

TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA

REPARCELACIÓN, PROYECTOS DE . ÁREA F-71-7.

Inadmisión recurso por no acompañar documentación cumplimentada improcedencia inadmisión. Bienes ajenos al suelo improcedencia de los valores por Demarcación de Carreteras del Estado el Tratado del Negocio (tanto parte expropiada con la incluida en el Área).

Indemnización por edificaciones. Titularidad actual de la recurrente. Procedencia según informe pericial de designación judicial.

Fallo: Estimación parcial. Desfavorable al Ayuntamiento.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D^a Concepción Gimeno Gracia

Zaragoza, a 30 de junio de 2011, vistas las presentes actuaciones por Concepción Gimeno Gracia, Magistrado-juez de este juzgado; y

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Partes del recurso:

Recurrente: E.S.L, representada por el Procurador Sr.D.J. y defendido por el Letrado F.

Recurrido: Ayuntamiento de Zaragoza, representado por la Procuradora Sra. D^a.N. y defendido por el Letrado Sr.D. C.

Junta de Compensación del área de intervención F-71-7 del PGOU, de Zaragoza (EUC 2007/258), representada por el Procurador Sr. D. J. y defendida por el Letrado Sr. D. J.

SEGUNDO.- Actuación recurrida:

Resolución de 12 de junio de 2009, que aprueba con carácter definitivo, Proyecto de Reparcelación del Área de Intervención F-71-7 (expte. N 1 668186/2007) y Acuerdo de 4 de diciembre de 2009, que desestima el recurso de reposición contra el acuerdo anterior.

TERCERO.-Pretensiones de la parte recurrente:

En el escrito de demanda, la parte actora solicita el dictado de una Sentencia por la que:

A) La declaración de no ser conforme a Derecho, del Acuerdo adoptado por el Gobierno de Zaragoza en fecha 4 de diciembre de 2009, que ratificaba el precedente acuerdo adoptado por el Gobierno de Zaragoza, de fecha 12 de Junio de 2009, en virtud del cual, “se aprobaba con carácter definitivo el Proyecto de Reparcelación del Área de Intervención F-71-7” cuya declaración de ilegalidad -y anulación- también se insta.

B) Como situación jurídica individualizada, se solicita que se declare el derecho del recurrente a que se incluya a su favor en la cuenta de liquidación del proyecto de Reparcelación, una indemnización en concepto de bienes ajenos al suelo por importe de 1.138.598,53 € en concepto de afecciones producidas a la actividad mercantil que desarrolla y de 447.374,17 €, en concepto de indemnización por las edificaciones que titulariza cuyo mantenimiento es incompatible con la ordenación propuesta en el ámbito de la referida Área F.71-7) cuyo importe deberá satisfacer la Junta de Compensación de dicha área de intervención.

C) En todo caso, se solicita la imposición de costas a las partes codemandadas, si se opusieran con temeridad o mala fe, a las justas pretensiones de la recurrente.

CUARTO.-Pretensiones de la Administración demandada

El Ayuntamiento de Zaragoza, solicita que se dicte una Sentencia por la que

se desestime el recurso formulado.

Por su parte, la Junta de Compensación, solicita que se dicte una Sentencia por la que:

1-Se inadmita el recurso por las razones expuestas en el Fundamento de Derecho VI de la contestación, de acuerdo con los artículos 68.1 a) y 69.b) y 45.2.d) de la LJCA.

2-Subsidiariamente, se desestime el recurso en todos sus pedimentos por ser los actos recurridos conformes a Derecho, de acuerdo con lo previsto en los artículos 68.1.b) y 70.1 de la LJCA.

3-En todo caso, imponga las costas a la parte demandante.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Parte la recurrente del hecho de que es titular de la porción de terreno que describe, y que en el documento de Revisión del PGOU, de Zaragoza, definitivamente aprobado mediante Acuerdo del COTA, de junio de 2001, la parcela propiedad de dicha entidad, estaba incluida en la porción no afectada por la ejecución del sistema viario que constituye el Cuarto Cinturón en el Área de Intervención F-71-7, de Suelo Urbano No Consolidado. En el momento de la aprobación definitiva del PGOU, no se sabía con exactitud, por no existir proyecto de expropiación ni de construcción aprobado, qué parte de superficie concreta estaba incluida en el área y que porción de suelo se vería afectada por la actuación expropiatoria, por lo que lógicamente debía esperarse al inicio formal del expediente expropiatorio para tener constancia de la superficie y de los bienes ajenos al suelo incluidos en la relación de bienes y derechos afectados. Como consecuencia de la ejecución del Proyecto de Construcción del cuarto Cinturón de Zaragoza, tramo Ronda Este, provincia de Zaragoza (Clave 48-Z-3190-B), y según lo dispuesto en el Acta previa a la ocupación, la expropiación definitiva afectaría a la finca propiedad de esta compañía en una superficie de 2.444m², previéndose una ocupación temporal adicional de 412.2 y una servidumbre de paso subterráneo de 412 m²; no obstante, en trámites posteriores del expediente expropiatorio, concretamente en la Hoja de Aprecio de la Administración, se venía a corregir el Acta Previa y se advertía que “la superficie (de la finca propiedad de la recurrente finalmente expropiada resulta ser de 3.087 m² (...). Esta superficie de expropiación definitiva se desglosa de la siguiente manera: 2478 m² de suelo, 197 m² de parte de nave afectada y 412 m² de servidumbre (...)”.

Durante la ejecución material de la obra, añade, la Dirección de Obra consideró que no iba a ser necesario el derribo ni la expropiación de ninguna de las naves de su propiedad ubicadas en la finca afectada, ni el terreno bajo ellos, y por consiguiente, sólo resultaría afectado por la expropiación el terreno que figuraba en el acta previa a la Ocupación. Por ello, la expropiación se ceñía a una superficie de 2444 m², previéndose también una ocupación temporal adicional de 412 m² y una servidumbre de paso subterráneo de 412 m². Así, se realizó una hoja de aprecio que refleja las afecciones reales de la finca, constatando la superficie y los bienes ajenos al suelo no afectos por la expropiación y de obligada inclusión el área F-71-7.

Se concluye pues, que antes de producirse dicha comunicación de reducción de afecciones, en marzo de 2007, la expropiación sí afectaba a las edificaciones y por ende a la totalidad del negocio, y en consecuencia la valoración efectuada por la Administración incluía el traslado de toda la actividad, siendo la indemnización fijada por la Administración muy inferior a la solicitada por la propiedad, por lo que no se suscribió acta de mutuo acuerdo entre las partes. Es a partir de marzo de 2007, con la desafectación de las construcciones y una menor afección del negocio, cuando la nueva valoración que efectúa la Administración, es aceptada por la propiedad. La valoración nueva, de 420.716,16 € (33.780 €, por los elementos constructivos y 386.936,16 €, por las afecciones al negocio) corresponde a las afecciones “definitivas” que se producen (una vez replanteada la obra sobre el terreno y verificada la innecesariedad de demoler las edificaciones). Insiste en que con el nuevo planteamiento de la Administración; no se afectan a las edificaciones y por tanto, no era necesario efectuar traslado de los enseres, maquinaria y elementos existentes en las oficinas y en el resto de las naves, de ahí que en lugar de indemnizar por “traslado de enseres, traslado de negocio, alquiler provisional, gastos de

licencias, tasas y permisos” lo hace por “afección ocasionada al negocio, alquiler provisional, gastos de licencias y tasas y permisos”.

