
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN SEGUNDA
Recurso nº 100/2011. Sentencia de 11-04-2014

TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA

EXPROPIACIÓN. SISTEMA GENERAL U-3. Bº ALMOZARA.

Fijación del suelo como no urbanizable, improcedencia.

Clasificación del suelo como suelo urbanizable. Triángulo Almozara rodeado de núcleos urbanos. Existencia aparcamiento Expo 2008 sobre los terrenos. Aplicación al expediente Ley del Suelo 2007, procedencia al haberse iniciado el expediente de justiprecio individualizado vigente la Ley.

Valoración Bienes Ajenos al Suelo. Edificios indemnización alquiler provisional vivienda, improcedencia. Gastos proyectos, licencias, ejecución vivienda nueva, improcedencia, puede adquirir una ya construida.

Fallo: Estimación parcial. Desfavorable en parte al Ayuntamiento.

Ilmos. Sres.

PRESIDENTE

D. Eugenio A. Esteras Iguácel

MAGISTRADOS

Dª Nerea Juste Díez de Pinos

D. Fernando García Mata

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

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

En nombre de SM. el Rey.

VISTO, por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN (Sección 2), el recurso contencioso-administrativo número 100 de 2011, seguido entre partes; como demandante DON J.I.P.C. y DOÑA M.T.P.A., representados por la Procuradora de los Tribunales Dª C.R.M. y asistidos por la Abogada doña C.A.L. en su primer escrito de formulación del recurso, y por don A.H.A. en la presentación de la demanda y escritos posteriores; 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 15 de noviembre de 2010, recaída en el expediente 39/08, que acuerda desestimar el recurso de reposición interpuesto contra la resolución del Jurado de 17 de mayo de 2010, dictada en el citado expediente, y esta última resolución por la que se fija el justiprecio de la finca, sita en el término municipal de Zaragoza (Referencia catastral: Polígono 199, parcela 8066, subparcela 000400500XM71C), e identificada con el número 42 de la relación de bienes y derechos afectados 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: 1.228.251,24 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 22 de enero 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 anulen las resoluciones impugnadas reconociendo como justiprecio la cantidad de 1.536.284,03 euros, por todos los conceptos reclamados por la parte o, en su caso, el justiprecio que la Sala considere de aplicación al caso 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.

CUARTO.- Recibido el juicio a prueba compareció la Administración codemandada 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, 6 de marzo de 2014.

QUINTO.- El 7 de marzo de 2014 se dictó providencia acordando como diligencia final, con suspensión del plazo para dictar sentencia y sin que con ello sea dado prejuzgar el fallo definitivo, se acuerda oír a las partes, por un término común de diez días, acerca de la sentencia de fecha 22 de marzo del 2012, dictada por la Sección Primera en el recurso 521 de 2005 y declarada firme por Decreto de 18 de mayo de 2012, cuyo fallo, en lo que ahora interesa, es del siguiente tenor: "Estimamos parcialmente el recurso contencioso-administrativo número 521/2005 interpuesto por L.S.,S.L. declarando la nulidad de la Modificación Aislada nº 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"

Las partes evacuaron el trámite de audiencia dentro del plazo fijado al efecto.

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 15 de noviembre de 2010, recaída en el expediente 39/08, que acuerda desestimar el recurso de reposición interpuesto contra la resolución del Jurado de 17 de mayo de 2010, dictada en el citado expediente, y esta última resolución por la que se fija el justiprecio de la finca, sita en el término municipal de Zaragoza (Referencia catastral: Polígono 199, parcela 8066, subparcela 000400500XM71C), e identificada con el número 42 de la relación de bienes y derechos afectados 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 distintas alegaciones. En primer lugar expone que el término "expedientes" contenido en la disposición transitoria tercera de la Ley del Suelo de 2007 se refiere, en lo que a este caso respecta, a expedientes de expropiación forzosa y no a expedientes de fijación de justiprecio, y en el supuesto que nos ocupa el expediente expropiatorio se inició antes del 1 de julio de 2007 ya mencionado. En segundo lugar alega que se produjo un retraso en la apertura de la pieza de justiprecio y que tal circunstancia no puede perjudicar al expropiado. Indica en tal sentido que el acta previa a la ocupación se firmó el día 4 de octubre de 2006,

y los depósitos previos se constituyeron el día 22 de enero de 2007, debiéndose tramitar el expediente de justiprecio de inmediato, con la máxima urgencia. Pese a ello no se requirió de mutuo acuerdo al expropiado hasta noviembre de 2007, tras lo cual el Ayuntamiento abrió un nuevo plazo mediante notificación de 9 de enero de 2008. Se invocan también los principios de seguridad jurídica, igualdad, justicia material e igualdad de trato. Y se detalla que “en numerosos expedientes relativos a esta misma concreta expropiación, el Ayuntamiento (...) apertura pieza de justiprecio (acuerdo de iniciación de gestiones para llegar a un mutuo acuerdo) con anterioridad al día 1 de julio de 2007”, y adjunta al efecto una resolución de 7 de junio de 2007 en la que se resuelve el inicio del correspondiente expediente de justiprecio, en relación a otra parcela afectada por esta misma expropiación. Sostiene que se debe dar el mismo tratamiento a todos los expedientes para que puedan ser resueltos con unos mismos criterios. Se invoca también el principio de congruencia porque la propia Administración expropiante aplica en su hoja de aprecio la Ley 6/1998, siendo esta interpretación pacífica y no controvertida por las partes.

