
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN SEGUNDA
Recurso nº 262/2011. Sentencia de 11-04-2014

TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA

EXPROPIACIÓN. TERRENO U-16. RESTAURACIÓN AMBIENTAL RIBERAS RÍO GÁLLEGO.

Presunción iuris tantum legalidad y acierto acuerdos Jurado.

Aplicación Ley del Suelo 2007. Procedencia al haberse iniciado el expediente de justiprecio individualizado vigente la Ley.

Incremento valoración suelo rural según factores objetivos de localización. Valoración pericial incorrecta de la anterior circunstancia. Aplicación de normativa de valoraciones posteriores al inicio del expediente. Improcedencia incremento. Valoración anulada. Aumento improcedente, al someterlo a valoración del parte y no al perito judicial.

Fallo: Desestimación. Favorable 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 once de abril 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 262 de 2011, seguido entre partes; como demandante la COMUNIDAD DE REGANTES T.U., representada por el Sr. Procurador de los Tribunales don G.G.G. asistida por el Sr. Letrado don A.H.A.; y como Administración demandada la ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO, representada y asistida por el Sr. Abogado del Estado y como codemandada el AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, representado por la Sra. Procuradora de los Tribunales doña S.S.S. y asistido por la Sra. Letrada Municipal. Es objeto de impugnación la resolución del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza de fecha 24 de enero de 2011 dictada en el expediente nº 257/2008, dictada respecto a las fincas identificadas como nº 36 y 37 de la relación de propietarios, bienes y derechos afectados, referencias catastrales polígono 18, parcela 423 y polígono 15, parcela 6, respectivamente, sitas en el término municipal de Zaragoza la primera de ellas, y en el de Villanueva de Gállego la segunda, afectadas por la expropiación para la ejecución del proyecto “Restauración ambiental de las riberas del río Gállego en el término municipal de Zaragoza. Barrio de Peñaflor -Paraje Peña del Cuervo (U-16)”, en expropiación acordada por el Ayuntamiento de Zaragoza, figurando como propietaria la Comunidad de Regantes del Término de Urdán.

Procedimiento: Ordinario.

Cuantía: 647.304,20 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 20 de mayo 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 anule en parte la resolución impugnada, y se acuerde fijar el justiprecio en la cantidad de 1.733.511 euros, incluido el valor del suelo, bienes ajenos al suelo, otros conceptos indemnizatorios y premio de afección, que se corresponde con el justiprecio solicitado en la hoja de aprecio del demandante, o en su caso, el justiprecio que la Sala considere correcto, más los intereses correspondientes.

TERCERO.- La Administración del Estado solicitó, tras relacionar los hechos y fundamentos de derecho que, por su parte, estimó aplicables al caso, que se dictara sentencia por la que se desestimase el recurso interpuesto. Y en idéntico sentido se pronuncia el Ayuntamiento de Zaragoza en su escrito de contestación a la demanda.

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, 2 de abril de 2014.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Se impugna en el presente proceso por la parte actora la resolución del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza de fecha 24 de enero de 2011 dictada en el expediente nº 257/2008, dictada respecto a las fincas identificadas como nº 36 y 37 de la relación de propietarios, bienes y derechos afectados, referencias catastrales polígono 18, parcela 423 y polígono 15, parcela 6, respectivamente, sitas en el término municipal de Zaragoza la primera de ellas, y en el de Villanueva de Gállego la segunda, afectadas por la expropiación para la ejecución del proyecto "Restauración ambiental de las riberas del río Gállego en el término municipal de Zaragoza. Barrio de Peñaflor -Paraje Peña del Cuervo (U-16)" en expropiación acordada por el Ayuntamiento de Zaragoza, figurando como propietaria la Comunidad de Regantes del Término de Urdán.