A la recurrente le parecía insuficiente la valoración de la Administración de noviembre de 2005 (que con 410.672,96 €, pretendía indemnizar todos los edificios y todo el negocio -que era obligado trasladar-), sin embargo, le parece ajustada la valoración de 420.716,16 €, que señala la Demarcación de Carreteras en mayo de 2007 para resarcir los conceptos y partidas ahora contempladas, porque dicho importe no incluye las edificaciones, que como decimos, no se afectan, ni el traslado de todo el negocio, que como indicamos, no era necesario acometer- y se refiere exclusivamente al cerramiento, lavadero de camiones, al pavimento de la “campa” destinada a almacenaje de camiones, al pozo y al aljibe y a una indemnización por afección parcial del negocio.

Seguidamente en fecha 28 de marzo de 2008, la actora recibe notificación de acuerdo adoptado por la Junta del Gobierno Local, del Ayuntamiento de Zaragoza, en fecha 13 de marzo de 2008, en virtud del cual se aprobaba inicialmente el Proyecto de Reparcelación del Área de Intervención F-71-7 del PGOU de Zaragoza, compareciendo la actora mostrando disconformidad en relación al proyecto, solicitando la denegación de su aprobación definitiva hasta tanto no se incluyese en el ámbito del área de intervención, todo el resto de la parcela de la recurrente, que no hubiera sido expropiado para la ejecución del Cuarto Cinturón, y no se fijase una indemnización a favor de la recurrente que compensase las afecciones producidas a la actividad mercantil que desarrolla, ya las edificaciones que titulariza, cuyo mantenimiento era incompatible con la ordenación propuesta en el ámbito de la referida Área de Intervención.

El Ayuntamiento de Zaragoza, adoptó acuerdo en fecha 24 de julio de 2008, modificando la delimitación de la Unidad de Ejecución del Área de Intervención, (ajustaba su lindero oeste al límite de monte de utilidad pública Z-442 “Riberas del río Gállego en el término de Zaragoza) y la actora mostró nuevamente su disconformidad con dicha modificación, solicitando la modificación de todos los linderos de la unidad (principalmente el lindero sur) al objeto de que se incorporasen al ámbito del área, los suelos residuales que no se hubieran expropiado, para que no queden suelos intersticiales “en blanco” ni expropiados ni incorporados al Acta.

En fecha 29 de octubre de 2008, se facilita a la recurrente copia del Acta de Asamblea de la Junta de Compensación, en la que no se aceptan las valoraciones propugnadas por la actora.

Tras verificar que la Junta no aceptaba las valoraciones propugnadas por la actora y constatando que si bien se había reelaborado una nueva valoración de los bienes ajenos al suelo (por importe de 190.959,24 €, muy superior a los exiguos 36.177,90 €, que se fijaron inicialmente) no tenía previsto atender a la indemnización global solicitada por la Sociedad, la recurrente presentó escrito solicitando la denegación de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, hasta tanto en el mismo no se fijase una adecuada indemnización a favor de la actora, suficiente para compensar las afecciones producidas a la actividad mercantil que desarrolla y a las edificaciones que titulariza, haciendo expresa remisión a las consideraciones técnicas expuestas por el Arquitecto Sr. A. y el Ingeniero Sr. L.. Tras ello se aprueba definitivamente el Proyecto de Reparcelación, con base a lo dispuesto en el Informe emitido por el Servicio Técnico de Planeamiento en fecha 3 de febrero de 2009 (en el mismo se incrementaba ligeramente la valoración asignada por la Junta a las diferentes edificaciones, pero se mantenía la nula valoración respecto del negocio y se estimaban parcialmente las alegaciones en relación con la superficie que debía reconocérsele a la finca de su propiedad), no obstante dicha estimación parcial no resulta plenamente satisfactoria para la recurrente.

Por todo ello, se interpuso recurso de reposición, solicitando: *que se incluyese en el ámbito del Área de Intervención, todo el resto de parcela 4 del Polígono 526, del término de Zaragoza, que no haya sido expropiada para la ejecución del Cuarto Cinturón, Ronda Este, y que se fijase una indemnización que compensase de forma efectiva y real las verdaderas afecciones producidas a la actividad mercantil que desarrolla y a las edificaciones que titulariza, ya que se consideraba insuficiente la nueva valoración de 207.962,57 €, que fijaron los Servicios Técnicos Municipales.*

El recurso fue desestimado y frente a tal desestimación se interpone la

demanda, que como motivos de impugnación recoge en esencia:

1-Que se han cometido errores por los Servicios Técnicos Municipales a la hora de fijar la valoración de las edificaciones existentes en la finca número 10 del Proyecto de Reparcelación, siendo la cuenta de liquidación incluida en dicho instrumento y vulnerándose el principio de equidistribución de beneficios y cargas.

2-Arbitrariedad de los Servicios Técnicos Municipales al negarse a fijar indemnización a favor de la recurrente por las afecciones ocasionadas a la actividad industrial que se desarrolla en la finca nº 10, cuyo mantenimiento es incompatible con la ordenación propuesta en el ámbito del área F-71-7, vulnerándose el principio de equidistribución de beneficios y cargas.

SEGUNDO.- Por su parte, el Ayuntamiento demandado solicita en primer lugar la inadmisión del recurso, por no, constar que los órganos sociales, de la actora hubiesen adoptado el correspondiente acuerdo previo al ejercicio de acciones requerido por el artículo 45.2.d) LJCA, solicitando de manera subsidiaria la desestimación de la demanda, y la Junta de Compensación, plantea una oposición a la demanda en los mismos términos que el Ayuntamiento, y por los motivos específicos sobre el fondo que establece en su escrito de demanda y al cual nos remitimos íntegramente.

TERCERO.- El artículo 45.2.D) LJCA, establece:

"Artículo 45

1. El recurso contencioso-administrativo se iniciará por un escrito reducido a citar la disposición, acto, inactividad o actuación constitutiva de vía de hecho que se impugne y a solicitar que se tenga por interpuesto el recurso, salvo cuando esta Ley disponga otra cosa

2. A este escrito se acompañará:

.....
d) El documento o documentos que acrediten el cumplimiento de los requisitos exigidos para entablar acciones las personas jurídicas con arreglo a las normas o estatutos que les sean de aplicación, salvo que se hubieran incorporado o insertado en lo pertinente dentro del cuerpo del documento mencionado en la letra a) de este mismo apartado."

