

TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA

REPARCELACIÓN. PROYECTO. SECTOR 89/3 ARCOSUR.

Valoración bienes anejos al suelo parcela. Defectos formales. Demanda inexistencia. Construcción sin licencia. Valoración procedente en atención a su calificación y situación urbanística. Aumento de valoración Bienes según pericial por designación judicial.

Fallo: Estimación parcial. Desfavorable al Ayuntamiento.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D^a Concepción Gimeno Gracia

En Zaragoza a 26 de julio de 2010, vistas las presentes actuaciones por Concepción Gimeno Gracia, Magistrado-juez de este juzgado; y

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Partes del recurso:

Recurrentes: D. J., D^a M., D^a J. y D. J.E., representados por la Procuradora Sra. D^a A. y defendida por el Letrado Sr. D. M.

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

Codemandado: Junta de Compensación del Sector 89/3 Arcosur, representada por el Procurador Sr. D. I. y defendida por el Letrado Sr. D. M.

SEGUNDO.- Actuación recurrida:

Resolución de 22 de noviembre de 2007, por la que se aprueba con carácter definitivo el proyecto de reparcelación del sector 89/3, Arcosur, según proyecto aprobado por la Junta de Compensación en fecha 20 de abril de 2007, con las rectificaciones que se relacionan en el Anexo al informe de la Gerencia de Urbanismo de fecha 26 de octubre de 2007 de acuerdo con lo previsto en el artículo 110 2.b) del Reglamento de Gestión Urbanística, quedando condicionada la eficacia de este acuerdo a la aportación por la Junta de Compensación de un texto refundido que introduzca en el proyecto de reparcelación las citadas rectificaciones. En la misma resolución se resolvían las alegaciones formuladas durante el período de información pública del proyecto, en el sentido indicado en los informes emitidos por el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación en fechas 6 y 16 de julio de 2007, Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística en fecha 6 de julio de 2007, Unidad de Ingeniería de Desarrollo Urbano de fechas 5 y 13 de julio de 2007, informe externo emitido por D. L., visado en fecha 13 de julio de 2007, concluyendo en relación con todas las alegaciones formuladas que se considera correcta la solución que se plantea en el proyecto de reparcelación aportado por la Junta de Compensación salvo en los extremos en los que se requiere su rectificación que se relacionan en el Anexo al informe de Gerencia de Urbanismo.

TERCERO.- Pretensiones de la parte recurrente:

Se dicte Sentencia por la que se estime la demanda y se determine que en el acuerdo por el que se aprueba la reparcelación del sector 89/3, del Plan General Urbano de Zaragoza, se reconozca a los recurrentes el derecho a ser indemnizados en concepto de los bienes ajenos al suelo de la parcela número 19, la cantidad de 437.894,65 €, con arreglo a las tasaciones aportadas por el Arquitecto Técnico Sr. L. e Ingeniero Agrónomo Sr. E., gastos que serán de urbanización y que deberán correr por cuenta de la Junta de Compensación, con imposición de las costas del procedimiento en la medida en que se opusieren a la demanda.

CUARTO.- Pretensiones de la administración demandada:

Se dicte Sentencia por la que se declare inadmisibile el recurso interpuesto o en su defecto se desestime íntegramente.

Por la codemandada Junta de Compensación del Sector 89/3, Arcosur, se solicita el dictado de una Sentencia por la que desestimando el recurso interpuesto de contrario se declare ajustado a Derecho el acto administrativo recurrido, y en consecuencia la indemnización en él fijada por importe de 172.265,51 €.

