, 3 hortícolas y una leguminosa-. Afirma asimismo que “lo más habitual no es el cultivo de hortalizas, sino el cultivo de cereales y leguminosas, que tienen un rendimiento mucho menor”.

Como conclusión, el dictamen pericial practicado impone respecto al acuerdo del Jurado, además de una rectificación del resultado de la capitalización de la renta, la corrección de los gastos deducidos del rendimiento del terreno, en los términos ya detallados, y la aplicación de un factor de localización que el Jurado omite, pero que la Sala considera debidamente justificado tal y como solicita la parte y acoge el perito, del máximo de incremento por localización, dada la privilegiada ubicación de las parcelas, prácticamente integradas en la ciudad.

Y esta valoración es la que procede acoger porque el resultado de la pericial evidencia la conformidad a derecho y la corrección del acuerdo del Jurado, con las correcciones ya expresadas, frente a un cálculo de rendimientos únicamente hortícolas para el que, además, se toma en consideración un discutible porcentaje de comercialización al por menor de productos que el propio perito considera dudoso porque se aparta de lo que es la forma normal de cálculo de la producción de una parcela agrícola.

Esta Sala ha argumentado que el cálculo del justiprecio sobre los rendimientos de cultivos representativos de la zona respeta la previsión legal de atender, para el cálculo de la renta potencial, *al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción* -art.23.1.a) del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se

aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo -en este punto el Real Decreto 1492/2011 precisa de forma plenamente coherente con el tenor legal, que hay que estar a los usos y actividades más probables de que sean susceptibles los terrenos ... -sentencia de 30 de enero de 2014, recurso 29 de 2012-.

Como conclusión, procede estimar en parte la demanda, en la cantidad de 226.108,37 euros, más intereses legales desde el 10 de noviembre de 2007, pasados seis meses de la aprobación inicial de la relación de bienes y derechos, hasta el completo pago.

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

FALLAMOS

PRIMERO.- Estimamos en parte el recurso contencioso-administrativo interpuesto por las sociedades mercantiles “I.,S.L.” y “E.,S.A.” contra la resolución citada en el encabezamiento de la presente resolución que revocamos parcialmente, valorando el suelo expropiado en la cantidad de 226.108,37 euros, incluido el premio de afección, cantidad que devengará el interés legal destallado en los fundamentos de derecho.

SEGUNDO.- No hacemos especial declaración de costas.

Así, por esta nuestra sentencia, de la que se llevará testimonio a los autos principales, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.