Pues bien, a instancia de la causa de inadmisión planteada por la Administración, la actora aportó a los autos Certificación de D. S., actuando en su condición, de Secretario de la recurrente, conforme a la cual se mantiene que consultado el libro de Actas del Consejo de Administración de la entidad, existe una correspondiente a la Sesión celebrada por dicho Órgano Social el día 27 de enero de 2009, reflejando la reunión a la que asistieron la totalidad de los Consejeros de la Sociedad, en la que se aprobaron por unanimidad los siguientes acuerdos:

1-Interponer Recurso Contencioso-administrativo, contra el Acuerdo adoptado por el Gobierno de Zaragoza en fecha 4 de diciembre de 2009... desestimatorio del Recurso de Reposición presentado por la actora el 23 de julio de 2009, y confirmatorio por tanto, del Acuerdo adoptado por el propio Gobierno de Zaragoza en fecha 12 de junio de 2009 (notificado el 1 de julio) en virtud del cual se aprobaba con carácter definitivo el Proyecto de Reparcelación del área de Intervención F-71-7 (el cual también se debe impugnar).

2-Facultar al Sr. M. para que suscriba cuantos documentos públicos o privados sean necesarios.

3-Otorgar a tal fin, Escritura de Poderes a favor de Procuradores de los Tribunales, facultando para la firma de la escritura de apoderamiento a D. M. o utilizar, a efectos de la interposición del citado recurso, los que ya constan otorgados por parte de esta Comunidad.

4-Designar como abogado encargado de la defensa de los intereses de la Comunidad, a D. J., Letrado del R. e I. Colegio de Abogados de Zaragoza, nº de colegiado ..., o en su sustitución, a cualquier miembro de su despacho profesional.

A la anteriormente mencionada certificación, la actora añadía que la certificación ya había sido aportada a los autos con el escrito de interposición del recurso -cierto- y mostraba su disconformidad con la causa de inadmisión planteada, haciendo constar que en dicha Certificación observa un error tipográfico en cuanto a

la, fecha en la que se celebró la reunión del Consejo de Administración, ya que por error de transcripción dice que fue el 27 de enero de 2009, cuando fue el día 27 de enero de 2010. Entiende que se trata de un error sin trascendencia jurídica alguna pero no obstante, si el Juzgado lo considerara conveniente, aportaría a los autos nuevo certificado, subsanando el error tipográfico.

Por su parte, la codemandada no entiende suficiente la antedicha certificación para cumplimentar lo establecido en el artículo 45.2.d) LJCA, por no haberse acompañado los documentos exigidos, ya que con la documentación aportada no se acredita:

1-la personalidad y las facultades de quien actúa como Secretario y Presidente de la Compañía para certificar el acuerdo expreso adoptado para interponer el recurso, y

2- los Estatutos de la compañía, que permitan comprobar conforme a los mismos, que el órgano que adopta el acuerdo, era el competente para hacerlo.

Ante tales alegaciones, la recurrente, discrepando de su necesidad, aporta nueva documentación que a nuestro entender justifica suficientemente el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 45.2.d), es decir, que la Certificación que nos ocupa se expide por la persona competente y autorizada a tal efecto y que el acuerdo de interposición del recurso se ha adoptado por el órgano competente, y por unanimidad de los Consejeros que forman el Consejo de Administración (entre los que se encuentran todos los socios de la actora, o sea 2), encontrándose facultado el Consejero Delegado, para promover concretamente como recurrente, toda clase de juicios.

Debe en su consecuencia procederse a la desestimación de la causa de inadmisión alegada.

CUARTO.- Tras lo expuesto, seguimos con el análisis sobre el fondo del asunto y de la prueba practicada.

Lo primero que ha de resaltarse es que a instancia de la Codemandada, Junta de Compensación, la Demarcación de Carreteras del Estado, remitió a este Juzgado contestación al pliego de preguntas formulado, manteniendo:

1-Que las indemnizaciones que se valoraron en la Hoja de Aprecio de la Administración de fecha 3 de noviembre de 2005, están basadas en el traslado de negocio que la mercantil E.SL, llevaría a cabo en la finca con número de expediente 219, ya que la expropiación afectaba a gran parte de la superficie destinada a aparcamiento de camiones y una de las naves nido, la más próxima al vial del Cuarto Cinturón, que posteriormente fue desafecta.

Las indemnizaciones valoradas en la Hoja de aprecio son; en el caso de mudanzas, traslado de enseres y traslado del negocio, partidas alzadas sin justificar, ya que se calculan con anterioridad a que se haga efectivo el traslado, con el fin de que la propiedad disponga de dinero para llevarlo a cabo antes de que se ejecute la obra del Cuarto Cinturón en dicha zona. En el caso de la indemnización para el alquiler provisional, se aplicó el precio medio de alquiler de inmuebles similares a los que tenía, estimando un período temporal de 15 meses, hasta que encontrase un emplazamiento dónde ubicarse definitivamente. La indemnización de gastos de licencias, tasas y permisos se estimó en un 5 %, del importe valorado en la nave afectada, incluyendo en este concepto la redacción de proyecto, tasas y licencias que supongan la construcción de un bien inmueble similar al afectado, en este caso la nave.

No obstante se hace constar, que, de conformidad con el artículo 24 de la LEF, y 27.2 de su Reglamento, con fecha 29 de mayo de 2007, dicha Administración y el particular, alcanzaron un mutuo acuerdo en cuanto a las citadas indemnizaciones por un importe de 386.936,16 €, frente a los 196.736,16 €, que figuran en la Hoja de Aprecio de 3 de noviembre de 2005.

2-Que la superficie expropiada a la actora definitivamente fue de 2.890 m2, una vez excluida la superficie de 197 m2, de la nave afectada, llegando pues la línea de expropiación hasta la fachada Sur de la nave Sur.

3-Que la expropiación no incluyó por desafectación, la nave y los elementos que se encontraban en su interior.

4-Que actualmente, la superficie de terreno afectada entre la nave industrial y

el cerramiento del Cuarto Cinturón, se encuentra expropiada, si bien es cierto que sigue ocupada por la actora sin ningún tipo de permiso concedido por la Administración. Sigue manifestando que, no obstante, tras el evidente traslado de negocio que iba a efectuar la propiedad y que el terreno ocupado es un terreno “sobrante” que por el momento la Demarcación de Carreteras no ha utilizado, se ha sido permisiva con la mercantil y hasta la fecha no se han tomado medidas al respecto.

Tras ello, en primer lugar la recurrente plantea que los Servicios Técnicos Municipales han cometido errores a la hora de fijar la valoración de las edificaciones existentes en la finca número 10 del Proyecto de Reparcelación, manteniendo que la cuenta de liquidación incluida en dicho instrumento es incorrecta y se ha vulnerado el principio de equidistribución de beneficios y cargas.