Todo ello con condena en costas a la actora por su manifiesta temeridad y mala fe al plantear el presente recurso contencioso-administrativo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El presente recurso contencioso-administrativo tiene por objeto la discrepancia de valor de los bienes ajenos al suelo de la que fue propiedad de los recurrentes. En el acuerdo de reparcelación se le ha otorgado un valor por importe de 172.265,51 €, cuando por parte de los recurrentes y ante la Junta de Compensación se han remitido informes periciales del valor de los bienes ajenos al suelo por importe de 437.894,65 €. El objeto de valoración es la que fue casa de los recurrentes de planta baja y alzada de 239 m², una pista de tenis, una piscina y cuatro cobertizos de sólo planta baja que ocupan 752 m², además de valla, arbolado, aljibes, estanque y demás plantaciones de la finca. La parcela es actualmente propiedad de P.S.A., dado que fue adquirida a los recurrentes por medio de escritura de 20 de junio de 2005, si bien en la mencionada escritura de compraventa se establecía como parte del precio los derechos y valor de los bienes ajenos al suelo, para ser pagados por parte de la Junta de compensación a los recurrentes. En consecuencia, la parte compradora reconocía a la vendedora el derecho a percibir íntegramente de la Junta de Compensación del Sector 89/3, o en su caso, de cualesquiera Entidad Urbanística colaboradora que se constituyese a efectos de la gestión del suelo, la indemnización que corresponda a los referidos bienes, de acuerdo con la Base 5ª del proyecto de Bases de Actuación de la Junta de Compensación del Sector 89/3, aprobado inicialmente con fecha 24 de diciembre de 2004, que dispone: *"El valor de las edificaciones, obras, plantaciones, instalaciones, mejoras y demás derechos que existan sobre los suelos comprendidos en el ámbito de la Junta de Compensación y que no puedan conservarse, se valorarán con independencia del suelo y se satisfará a sus propietarios o titulares en concepto de gastos de urbanización con arreglo a los criterios de la LEF, (art. 125 c) LUA. A estos efectos, la parte vendedora podrá defender sus derechos como propietaria de los bienes referidos ante los Organismos que correspondan...."*

Pues bien, la recurrente discute la valoración que se ha efectuado de los bienes ajenos al suelo, concretamente las siguientes:

1-la de la vivienda, entendiendo que la discrepancia se centra en la diferencia de precio de construcción y el disvalor aplicado a la misma por el Sr. B. y por el Sr. L.

2-resto de edificaciones, (en el informe del Sr. B., dice, no se especifica construcción por construcción).

3-especies arbóreas (el Sr. B. no especifica el criterio de valoración, mientras que el Sr. Royo, determina especies y precio).

4-soleras, vallado, piscina y garaje (el Sr. B. no especifica el objeto de tasación ni el precio aplicado, poniendo sólo el total, y siendo muy diferente cada elemento a valorar, y en el informe de Sr.L., se justifica partida por partida el coste de dichos inmuebles).

Entiende que al existir tales discrepancias de valor, será en suma un perito judicial el que pueda dar luz a las valoraciones, pero entiende además que el informe del Sr. B. no resulta aceptable, ya que con el valor que otorga no se podrá reponer la vivienda y enseres que en la misma se tasa ya que poder reformar una finca de parecidas características les ha costado tres veces más que la valoración realizada por el Sr.B.

Invoca el artículo 125 c) de la LUA, la Base Quinta del Proyecto de las Bases de Actuación de la Junta de Compensación y la LEF, y termina suplicando la estimación de la demanda en los términos más arriba expuestos.

SEGUNDO.- El Ayuntamiento de Zaragoza solicita la inadmisión del recurso o su desestimación en el fondo, entendiéndose en definitiva que nos encontramos en exclusiva ante una cuestión de prueba de los hechos que se discuten, y la Junta de Compensación, solicita la desestimación de la demanda, en base a los hechos y fundamentos de derecho que en el escrito de contestación a la demanda expone y que aquí damos íntegramente por reproducidos.

TERCERO.- En primer lugar, deben desestimarse todas las objeciones que plantea el Ayuntamiento de Zaragoza sobre posibles defectos en el apoderamiento otorgado por los recurrentes en autos, ya que todos ellos han apoderado oportunamente a la Procuradora actuante o en su defecto al Letrado, tal y como puede deducirse de las escrituras de poder para pleitos obrantes en autos, razón ésta por la que debe procederse a la desestimación de cualquier objeción, insistimos, en este sentido.

CUARTO.- De la prueba practicada destacan las periciales tanto de parte como de designación judicial que seguidamente se expondrán parcialmente.

En primer lugar, obra en autos la pericial practicada a instancia de la recurrente por el Sr.D. J., arquitecto técnico, que partiendo de que la finca "L.A." está calificada como "Suelo Urbanizable" dentro del PGOU, de Zaragoza, y partiendo de una medición de 8.301,90 m², y tras una descripción de todos los elementos que existen en la finca, entiende que la antigüedad de la edificación en general es de un promedio de 20 años y le aplica una depreciación anual de un 1%, sobre su valor actual. Tras ello, llega a la siguiente valoración:

"1-CERRAMIENTOS:

<i>Cerramiento tipo 1:</i>	<i>45.774,85 €</i>
<i>Cerramiento tipo 2:</i>	<i>12.246,10 €</i>
<i>Cerramiento tipo 3:</i>	<i>8.435,15 €</i>
<i>Cerramiento tipo 4:</i>	<i>2.428,60 €</i>
<i>Cerramiento tipo 5:</i>	<i>15.029,65 €</i>
<i>Cerramiento tipo 6:</i>	<i>9.034,65 €</i>
<i>Cerramiento tipo 7:</i>	<i>3.648,70 €</i>
<i>Resumen de cerramientos:.....</i>	
<i>Suma total de cerramientos:</i>	<i>96.597,70 €</i>

2-VIALES:

<i>Bordillos:</i>	<i>3.566,20 €</i>
<i>Soleras:</i>	<i>49.781,40 €</i>
<i>Resumen de viales:</i>	<i>53.347,60 €</i>
3-VIVIENDAS:	126.027,05 €
4-NAVE:	62.400,00 €
5-INVERNADERO:	4.862,00 €
6-APARCAMIENTO:	5.632,00 €
7-TRASTEROS:	4.761,60 €
8-CUARTOS DE HERRAMIENTAS Y BOMBAS:	15.262,70 €
9-PISCINA :	14.160,00 €
10-ESTANQUE:	2.800,00 €
11-TANQUE DE PROPANO:	3.600,00 €
12-CASETA PARA EL PERRO:	1.320,00 €

RESUMEN GENERAL DE VALORACIÓN: 390.572,65 €"

Igualmente a instancia de la recurrente se practicó pericial del ingeniero agrónomo D. F., y tras un estudio de valoración realizado en el informe de los árboles ornamentales, frutales e instalaciones existentes en la parcela, llega a la siguiente conclusión:

"

<i>.....</i>	
<i>Valoración de las coníferas:</i>	<i>24.539,00 €</i>
<i>Valoración de las frondosas:</i>	<i>5.456,00 €</i>
<i>Valoración de plantas arbustivas:</i>	<i>4.022,00 €</i>

Valoración de plantas con frutos: 5.775,00 €

Valoración del riego: 3.750,00 €

Valoración de la iluminación

Farolas de jardín: 2.100,00 €

Focos halógenos de 250 watios: 1.680,00 €

La valoración total de las instalaciones y elementos del jardín asciende a 47.322,00 €”.

Por su parte, la tasación efectuada por T.SA a instancia de la Junta de Compensación del Sector, mantiene que el valor de tasación que incluye:

1-Viviendas, por importe 69.428,00 €

2-O.D.A. sobre rasante, por importe 21.588,00 €

3-Especies arbóreas, por importe 18.600 €

4-Soleras, vallas, tapia, piscina, garaje, por importe 62.650,00 €

Es de 172.265,51 €, partiendo de que nos encontramos ante una vivienda individual (unifamiliar aislada de 2 plantas sobre rasante), con un buen estado de conservación y una antigüedad de 30 años. El informe mantiene que la valoración se ha realizado siguiendo los criterios que determina la LEF, y cuando describe urbanísticamente la finca, mantiene que el inmueble se encuentra ubicado en el sector 89-3 del PGOU de Zaragoza y que se valoran elementos ajenos al suelo, incompatibles con el planeamiento.

En primer lugar, la pericial de designación judicial realizada por D.J., (arquitecto técnico), mantiene:

“5.DESCRIPCIÓN GENERAL

Ya hemos indicado que se trata de la vivienda unifamiliar aislada, con varios anexos que se levanta en una parcela vallada de 7.964 m2, situada en el Paraje de L.A., en la periferia de la capital.

Este edificio tiene una antigüedad de unos 40 años y presentaba un buen estado de conservación para su antigüedad (s/documentación aportada).

La parcela de unos 7.964, m2 (s/escrituras) estaba totalmente vallada, con un muro de bloque de hormigón rematado con malla metálica (de 1,50 y 1 m de altura) asentado sobre un cimiento de hormigón armado.

Existen otros cerramientos a base de hormigón rematado y malla metálica.

Detallamos a continuación, el edificio principal y anexos, con sus correspondientes superficies y características constructivas:

1º-Edificio Principal: Se trataba de un edificio de 2 plantas, con una vivienda en cada una de ellas, como se puede comprobar en el plano adjunto (aportado por los propietarios).

