
JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 3 DE ZARAGOZA
Procedimiento Ordinario nº 510/2006-a2. Sentencia nº 176 (05-05-2008)

TEMA: GESTION URBANÍSTICA

PROYECTO DE REPARCELACIÓN. SISTEMA DE COMPENSACIÓN F-38-2.

Motivación de la resolución. Existencia de informes municipales referidos en la resolución. Validez.

Posición del codemandado. Obligación de sostener la actuación administrativa.

La modificación de la clasificación del suelo a Urbano no permite prorrogas del anterior arrendamiento rústico.

Indemnización por extinción de arrendamiento rústico. Valor rústico de la finca según las reglas aplicables. Imposibilidad de calcular el valor del suelo ya transformado como Suelo Urbano para el anterior cálculo.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D. José Alfonso Tello Abadía

En la ciudad de Zaragoza, a cinco de Mayo de dos mil ocho.

Vistos por mi, D. José Alfonso Tello Abadía, Magistrado-Juez del Juzgado Contencioso Administrativo nº 3 de los de Zaragoza, los presentes Autos de PROCEDIMIENTO ORDINARIO nº 510/06, seguidos a instancia de DON J.A.B.S. y DON M.V.B.S., representado por el Procurador Sr. F.F. y asistido del Letrado Sr. C.G.R., contra el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Zaragoza de 3-02-2006 dictada en relación al Plan Especial en Área de Intervención F-38-2 con la procuradora Sra. C.A. y asistida de la Letrada Sra. M.J.P.S., y siendo parte codemandada la Junta de Compensación Área de Intervención F-38-2, representada por la Procuradora Sra. V.D.P. y asistido del Letrado Sr. J.L.C.M.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 09-10-06 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 10-10-06 se tuvo por interpuesto dicho recurso y se reclamó el expediente administrativo a la Administración demandada. Recibido con fecha 3-11-06, se dio traslado a la demandante que con fecha 11-12-06 presentó demanda.

Mediante resolución de 12-12-06 se tuvo por evacuado el trámite y se dio traslado a la defensa de la Administración para que contestase a la demanda, evacuando dicho trámite mediante escrito presentado a 12-01-07. Mediante resolución de 15-01-07 se tuvo por contestada la demanda y se dio traslado a la parte codemandada para que contestase a la demanda, trámite que se evacuó mediante escrito de fecha 15-02-07. Mediante Auto de fecha 16-02-07 se fijó la cuantía del presente procedimiento y se declaró concluso el periodo probatorio y mediante resolución de 11-04-07 quedó el recurso para Sentencia.

SEGUNDO.- En la tramitación de este recurso se han observado los trámites y prescripciones legales a excepción del plazo para dictar Sentencia.

FUNDAMENTOS JURIDICOS

PRIMERO.- En el presente recurso contencioso administrativo se impugna la resolución de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Zaragoza de fecha 3/02/2006 por la que se aprobaba con carácter definitivo el proyecto de reparcelación del Area de intervención F-38-2, concretamente, en lo que se refería a la indemnización de los derechos arrendaticios a satisfacer a D. J.A. y D. M.V.B.S. que fueron valorados en 1.980,53 € y posteriormente en 2.158,00 €.

Sobre lo que es objeto del recurso contencioso administrativo, hay que decir que en el escrito de interposición del mismo presentado ante la Sala de lo

Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón con fecha 12/04/2006, nada decía la parte de que hubiera interpuesto recurso de reposición contra el mismo, siendo que se había interpuesto con fecha 10/03/2006 (folio 211 del expediente administrativo) sino que se refería exclusivamente como objeto de la impugnación al Acuerdo de 3/02/2006. Se ignoran los motivos por los que el actor no menciona el recurso de reposición interpuesto, pues ya había transcurrido el plazo de un mes para su resolución a que se refiere el art. 117.2 de la LRJAP y PAC y podía entenderse como desestimado mediante resolución presunta. No existía pues la doble impugnación que está expresamente vedada por el art. 116.2 de la LRJAP y PAC: “No se podrá interponer recurso contencioso administrativo hasta que sea resuelto expresamente o se haya producido la desestimación presunta del recurso de reposición interpuesto.” Es cierto que los actores podían haber sido más precisos en la redacción del escrito de interposición, pero no lo fueron. No obstante sí que presentaron ante la propia Sala, que era donde entonces radicaba el recurso contencioso administrativo un escrito de fecha 16/05/2006 en el que informaban de la resolución de 21/04/2006 por la que se estimaba parcialmente el recurso de reposición interpuesto y en el suplico de dicho escrito aunque no pedían que se ampliara el recurso contencioso administrativo a dicha resolución expresa, sí que solicitaban la nulidad del acuerdo de 21/04/2006, de manera que de una forma implícita puede entenderse que o bien estaban solicitando la ampliación del recurso a dicha resolución, o bien la estaban impugnando directamente. Por aquella época la Sala todavía no se había pronunciado sobre la admisión a trámite del recurso y dictó una Providencia de 2/06/2006 en la que planteaba la competencia objetiva para conocer del recurso y respecto del escrito de 16/05/2006 se limitaba a tener por hechas las manifestaciones sin nada que decir sobre la ampliación o nuevo recurso que en definitiva se estaba solicitando. Este error se arrastró en la resolución ya de este Juzgado de 10/10/2006, a cuya corrección no contribuyeron los demandantes, pues en el suplico de la demanda se refieren exclusivamente a la resolución de 3/02/2006.

Los demandantes al interponer el recurso a fecha 12/04/2006, como ya se ha dicho, hubieran debido hacer referencia a la existencia del recurso de reposición y a su desestimación presunta, pues de esa manera mediante la aplicación del art. 36.4 de la LJCA podría entenderse ampliado el recurso a la resolución expresa de 21/04/2006, pero no lo hicieron, ni tampoco se resolvió sobre la referencia a esta última resolución. Así las cosas, resultando que el escrito de 16/05/2006 se presentó dentro del plazo para la interposición del recurso contencioso administrativo contra la resolución de 21/04/2006, y con la finalidad de no perjudicar el derecho a la tutela judicial efectiva, debe entenderse también impugnada dicha resolución y desestimar, en consecuencia, la causa de inadmisibilidad aducida por demandada y codemandada.

Se queja también la defensa consistorial de que los informes de fecha 28/12/2005 y 17/01/2006 no pueden ser objeto de impugnación autónoma. Debe tenerse presente que la resolución de 3/02/2006 asume expresamente el contenido de los informes por lo que pasan a formar parte de la motivación de la resolución y por tanto, considerados como tal sí que pueden ser objeto de discusión, aunque no de declaración de nulidad expresa de los mismos, si acaso de la resolución que los conforma y asume.

Respecto de la desviación procesal denunciada al pretender una indemnización superior a la solicitada en sede administrativa, se trata de una cuestión que en su caso, deberá resolverse si se estima la pretensión de los demandantes, a la hora de determinar la cuantía a percibir.

SEGUNDO.- Sentado lo que se acaba de decir, procederá entrar a conocer del fondo de la cuestión planteada y que como ya se ha dicho se refiere a la cantidad que procederá reconocer por la extinción de los derechos arrendaticios. La resolución impugnada parte de considerar, ya se ha dicho que con apoyo en el informe de 28/12/2005, que el contrato de arrendamiento se concertó en el año 1991 y que por tanto la última prórroga sería en el año 2006, los demandantes no discuten esta fecha de inicio, aunque sí lo relativo a la prórroga, la codemandada, consciente de la situación procesal que ocupa, pues sólo puede mantener la resolución administrativa,

admite a regañadientes dicha fecha inicial pues no le queda otro remedio que sostener la actuación administrativa, de manera que no existe objeción alguna sobre el origen del contrato. Pero los demandantes discuten lo relativo a la prórroga y mantienen que el contrato estaría en vigor, merced a las sucesivas prórrogas hasta el año 2011, entendiendo que al comenzar el contrato en 1991 tenía una duración inicial de seis años. Es decir, hasta 1996, en que comenzaba una primera prórroga, también de seis años, hasta 2002, y a partir de aquí tres prórrogas sucesivas de tres años de duración cada una de ellas, terminando entonces en 2011. El Ayuntamiento entiende que la primera de las prórrogas termina en 2006, y no puede sino compartirse dicha apreciación, pues conforme al art. 83.2, en relación con el art.7.1, ambos de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1982, que es la aplicable en este caso, no podrían concederse más prórrogas debido precisamente a la extinción del contrato por la modificación en la calificación urbanística del suelo, de manera que no puede compartirse con los demandantes que el plazo a considerar sea el de la duración teórica del contrato de arrendamiento, sin que debe considerarse el plazo que restaba para concluir la prórroga, al no ser posibles nuevas prórrogas.