Aquí, la actora resalta que la Junta de Compensación, ha pasado de cambiar la valoración correspondiente a la actora, desde una primera valoración de 26,117,90 €, pasando luego por otra de 190.959,24 € (187.154,9 por la edificación industrial y 3.804,75 de las obras), todo ello sin justificar qué concretos errores se habían cometido en la primera valoración, y ante la misma, los propios Servicios Técnicos municipales, revisaron la valoración de los bienes ajenos al suelo y consideraron que tampoco la segunda de las valoraciones fijada por la Junta era correcta, siendo opinión de la Arquitecto del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación (informe de 3 de febrero de 2009), determinar que la valoración que corresponde a la Sociedad en concepto de bienes ajenos al suelo, asciende a 207.962,57 €, cantidad ésta con la que tampoco se encuentra de acuerdo la actora.

Los puntos de desacuerdo con esta última valoración, son los siguientes:

1-Que los técnicos municipales han fijado una valoración de las edificaciones, partiendo de unos datos superficiales equivocados, así, mientras la nave tiene en realidad 500 m2 de superficie, los técnicos municipales le asignan 473,50 m2, y mientras que el garaje tiene 170 m2 (así se lo asigna el Sr. A.) los técnicos municipales consideran que dicha dependencia tiene 161,70 m2, y lo más flagrante, a pesar de que la vivienda tiene 130 m2 y la oficina 40 m2, los técnicos municipales “cruzan” datos y asignan 91,20 m2, a la vivienda y 92,80 m2 a la oficina (interesadamente porque la vivienda vale más que la oficina). Por último, la Administración considera que la superficie de talleres es de 272,10 m2, omitiendo la conceptualización y valoración de las dependencias sociales (vestuario, comedor y aseos), cuando en realidad la superficie de talleres es de 170 m2, y la de vestuario, comedor y aseos, de otros 170 m2, en total 340 m2.

Tanto en el informe de 3 de febrero, como en el de 9 de noviembre, se decía que eran superficies comprobadas por el técnico de la Junta de Compensación, de quien pone en entredicho su objetividad.

2-En cualquier caso, sigue, la mayor discrepancia se centra en, los costes unitarios de ejecución material utilizados en cada tasación, no siendo procedente acudir a los costes de referencia del Colegio de Arquitectos, siendo más acorde con el precio de mercado, acudir a los costes de referencia indicados en la publicación especializada E.. La aplicación de estos costes en cada caso, dice, a la superficie construida, permite obtener el valor de un inmueble semejante recién construido.

La recurrente sigue y mantiene que a su juicio, son las revistas especializadas en el sector, en contacto con la realidad diaria, las que mejor pueden saber lo que en efecto cuesta ejecutar cada tipo de edificación. Concluye manifestando que el informe aportado por la actora y elaborado por el Arquitecto Sr.D. J., acredita las carencias e incorrecciones que se contenían en los Informes municipales, tanto por omisión de algunos elementos de necesaria valoración, como por la utilización de valores o parámetros desactualizados, que no reflejan el valor real de los bienes existentes y que la valoración global de la edificación consistente en la parcela propiedad de la sociedad, conformada por la nave, taller, oficinas, dependencias sociales, garaje y la propia vivienda, es de 477.374,17 €, por ser dicho importe ajustado a la realidad de mercado.

Pues bien, dicho lo anterior, la prueba practicada no permite estimar la primera de las quejas de la recurrente en cuanto a los supuestos “datos superficiales equivocados” de los que parte la Administración demandada, ya que la pericial judicial, practicada concretamente a instancia de la actora, efectuada concretamente

por el perito Sr.D. J., Arquitecto Colegiado, concluye que la diferencia obtenida entre los datos superficiales del perito y los datos obtenidos por los técnicos municipales, es mínima, siendo la concordancia suficiente, según opinión del propio perito, para negar que los datos superficiales -márgenes de error asumibles- de los técnicos municipales, fueran equivocados, a lo que añade que existe mayor concordancia entre sus mediciones y las mediciones del Ayuntamiento, que las presentadas por el Sr. A.

Por el contrario el perito opina que la valoración de 207.962,57 € impugnada, no es adecuada a mercado usando el método de reposición y el motivo de su desacuerdo se centra en que a diferencia principal está en los costes unitarios aplicados a cada tipo de edificación, estando de acuerdo con el resto de los coeficientes que se han utilizado por el Ayuntamiento y concretamente con el de depreciación por antigüedad y por estado de mantenimiento.

Entiende que la valoración debió realizarse por el método de reposición, y a su entender como valoración resultaría la suma de 427.408 €.

En su pericial, parte de pluralidad de fuentes para determinar los costes unitarios que aplica, y concretamente, para el coste unitario de la nave, toma el valor de una nave en Épila, por semejanza entre inmuebles, y por encontrarse en el margen central de las diversas fuentes (el coste que aplica es de 287,57, frente a los 442 m², que determina E., y frente a los 112,69, que determinan los módulos colegiales para 2007).

Para el coste unitario de talleres y almacenes, compara el valor con la construcción de garajes en sótano en edificios de viviendas colectivas, por semejantes características constructivas, restándole, la parte proporcional de extracción de gases, ventilación y seguridad contra incendios, y para el coste unitario de garaje, utiliza el mismo que el de la nave, con una rebaja del 13,04 %, por tener altura inferior en 3,4 m.

Para el coste unitario de la vivienda, parte del de 721 €, m², contenida en un arco que expone, y en el que E., se encuentra en 837 y los Módulos colegiales en 535.

Para el coste unitario de oficinas, vestuario, comedor y duchas, toma de referencia el coste tipo para estas superficies de la empresa I.S.A., en sus presupuestos sobre naves.

Los costos indirectos, son los contenidos en la tabla, reseñando que al intentar reponer la vivienda, la norma urbanística no facilitará la construcción adosada a la nave, por lo que la reposición requerirá un tratamiento independiente de la vivienda.

Sigue describiendo el criterio utilizado para el IVA impuestos municipales, notarías y registros, levantamientos topográficos, estudio geotécnico, honorarios técnicos, estudio de seguridad y salud, coordinación de seguridad y salud, estudio de gestión de residuos y visados profesionales, así como responsabilidad civil.

Para las construcciones exteriores, se han aplicado los precios unitarios de la base de precios Guadalajara 2007, y precios extraídos de ofertas de constructores conocidas. No se valoran vallas tipo obra ni el todo uno compactado con grava en el aparcamiento de camiones. Tampoco los elementos susceptibles de traslado.

No considera idóneo el perito aplicar en la fórmula de valoración del método de reposición los costes de referencia colegiales publicados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón, ya que hay gran diferencia entre módulos colegiales y precios de contrata.

Concluye manteniendo que el valor de reposición de las diferentes edificaciones alcanza el de 427.408 €, e insiste en que los costes colegiales no deben usarse para valorar la construcción, ya que los precios que se obtienen son muy inferiores a los reales. Añade que los precios publicados por la revista, E., son más próximos a la realidad que los módulos colegiales, aunque en este caso difieren de otras fuentes por exceso de precio unitario. El perito no se muestra conforme con los criterios establecidos por el Arquitecto Sr. J., en la modificación de las edificaciones y valoración de las mismas efectuada en su informe técnico, detectando diferencias en el sumatorio de las superficies medidas; y por no existir una total concordancia en la categorización de las superficies, ni en la utilización de los precios unitarios de referencia de la revista E., que son superiores a otras referencias que también pueden usarse y más concordantes con la experiencia del perito.