Con una superficie total construida de 239 m2 s/escrituras. Aunque en el informe del Sr. L. (adjuntamos planos de planta) se indica un total de 200,96 m2 totales. Esta es la que adoptaremos a efectos de valoración.

Tenía una antigüedad, en el año 2005 de unos 30 años y su estado de conservación era bueno, con materiales de buena calidad:

-Cimentación y estructura de hormigón armado, muros de carga y forjados aligerados.

-Cerramientos de ladrillo macizo con mortero monocapa exterior y enlucido de yeso interior.

-Cubierta de teja árabe.

-Tabiquería interior en lúcido de yeso.

-Pavimentos cerámicos (gres)

-Carpintería de aluminio con persiana (exterior) y madera barnizada maciza (interior).

-Calefacción a gas.

-Aire acondicionado.

-Cocinas equipadas y amuebladas.

2º) Nave industrial: Era un edificio aislado de 200 m2 y 1 planta; con una estructura metálica sencilla y cubierta de fibrocemento.

Cerramientos de ladrillo raseado con mortero de cemento por ambas caras y solera de hormigón. Carpintería metálica y de aluminio.

3º) Anexos: Son varios pequeños edificios, muy sencillos, contruidos a base de bloque de hormigón sobre zanja corrida de hormigón armado; cubierta de teja y

solera de hormigón,

Invernadero: 14,30m²

Trasteros: 18,60m²

Cuarto de Herramientas: 17,60 m²

Total 50,50m²

Además existía un estanque y una bonita caseta para el perro.....Además de depósito de propano.

4º Piscina: (9x6ms) con una caseta de aseo y ducha.

5º Cubierto: (Tejarana) para aparcamiento de 32 ms y estructura para aparcamiento, de 32 ms y estructura metálica, solera de hormigón y cubrición de fibrocemento.

Existía una cuidada urbanización, con varios espacios; pasillos y andadores, pavimentados de hormigón (1.100 m² aprox); los bordillos de recercado de las zonas ajardinadas (182 m/l)."

"7. VALORACION

Aplicando los anteriores valores unitarios a las superficies que hemos estimado y los precios globales indicados para el resto de anexos y elementos de la urbanización, obtendremos el valor citado:

Edificio Principal: 200,96 m ² a 670 €/m	134.643,00 €
Nave: 200-m ² a 267 €/m ²	53.400,00 €
Anexos: 50,50 m ² a 151 €/m ²	7.625,50 €
Piscina:	18.000,00 €
Depósito de propano vallado:	3.800,00 €
Cubierto con solera de hormigón: 32-m ² a 150 €/m ²	4.800,00 €
Estanque y caseta del perro	2.500,00 €
<u>Urbanización exterior</u>	
1.100-m ² Solera de hormigón a 18 €/m.l.	19.800,00 €
182 m/l. Bordillos de hormigón armado a 15€/ml	2.730,00 €
<u>Vallas cerramientos</u>	
Tipo 1: 303,95 m.l a 150,60	45.774,85 €
Tipo 2: 49,35 m.l a 190,60	9.406,11 €
Tipo 3: 69,05 m.l a 122,16	8.435,15 €
Tipo 4: 41,70 m.l. a 58,24	2.428,60 €
Tipo 5: 72,05 m.l. a 208,60	15.029,65 €
Tipo 6: 42,10 m.l. a 214,60	9.034,65 €
Tipo 7: 31,40 m.l. a 116,20	3.648,70 €
Total cerramientos	93.757,71 €
IMPORTE TOTAL	341.757,71 €"

En segundo lugar, el Ingeniero Agrónomo Sr.D. L., también de designación judicial, establece:

"El objeto del presente Informe Valoración, es determinar el valor del jardín y huerto que conforman las zonas no construidas de la parcela 19 del polígono 104 del término municipal de Zaragoza....."

"ESTADO ACTUAL DEL JARDÍN DE LA PARCELA

El estado que presenta el jardín en el momento de su visita (15.06.2009) es de un evidente y notorio deterioro, por falta de las imprescindibles labores de mantenimiento que se requieren para su correcta conservación.

Este deterioro es más apreciable en la zona dedicada a los frutales, chopos y plantas de menor talla, por ser mayor su requerimiento en agua, al ser sus sistemas radiculares más débiles que los de las coníferas de gran porte.

Se encuentran secos gran número de especies arbóreas, por falta de riegos de periodicidad adecuada.

En los mismos, se aprecia la aparición de parte de la planta en proceso de secado y amarillamiento, debido a clorosis.

