

TEMA: RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL

INDEMNIZACION POR EXTINCIÓN DE DERECHOS ARRENDATICIOS.

Local en la Unidad de Ejecución U-1-1.

Expropiado pero sin efectuar el pago o indemnización por el derribo de las construcciones incompatibles con el planeamiento.

No cabe retasación de los bienes expropiados por transcurrir el plazo.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D. José Alfonso Tello Abadía

En la ciudad de Zaragoza, a 17 de abril de 2008.

Vistos por mí, D. José Alfonso Tello Abadía, Magistrado-Juez del Juzgado Contencioso Administrativo nº 3 de los de Zaragoza, los presentes Autos de PROCEDIMIENTO ORDINARIO nº 196/07, seguidos a instancia de I.A. S.L., representada por el Procurador S.G.V. y asistida por el Abogado M.M., contra la resolución de fecha 21/02/07 del AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, dictada en expediente nº 1.283.958/06, del CONSEJO DE GERENCIA DE URBANISMO, en expediente de reparcelación de la Unidad de Ejecución U-1-1, relativa a la indemnización por la extinción de derechos arrendaticios, resultan los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 27/04/07 fue turnado a este Juzgado procedente del Juzgado Decano de los de esta Ciudad, escrito interponiendo recurso contencioso-administrativo contra la resolución arriba indicada. Mediante Proveído de fecha 18/07/07, se tuvo por interpuesto dicho recurso y se reclamó el expediente administrativo a la Administración demandada.

Recibido con fecha 18/09/07, se dió traslado a la demandante que con fecha 24/09/07 presentó demanda.

Mediante resolución de 25/09/07, se tuvo por evacuado el trámite y se dió traslado a la defensa de la Administración para que contestase la demanda, evacuando dicho trámite mediante escrito presentado a 26/10/07. Mediante Auto de fecha 30/10/07 se fijó la cuantía del presente procedimiento y se abrió el recurso a prueba, practicándose las admitidas a las partes con el resultado que obra en Autos. Con fecha 03/12/07 se declaró concluso el periodo probatorio y mediante resolución de 17/12/07 quedó el recurso para sentencia.

SEGUNDO.- En la tramitación de este recurso se han observado los trámites y prescripciones legales, a excepción del término para dictar sentencia debido a la acumulación de procedimientos en este Juzgado.

FUNDAMENTOS JURIDICOS

PRIMERO.- El presente recurso contencioso administrativo tiene por objeto la resolución del Consejo de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de fecha 20/02/2007 por el que se desestima el recurso de reposición interpuesto contra otra resolución del mismo Consejo de fecha 21/11/2006. En esta última se denegaba la solicitud de una indemnización equivalente a 50.881,26 € por extinción de derechos arrendaticios del local de que es titular ubicado en la calle Galo Ponte incluido en el ámbito de Reparcelación de la Unidad de Ejecución U-1-1 (entorno Plaza) aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento con fecha 27/03/2002. El Ayuntamiento denegaba la pretensión señalando que se trataba de la ejecución de un proyecto de reparcelación aprobado con fecha 27/03/2002 de forma definitiva en que se fijaba en la cuenta de liquidación la indemnización correspondiente por la extinción de los derechos arrendaticios que eran

incompatibles con el planeamiento vigente. Por su parte el actor, en el escrito de demanda entendía que sí era posible la retasación de los bienes y derechos afectados por la actuación urbanística y citaba diversa jurisprudencia que según entendía, respaldaba su tesis.

La cuestión a resolver es esencialmente de naturaleza jurídica y consiste en resolver si es posible la retasación en los términos pretendidos por el actor o no, y en caso que se concluya que es posible determinar las concretas pretensiones indemnizatorias.