Por su parte, en aclaraciones efectuadas a instancia de la codemandada, el perito, manifiesta:

1-El perito mantiene que elige el coste unitario que mantiene, según su experiencia, basada en otras naves que ha construido y que no aparecen nombradas en el informe, siendo la nave de Épila un ejemplo ilustrativo, que además tiene coincidencia temporal con el caso.

El resto de opciones se han expuesto para disponer de una horquilla de valores y cotejar si el valor asignado está entre esos términos y descartar que la experiencia del perito en la materia se encontrase fuera de mercado. Añade que se ha tomado el ejemplo de Épila como otro cualquiera y que los ejemplos de V. e I., corresponden a obras de gran tamaño. La nave de Épila, corresponde a la promoción de una sola nave pequeña y promovida por un único propietario, como sería el caso, Han primado las razones de modelos de contratación sobre la semejanza en materia constructiva, ya que constructivamente todos los ejemplos son parecidos. Otro factor es la coincidencia en fecha en que se debe valorar con la de ejecución de la nave. Concluye que el ejemplo de la nave de Épila es el más semejante en modelo de promoción, superficie y ancho de la nave del conjunto estudiado.

2-Añade que no valora la nave en su conjunto, como única edificación valorando por el contrario cada una de “sus dependencias” porque el hecho de albergar una vivienda, hace diferir al conjunto del modelo “nave industrial común” que puede ser valorada en su conjunto por comparación de obras conocidas. No es un modelo de construcción que, se reproduzca y con la normativa urbanística actual no se puede llevar a cabo. La reposición real del inmueble, debería llevarse a cabo con dos edificaciones, una en suelo residencial (vivienda) y otra en suelo industrial. No se ha valorado en su conjunto lo que se debe reponer por partes y por mantener continuidad de criterio Añade que otro motivo es que la proporción de aseos y vestuarios sobre la parte nave diáfana, es superior a la normal en las ofertas de naves tipo dificultando la valoración en bloque.

Igualmente mantiene que los documentos aportados son suficientes para acreditar la valoración elegida para la nave (luz estructural comparable, fecha coetánea con la del expediente, pequeña superficie, zona geográfica comparable y semejante modelo de promoción, sobre todo) y que ampliar el dictamen con una comparativa elemento a elemento debería partir de que la reposición se ejecutaría con técnicas modernas como las de los ejemplos analizados, aclarando el resultado poco al caso.

3-El perito añadía que la valoración contenida en el informe, correspondía a ejecutar una vivienda entre medianeras, con las mismas habitaciones y en proyecto independiente de cualquier edificio industrial y que no debería utilizarse para valorar una dependencia dentro y en el conjunto de una edificación destinada a nave industrial, así como que se ha valorado en dos construcciones diferentes por entenderse que el valor de reposición se aplica un inmueble que se pueda reponer, es decir, construir, y para construir un edificio idéntico sería necesario encontrar un suelo que por normativa urbanística permitiera el uso de vivienda en suelo industrial, pero los dos tipos de suelo están segregados en la planificación urbana, Por eso, se ha considerado que el estudio segregado por usos residencial e industrial, responde a algo que es posible reponer.

4-En cuanto a las oficinas, vestuarios, comedor y duchas, el perito mantiene que la nave de Epila, carece de oficina y que para valorar esta parte se compara con otro ejemplo. Añade que las calidades comparadas son las normales de aquella época y las normales en las edificaciones actuales (por ejemplo, tabiques de ladrillo frente al pladur actual, o madera frente prefabricado de hormigón). El perito mantiene que carece de sentido la comparación por elementos cuando ya se ha aplicado el coeficiente de antigüedad.

5-Preguntado por los costos indirectos (restos de coeficientes usados, depreciación por antigüedad y depreciación por estado de mantenimiento) el perito mantiene que la peritación ha consistido en una valoración por método de reposición de los elementos no concordantes con el planeamiento y es independiente de acuerdos previos sobre coeficientes. Sigue diciendo que en materia de depreciación, la tabla que se usó en el informe aportaba un coeficiente idéntico al que cada parte indicaba, es decir, se consultó el coeficiente y resulta el mismo que usaron las partes

y que donde no existía controversia era en los años de antigüedad. Añade que se matizó el estado de mantenimiento, aunque hubiera acuerdo entre las partes, por haberse localizado, una humedad en el salón, y estos valores se aplican a edificios que no tienen reparación pendiente, por lo que se depreció en una cuantía estimada para la reparación de la humedad. No se ha mantenido, dice, el coeficiente Cg, aunque ambas partes usaran el mismo, porque la valoración de la superficie de la vivienda tiene unos gastos indirectos diferentes a los de las edificaciones de uso industrial, y por lo tanto debían ser diferenciados, y porque es más preciso un análisis pormenorizado, concluyendo que las aclaraciones son suficientes para no aplicar el citado coeficiente por haber usado un método más exacto.

6-El perito sigue manteniendo que su opinión en materia de fiscalidad no debería ser tenida en cuenta por no tener más conocimiento que un contribuyente cualquiera.

7-Por último, el perito mantiene que durante la redacción de las, aclaraciones se ha, detectado una errata en la peritación, que el coste unitario de la vivienda es de 721 €/m², pero que en la hoja de cálculo se consignó en la casilla correspondiente la suma de 692,16 €, m², y que el valor final corregido incluyendo los IVA de las edificaciones industriales y vivienda es de 430.370 €.

QUINTO.- Seguidamente, la recurrente mantiene la arbitrariedad en la que habrían incurrido los Servicios Técnicos Municipales al negarse a fijar indemnización a favor de la recurrente por las afecciones ocasionadas a la actividad industrial que se desarrolla en la finca n° 10, cuyo mantenimiento es incompatible con la ordenación propuesta en el ámbito del área F-71-7, vulnerándose el principio de equidistribución de beneficios y cargas.

Al respecto, la pericial de designación judicial efectuada por el ingeniero industrial Sr. D. F., partiendo de la identificación y reconocimiento de las instalaciones que la empresa E.S.L., tiene en Avda. Movera 42, de Zaragoza, efectuada el día 16 de noviembre de 2010, mantiene que:

1-En el momento de la visita girada, en las instalaciones hay 7 trabajadores, conductores y maquinistas realizando labores de limpieza a los vehículos que tienen aparcados en el exterior de la parcela. No hay personal administrativo, aparte del Consejero y Apoderado de la empresa y no hay entradas ni salidas de personal o vehículos durante las 2 horas, aproximadamente que dura la visita.

La actividad que según el técnico que suscribe se desarrolla en Avda. Movera 42, es la del mantenimiento y reparación de vehículos propios, utilizándose las instalaciones aprovechando el tiempo en que un vehículo o máquina está a la espera de intervenir en una nueva obra.