SEGUNDO.- La actora deduce su demanda en reiteración del justiprecio interesado en su hoja de aprecio, que le fue solicitada por la Administración el 22 de octubre de 2007, según resulta del expediente administrativo -folios 59 a 63-. Discrepando la parte recurrente de la valoración del suelo efectuada por el Jurado, resulta preciso comenzar recordando que una reiterada jurisprudencia viene sosteniendo la presunción *iuris tantum* de legalidad y acierto de los acuerdos de los Jurados Provinciales de Expropiación Forzosa, 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 -en dicho sentido, cabe citar las sentencias de 18 de enero y 23 de octubre de 2001, 16 de julio de 2002, 16 de noviembre de 2004 y 18 de enero de 2005-. Presunción, sin embargo, que como acabamos de indicar no es una presunción *iuris et de iure*, sino *iuris tantum*, por lo que admite prueba en contra, 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 -como señala la reciente sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo de 6 de octubre de 2009, "tratándose de una presunción *iuris tantum* no se excluye la operatividad de otros medios probatorios a efectos de desvirtuarla"- . Y 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 (entre otras, sentencias de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo de 14 noviembre 1986, 17 mayo 1989, 16 de

junio de 1992, 29 de noviembre de 1994 y 9 de marzo de 1995), debiendo ser valorada, como toda prueba, conforme a las reglas de la sana crítica, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 348 de la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil, en relación con todo el conjunto de la prueba practicada. Si bien, resulta indudable que la presunción de acierto de la decisión del Jurado también puede desvirtuarse, como señala la sentencia de la Sección 6 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo de 24 de marzo de 2009, “como tal presunción, por otras pruebas distintas de la pericial que acrediten con plena certeza que es otra la realidad de la situación” -como indica la sentencia de la Sección 6 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo de 3 de septiembre de 2004, para la resolución de la controversia “en esta materia es imprescindible analizar los informes periciales y las pruebas practicadas tanto en vía administrativa como en sede jurisdiccional, de manera que sólo 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.- En el caso que nos ocupa, la parte expropiada y demandante muestra su disconformidad con la resolución adoptada por el Jurado que aplicó a la expropiación la Ley del Suelo de 2007, en concreto su art. 22 y la disposición adicional séptima, y entendió que los terrenos expropiados se debían tasar 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. En aplicación de dicha previsión legal el Jurado concluyó estableciendo un valor por metro cuadrado de 13,29 euros que aplicó a la total superficie expropiada, 75.323 m², para obtener un precio del suelo de 1.001.042,67 euros.

La parte actora discute que realmente resulte de aplicación de referida Ley 8/2007, pero en todo caso, reprocha que la resolución impugnada no tomara en consideración la previsión contenida en el art. 22.1.a), tercer párrafo, de dicha normativa, que contempla la posibilidad de incrementar el valor del suelo rural hasta un máximo del doble en función de factores objetivos de localización, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración en los términos que reglamentariamente se establezcan. En la demanda se detallan distintos factores de relevancia para la parte que justifican el incremento del justiprecio del suelo hasta los 20 euros/m² que la parte solicitó en su hoja de justiprecio. Se alega la colindancia con el vial que discurre desde Santa Isabel, Montañana y Peñaflo, vial en el que se encuentran relevantes centros de actividad económica, y su proximidad a núcleos de población; se alude también a la ubicación de las parcelas en entornos de singular valor ambiental o paisajístico. Lugar de conservación de la especie salvaje Falco Naumanni-y colindante con la Cartuja da Aula Dei. Discute que resulte de aplicación de Ley 8/2007 por razones de interpretación literal de la expresión expediente expropiatorio, de demora injustificada y perjudicial de apertura de la pieza de justiprecio y de estricta congruencia con la posición mantenida por las partes. En los bienes ajenos al suelo solicita el incremento de precio de los árboles populus y la valoración de la masa arbórea restante. Y finalmente pide 60.000 euros por la depreciación que han sufrido el resto de bienes de la demandante colindantes con la parcela expropiada.

