
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO.
SECCIÓN TERCERA DE REFUERZO
Recurso nº 361/2006-B. Sentencia de 13-07-2010

TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA

EXPROPIACIÓN. FIJACIÓN DE JUSTIPRECIO. MEANDRO DE RANILLAS.

Estimación del tipo de suelo: Suelo Urbanizable atendiendo a la realidad física del lugar y no Sistema General de Espacios Libres en Suelo No Urbanizable.

Desestimación de la cuestión de superficie o límite de dominio público y bienes ajenos al suelo.

Consignación: no efectos liberatorios del pago.

No procede descuento del total que devenga intereses.

Ilmos. Sres.

PRESIDENTE

D. Luis Fernández Álvarez

MAGISTRADOS

D. Luis-Ignacio Pastor Eixarch

D^a Carmen Samanes Ara

En Zaragoza, a trece de julio de dos mil diez.

En nombre de S.M el Rey.

La Sección tercera, funcional de refuerzo, de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, integrada por los Magistrados de la Sala de lo Civil y Penal citados al margen, ha visto el presente recurso número 361/06-B (y 378/06-C acumulados) seguido entre la partes demandantes AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA representado por la Procuradora D^a N.C.A. y defendida por la Letrada D^a M.J.P.S. y D^a M., D. J., D^a M.C. y D^a P.P.G. representados por la Procuradora D^a B.U.G. y defendidos por el Letrado D. F.Z.M. y la demandada Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza representado y defendido por el Abogado del Estado. Se ha seguido el procedimiento conforme a los trámites legalmente previstos para el procedimiento ordinario en la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y tiene por objeto la impugnación de la Resolución de 20 de junio de 2006 que fija el justiprecio de las fincas Ref. Catastral: Polígono 202-42/48, (finca nº 3), Polígono 202-124 (finca nº 4) y Polígono 202-121 (finca nº 5) afectadas por el Proyecto nº 16. Sistema General de Espacios Libres. Parque Natural Meandro de Ranillas.

La cuantía del procedimiento ha quedado fijada en 3.578.236,85 € para el recurso nº 361/06-B y 39.142.529,05 € para el recurso nº 378/06-C.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Los actores formularon recurso contencioso administrativo en escrito que tuvo entrada en la Secretaria del Tribunal el día 20 de marzo de 2006.

SEGUNDO.- Admitido a trámite el recurso, y tras la recepción del expediente administrativo, se dedujo demanda basada en los hechos y fundamentos de derecho que constan en las actuaciones y que contenía su solicitud en el suplico recogido en los siguientes términos: *“que admita este escrito y documentos nºs uno a tres, con sus copias, con devolución del expediente administrativo, teniendo por evacuado el trámite de demanda y, en su día, previo cumplimiento de los trámites legales procedentes, dicte sentencia en la que se declare que no es ajustada a derecho y anule la resolución del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza de 20 de junio de 2006 (expediente 98/06), relativa a fijación de justiprecio correspondiente a la expropiación de las fincas catastrales Pol 202-48, de una superficie de 65.501 m², Pol. 202-124, cuya superficie asciende a 11.191,89 m² y Pol. 202-121 cuya superficie asciende a 15.173,93 y bienes ajenos al suelo existentes, derivada de la ejecución del “Proyecto de Modificación Aislada nº 16 del vigente P.G.O.U de Zaragoza, Sistema General No Urbanizable de Espacios Libres,*

Parque Natural ubicado en el Meandro de Ranillas"-fincas n.ºs. 3, 4 y 5 de la relación, propiedad de D^a M., D. J., D^a C. y D^a P.P.G., en la cantidad de 4.747.155,12 Euros y en su lugar se fije como justiprecio la cantidad de 1.168.918,27 Euros, contenida en la Hoja de Precio formulada por el Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza".

TERCERO.- De la demanda presentada se dio el traslado legalmente previsto a D^a M., D. J., D^a C. y D^a P.P.G. (Recurso n.º 378/06), en cuya representación la Procuradora actuante presentó demanda mediante escrito cuyo suplico es del tenor literal siguiente: "que teniendo por presentado este escrito con sus copias, y con devolución del expediente administrativo, se digné admitir todo ello, mandando unir los originales a los Autos y entregar las copias a la parte contraria; tenga por evacuado el trámite concedido para formalizar la demanda del presente proceso en tiempo y forma, y lo sustancie de la manera ordenada por la Ley hasta dictar Sentencia por la que, estimando el presente Recurso, se anule el acto administrativo impugnado y se acuerde:

1.º.- Declarar no ajustado a derecho y, en consecuencia, se revoque, el Acuerdo dictado por el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa en el presente expediente expropiatorio, concretamente en el extremo referido a la valoración de los terrenos y demás bienes expropiados y, en su lugar, se fije el justiprecio expropiatorio en el importe resultante de la Hoja de Precio presentada por los recurrentes, en la que, valorando la finca expropiada con arreglo al valor real de mercado del suelo y de los bienes ajenos, se establece un importe indemnizatorio de cuarenta y tres millones ochocientos ochenta y nueve mil seiscientos ochenta y cuatro euros con diecisiete céntimos (43.889.684,17 €), incluido el premio de afección

2.º.- Reconocer el derecho de la parte demandante a la percepción de los intereses legales y de demora sobre el justiprecio, hasta que se proceda a su completo pago, condenando a la Administración expropiante a su abono a los recurrentes

3.º.- Condenar a la Administración demandada y a la Corporación expropiante al pago de las costas de este procedimiento, si se opusieren al mismo con temeridad o mala fe".

CUARTO.- De las demandas presentadas se dio el traslado legalmente previsto a la Administración demandada, en cuya representación el Procurador actuante presentó contestación a la demanda mediante escrito cuyo suplico es del tenor literal siguiente: "que admitiendo este escrito con sus copias, se sirva tener por contestadas las demandas y, previos los trámites legales de rigor, dictar en su día sentencia desestimatoria de los recursos acumulados interpuestos".

QUINTO.- Por providencia de fecha 19 de septiembre de 2006 fue designado Ponente del presente procedimiento el Ilmo. Sr. D. Eugenio Esteras Iguacel, se recibió el pleito a prueba, una vez terminado el periodo legalmente establecido y en virtud de la adscripción de Magistrados de la Sala Civil y Penal de Tribunal Superior de Justicia de Aragón a la Sala de lo Contencioso-Administrativo del mismo Tribunal, por Providencia de 21 de junio de 2010 fue designado nuevo ponente el Magistrado de la Sala Civil y Penal el Ilmo. Sr. D. Luis Ignacio Pastor Eixarch fijándose para votación y fallo el día 29 de junio de 2010.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Al existir disconformidad de la propiedad y la Administración en la fijación del precio de las fincas números 3, Polígono 202-42/48, n.º 4, Polígono 202-124 y n.º 5, Polígono 202-121, situadas en la ciudad de Zaragoza y expropiadas con motivo de las obras del "Proyecto de Modificación Aislada n.º 16 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza. Sistema General de Espacios Libres, Parque Natural ubicado en el Meandro de Ranillas" fue establecido por el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa el justiprecio que es impugnado por la parte actora en este procedimiento.

Como resulta de lo expuesto en los anteriores Antecedentes de Hecho, al presente recurso, en el que es demandante el Ayuntamiento de Zaragoza, fue

acumulado el incoado después con el número 378/06, en que fueron demandantes los titulares de la propiedad, siendo común en ambos procedimientos acumulados la discrepancia respecto del justiprecio establecido por el Jurado, y es propio del recurso presentado por la propiedad la disconformidad con la superficie que ha sido realmente expropiada, la defectuosa fijación del precio correspondiente a los bienes ajenos a suelo; y la reclamación de interés sin interrupción derivada de la consignación del precio fijado por el Jurado que hizo el expropiante, Ayuntamiento de Zaragoza.

SEGUNDO.- En relación con la fijación del justiprecio por el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa en expediente número 98/06 y Resolución del día 20 de junio de 2006, el Jurado valoró que, tras la aprobación definitiva de la modificación aislada nº 16 del vigente PGOU de Zaragoza el suelo expropiado se clasificaba como “Sistema General No Urbanizable. Zona verde pública 93.06”. En consecuencia, procedió a la aplicación de lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, utilizando para establecer el justiprecio final el método comparativo, y sirviéndose como punto de comparación de las compras efectuadas por el propio Ayuntamiento de Zaragoza en el meandro de Ranillas, a razón de 57,10 €/m², si bien deducía un 15 por ciento del total por considerar que las condiciones de la compra en avenencia permitió al Ayuntamiento una mayor libertad de disposición de las fincas, que no la tiene en las obtenidas por la expropiación para el destino fijado en el planeamiento.

TERCERO.- Frente a tales consideraciones contenidas en la Resolución recurrida, la discrepancia esencial de las demandantes en sus respectivas reclamaciones en vía administrativa, así como la de ambos con la Resolución recurrida, deriva de si el suelo expropiado, al tiempo de proceder a su valoración, debe considerarse Sistema General en Suelo No Urbanizable o si, por el contrario, aún siendo tal su clasificación formal en la modificación aislada nº 16 del PGOU, sin embargo debe considerarse Suelo Urbanizable al fijar su justiprecio.