Lo mismo ocurre, dice el perito, con la actividad de servicios administrativos y gestión de la empresa, manteniendo que no se necesitan más recursos que los pocos existentes, al tener, externalizadas la mayor parte de las tareas administrativas: asuntos laborales a la asesoría "J." y fiscales, y contables a "C.S.L", gestión administrativa de los vehículos a "D. L." y los asuntos jurídicos al gabinete "I."

En conclusión, en las instalaciones de la recurrente de Movera 42, sí se está realizando una "actividad de servicios" acorde con las instalaciones existentes y dependiente de la actividad principal de la empresa: "Consolidación y preparación de terrenos" que no se ejerce en dichas instalaciones auxiliares sino en el emplazamiento de las obras en las que la empresa participa como subcontratista.

2-Mantiene también el perito que la expropiación tramitada por la Demarcación de Carreteras del Estado en Aragón, no ha motivado ni el cese de la actividad de servicios "a la que están destinadas las actuales instalaciones", es decir, el mantenimiento y reparación de vehículos propios, y la prestación de servicios administrativos y de gestión de la empresa, ni el traslado ni de parte ni de su totalidad, por no haberse visto afectadas por la misma las instalaciones necesarias para ejercer la actividad descrita.

El perito mantiene que la expropiación tramitada sólo afectó a una reducción del terreno exterior disponible para la circulación y aparcamiento temporal de vehículos y maquinaria, circunstancias que no afecta al mantenimiento y continuidad de la actividad propia de dichas instalaciones; no siendo correcto decir que "la expropiación" sólo afectó a parte de la actividad, ya que "toda la actividad,

ha seguida desarrollándose en el mismo emplazamiento.

La reducción de la superficie para el estacionamiento temporal de vehículos y maquinaria, sigue el perito, puede ser inconveniente, pero no afecta a la actividad que se desarrolla en las instalaciones. Su necesidad depende del número de vehículos y maquinaria no asignados a una obra

3-En las instalaciones, el perito concluye, se dispone de:

a-planta primera: tres estancias destinadas a oficinas, un aseo y un garaje, éste último utilizado como aparcamiento para vehículos de la empresa y empleados, conductores de maquinaria, que no lo utilicen durante la semana.

b-en planta baja: una nave destinada a aparcamiento temporal de vehículos, una segunda nave destinada a taller de reparación de vehículos y maquinaria, con tres estancias anexas destinadas a maquinaria de mantenimiento (taladro, esmeril, torno etc...), almacén de piezas de repuesto y almacén de neumáticos. Estas instalaciones son básicas, debido a que normalmente las labores de mantenimiento y pequeñas reparaciones se realizan en la misma obra, para lo que la empresa dispone de 3 vehículos ligeros en los que puede trasladar pequeña herramienta y neumáticos de tamaño medio. Asimismo, en esta planta, se ubican tres estancias para los trabajadores, consistentes en: baños, vestuario, y comedor, esta última pudiera ser usada como sala de reunión de los trabajadores.

c-en el exterior de la edificación, existe un depósito enterrado con un surtidor de gasóleo "B" donde no repostan todos los vehículos, sino, exclusivamente vehículos con permiso para transitar por vías públicas. La maquinaria pesada utilizada en obra civil, trasladada a las obras con transporte especial en "góndolas" repostan gasóleo A, en la misma obra mediante depósitos móviles, actualmente almacenados en la campe. Asimismo, se ubican los equipos de instalación, de aire comprimido, quedando el espacio libre restante, para el aparcamiento temporal de vehículos y maquinarias.

4-Concluye igualmente el perito, que **la decisión de los técnicos municipales de no reconocer indemnización alguna por las afecciones que se van a producir al negocio, como consecuencia de la ejecución del planeamiento previsto**, se fundamenta en informe emitido por el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación del Ayuntamiento, de fecha 3 de febrero de 2009, en el cual se indica que **"no debe volverse a indemnizar, ya que al ser los mismos conceptos y por las mismas partidas se produciría una duplicidad", le parece correcto, porque:**

a-la necesidad de traslado de las instalaciones, con motivo de la ejecución de las obras del Cuarto Cinturón de Zaragoza, en su tramo "Ronda Este" fue asumida por la actora, que en previsión de dicho traslado, solicitó en fecha 17 de mayo de 2004, al Ayuntamiento, Licencia de apertura de oficina para "servicios administrativos y de gestión de empresa de movimiento de tierras y excavaciones" en la oficina 89, piso 2, del bloque 2, del Edificio "Somport" de la Ciudad del Transporte, concedida el 10 de junio de 2004, y donde más tarde ubicaría su sede social y fiscal.

b-la coincidencia en el tiempo del Acta de adquisición por Mutuo Acuerdo con la Demarcación de Carreteras, de fecha 29 de mayo de 2007, posterior a la fecha de aprobación por la Gerencia Municipal de Urbanismo, de la constitución de la Junta de Compensación del Área de Intervención que nos ocupa, el 17 de enero de 2007, a la que previamente se había adherido D. M., en representación de la actora.

Es decir, la empresa era conocedora que con motivo de la ejecución de uno de cualquiera de los dos procedimientos tendría que trasladar sus instalaciones.

Por otra parte, añade, el perito reconoce el derecho de cualquier empresa a recibir una indemnización por los costes que supone el traslado forzado de su actividad, siempre y cuando dicha actividad esté legalmente establecida. En este sentido **la actividad que ejerce la recurrente, en sus instalaciones de Avenida Movera, 42, no cuenta con los permisos y autorizaciones que se exigen al ejercicio de la actividad.**

Concretamente, sigue:

1-No dispone de Licencia de Actividad Clasificada, ni de Autorización de Puesta en Funcionamiento de Actividad Clasificada.

La licencia de apertura de local, solicitada en fecha 2 de marzo de 1998, destinada a "consolidación y preparación de terrenos" fue archivada por no aportar

documentación suficiente.

En el Archivo Central del Ayuntamiento de Zaragoza, no existe más documentación en relación a la actividad.

2-Ante el Servicio Provincial de Industria, Comercio y Turismo del Gobierno de Aragón, no consta que se haya dado cumplimiento al régimen de comunicaciones, y/o autorizaciones aplicables a las instalaciones existentes.

3-Ante el Departamento de Medio Ambiente, del Gobierno de Aragón, en el año 2004, la actora inscribió su centro de trabajo de Avda. Movera, 42, en el Registro de Pequeños Productores de Residuos Peligrosos, de la CCAA de Aragón, y meses después procedió a dar de baja dicho registro para solicitar a continuación uno nuevo en la Ciudad del Transporte Edificio Somport, Bloque 2, Planta 2ª Centro de trabajo, que figura desde el 25 de junio de 2004, fecha de resolución.

Concluye el perito manifestando que en el caso de que la actividad desarrollada por la actora en sus instalaciones de Avda. Movera, se ejerciera legalmente y bajo el supuesto de que tuviera derecho a una nueva indemnización, la valoración de su traslado sería de 89.304 €, tal y como describe y desarrolla en el Anexo II de su informe.