El Abogado del Estado se opone a las anteriores pretensiones. Sostiene el acierto de la fundamentación de la resolución impugnada, y defiende la corrección de valorar en 13,29 euros, como precio sumamente generoso, un terreno clasificado y calificado como No Urbanizable de Especial Protección del Sistema Productivo Agrario, de Protección del Ecosistema Natural y de Protección de Cauces y Canales de crecida por su proximidad al río Gallego, lo que permite entender que, al menos en parte, se encuentra integrado dentro del dominio público hidráulico. Expone que la posibilidad de incremento del precio del suelo por la ubicación de las parcelas ha sido ya tomado en consideración por el Jurado, porque en otro caso difícilmente sería justificable un precio tan elevado como el que ha sido ya expuesto. Niega que resulte aplicable la Ley de 1998, y en todo caso, se opone a la pretensión de valorar por el método de comparación asignando precios fijados para expropiaciones absolutamente distintas a la que ahora nos ocupa. Y reitera la corrección de las

valoraciones realizadas en de los bienes ajenos al suelo y el no resarcimiento por perjuicios a terceras fincas no expropiadas.

El Ayuntamiento de Zaragoza niega relevancia al informe de parte acompañado con la demanda. Pide también la desestimación de las pretensiones de la parte actora. Expone que las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza -artículos 6.3.13 y 6.3.15- incorporan esta clase de suelos como espacios que geomorfológica y ecológicamente forman parte del río, por los que discurre el agua desbordada del cauce ordinario durante las avenidas más importantes. Y además en estos suelos se establecen prohibiciones especiales de edificación, vallado y ejecución de construcciones permanentes que pudiesen entorpecer el flujo del agua.

CUARTO.- Conviene precisar, en primer lugar, que para la valoración debemos estar al día 22 de octubre de 2007, como fecha de notificación del acuerdo de requerimiento a la propiedad para la presentación de su hoja de aprecio. El Jurado de Expropiación consideró que debía aplicar 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 alega que ha existido un retraso en la apertura del expediente de justiprecio. El día 17 de octubre de 2006 se aprobó la relación inicial de propietarios, bienes y derechos afectados por la expropiación, y la relación definitiva lo fue por acuerdo del Pleno de 23 de febrero de 2007; pese a ello, hasta el 13 de julio de 2007 no se resolvió el inicio de la fase de mutuo acuerdo, y hasta el 23 de octubre -*rectius*, 22 de octubre- no se requirió para la formulación de la hoja de aprecio. Se alega asimismo el principio de congruencia con la posición mantenida por la expropiada y el propio Ayuntamiento al aplicar en su hoja de aprecio la Ley 6/1998 de Régimen del Suelo y Valoraciones.

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

Esta solución, invocada por el Abogado del Estado según la Circular 1/2009 de la Abogacía del Estado, obrante en autos, es seguida por el acuerdo del Jurado

en su detallado Fundamento de Derecho Segundo sobre el extremo de que se trata, y lo ha sido también por esta Sección Segunda en diversas sentencias, entre otras, de 9 de marzo de 2011 (recurso 301/2009), 31 de octubre de 2012 (recurso 21/2010) y de 13 de marzo de 2013 (recurso 427/2010).

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

La aplicación al caso de la anterior doctrina nos lleva a concluir en el mismo sentido que el Jurado de Expropiación, dada la fecha de inicio del expediente de justiprecio, claramente posterior a la entrada en vigor de la Ley del Suelo de 2007, atendidas las fechas de tramitación del expediente que han sido anteriormente reseñadas -el Jurado de Expropiación consideró que la valoración debía entenderse referida a una fecha no precisada entre el 17 y el 22-10-2007, vigente ya la Ley del Suelo de 2007-.

La parte actora alude a la existencia de una demora en la iniciación del expediente de justiprecio que justificaría, en la posición que mantiene en su demanda, la aplicación al caso de la Ley 6/1998.