En cuanto al estado sanitario de las plantas y árboles, se observa la presencia de plagas por falta de tratamientos fitosanitarios.

VALORACIÓN DE LAS ESPECIES ARBÓREAS PRESENTES EN LA PARCELA

Dada la complejidad que requiere un estudio detallado de todos los elementos presentes, imprescindibles para utilizar el Método de Valoración de

Arbolado Artificial "Norma Granada", que es de los pocos métodos aceptados para este tipo de valoraciones (solamente ornamentales), los valores utilizados han sido contrastados, con los que en la actualidad figuran, en tarifas de precios de entidades dedicadas a la producción de planta ornamental o frutal, según el caso.

VALORACION DEL SISTEMA DE RIEGO, REPOSICIÓN A NUEVO.

Superficie considerada 2.500 m²

Precio de instalación por m², incluida parte proporcional de sistemas de elevación, transporte y emisores de agua: 1:50 € m².

Valoración del sistema de riego: 3.750,00 €

VALORACIÓN DE LAS PLANTAS Y ÁRBOLES

Se aporta cuadro para la valoración de las diferentes especies,

La valoración de las plantas y árboles que componen la parcela asciende por grupos de especies a:

-Valoración de plantas ornamentales: 25.605,00 €

-Valoración de plantas frutales: 3.730,00 €

La valoración de plantas y árboles asciende a 29.335,00 €.

CONCLUSIONES

Designado el Ingeniero Agrónomo que suscribe, en el Recurso Contencioso-administrativo 92/2008..... emite el presente Informe Valoración de especies arbóreas en parcela nº 19 perteneciente al proyecto de Reparcelación del Sector 89/3 del Plan General Urbano de Zaragoza.

Realizada visita a la parcela el pasado 15 de junio de 2009, se procedió a la obtención y toma de datos de los árboles ornamentales, frutales e instalaciones existentes en parcela nº 19 del polígono 104 del catastro rústico de Zaragoza. Con todo ello, junto con la documentación que fue puesta a su disposición por el Juzgado de lo Contencioso-administrativo nº 4 de Zaragoza, se procedió a responder a las cuestiones solicitadas:

-Valoración del sistema de riego: 3.750,00 €

-Valoración de plantas y árboles: 29.335,00 €

La Valoración total de instalaciones y especies arbóreas asciende a 33.085,00 €.

Tras la prueba practicada, el Juzgado dictó Providencia de 4 de febrero de 2010, en la que se resolvía:

"...librar atento oficio al Excmo Ayuntamiento de Zaragoza, a fin de que en el plazo máximo de 20 días, informe al Juzgado y, en todo caso, aporte copia de los documentos que eventualmente cite, sobre los siguientes extremos:

1º-Licencia o Licencias de obras para viviendas y anejos que tenga solicitada y/o concedida los actores D. J..... en los terrenos del ámbito del Plan Parcial SUZ 89/3 (ARCOSUR).

2º-Si existen expedientes sancionadores, órdenes de demolición o de similar naturaleza y, en su caso, trámite en el que se encuentran los mismos en relación con las construcciones y obras objeto de la litis.

3º-Si la construcción de una vivienda unifamiliar y de uso residencial son conformes al Plan General de Ordenación Urbana vigente en Zaragoza y/o al Plan General anterior (1986). Todo ello teniendo en cuenta la ubicación de las mismas en los terrenos del ámbito del Plan Parcial SUZ 89/3 (ARCOSUR)."

Evacuando el traslado la Administración contesta:

En primer lugar: Que a la vista de lo solicitado por el Juzgado, se hace constar que la finca a la que se refiere es la parcela 9 del Polígono 104, sita en el Paraje de la A.

En segundo lugar: Que no constan expedientes de licencia de obras para vivienda o anejos según los datos aportados sobre promotores y emplazamiento.

En tercer lugar: Que no consta expediente alguno encaminado al restablecimiento de la legalidad urbanística ni a la sanción de una posible infracción urbanística.