5-El perito mantiene seguidamente que en una valoración de traslado de actividad, no se incluyen aspectos derivados con los probables perjuicios o mejoras que en la nueva ubicación tengan los trabajadores en sus condiciones laborales, pero es más, en este caso, la actividad principal de la empresa se localiza en las obras en las que la misma trabaja como subcontrata, lo que implica que el cambio de ubicación de sus instalaciones a cualquiera de los polígonos industriales existentes en un entorno próximo no ocasionaría perjuicios de consideración.

6-El perito muestra su disconformidad en relación a los criterios establecidos por el ingeniero D. M., en relación a la valoración del traslado del negocio.

Concretamente lo que dice el perito es que la valoración de un traslado es simple conceptualmente, debiendo valorarse lo que cuesta trasladar todo aquello que se pueda, dejando la maquinaria nuevamente instalada y en funcionamiento, así como valorar el coste de realizar nuevamente todo lo que no puede trasladarse y el perjuicio económico que tiene la empresa durante el tiempo necesario para el traslado.

Concretamente el técnico no está conforme con lo que sigue:

6.1-no puede suponer una nueva localización concreta, pues la elección de ubicación puede condicionar el valor del traslado. Se debe valorar el traslado en un entorno parecido y próximo a su actual ubicación. El informe parte de una nueva instalación en Plaza, existiendo actualmente suelo y naves disponibles en la mayor parte de los polígonos del entorno de la ciudad de Zaragoza, siendo el coste bastante menor.

Por ello, entiende no conformes las partidas, denominadas "Gasto combustible adicional" y "traslado de personal".

6.2-Tampoco comparte la partida denominada "presupuesto de instalación".

La valoración de un traslado de actividad no debe incluir aspectos relativos a la edificación o cerramiento de la parcela, ya que su valoración se realiza al margen de la actividad como bien ajeno al suelo. No procederían por ello, los capítulos: pintura, particiones interiores, instalación sanitaria (relativa a la red de saneamiento y fontanería), alicatados y chapados, vallado exterior y pavimento de aparcamiento.

6.3-La valoración de la instalación de electricidad, hay que dar un valor orientativo de una instalación nueva de las mismas características que la existente, que lógicamente tendrá que cumplir con la normativa en vigor, pero se considerará que sus prestaciones sean similares a la actual (si la iluminación actual es con fluorescente, no se puede considerar una partida, como aquí, se hace, que contempla luminarias de descarga de vapor de mercurio, de prestaciones y precio muy superior).

6.4-La valoración de la instalación de protección contra incendios.

En la actualidad sólo existen extintores, sin sistema de alarma de incendios, ni sistema de comunicación de alarma, ni pulsadores de alarma, incumpliendo claramente los medios de protección activa contra incendios, que para la actividad que nos ocupa, contemplan tanto la OM de Protección contra Incendios de Zaragoza y el Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales. La valoración de la instalación de protección contra incendios se ha de realizar

teniendo en cuenta las características de las actuales instalaciones, el tipo de actividad desarrollada en ellas, los productos almacenados y la vigente reglamentación de protección contra incendios. No se puede valorar mediante una “medición supuesta” sin tener en cuenta la normativa (se prevén 13 extintores cuando sólo serían necesarios 8), ni se puede suponer una distribución en la nueva ubicación, porque con una superficie superior a 300 m², en cumplimiento de la OM de Protección contra Incendios de Zaragoza para la colocación de BIES (Bocas de Incendio Equipada) que de no tener acometida de agua industrial, sería necesario la instalación de un depósito de almacenamiento de agua y un grupo de presión.

6.5-La valoración de instalaciones, como la climatización o surtidor, actualmente en funcionamiento, cuyos elementos principales se pueden trasladar, debe incluir, el desmontaje, traslado, montaje y adecuación de la instalación existente. (Se contempla un equipo de climatización nuevo y un depósito y surtidor nuevo, con una capacidad del depósito de 25.000 litros, cuando el actual es de 6.000).

6.6-El capítulo de publicidad, debe incluir gastos de publicidad y mailing, correspondiente a las comunicaciones a realizar para informar a los clientes y proveedores de la nueva ubicación de la actividad, y no a un rótulo publicitario como se incluye en el caso, ni es necesaria la contratación de personal encargado de esta tarea durante aproximadamente diez horas, como se recoge en relación a la labor publicitaria.

7-En cuanto al lucro cesante, la valoración es errónea, al considerar como base de cálculo la facturación, cuando lo correcto es hacerlo sobre los beneficios.

Igualmente y a instancia de la demandada, el perito -evitando reiteraciones-manifestaba:

1-Que el alcance de la valoración tiene que excluir todas las actividades que no se realizan en las instalaciones objeto de traslado, como así se recoge en la valoración del Ministerio de Fomento. De acuerdo a los conceptos a los que hace referencia el Acta de Adquisición por Mutuo Acuerdo, es la afección relativa a la actividad de mantenimiento y reparación de vehículos propios; así como la actividad de servicios administrativos y de gestión de la empresa.

Efectivamente, la actividad principal de la empresa es el de “consolidación y preparación de terrenos”, que, lógicamente, no se ejerce en dichas instalaciones sino en el emplazamiento natural de las obras en las que la empresa participa como subcontratista, y cuya valoración por traslado de actividad, sería muy superior a la valoración por traslado de actividad que el perito ha fijado en la suma de 89.304 €.

2-Que a diferencia de lo que sería relevante en una valoración de bienes ajenos al suelo, edificaciones y cerramientos, en una valoración de traslado de actividad, no se tiene en cuenta el estado de las instalaciones, ya que todo aquello que pueda trasladarse se traslada, valorando el coste del desmontaje, traslado, montaje, puesta en funcionamiento... y sólo se valora a nuevo, todo aquello que no pueda trasladarse o que por motivo del traslado no pueda volver a funcionar como en su previa ubicación.

En aclaraciones el perito mantiene:

1-Que siendo que tras la ejecución de las obras con origen en el procedimiento de expropiación, no se llevó a efecto la afección parcial prevista a la actividad que la recurrente ejerce en sus instalaciones de Avda. Movera, 42, y la actividad ha podido seguir ejerciéndose tras la finalización de las obras, el técnico mantiene que haber percibido una indemnización previa, no impide ni limita el derecho de la actora a solicitar un nuevo y pertinente resarcimiento, si posteriormente se produce la desaparición o traslado total del negocio.

2-Insiste en que el informe municipal es correcto y no incurre en error, ya que informa por un concepto ya indemnizado, manteniendo que todo lo referente a la afección de la actividad desarrollada, traslado y gastos necesarios para la nueva instalación, ha sido indemnizado por el Ministerio de Fomento.

3-Que la actividad principal de la recurrente se ejerce fuera de la nave industrial localizada en Avda. Movera 42, y que la única actividad desarrollada en la misma es una actividad de “servicios” consistente en el momento del informe en el mantenimiento y reparación de vehículos propios de la empresa y realización de servicios mínimos administrativos y de gestión, entendiéndose dicha actividad como

“auxiliar secundaria de la principal de la actividad.