El terreno donde se ubica la parte expropiada está ubicado dentro del meandro de Ranillas, que fue objeto, en su integridad, de una importante modificación con motivo de la celebración en la ciudad de la Exposición Universal 2008, de modo que todo lo que antes era un terreno de uso y destino esencialmente rústico quedó afectado por una operación de urbanización de gran trascendencia. Dentro del meandro, mientras en una parte se hizo la previsión, luego llevada a la práctica, de construir los pabellones propios de la Expo, junto con otras edificaciones de relevancia, como la Torre del Agua o pabellones anejos a la Expo, sin embargo otra parte, en la que se encuentran las fincas ahora expropiadas, fue destinada a la construcción de un gran parque, de servicio a la propia Expo y a la ciudad, denominado Parque Metropolitano del Agua.

Tales transformaciones, como se indica en el extenso y pormenorizado informe que evacua el Perito Sr. L.L. designado en los Autos con las debidas garantías legales, eran un Proyecto de inversión pública de magnitud, y uno de los soportes del Proyecto era obtener, a través de la Expo-2008 una estructura urbana diversificada y de calidad. Literalmente, indica: *“Y esta estructura urbana se incardina sin solución de continuidad con el resto de la ciudad a través de la Ronda del Rabal y los suelos transformados en sus márgenes; de las zonas verdes clasificadas como urbanas en la ribera del río en prolongación de la Avenida de Ranillas; y del Parque Metropolitano del Agua; creando y vertebrando ciudad, o dotándola de un nuevo polo de centralidad constituido por el Meandro de Ranillas, Triángulo de la Almozara, Estación Intermodal y la Milla Digital.*

Los usos que soportaran estos espacios, “un parque cultural y científico”, “centro de convenciones y congresos”, “usos deportivos”, “parque natural”, “auditorios al aire libre”, “zona de ocio junto a ribera del río”, etc..., tienen indudablemente, a mi juicio, una clara vocación de servicio al conjunto de la ciudad”.

CUARTO.- Con lo expuesto no cabe sino compartir, finalmente, la conclusión que obtiene el perito de que los suelos en cuestión, "atendiendo a que se

trata de un sistema general de carácter municipal, constituido por un parque plenamente integrado en la malla urbana, que vertebra la ciudad y tiene una clara vocación de servicio al conjunto de la misma, estos terrenos deben considerarse como urbanizables” a efectos de su valoración.

Por tanto, si bien la clasificación formal del terreno es de Suelo No Urbanizable, como atendió el Jurado, sin embargo, en atención a la realidad física del lugar debe entenderse que al tiempo de asegurar la correcta indemnización a favor del expropiado, la valoración debe ser hecha considerando la verdadera naturaleza urbanística del lugar, esto es, la de Suelo Urbanizable.

QUINTO.- En consecuencia con tal consideración del suelo, y en contra de lo pretendido por el Ayuntamiento codemandante, la norma a observar para la valoración es la contenida en el artículo 27 de la Ley de Régimen del Suelo y Valoraciones con exclusión de los métodos previstos en los artículos 25 y 26 de igual norma.

El Perito designado, atendiendo al citado artículo 27, sigue el método residual dinámico para efectuar la valoración, según conceptos y cálculos que exhaustivamente se describen en el informe y respecto de los cuales no se observa de oficio ni se ha alegado por las partes motivo fundado para entenderlos erróneos. Con ello llega al resultado de fijar el precio del suelo en la cantidad de 66,62 €/m². Importe que se considera ajustado a la realidad de lo expuesto tanto por el perito como en los informes obrantes en el expediente administrativo, y más si se atiende a que el precio fijado en reciente sentencia de esta Sección (recurso nº 356/06, sentencia de 19 de abril de 2010) se estableció el precio de 72,12 €/ m² por el suelo del lugar que, dentro del mismo meandro de Ranillas fue destinado a edificaciones y clasificado como Suelo Urbano No Consolidado.

SEXTO.- La superficie expropiada y a la que, por tanto, debe serle aplicado el precio establecido de 66,62 €/m², es cuestión que ha sido igualmente objeto de controversia. Así, si el Jurado, como el Acta previa, parten de ser expropiado un total de 92.406,87 m², sin embargo, la propiedad demandante considera que debe computarse un total de 131.687,50 m².

Las diversas consideraciones que recoge la propiedad para su reclamación de mayor superficie descansan especialmente en que las fincas incluyen mayor superficie porque el dominio público de la franja de terreno ribereña con el río es menor del que se ha tenido en cuenta por la Administración y el Jurado Provincial.