En cuarto y último lugar:

a- Que la finca solicitada se encuentra situada en el área de referencia 89 y que según el PGOU aprobado en fecha 13 de junio de 2001 y su Texto Refundido de 2007, aprobado en junio de 2008, tiene la clasificación de Suelo Urbanizable no Delimitado, formando parte del área SUZ 89/3, donde son de aplicación las

determinaciones del Plan Parcial del sector 89/3, ARCOSUR, que lo desarrolló.

b- Que le es de aplicación el título Séptimo de las NNUU, y en particular los artículos 7.1.1 y el Plan Parcial de ARCOSUR.

c- En la actualidad cuenta con Convenio Urbanístico, aprobado definitivamente el 28 de febrero de 2002; Plan Parcial aprobado definitivamente el 28 de diciembre de 2004 y Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente en fecha 8 de noviembre de 2007.

d- El Texto Refundido del Plan Parcial de Arcosur, establece en su Capítulo II, Régimen Urbanístico del suelo, calificando los posibles usos del suelo en:

- Sistemas generales
- Sistemas locales
- Edificación residencial
- Edificación de usos terciarios.

e- Según el Capítulo III, Régimen de la Edificación Residencial, artículo 3.1, el uso principal de la edificación en las parcelas correspondientes a la zona residencial será el de vivienda colectiva, y se admiten como usos compatibles los considerandos en el artículo 4.2.6, de las NNUU del Plan General en la Zona A-2, con iguales limitaciones

f- Según el PGOU de 1986, la finca estaba clasificada de Suelo Urbanizable no Programado, que no se desarrolló.

Le es de aplicación el Título V, de las normas urbanísticas y en particular el Capítulo 2, artículo 5.2.1 y 5.2.3 de las mismas.

En tanto no se aprueben los correspondientes P.A.U. los suelos de esta clase estarán sujetos a las limitaciones del artículo 85 de la Ley del Suelo y a las normas recogidas en el artículo 5.2.1.3, que en su apartado b) establece: b) el resto de usos legalmente autorizados y existentes a la entrada en vigor del Plan, podrán desarrollarse y ampliarse en las siguientes condiciones:

-Cuando corresponden a terrenos calificados y zonificados en el PGOU de 1968, en las condiciones del artículo 58.2 de la Ley del Suelo.

-Cuando correspondan a terrenos rústicos del Plan General de 1968, con las condiciones que sean de aplicación para el Suelo No Urbanizable Genérico, según las presentes normas.

Las condiciones del Suelo no Urbanizable quedan reguladas en el Título Sexto de las NNUU del Plan General de 1986.

Incluido en un área de uso dominante de vivienda de Grupo 1e su finalidad es permitir, en función de las demandas del crecimiento el desarrollo urbano a largo plazo en los suelos más aptos del secano.

QUINTO.- Debe recordarse que la primera causa de oposición a la demanda que planteaba la codemandada Junta de Compensación, era que nos encontrábamos ante construcciones e instalaciones clandestinas y no indemnizables y que su valor no podía ser en absoluto igual o equiparable al de las obras e instalaciones que cuenten con todos los permisos legales y que respeten el ordenamiento jurídico urbanístico correspondiente.

Pues bien, en autos ha resultado acreditado que la finca se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de Zaragoza, número 9, y que, actualmente se encuentra en suelo Urbanizable no delimitado, siéndole de aplicación las determinaciones del Plan Parcial del sector 89/3, ARCOSUR, que lo desarrolló.

Igualmente ha resultado acreditado que le es de aplicación el título Séptimo de las NNUU y en particular el artículo 7.1.1 y el Plan Parcial de Arcosur. Igualmente resulta acreditado que en la actualidad cuenta con Convenio Urbanístico, Plan Parcial y Proyecto de Reparcelación, y que como posible uso del suelo según el Plan Parcial de Arcosur, se incluye el de “Edificación Residencial”, siendo el uso principal el de “vivienda colectiva” admitiéndose como usos compatibles los considerados en el artículo 4.2.6 de las NNUU, que incluyen el de “Vivienda Unifamiliar” cuando el edificio se ajuste a las condiciones propias del tipo de edificación y ordenación.

Dicho esto, la oposición de la Junta de Compensación que aquí se analiza, no puede ser estimada.

