
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN PRIMERA
Recurso de apelación nº 1/2011. Sentencia nº 281 (04/06/2014)

TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA

REPARCELACIÓN. PROYECTO. SECTOR 89/3. ARCOSUR.

Valoración bienes ajenos al suelo parcela.

Valoración edificaciones sin licencia. Inaplicabilidad de la Ley 8/2007.

Ausencia de expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística ni sancionador.

Facultad de los vendedores de la finca y recurrentes de enajenar los Bienes Ajenos al suelo. Procedencia en ejercicio del Principio de Autonomía de la voluntad.

Valoración por perito designado judicialmente. Procedencia. Plus petición existencial al valorarse individualmente cada propiedad y no en su conjunto.

Fallo: Estimación parcial. Favorable en parte al Ayuntamiento.

Ilmos. Sres.

PRESIDENTE

D. Juan Carlos Zapata Híjar

MAGISTRADOS

D. Jesús María Arias Juana (*Ponente*)

D^a Isabel Zarzuela Ballester

D^a Juan José Carbonero Redondo

En Zaragoza, a cuatro de junio de dos mil catorce.

En nombre de S.M. el Rey.

VISTO, por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN (Sección Primera), el recurso de apelación número 1 de 2011, interpuesto por la JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 89/3 ARCOSUR, representada por el Procurador de los Tribunales D. I.G.N. y asistido por el Letrado D. M., contra la sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 4 de Zaragoza de fecha 26 de julio de 2010, dictada en el recurso contencioso-administrativo seguido en dicho Juzgado con el número 92 de 2008; siendo parte recurrida, el AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, representado por la Procuradora de los Tribunales Dña. S.S.S. y asistido por el Letrado D. C., y D. J., DÑA. M., DÑA. J. y D. J., representados por la Procuradora de los Tribunales Dña. A. y asistidos por el Letrado D. M.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- En el recurso contencioso-administrativo antes referido, el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 4 de Zaragoza dictó sentencia de fecha 26 de julio de 2010, por la que, con estimación parcial del recurso, se declaró no conforme y ajustada a derecho y anuló la actuación recurrida, reconociendo, como situación jurídica individualizada, el derecho de los recurrentes a ser indemnizados en la suma de 374.141,21 euros, sin hacer expresa imposición de costas.

SEGUNDO.- Contra la anterior sentencia, por la Junta de Compensación codemandada se interpuso recurso de apelación solicitando de esta Sala su revocación y la desestimación del recurso promovido; siendo admitido dicho recurso y dándose traslado a la representación de la Administración demandada y de la parte actora para que pudiera formalizar su oposición al mismo, lo que así hicieron en los términos que obran en autos, y tras elevarse las actuaciones a la Sala, se celebró la votación y fallo el día señalado, 29 de mayo de 2014.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La sentencia apelada, con estimación parcial del recurso contencioso-administrativo interpuesto por los recurrentes, anuló la actuación recurrida -la resolución de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Zaragoza de fecha 8 de noviembre de 2007, por la que se aprobó con carácter definitivo el Proyecto de Reparcelación del Sector 89/3, Arcosur, del PGOU de Zaragoza, en el

particular por el que se determinaba el valor de los bienes ajenos al suelo de la que fue propiedad de los recurrentes, fijándolo en la cantidad de 172.265,51 euros-, reconociendo, como situación jurídica individualizada, el derecho de los recurrentes a ser indemnizados en la suma de 374.141,21 euros.

A tal conclusión se llega en la sentencia, tras exponer la postura de las partes, rechazar las objeciones de inadmisión opuestas por la Administración demandada, y reseñar ampliamente el contenido de las pruebas periciales practicadas en las actuaciones, al considerar, en esencia: que no podía acogerse la alegación de la Junta de Compensación que consideraba las construcciones e instalaciones clandestinas y no indemnizables, ni debía procederse a una limitación de la indemnización por no concurrir demérito alguno a tener en cuenta en su valor en atención a la calificación y situación urbanística; y que, en la valoración de las periciales practicadas, había de estarse al resultado de las judiciales, por considerarlas perfectamente motivadas, y en atención a la imparcialidad y objetividad de sus conclusiones, no desvirtuadas por el resto de la prueba obrante en autos.

SEGUNDO.- La sentencia es recurrida únicamente por la Junta de Compensación, la que, en la crítica efectuada en su escrito de apelación, insiste en las mismas cuestiones suscitadas en la instancia y pretendiendo, al igual que en ésta, que se desestime íntegramente el recurso y se confirme la actuación administrativa recurrida.