Cuestión que no cabe estimar porque si el dominio público debe considerarse que ocupa mayor o menor franja de terreno por errores en la medición, o porque el río haya podido desplazar su cauce por su propia corriente natural más hacia su margen derecha, dejando así libres tierras en la margen izquierda, donde se encuentran las fincas de la expropiada, no es cuestión que pueda resolverse ahora, pues además de estar implicada en ella la Confederación Hidrográfica del Ebro, que no es parte en este procedimiento, excedería del objeto de este proceso, y de la prueba que ha sido practicada en relación con él, entrar a valorar el cambio de superficie pretendido o el límite de lo que debe ser considerado o no dominio público.

Por tanto, la superficie final a indemnizar queda establecida en la misma que tuvo en cuenta el Jurado, esto es, 92.406,87 m². A razón del precio de 66,62 €/ m² antes fijado, resulta por este concepto del suelo un importe de 6.156.145,60 € que, más el 5 por ciento por afección supone un total a abonar de 6.463.952,80 €.

SEPTIMO.- En relación con los bienes ajenos al suelo, la propiedad demandante considera que ha habido falta de rigor en el Acuerdo del Jurado cuando decide no valorar las edificaciones por su estado de ruina, y cuando se fijan los precios del resto de bienes, como árboles, pozos, balsas, revestimientos, etc... sin especificar el origen de los mismos o las fuentes que han llevado al Jurado a considerar correctos los importes indemnizatorios fijados en el Acuerdo.

Tales alegaciones no vienen, sin embargo acompañadas de datos concretos que permitan concluir que, efectivamente, las consideraciones del Jurado eran incorrectas. Lo cual da lugar a que, al tiempo de intentar valorar el perito judicial qué

construcciones realmente pudieran ser indemnizadas, no resulte posible determinar con claridad cuáles estaban en ruina. Igualmente, falta acreditación que permita entender que por el resto de elementos ajenos al suelo deba señalarse mayor justiprecio que el indicado por el Jurado. Falta de prueba que, finalmente, impide considerar que pueda existir motivo para la estimación de este tipo de reclamación, por lo que procede en este extremo la desestimación del recurso.

OCTAVO.- Por último, respecto del pago de intereses que debe devengar la cantidad objeto de indemnización, entiende la propiedad que no cabe hacer disminución de la cantidad total que produce intereses por el importe de 3.578.236,85 € que fue consignado por el Ayuntamiento. Pretensión a la que se opone el Ayuntamiento de Zaragoza, por considerar que la consignación fue correctamente efectuada y, por tanto, debe quedar excluida tal suma del devengo de intereses.

En primer lugar debe mantenerse que, por aplicación del artículo 196.1.a) de la Ley Reguladora de Haciendas Locales, RDL 2/04, de 5 de mayo, la consignación en la Caja Municipal de Depósito sí fue hecha en entidad habilitada para ello, sin que fuera necesario, como propugna el actor que debiera de hacerse, necesariamente, en la Caja General de Depósitos.

Ahora bien, en el procedimiento ordinario de expropiación de que se trata, la consignación hecha no pretendió tener, ni tiene, efecto liberatorios del pago, sino que sólo se efectúa para que, como señalan los artículos 50 y 51 de la Ley de Expropiación Forzosa, pueda procederse a la ocupación del bien. Así se confirma en la propia Resolución de fecha 18 de septiembre de 2006, cuando acordó efectuar la consignación a disposición del Excmo. Sr. Alcalde de Zaragoza, y no a favor de los expropiados.

En consecuencia, no teniendo esta consignación efecto de liquidación de la deuda que quedaba pendiente de concretar en su cuantía, no procede descontarla del total que devenga intereses.

NOVENO.- No existen motivos de los previstos en el artículo 139 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa que justifiquen la expresa imposición de costas.

Vistas las normas citadas y demás de general y pertinente aplicación

FALLAMOS

Que estimando parcialmente como estimamos el recurso contencioso-administrativo N° 361/06-B (y 378/06-C acumulados) interpuesto por la representación procesal de AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA y D^a M., D. J., D^a M.C. y D^a P.P.G. contra la resolución administrativa citada en el encabezamiento de esta Sentencia.

1.- Se fija el justiprecio a abonar por el precio del suelo que fue objeto de la expropiación causa del procedimiento en la cantidad de 6.463.952,80 €.

2.- La cantidad indicada devengará sus intereses legales sin minoración de la suma de 3.578.236,85 € que fue consignada.

3.- No se hace expresa imposición de las costas causadas en el procedimiento.

Así por esta nuestra Sentencia, de la que se llevará testimonio a los autos principales, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.