El Tribunal Supremo ha señalado, en sentencia de 25/05/2012, Recurso Núm.: 2840/2009: *En primer lugar, sobre la cuestión debatida, no es ocioso recordar que esta Sala viene reiteradamente afirmando que el tiempo de iniciación del expediente de justiprecio, determinante de la fecha a la que hay que referir el valor de los bienes a tasar, conforme al artículo 36.1 de la Ley de Expropiación Forzosa, tiene lugar a partir del momento en que se notifica al expropiado el acuerdo de iniciación de las gestiones para llegar a un mutuo acuerdo o cuando el expropiado recibe el oficio de la Administración interesándole que formule hoja de aprecio (Sentencias de 16 de mayo y 19 de noviembre de 1979, 21 de diciembre de 1984, 4 de febrero 1985, 2 y 16 de octubre de 1995, 28 de mayo y 14 de junio de 1996 y 9 de junio de 2003, entre otras).*

No obstante, hemos declarado también en sentencia de 21 de junio de 1997, y reiteran las sentencias de 25 de marzo de 2004 (recurso 7169/1999) y 8 de febrero de 2005 (recurso 5976/2000), entre otras, que para el supuesto de que la Administración incumpla lo establecido en el artículo 52 regla 7ª de la Ley de Expropiación Forzosa cuando ha existido una notable demora en la tramitación del expediente de justiprecio, el retraso no puede perjudicar al expropiado, de manera que en el caso de que el valor de los bienes o derechos ocupados fuese superior en el momento de la efectiva iniciación del expediente de justiprecio, habría que estar a éste.

La doctrina jurisprudencial expresada es plenamente aplicable en el presente caso. En efecto, hemos señalado anteriormente que obra en el expediente administrativo escrito dirigido por la ahora recurrente al Departamento de Política Territorial y Obras Públicas de la Generalidad de Catalunya, en el que refiere que ya en fecha 26 de enero de 2000 puso en conocimiento de la Administración expropiante su disposición a otorgar el correspondiente mutuo acuerdo expropiatorio, pero sin que el mismo fuera posible transcurridos más de tres años desde la fecha del acta de ocupación de las fincas por la sociedad beneficiaria; añadiendo la expropiada que para no resultar más perjudicada por esa demora, con esa misma fecha -24 de julio de 2003- presentaba su hoja de aprecio.

En el supuesto que nos ocupa, a diferencia del caso que examina el Alto Tribunal, no ha existido una notable demora en la iniciación del expediente de justiprecio, dada la tramitación ya expuesta, con una aprobación de la relación definitiva de propietarios, bienes y derechos por acuerdo del Pleno de 23 de febrero de 2007; con el inicio de la fase de mutuo acuerdo el 13 de julio de 2007 y hasta el requerimiento a la propiedad para formular la hoja de aprecio el 22 de octubre de 2007, no hallando la Sala demoras relevantes en dicha tramitación administrativa que

justifiquen la aplicación de la doctrina excepcional que sienta el Tribunal Supremo para demoras notables y más prolongadas que la que ha podido tener lugar en la tramitación ordinaria del presente expediente administrativo.

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

Por todo lo expuesto se considera que la valoración debe realizarse conforme a la Ley del Suelo de 2007. No obstante, la aplicación de la Ley de 1998 no llevaría en este caso a conclusiones distintas a las que cabe extraer de la normativa de 2007 -si bien aplicando al caso el método de capitalización de rentas, porque el de comparación parte, en todo caso, de transacciones y justiprecios no suficientemente idóneos, por analogía y proximidad, y por omisión de muchas otras transacciones distintas de las citadas selectivamente por la parte, para establecer el valor de las fincas. De hecho tal método no ha sido siquiera sometido a la consideración del perito de designación judicial-.

QUINTO.- La postura que mantiene la parte actora parte de la aceptación del resultado del método de capitalización obtenido por el Jurado pero solicita un incremento de dicho precio -13,29 euros- hasta alcanzar el solicitado por la parte de 20 euros el metro cuadrado en su hoja de aprecio, por aplicación de los factores de localización mencionados en el art. 22.1 de la Ley del Suelo de 2007. En concreto, destaca la relevante ubicación de las fincas y la accesibilidad a núcleos de población; su situación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico y el hecho de constituir un ámbito de conservación de aves salvajes; y la gran proximidad a la cartuja de Aula Dei. Y a partir de este planteamiento propone, además de la pericial de parte, una pericial de designación judicial que ha sido elaborada por el ingeniero agrónomo D. F.D.L., quien concluye aplicando la fórmula del factor de corrección por localización: $FL=U1*U2*U3$ y establece que el valor de corrección es 1,63.