De lo actuado resulta que el acta previa a la ocupación es de fecha 4 de octubre de 2006. El informe de la hoja de depósito previo a la ocupación es del 22 de enero de 2007, y en él se señala un total de 253.319,42 euros, fundamentalmente por el elevado importe de los bienes ajenos, incluidos perjuicios por rápida ocupación. Dicho informe hubo de pasar el servicio de control de legalidad por parte de la Intervención General y, finalmente, el 7 de septiembre de 2007 se aprobó la hoja de depósito previa a la ocupación, constanding extendida el acta de ocupación definitiva el día 4 de octubre de 2007. A partir de ese momento, y en cumplimiento del art. 52.7 LEF, con fecha 30 de octubre de 2007 se acordó requerir a los expropiados para que, en el plazo de siete días, presentaran las condiciones en que se avendrían a convenir libremente y de mutuo acuerdo el justiprecio correspondiente a la finca expropiada. El expresado acuerdo consta notificado el 13 de noviembre de 2007. Y al no dar cumplimiento a dicho requerimiento, se acordó un nuevo requerimiento a los propietarios para intentar alcanzar un mutuo acuerdo que les fue notificado el 9 de enero de 2008.

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. 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 ésta 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/o 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, atendidas las fechas de tramitación del expediente que han sido anteriormente reseñadas -el Jurado de Expropiación consideró que la valoración debía entenderse referida al día 9 de enero de 2008-

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, dada la tramitación ya expuesta. El acta de ocupación se extendió el 4 de octubre de 2007, y el tiempo transcurrido desde el informe sobre la hoja de depósito previo a la ocupación del 22 de enero de 2007 hasta su aprobación en septiembre del

mismo año no constituye una notable demora que justifique la aplicación al caso de la expresada jurisprudencia, dado el elevado importe del depósito y los trámites que resultaron precisos para su abono a fin de proceder a la ocupación de la finca -que tuvo lugar, debemos recordar, después del 1 de julio de 2007 de constante mención-, momento a partir del cual debe iniciarse el expediente de justiprecio.

Respecto a la existencia de un expediente en el que se acordó un requerimiento a la propiedad para proponer las condiciones para alcanzar un mutuo acuerdo con anterioridad al 1 de julio de 2007, se debe señalar que se desconoce cuál fue la normativa que resultó de aplicación en dicho supuesto, porque se desconoce la fecha en que fue notificado el acuerdo a la propiedad -y en todo caso, de haberse abierto el expediente de justiprecio con anterioridad, no nos hallaríamos ante situaciones sustancialmente iguales, como argumenta el Abogado del Estado-. Debemos indicar que, al menos en una ocasión anterior a la que ahora nos ocupa, esta Sala ha concluido que la normativa aplicable era la contenida en la Ley del Suelo de 2007. Así, en sentencia de 13 de marzo de 2013 -recurso 427/2010- se indicó: *“este Tribunal se ha pronunciado sobre el tema discutido, a partir de su sentencia 384/2012, de 31 de octubre, en el recurso 20/2010, en la que, ante la discrepancia de la Administración demandada en su escrito de contestación con la aplicación al supuesto allí enjuiciado de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones tanto por la parte expropiante y expropiada, como por el Jurado, se afirma la aplicación de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, se afirma la aplicabilidad de esta última norma en cuanto «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-”*. En dicho procedimiento se entendió que la pieza de justiprecio se había iniciado el 10 de octubre de 2007, y se mantuvo dicha fecha a efectos valorativos y de aplicación de la Ley del Suelo de 2007.

Se argumenta también que tanto la Administración, como la propiedad aplicaron la norma anteriormente vigente, siendo esta una cuestión no controvertida por las partes. Sobre este extremo se hace preciso exponer lo acertado del argumento empleado por el Jurado de Expropiación al aludir al carácter imperativo de la Ley y a 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 del Ayuntamiento de Zaragoza levantado con motivo de las ocupaciones del expediente expropiatorio -folio 112 del expediente- y el obrante en el informe pericial del arquitecto Sr. G.A. -folio 6 de dicho dictamen- ponen de manifiesto que la totalidad de la finca 42 expropiada 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.,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.