La resolución demandada entiende de aplicación el art. 100 de la Ley 83/1980, mientras que la codemandada mantiene que sería un supuesto del art. 83.2 de la misma Ley. No deja de ser una discrepancia sobre la concreta motivación jurídica empleada por la resolución municipal, que la codemandada se cuida mucho de que no afecte al suplico de la demanda, consciente como es de su posición procesal. Pues bien, se trata de una cuestión ya resuelta por la propia Administración, así en el informe de 4/04/2006, y a lo dicho allí añadir que si bien el art. 83.2 de la Ley 83/1980 se refería a modificaciones en la calificación urbanística del suelo que impiden continuar considerando el arrendamiento como rústico, pero no se está refiriendo a un supuesto de expropiación, el art. 100 es un precepto más específico y si bien es cierto que el que nos ocupa no es un supuesto de expropiación, resulta de aplicación al caso por el juego de lo dispuesto en el art. 31.3 de la Ley 6/1998 en relación con el art. 44 de la Ley de Expropiación Forzosa, y no deja de tratarse de un contrato de arrendamiento que es incompatible con la actuación urbanística a desarrollar.

TERCERO.- Los demandantes concretan su queja en dos extremos, uno el relativo al concepto a que se refiere el art. 100.3 de la Ley 83/1980 que señala: “En los casos de fincas que tuvieran la condición de rústicas al iniciarse el arrendamiento y que hayan adquirido un plus-valor en el expediente de expropiación por corresponderle en tal momento distinta calificación, el propietario expropiado deberá abonar al arrendatario, con cargo a dicho plus-valor, una doceava parte del precio de la tierra por cada año que le reste de vigencia al contrato, valorada la tierra según el precio que tengan las fincas rústicas similares a la arrendada y sin que lo que abone el propietario pueda alcanzar nunca el valor total atribuido a las fincas ni la mitad del plus-valor.” Este apartado establece expresamente que quien debe abonar este plusvalor al arrendatario es el propietario expropiado, a diferencia del número 1 del mismo artículo que se refiere a derechos frente al expropiante, se trata de un concepto que no corresponde abonar, en su caso, sino al propietario.

Se trata de un concepto que como tiene por finalidad que el arrendatario participe de alguna manera en el plusvalor de la finca que se ha producido en la persona del propietario y por eso el precepto impone a éste la obligación de satisfacerlo, no al expropiante como sucede con el n° 1 del mismo artículo. Puede citarse en apoyo de esta tesis la SAP Zaragoza de 2/06/2004 (JUR 2004/191948) que señala: “Más, aun aplicando el art. 100.3, será preciso realizar una serie de matizaciones. En primer lugar, como queda constatado en Autos, no se produce ningún cambio de valoración urbanística en el expediente de expropiación (seguía siendo Suelo No Urbanizable). Sin embargo, este argumento formal no convence a esta Sala. Es una interpretación excesivamente literal del precepto, pues si bien es cierto que la calificación del suelo no cambia en el momento de la expropiación, sí lo hace inmediatamente después, de tal manera que la razón de ser de la expropiación es, precisamente, ese destino industrial o de dotación logística lo que promueve el fenómeno expropiatorio. Y esa es la finalidad a la que atiende el art. 100.3. Es decir, que el arrendatario participe en alguna medida de «plusvalor» que la finca agrícola

obtuvo como consecuencia de una expropiación que tiene como finalidad destinar el terreno agrario a usos diferentes, que hacen subir el valor del suelo. Y ello sea la calificación anterior o posterior en el tiempo la expropiación, pues ésta se fundamenta en esa calificación distinta a la de uso agrícola o no urbanizable.”