4- Insiste nuevamente en que salvo la gestión administrativa y comercial de la sociedad, el resto de la actividad de servicios, referida al mantenimiento y reparación de vehículos propios, es meramente auxiliar de la que se ejerce fuera de las mismas en el lugar donde se realizan las obras de movimientos de tierras. Añade que hoy en día, dicha actividad que es la que hoy se ejerce en Avda. Movera 42, hoy podría considerarse incluso como residual respecto de la principal, siendo habitual que los turismos utilizados como vehículos de empresa, tengan establecida en la garantía del vehículo la obligación de realizar las revisiones de mantenimiento en un taller oficial durante los dos primeros años tras su compra.

5-Que el surtidor existente en el exterior de la edificación no sirve para abastecer a la maquinaria pesada que se utiliza en el lugar de las obras, y aquí matiza un error del informe, manteniendo que la maquinaria pesada utiliza gasóleo B, como combustible, y dicho surtidor es exclusivamente para el suministro de gasóleo A, pudiendo ser utilizado por vehículos de empresa con motor diesel.

6-Que la actividad en las instalaciones de Avda. Movera 42, no se ejerce con las autorizaciones administrativas precisas.

7-Que la actora no figura inscrita en el Registro Mercantil, y en el mismo no figura ninguna actividad a nombre de la sociedad recurrente, ni con su CIF.

8-Que la actividad inscrita a nombre de D. P., no contempla actividades como la de “cambio de neumáticos” “cambio de aceites” “cambio de filtros” ni “cambios de pastillas” al estar descritas como materias primas, partes y piezas utilizadas: baterías y piciercio diverso, así como hilo de soldadura.

SEXTO.- De todo lo hasta aquí expuesto, ha de concluirse que la demanda deberá ser desestimada y que ninguna indemnización corresponderá como la solicitada de 1.138.598,53 €, en concepto de bienes ajenos al suelo y en concepto de afecciones producidas a la actividad mercantil que la empresa desarrolla, entendiéndose suficiente a tal efecto la prueba practicada en autos y correspondiente al informe remitido al Juzgado por la Demarcación de Carreteras del Estado, que -no desvirtuado por la actora- mantiene que este extremo ya ha sido indemnizado.

Recordamos que en el mismo se mantiene:

“.....

1-Que las indemnizaciones que se valoraron en la Hoja de Aprecio de la Administración de fecha 3 de noviembre de 2005, están basadas en el traslado de negocio que la mercantil E.SL, llevaría a cabo en la finca con número de expediente 219, ya que la expropiación afectaba a gran parte de la superficie destinada a aparcamiento de camiones y una de las naves nido, la más próxima al vial del Cuarto Cinturón, que posteriormente fue desafecta.

Las indemnizaciones valoradas en la Hoja de aprecio son; en el caso de mudanzas, traslado de enseres y traslado del negocio, partidas alzadas sin justificar, ya que se calculan con anterioridad a que se haga efectivo el traslado, con el fin de que la propiedad disponga de dinero para llevarlo a cabo antes de que se ejecute la obra del Cuarto Cinturón en dicha zona. En el caso de la indemnización para el alquiler provisional, se aplicó el precio medio de alquiler de inmuebles similares a los que tenía, estimando un período temporal de 15 meses, hasta que encontrase un emplazamiento dónde ubicarse definitivamente. La indemnización de gastos de licencias, tasas y permisos se estimó en un 5 %, del importe valorado en la nave, afectada, incluyendo en este concepto la redacción de proyecto, tasas y licencias que supongan la construcción de un bien inmueble similar al afectado, en este caso la nave.

No obstante se hace constar, que, de conformidad con el artículo 24 de la LEF, y 27.2 de su Reglamento, con fecha 29 de mayo de 2007, dicha Administración y el particular, alcanzaron un mutuo acuerdo en cuanto a las citadas indemnizaciones por un importe de 386.936,16 €, frente a los 196.736,16 €, que figuran en la Hoja de Aprecio de 3 de noviembre de 2005.

2-Que la superficie expropiada a la actora definitivamente fue de 2.890 m2, una vez excluida la superficie de 197 m2, de la nave afectada, llegando pues la línea de expropiación hasta la fachada Sur de la nave Sur.

3-Que la expropiación no incluyó por desafectación, la nave y los elementos

que se encontraban en su interior.

4-Que actualmente, la superficie de terreno afectada entre la nave industrial y el cerramiento del Cuarto Cinturón, se encuentra expropiada, si bien es cierto que sigue ocupada por la actora sin ningún tipo de permiso concedido por la Administración. Sigue manifestando que, no obstante, tras el evidente traslado de negocio que iba a efectuar la propiedad y que el terreno ocupado es un terreno "sobrante" que por el momento la Demarcación de Carreteras no ha utilizado, se ha sido permisiva con la mercantil y hasta la fecha no se han tomado medidas al respecto."

Pero distinta suerte deberá correr la segunda de las pretensiones de la actora, en concepto de indemnización por las edificaciones que titulariza, valoración ésta que entendemos ha determinado la pericial practicada por el Sr. D. J., pericial ésta de designación judicial y de la que resultan predicables las notas de imparcialidad exigibles, y pericial ésta que compartimos en su contenido, el cual aparece como extensamente razonado y fundamentado a través de criterios, de valoración razonables y a nuestro parecer objetivos y conformes a Derecho, y conforme a la cual deberemos entender que la suma que deberá ser indemnizada a la recurrente será la de 430.370 €, de la que habrá de descontarse el IVA, aplicado por el perito que no se refiera directamente al coste de la construcción, de conformidad con lo establecido en el artículo 12.1 del RD 1020/1993, cantidad ésta que deberá ser fijada en ejecución de Sentencia, de existir discrepancia entre las partes en relación a su determinación.

SÉPTIMO.- No se aprecian méritos para efectuar una especial imposición de las costas causadas, de conformidad con lo al efecto establecido en el art.139 de la LJCA.

FALLO

ESTIMAR PARCIALMENTE el recurso P. Ordinario nº 86/2010-AA, interpuesto por E.S.L, con la representación y defensa antes expresada, contra la actuación administrativa a la que se ha hecho referencia en los hechos de la presente resolución, y

PRIMERO.- Declarar no conforme y ajustada a Derecho la actuación administrativa recurrida, anulándola parcialmente en el sentido de reconocer al recurrente su derecho a ser indemnizado en la suma que resulte, una vez aplicado el IVA correspondiente, de conformidad con lo establecido en el artículo 12.1 del RD 1020/1993 (tal como se mantiene en el Fundamento de Derecho Sexto de la presente resolución), a las partidas tenidas en cuenta por el perito Sr.D. J., y que en principio, han sido valoradas en la suma de 430.370 €, confirmándola por el resto íntegramente.

SEGUNDO.- No efectuar una especial imposición de las costas causadas.

Así por esta Sentencia, lo pronuncia, manda y firma Concepción Gimeno Gracia, Magistrado-juez, del juzgado de lo contencioso-administrativo nº 4 de Zaragoza.