El perito de designación judicial D. I.G.A. ha emitido informe no solo en este procedimiento, sino también en el nº 44 de 2011, donde analiza la forma de valorar el suelo expropiado -en una finca en situación análoga a la 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 en la pericial de este procedimiento 100/2011 informa que se trata de un ámbito preciso y delimitado (proyecto del ámbito U-3).

A la vista de todo lo actuado, 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 realiza su valoración conforme al 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 aplicado a la superficie de 2.227 m² arroja un justiprecio de 150.166,61 euros, más 7.508,33 euros del premio de afección, con un total de 157.674,94 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, el Jurado rechaza la reclamación formulada por la parte en lo que se refiere a edificaciones, construcciones e instalaciones -463.943,65 euros- por entender que la misma se

sustenta en un presupuesto de ejecución material que no se ajusta al método que determina la Ley 8/2007, y considera correcto el justiprecio ofrecido por la Administración de 202.572 euros por dichos conceptos, más 46.425,69 euros para las distintas plantaciones, lo que da un total de 248.997,69 euros. En cuanto a la petición de indemnización por alquiler provisional de vivienda, el Jurado acuerda desestimarla porque al recibir el propietario el precio de los bienes se encuentra en condiciones de adquirir uno nuevo que le proporcione un rendimiento similar al que obtenía con anterioridad. Y razona que no consta que la edificación expropiada constituyera la vivienda habitual de sus propietarios. Además, rechaza indemnizar por gastos de proyectos, licencias, ejecución, etc, de otra edificación, porque no se justifica la necesidad de edificar una vivienda nueva, dado que puede adquirir una ya construida.

En lo que constituyen edificaciones, instalaciones y construcciones, el perito de designación judicial refiere que la discrepancia de valoración existente entre el Jurado -que acepta el importe ofrecido por la Administración de 202.572 euros- y la propiedad -463.943,65 euros-, radica en los valores de referencia que toman como base. En esta situación informa que: *“Se han calculado los precios base de los distintos elementos detectando que en algunos casos la Administración había quedado ligeramente por debajo y se había cometido algún pequeño error, como es en la valoración del muro de cerramiento de la parcela que se ha multiplicado por metros lineales (175) en vez de por los metros cuadrados (700).*

Se indican, a continuación las puntualizaciones realizadas.

** Se ha calculado el precio por m2 de muro de bloque con enfoscado y se ha multiplicado por los 700 m2. Se recalcula el valor de la puerta metálica motorizada.*

** Se han ajustado más a la realidad los precios unitarios de las viviendas y las construcciones.*

** La valoración de la piscina se ha comprobado con precios reales resultando muy baja la de la Administración y muy elevada la de los expropiados.*

** El costo unitario por metro cuadrado de solera de hormigón es de 20 euros.*

** El resto de los precios entran, en general en una escala del mismo orden.”*

Y con estos presupuestos obtiene un importe de 304.256,36 euros, incluido el 5 % de premio de afección, que la Sala considera correcto para pagar el precio de tales bienes atendidos los razonamientos ya expresados.

En cuanto a las plantaciones y arbolado, el perito corrige mínimamente el importe del Jurado, adicionando algunos bienes omitidos por éste, y concluyendo con un valor de los mismos de 49.943,83 euros, incluido el premio de afección -frente a la suma de 48.746,97 euros que admite el Jurado-. También en este extremo procede acoger este incremento que resulta de la peritación practicada.

Y finalmente, el perito rechaza, al igual que el Jurado, los importes reclamados por alquiler de una parcela equivalente a la expropiada hasta que se sustituya esta por una en propiedad -el perito no lo considera imprescindible por no tratarse de una vivienda habitual-; y respecto a los gastos de confección de licencias, proyectos e impuestos para la construcción de unas edificaciones de la misma naturaleza y, en el caso de no construcción, sino de compra, de los gastos de adquisición de una parcela y edificaciones similares, la Sala entiende que procede rechazar los mismos, al igual que hace el Jurado, porque la expropiación ha dado lugar a fijar el justiprecio de unos determinados bienes, y no consta que la parte haya asumido gasto alguno adicional a lo que debe percibir por los bienes expropiados, por el hecho de haber construido o adquirido otros equivalentes o distintos de los que se ha visto privada.

Por lo expuesto, procede estimar en parte el recurso, en los importes ya expresados.

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 100 del año 2011, interpuesto por DON J.I.P.C. Y DOÑA M.T.P.A., contra las resoluciones citadas en el encabezamiento de la presente resolución, las cuales anulamos igualmente de forma parcial, valorando el suelo expropiado en la cantidad de 157.674,94 euros, incluido el premio de afección; las edificaciones, construcciones e instalaciones en 304.256,36 euros, incluido el premio de afección; y las plantaciones y arbolado en 49.943,83 euros, incluido el premio de afección, cantidades que devengarán el correspondiente interés legal hasta el momento del pago del citado justiprecio. Se mantienen las resoluciones impugnadas 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.