La justificación de la inclusión de dicho concepto en la cuenta de liquidación viene dada porque debe imputarse a las cargas de la urbanización para de esa manera garantizar el principio de equidistribución, que no se respetaría de imputarlo de forma exclusiva, como de una manera literal dice el precepto, al propietario de la finca arrendada.

El precepto es claro en su dicción y señala qué es lo que debe incluirse: “una doceava parte del precio de la tierra por cada año que le reste de vigencia al contrato” y cómo debe determinarse y con qué límites: “valorada la tierra según el precio que tengan las fincas rústicas similares a la arrendada y sin que lo que abone el propietario pueda alcanzar nunca el valor total atribuido a las fincas ni la mitad del plus-valor” dice el precepto. Entienden los demandantes este precepto en el sentido de que es una forma de participación del arrendatario en las plusvalías que se le van a generar al propietario como consecuencia del cambio de calificación y esto que es así, sin embargo no puede hacerse en la forma que pretenden. No puede pretenderse que se considere el precio del suelo una vez ya transformado porque hacerlo así no sería sino una participación lucrativa de un tercero al proceso urbanizador, sin tener que soportar carga alguna por ello, es decir, una alteración injustificada de la equidistribución. Téngase presente que el mismo art. 100.1 ya regula los distintos conceptos por los que debe ser indemnizado el arrendatario y por tanto con ello queda restablecida la situación jurídica que se ve afectada, en este caso, por el proceso urbanizador, si además el plusvalor, que le reconoce la Ley se calcula sobre el valor del terreno ya transformado se está produciendo un enriquecimiento por su parte que carece de justificación, sin correspondencia alguna en el proceso de equidistribución. Por eso debe entenderse que a la hora de calcular ese plusvalor hay que estar a la dicción del propio precepto, pues de otra manera, como sucede si se acude a los cálculos de los demandantes, resulta un importe excesivo y carente de justificación alguna.

Procede por lo dicho, la desestimación del motivo.

CUARTO.- El segundo de los extremos es el relativo a la valoración que debe darse a la plantación de alcachoferas. El Ayuntamiento al tiempo de valorarlas ha valorado sólo la cosecha de un año, pero no ha reconocido cantidad alguna por razón de las propias plantas. Los demandantes reclaman por las plantas y por cuatro años de cosecha de alcachofas que según mantienen es el ciclo productivo de la planta, citan en defensa de su tesis una resolución del Jurado Provincial de Expropiación en la que se admitió un tanto alzado por plantas. Sin embargo, en el presente caso, es una cuestión discutida y la parte debió proponer prueba en orden a acreditar, siquiera sea de forma aproximada, el número de plantas existentes en la porción afectada por el proceso de urbanización; vida productiva de la planta, así como su rendimiento, pero nada de esto ha hecho y no puede olvidarse que el informe del Sr G.M., dejando a un lado su capacitación profesional para una cuestión como la señalada, se limita a hacer unos cálculos con unos datos cuya fuente se ignora. En definitiva, no han acreditado los demandantes que la valoración señalada por el Ayuntamiento sea desacertada. Procede por ello desestimar el motivo y con él, el recurso contencioso administrativo interpuesto.

QUINTO.- 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 procesales en los términos del art. 139 de la LJCA.

Vistos los preceptos legales y de demás de general y pertinente aplicación

FALLO

PRIMERO.- Desestimar el recurso contencioso administrativo interpuesto por D. J.A.B.S. y D. M.V.B.S. contra la resolución de la Junta de Gobierno Local del

Ayuntamiento de Zaragoza de fecha 3/02/2006 por la que se aprobaba con carácter definitivo el proyecto de reparcelación del Area de intervención F-38-2, concretamente, en lo que se refería a la indemnización de los derechos arrendaticios a satisfacerles que fueron valorados en 1.980,53 € y posteriormente en la resolución de 21/04/2006 en la cantidad de 2.158,00 €.

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

Así por esta mi Sentencia contra la que se puede interponer recurso de apelación dentro de los QUINCE DIAS siguientes a su notificación ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, lo pronuncio, mando y firmo.