En primer lugar y como reconoce la Sentencia del Juzgado de lo

Contencioso-administrativo número 2, aportada por la propia Junta de Compensación a los autos (Sentencia de 24 de marzo de 2009, 14/2009), la Jurisprudencia viene reconociendo el derecho a ser indemnizado, aun en el supuesto en que se carezca de licencia. La mencionada Sentencia invocaba al respecto las del TS de 28 de diciembre de 1994 y la del TSJ de Cataluña de 14 de febrero de 2002, y añadía que *"...de hecho se admitió tanto por el Ayuntamiento como por la Junta el derecho a ser indemnizados, habiendo llegado a fijarse una cantidad relevante....."*. También aquí se parte de conceder a los recurrentes una indemnización no desdeñable, alegándose ahora en sede jurisdiccional cuestiones como que nos hallamos ante construcciones clandestinas, supuestas técnicas de ingeniería jurídica realizadas por la actora que, dice, "rozarían casi la ilegalidad" e incluso hablando de un supuesto "fraude de ley" que no impidió que antes de llegar a la presente contienda jurisdiccional, a la recurrente ya se le haya reconocido una indemnización de 172.265,51 €, que de haberse tenido en cuenta lo que ahora se alega, quizá no se hubiera concedido.

A lo anterior ha de añadirse que la Administración no ha iniciado procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística alguno contra la parte recurrente, y es más, que a la vista de la normativa urbanística que es de aplicación a la finca objeto de autos y más arriba expuesta, no puede concluirse que las construcciones a valorar tengan el carácter de "clandestinas" ni que tuvieran una condición precaria, de manera que se encontrasen necesariamente abocadas a su desaparición por su incompatibilidad con el Planeamiento. Por el contrario, todo parece indicar que nos encontramos ante un uso compatible con el suelo en el que se ha materializado, dada la contestación que la Administración ofrece al Juzgado en sede de Diligencia Final, todo y pese a que no resulta concluyente en su contestación a la pregunta de si las construcciones son conformes o no al Plan General de Ordenación de Zaragoza.

Entendemos que sí y entendemos por ello que debe procederse a la desestimación de las objeciones de la Junta de Compensación en este punto, entendiendo que no debe procederse a una limitación de la indemnización que en su caso proceda para la recurrente, por no concurrir demérito alguno a tener en cuenta en el valor de las construcciones, en atención a su calificación y situación urbanística.

SEXTO.- Dicho esto, la cuestión se centra en determinar cual es la valoración de los bienes que debe entenderse conforme y ajustada a Derecho y por tanto, cual es la indemnización de la actora que debe entenderse correcta.

Debe ponerse de manifiesto que la valoración efectuada por T.SA, a instancia de la Junta de Compensación, es sumamente "escueta" en su contenido en orden al menos a la clarificación del método seguido y a la descripción exacta de lo valorado en cada caso. Todo lo contrario ocurre con la pericial de la recurrente, compartida por otro lado en lo esencial por el perito judicial Sr. F.R.

Concretamente el perito mantiene:

"...Disponemos de las referencias registrales y catastrales aportadas por el solicitante.

Sin embargo, no hemos podido inspeccionar los inmuebles objeto de este estudio por encontrarnos el solar limpio de edificaciones y anexos; que fueron demolidos con anterioridad al presente encargo.

No obstante, se nos aporta una muy completa documentación correspondiente a los trabajos de valoración realizados;

-En fecha 18/6/2002 por T.SA

-En fecha 21/03/2006 por D. J. (Arquitecto Técnico).

Ambos estudios aportan información complementaria, pero diferente, pues el primero se limita a la valoración del terreno y el segundo, se centra en las edificaciones y anexos. Que es lo que se nos solicita.

Pero ambos se complementan en lo referente a la información gráfica. Sin embargo, el primero solamente estudia el solar y el segundo las edificaciones y anexos.

También disponemos en nuestros archivos de información con precios de edificios y/o viviendas semejantes a los estudiados en zonas y emplazamientos

comparables con la de este estudio.

Con la información recibida, creemos estar en condiciones de determinar el Valor Solicitado, según características, calidades constructivas y estado de conservación de los inmuebles....”.