Como ya se ha dicho, el demandante en su escrito de demanda rector del procedimiento cita diversa jurisprudencia que sostiene su tesis. Así aducía las SS.T.S. 18/05/2006 (RJ 2005/5442); 7/06/2006 (RJ 2006/3098) y 6/02/2007 (RJ 2007/727). En efecto en todas ellas se estudia, entre otras cuestiones, la aplicación del art. 58 de la Ley de Expropiación Forzosa, en asuntos todos ellos relativos a supuestos de expropiación forzosa, pero en ninguna de ellas se interpreta este precepto en relación con el art. 112.1 de la Ley del Suelo de 1976, que va a ser la clave para resolver la cuestión, en el bien entendido que a la fecha en que se aprobó definitivamente el proyecto de reparcelación el art. 112.1 de la Ley de 1976, había sido derogado por la Ley 6/1998 Sobre Régimen del Suelo y Valoraciones. No existiendo como señala la defensa de la Administración en su escrito de contestación a la demanda precepto similar en vigor. El actor citó también al STS. 26/01/2004 (RJ 2004/772) que fija la interpretación en un supuesto idéntico al que nos ocupa, pues se trata de una actuación urbanística por el sistema de cooperación en que también habían sido aprobados los valores al aprobarse el proyecto de reparcelación.

Dice al Sentencia 26/01/2004: “Ni de la jurisprudencia citada por la Sala de instancia puede deducirse que lo dispuesto en el artículo 112.1 LS sea inaplicable a valoraciones de instalaciones existentes sobre una finca ni existe doctrina legal en este sentido. El artículo 112.1 LS se aplica a todas las valoraciones a que se refiere el Capítulo Cuarto del Título II, en el que se encuentra incluido, que comprende no sólo valoraciones de terrenos, sino también de plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones, indemnizaciones a favor de arrendatarios o derechos reales constituidos sobre los inmuebles. Así resulta del encuadre de la norma y del artículo 138.3 del R.G.U. que, en su desarrollo, alude como criterios a tener en cuenta para la revisión de las valoraciones efectuadas a la alteración de los costos de producción y precio de productos, o a la alteración de los costos de construcción, criterios que sólo resultan utilizables para valorar elementos existentes sobre el terreno pero no éste.

Tampoco la jurisprudencia citada por la Sala de instancia es aplicable al supuesto presente. Se trata de una jurisprudencia recaída a propósito de planes a ejecutar por el sistema de expropiación en el que el plazo de diez años de vigencia de las valoraciones que establece el artículo 112.1 LS había de conjugarse con el de dos años que establece el artículo 58 de la Ley de Expropiación Forzosa (LEF) para pedir la retasación de los bienes expropiados. En tales casos, esta Sala ha delimitado los ámbitos de uno y otro precepto, declarando que la circunstancia de que se trate de una expropiación urbanística no excluye el derecho del administrado de pedir la retasación de los bienes expropiados transcurrido el plazo de dos años del artículo 58 LEF desde que se fijó el justiprecio, sin que éste se hubiera hecho efectivo, limitando el ámbito del artículo 112.1 LS a los supuestos de valoraciones generales (sentencias de 2 de noviembre de 1994 [RJ 1994, 8849] , 15 de noviembre de 1993 [RJ 1993, 8205] y 14 de julio de 1990 [RJ 1990, 5867] entre otras).

En el presente caso no se trata del justiprecio de unas instalaciones expropiadas sino de una actuación por el sistema de cooperación, en el que han transcurrido más de diez años desde la fecha en que la Administración actuante ha fijado la indemnización correspondiente a la parte recurrente por unas instalaciones que había de demoler por su incompatibilidad con el planeamiento sin que aquélla haya efectuado su pago. Si, tratándose de una actuación por expropiación forzosa, el administrado puede pedir la retasación de los bienes expropiados en el plazo de dos años desde la fijación del justiprecio, no cabe negar al administrado sujeto a una privación singular de bienes por su afectación a un proyecto de reparcelación ese mismo derecho, aunque sea con el límite de diez años que impone el artículo 112.1 L.S., pues otra cosa supondría predicar la vigencia indefinida de las

valoraciones efectuadas, en contra de lo que taxativamente establece ese precepto.