La Sala debe valorar el informe del perito de designación judicial conforme a las reglas de la sana crítica -art. 348 LEC-.

Así las cosas, lo primero que cabe destacar es que al perito de designación judicial se le pide no una valoración completa de los bienes expropiados -suelo, bienes ajenos al suelo y demérito de finca-, sino únicamente la posible aplicación al caso de los factores de localización ya expresados.

De esta manera el planteamiento de la peritación resulta sesgado al imponer al perito una limitación muy relevante que secciona y excluye los factores de la peritación del Jurado que le son favorables a la parte para incidir únicamente en los que le han resultado adversos. La Sala considera que una peritación correcta debe partir de todos los elementos que inciden en la fijación del justiprecio, porque todos ellos deben ser examinados conjuntamente al establecer la valoración -así lo pone de manifiesto el Abogado del Estado al sostener que el precio de 13,29 euros ya contemplaba, por su elevado importe, la situación de las fincas que la demandante pretende destacar al margen y adicionalmente respecto a lo acordado por el Jurado-.

Una segunda cuestión a destacar es que el perito omite un dato de gran relevancia, la fundamentación legal de las detalladas fórmulas que aplica para obtener y ponderar los distintos factores que toma en consideración para incrementar el valor obtenido por el Jurado. Y el referido fundamento no es otro, al menos en alguna de las formulaciones realizadas, que la aplicación del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo. En esta situación hay que indicar que el referido Real Decreto 1492/2011 entró en vigor el 10/11/2011, con posterioridad a la fecha de valoración que debemos tener presente, siendo este criterio, el de la irretroactividad en la aplicación de la norma a las valoraciones anteriores, el que resulta dominante en las

sentencias que han examinado su aplicación -así lo ha interpretado esta Sala, entre otras, en sentencias de 18 de diciembre de 2013, rec. 297/11, 2 de enero de 2014, rec. 108/12 y 2 de abril de 2014, rec. 446/11-.

En definitiva, ni se justifican debidamente las fórmulas aplicadas en la peritación, ni las mismas resultan vinculantes para resolver esta valoración.

En cuanto a los factores a considerar, tenemos que destacar los siguientes:

La superficie objeto de expropiación tenía la siguiente clasificación:

Suelo no Urbanizable Especial Protección Productivo Agrario Huerta Honda.

Suelo no Urbanizable de Protección del Ecosistema Natural en la categoría sustantiva de Sotos, Galachos y Riberas Fluviales.

Suelo no Urbanizable Especial Protección de Cauces y Canales de Crecida.

Las parcelas se encuentran a 68 y 190 metros de distancia del vial que une Santa Isabel, Montañana y Peñaflor (A. 123). No tienen, por tanto, acceso directo a la misma, tal y como se desprende de los abundantes planos que obran en las actuaciones.

Hay núcleos de población como San Juan de Mozarrifar, Montañana (barrio de Zaragoza), Peñaflor (barrio de Zaragoza) y Villanueva de Gállego, que aunque no están muy alejados de las fincas -a menos de 4 kms-, en absoluto se pueden considerar ni colindantes, ni con una proximidad relevante como para tomarla en consideración para incrementar el de por sí elevado precio reconocido por el Jurado. Así resulta de los planos aportados. Y en el mismo sentido, la localidad de Zaragoza se encuentra a más de 4 Kms de las fincas.