Tras ello, el perito describe la parcela, determina su superficie, describe los elementos integrantes, y mantiene que la finca hoy se encuentra recalificada para uso residencial y se encuentra dotada de los servicios urbanísticos mínimos, agua y electricidad, saneamientos por pozo séptico..... concluye que tiene una antigüedad de unos 40 años y se encuentra en buen estado de conservación, y especifica que previamente a la determinación de los valores solicitados se realiza el pertinente estudio de mercado y toma de muestras para conocer la situación de la oferta-demanda y los precios medios de cotización de fincas semejantes (por antigüedad y estado de conservación) en ésta y otras zonas parecidas, y concluye que hasta el año 2004, fincas como la de autos tenían una interesante demanda, con precios moderadamente elevados, y mantiene que el mejor criterio a seguir es el calcular el “Costo de Reposición (sin suelo) partiendo del de Construcción según características, calidades y estado de conservación, y tras ello, partiendo de la superficie de cada construcción gastos necesarios, aplicación una depreciación física y funcional del 10%, teniendo en cuenta el costo de reposición, coeficiente de mercado y valor de mercado y añadiendo a lo anterior el costo de la piscina, su depuradora y caseta-aseo y ducha, *matiza que los precios que se aplican se deducen de las referencias obrantes en sus archivos relacionados con obras y proyectos realizados en las mismas fechas y depreciados en un porcentaje por su antigüedad y estado, así como que los cerramientos se valoran al mismo precio asignado por el Sr.L., por coincidir sensiblemente con sus referencias* concluye que la indemnización correspondiente total es la de 341.056,21 €, cantidad ésta que desglosa oportunamente por concepto valorado en relación a su superficie.

Por su parte, también por perito designado judicialmente (Sr.D.L., ingeniero agrónomo) se realiza un informe valoración de las especies arbóreas existentes, manteniendo en esencia:

“...la parcela 19 es la única que se encuentra cubierta por arbolado, el cual se concretará más adelante, aunque su estado vegetativo era ya en decadencia, por falta de riego últimamente.

La parte de la parcela que se encontraba entre la vivienda y la entrada principal se halla ocupada por especies de arbóreo (coníferas y frondosas) principalmente.

El resto del jardín, circundante a la antigua vivienda, posee dos líneas de Hacer Negundo y coníferas de gran tamaño, cipreses de buen porte, dos aligustres y una adelfa de porte arbustivo. También se encuentran tres cedros, un pino y tres arbustos (adelfa, rododendro y cinta).

Adjunto al linde derecho de la parcela, se encuentran tres pinos de gran tamaño, un ciprés, un albaricoquero y dos perales, junto con un olivo de mediano tamaño y un aligustre de porte arbóreo. En la parte posterior de la antigua vivienda, se mezcla el espacio dedicado al jardín con el dedicado al huerto frutal, conteniendo parras, un ciruelo, perales, manzanos y una higuera pequeña.

En la parte posterior del huerto y en el linde con la parcela 3, se encuentran varios chopos (Populus alba).

La composición del jardín, no sólo se encuentra formada por las especies vegetales, sino que es necesario para su mantenimiento la instalación de un sistema de riego y de drenaje para el correcto funcionamiento del mismo.

El agua para riego se tomaba de la acequia de “La Almotilla” que se llevaba a un depósito subterráneo, desde el que se elevaba por medio de la bomba a la red de distribución y a los elementos de riego (aspersores y goteo)”

Tras ello analiza el estado actual del jardín de la parcela y constata que el mismo es de evidente deterioro por falta de las imprescindibles labores de mantenimiento, y finalmente pasa a valorar las especies arbóreas presentes en la parcela, manteniendo que los valores utilizados han sido contrastados con los que en la actualidad figuran en tarifas de precios de entidades dedicadas a la producción de planta ornamental o frutal, y determina que la valoración total de las instalaciones y especies arbóreas asciende a la de 33.085,00 €, especificando el importe que atribuye

al sistema de riego (3.750,00 €) y a las plantas y árboles (29.355,00 €).

La suma de lo que debe ser indemnizado a la recurrente según el resultado de ambas periciales es la de 374.141.721 €.

Pues bien, frente a las posturas que se mantienen por ambas partes, se comparte el resultado de las periciales de designación judicial no sólo porque entendemos resultan perfectamente motivadas, tanto desde el punto de vista del método seguido como la especificación y aplicación del mismo a los elementos objeto de valoración existentes, sino porque entendemos que de las mismas resulta predicable una clara falta de interés en el asunto, que abunda a la imparcialidad y objetividad de sus conclusiones, entendiéndose además que tales conclusiones no han sido desvirtuadas por el resto de la prueba obrante en autos, lo cual deberá llevarnos a la estimación de la demanda en los términos que se dirán en la Parte Dispositiva de la presente resolución.

SEPTIMO.- 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 92/2008-BA, interpuesto por D. J., D^a M., D^a J. y D. J.E., 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 a la misma no conforme y ajustada a Derecho, anulándola en su consecuencia.

SEGUNDO.- Reconocer como situación jurídica individualizada, el derecho de los recurrentes a ser indemnizados en la suma de 374.141,21 €.

TERCERO.- 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.