El Tribunal casa la Sentencia y declara el derecho del recurrente a la retasación. Pero no puede dejar de citarse el voto particular que formuló el Magistrado Sr. M.P., en el que discrepa del sentir mayoritario de la Sala en la interpretación que hace del art. 112.1 de la Ley del Suelo de 1976, tras extractar los antecedentes fácticos del caso y resumir la interpretación mayoritaria, en los siguientes términos:

“TERCERO. A mi juicio, no procedía esa nueva valoración y sí, tan sólo, el reconocimiento del derecho del propietario a ser indemnizado por la demora en el pago, sumando a la valoración efectuada en su día los intereses devengados desde el momento en que el pago o compensación debió efectuarse.

En consecuencia, la sentencia de la que discrepo hubiera debido desestimar el recurso de casación, pues, como antes se dijo, fue esa indemnización y no el derecho a una nueva valoración lo que decidió la Sala de instancia al desestimar el recurso Contencioso-Administrativo.

CUARTO. La nueva valoración que impone aquel precepto sólo procede cuando transcurre el plazo decenal (o uno inferior a él para el supuesto que contempla el número 2 de ese artículo 112) sin que la ejecución urbanística propiamente dicha se haya llevado a cabo. Y procede, no respecto de un bien o derecho singular, individualizado, sino de todos los afectados por el proyecto de reparcelación.

Es así, porque el régimen de valoraciones establecido en los artículos 103 a 113 de aquel Texto Refundido de 1976 constituye, ante todo, un instrumento más al servicio y para el logro, en el proceso de la ejecución urbanística, del principio de la equidistribución de beneficios y cargas; de suerte que, culminada la ejecución en aquel plazo, aquéllas -las valoraciones- sí han desenvuelto, realmente, la función o finalidad a la que sirven y sí lo han hecho en el plazo en que la norma las considera vigentes.

QUINTO. La conclusión que se alcanza en la sentencia de la que discrepo distorsiona ese principio de la equidistribución de beneficios y cargas, pues, de un lado, se modifica para uno de los propietarios, pero no para los restantes, la referencia temporal tomada en cuenta para valorar los bienes y derechos de todos ellos; y, de otro, el propietario que recibe el trato singular, a diferencia de los restantes, ve valorados, con distinta referencia temporal, sus propios beneficios y sus propias cargas.

La distorsión sería aun mayor, claro es, si fueran los restantes propietarios los que hubieran de sufragar la nueva valoración; obligación de sufragar que, en principio, parecería predicable, pues aquella indemnización reconocida en el Proyecto de Reparcelación por el derribo de las construcciones incompatibles es, tal y como se dispone en el artículo 122.1.b) del Texto Refundido de 1976, un coste más de la urbanización.

SEXTO. Desde la perspectiva que abre esta última consideración, si se entiende, como así parece que debería hacerse, que la demora en el pago sólo es imputable a la Administración actuante y no a los restantes propietarios, que contribuyeron en tiempo y de modo suficiente a sufragar las cargas de la urbanización; y si se entiende, por ello, que el abono de la nueva valoración debe correr sólo a cargo de aquélla y no a cargo de éstos, la conclusión alcanzada en la sentencia de la que discrepo impondría a la Administración una obligación superior a la definida en el artículo 186.2 del Reglamento de Gestión Urbanística (participar en los costes de la urbanización en la proporción de un diez por ciento).

Ahora bien, tal obligación no encontraría su causa, su razón de ser jurídica, en aquel artículo 112.1, que impone, para el supuesto de pérdida de vigencia, unas nuevas valoraciones, pero no que el plus valor sea soportado sólo por la Administración actuante.