Hay también distintos centros de actividad que carecen igualmente del grado de proximidad necesario para el pretendido incremento de unas fincas en situación básica de suelo rural con unas características de especial protección que limitan sus posibles aprovechamientos urbanísticos (el más próximo es el centro de investigación de Aula Dei, a 1,7 kms en línea recta, y los restantes polígonos de Montañana, Malpica, Cogullada y Ciudad del Transporte están, también en línea recta, a 3,5 o más kms de distancia). Hay que valorar en tal sentido que las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza -artículos 6.3.13 y 6.3.15- incorporan esta clase de suelos como espacios que geomorfológica y ecológicamente forman parte del río, por los que discurre el agua desbordada del cauce ordinario durante las avenidas más importantes. Y además en estos suelos se establecen prohibiciones especiales de edificación, vallado y ejecución de construcciones permanentes que pudiesen entorpecer el flujo del agua.

La parcela 36 se encuentra en su totalidad y la 37 en parte, dentro del Lugar de Interés Comunitario “Bajo Gállego”, y es lugar de conservación del cernícalo primilla -*falco naumanni*-, pero tal circunstancia no viene sino a confirmar el valor ya reconocido como suelo protegido y de soto que poseen las tales fincas.

Ciertamente los terrenos se hallan a 360 metros de la Cartuja de Aula Dei, bien de interés cultural y monumento histórico artístico nacional, pero ni se trata de una zona colindante con la Cartuja, ni la clasificación del suelo y sus características justifican en este caso un incremento del precio ya reconocido.

Finalmente, la Sala debe destacar que en fechas no muy alejadas en el tiempo y para las obras del proyecto “Vía Natural de los Sotos y los Galachos del Ebro. Zaragoza-La Alfranca”, en la expropiación de terrenos similares a éstos de las márgenes derecha e izquierda del Ebro, y con unas circunstancias parejas -o mejores aún- de localización, se han pagado precios de 7,52 euros/m² y 3,49 euros/m² según el tipo de huerta expropiado, y de 0,98 euros/m² el suelo de soto -Soto de Catalobos-, también de gran valor ecológico y proximidad a Zaragoza- entre otras, SSTSJA de 2 de abril de 2014, rec. 594/II y 588/II, y 9 de abril de 2014, rec. 593/11-.

Por todo lo expuesto, procede desestimar en este extremo la petición de incremento del precio del suelo que formula la parte actora en su demanda.

Otra cuestión planteada por la parte es la referente a la valoración del arbolado, al interesar que se eleve el precio de los árboles populus -para los que solicita 150 euros la unidad frente a 95 euros concedidos por el Jurado-, y que se valoren los árboles jóvenes, arbustos, matorral y plantaciones de ribera a 30 euros la unidad. Sobre este concepto debemos estar a la valoración del Jurado porque la parte no ha desvirtuado ni el precio concedido por los árboles tomados en consideración, ni los motivos por los que se excluyó la valoración de la vegetación propia de sotos y

galachos, que crece de forma espontánea y carece de productividad, y su tasación se entiende incluida en el valor atribuido al suelo, tal y como se ha resuelto en expedientes similares de valoración de fincas de ribera. Es significativo -ya se indicado con anterioridad- que no se haya sometido esta cuestión al criterio del perito de designación judicial y que solo contemos con una tasación de parte que no ofrece en el nombramiento del técnico las mismas garantías de imparcialidad que el perito de designación judicial.

Finalmente, se pide una indemnización alzada de 60.000 euros por demérito de otras fincas colindantes de la comunidad de regantes. Pues bien, se trata de fincas distintas a las expropiadas -que lo fueron en su totalidad- y no se justifica la existencia -y cuantía- del expresado demérito sobre el que, de nuevo, nada se ha consultado al perito judicial.

Procede, en fin, desestimar la demanda por las razones ya expuestas.

QUINTO.- No procede hacer una especial imposición de costas, por no apreciarse temeridad o mala fe -art. 139 de la LJCA, en la redacción vigente al tiempo de la litispendencia-.

FALLAMOS

PRIMERO.- Desestimamos el recurso contencioso-administrativo número 262 del año 2011, interpuesto por la COMUNIDAD DE REGANTES T.U., contra la resolución citada en el encabezamiento de la presente resolución.

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.