En realidad, la causa jurídica de la obligación que se impondría a la Administración habría que buscarla en la responsabilidad patrimonial que pesa sobre ella de indemnizar toda lesión que cause como consecuencia del funcionamiento normal o anormal de los servicios públicos. Pero tal responsabilidad se traduce en una obligación indemnizatoria que, en el caso de Autos, consiste en el pago del interés, tal y como resulta de lo dispuesto en el

artículo 1.108 del Código Civil

SEPTIMO. Por fin, las razones en que se sustenta la sentencia de la que discrepo no deben alterar, a mi juicio, la conclusión que se obtiene de lo antes expuesto.

De un lado, porque la posición jurídica de la Administración cuando expropia bienes o derechos de los particulares, los deberes ligados al ejercicio de semejante potestad y los derechos de quienes se ven así privados de sus propiedades, no guardan analogía con la posición jurídica, los deberes y los derechos predicables cuando se actúa, no por un sistema de expropiación, y sí por uno de cooperación. En aquél, y no en éste, se constituye una relación jurídica *individualizada entre la Administración expropiante y el expropiado, que permite individuales retasaciones sin distorsionar el principio de equidistribución, con previsión expresa en el ordenamiento jurídico de cual es la obligación que surge para aquélla si la demora en el pago del justiprecio lo es por el tiempo que señala el artículo 58 de la Ley de Expropiación Forzosa. En suma, no cabe afirmar que entre uno y otro caso haya la identidad de razón requerida para la aplicación analógica de las normas por el artículo 4.1 del Código Civil.*

Y, de otro, porque lo que sostengo en este voto particular no conduce a la vigencia indefinida de las valoraciones. Estas pierden su vigencia si en el plazo que señala aquel artículo 112.1 no han cumplido la función a la que sirven; o lo que es igual, si en ese plazo no ha culminado la ejecución urbanística y, por ello, se enfrentan o contraponen cargas y beneficios valorados con una referencia temporal tan distante que pone en peligro el principio de equidistribución.”

SEGUNDO.- Así las cosas, el que resuelve, con la salvedad de la falta de vigencia del art. 112.1 de la Ley del Suelo para resolver la cuestión que nos ocupa considera más ajustada a la solución del caso la tesis que resulta del voto particular pues en todo caso deberá atenderse al concreto sistema de actuación que se ha diseñado y aprobado para llevar a cabo la reparcelación que como es sabido se trata del de cooperación y no de expropiación, pues, de otra manera se vería alterado el principio de equidistribución y si bien es cierto que el demandante no tiene por qué soportar la tardanza de la Administración en hacer efectivo el pago de la indemnización que se determinó en el año 2002, ésta es una cuestión a resolver mediante la oportuna responsabilidad patrimonial de la Administración que demora durante todos esos años el pago de la indemnización y que causa unos evitables quebrantos patrimoniales al particular, pero no mediante la alteración de las cantidades fijadas para esta indemnización en las cuentas de la reparcelación.

Procede por ello la desestimación del motivo y con él del recurso contencioso administrativo.

TERCERO.- No se aprecian motivos que justifiquen la imposición de costas procesales a ninguna de las partes por no apreciarse temeridad o mala fe en sus respectivas posturas en los términos del art. 139 de la LJCA.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación al caso de Autos,

FALLO

PRIMERO.- Desestimar el recurso contencioso administrativo interpuesto por I.A. S.L. contra la resolución del Consejo de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de fecha 20/02/2007 por al que se desestima el recurso de reposición interpuesto contra otra resolución del mismo Consejo de fecha 21/11/2006. En esta última se denegaba la solicitud de una indemnización equivalente a 50.881,26 € por extinción de derechos arrendaticios del local de que es titular ubicado en la calle Galo Ponte incluido en el ámbito de Reparcelación de la Unidad de Ejecución U-1-1 (entorno Plaza) aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento con fecha 27/03/2002.

SEGUNDO.- No imponer las costas a ninguna de las partes.

Así por esta mi Sentencia, contra la que cabe interponer recurso de Apelación, en término de quince días a contar desde su notificación, la pronuncio, mando y firmo.