Debiendo comenzarse por recordar, frente a las alegaciones de dicha parte, por un lado, que como viene declarando reiteradamente, la jurisprudencia del Tribunal Supremo, el recurso de apelación es un proceso especial por razones jurídico-procesales cuya funcionalidad es la depuración de un resultado procesal obtenido con anterioridad, siendo trámite fundamental del mismo el de las alegaciones de la parte apelante que con su crítica de la sentencia impugnada concreta los aspectos y fundamentos de su disconformidad con aquélla. De manera que, como se viene a señalar en la sentencia de 22 de diciembre de 1.998, es la crítica de la sentencia apelada contenida en el escrito de alegaciones "la que ha de servir de base para la pretensión sustitutoria del pronunciamiento recaído en primera instancia"; sin que, como también se señala en dicha sentencia, baste con que se reproduzcan los fundamentos utilizados en la primera instancia. Y, por otro lado, que siendo posible en el recurso de apelación cuestionar la valoración que de la prueba practicada se ha hecho por el Juzgador de instancia, la facultad de revisión al respecto por el Tribunal de apelación ha de efectuarse con ponderación, y ello por cuanto que aquél practica de forma directa las pruebas, con observancia del principio de inmediación, encontrándose en una mejor posición en la valoración de la prueba.

TERCERO.- Reitera la Junta de Compensación recurrente, en su primer motivo impugnatorio, la ilegalidad de las edificaciones, que determina -a su entender- que no pueda darse la misma valoración que tendrían de no serlo, invocando dos sentencias del Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 2 en las que se cuestionaba la valoración de otras propiedades en el mismo proyecto de reparcelación, y la doctrina jurisprudencial ya citada en la demanda, lo que -dice- no ha sido tenido en cuenta por los peritos ni por la sentencia, y por lo que considera que el recurso no debió estimarse. Invocando la recurrente, en el segundo de los motivos impugnatorios, al hilo de tal cuestión, la normativa vigente al interponerse el recurso, con transcripción del artículo 22.3 del Texto Refundido de la Ley de Suelo 2/2008, de 20 de junio. Y en el quinto de los motivos, reprocha la cita que se hace en la sentencia a la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad como si la misma hubiera producido una suerte de legalización cuando lo inscrito -afirma- sigue siendo clandestino.

Tales motivos impugnatorios, ya se adelanta, no pueden prosperar. Debiendo ponerse de manifiesto, de entrada, la inaplicabilidad al caso del invocado artículo 22.3 TRLS, a tenor de lo establecido en su Disposición Transitoria Tercera, toda vez que la aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación se produjo el 22 de diciembre de 2006, con anterioridad, por tanto, a la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo; así lo viene a reconocer la propia apelante, cuando en su escrito de apelación pone de manifiesto más adelante que la normativa

aplicable es exactamente el artículo 31 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

Frente a lo que se alega por la recurrente, la sentencia apelada no ignora las del Juzgado número 2 que se citan y la doctrina jurisprudencial al respecto recaída; aquellas, por otra parte, en unos supuestos que ni tan siquiera son asimilables al aquí enjuiciado, al referirse a la valoración de industrias, y su traslado, cuando en el presente caso se trata de la valoración de edificaciones que constituían la residencia de los actores. En efecto, la aquí recurrida cita expresamente una de las sentencias de dicho Juzgado, en la que se pone de manifiesto que la Jurisprudencia viene reconociendo el derecho a ser indemnizado, aún en el supuesto de que se carezca de licencia. Y con tal premisa, y atendiendo a las circunstancias concurrentes en el caso, concluye que no es de apreciar aquí demérito alguno a tener en cuenta en el valor de las construcciones, en atención a su calificación y situación urbanística. Siendo una de tales circunstancias, aunque ni tan siquiera la principal, la de la inscripción de las edificaciones en el Registro de la Propiedad; inscripción, naturalmente, que fue precedida de la oportuna calificación por el Registrador, para la que se tuvo en cuenta escrito del Ayuntamiento de Zaragoza, Área de Urbanismo, Medio Ambiente e Infraestructuras, Servicio de Información Geográfica de fecha 5 de diciembre de 2002, del que resultaba que la finca y las construcciones existían el 29 de octubre de 1985, fecha en que fue aprobada con carácter provisional la Adaptación-Revisión del Plan General. A lo que se añade, aparte de no poder concluirse que las edificaciones en cuestión fueran disconformes con el Plan General de Zaragoza -entendiéndose en la sentencia que sí eran conformes-, por un lado, que si bien no constan expedientes de licencia de obra, tampoco consta ningún expediente encaminado al restablecimiento de la legalidad ni sancionador; y, por otro, que en el propio Proyecto de Reparcelación se valoran las edificaciones en cuestión sin que se introduzca ninguna minoración o índice de depreciación por el motivo ahora examinado. Lo que era del todo punto acertado dado que tales edificaciones constituían parte del patrimonio de los actores y del que, como consecuencia del proyecto de reparcelación, al no poder conservarse, se verían privados; consiguientemente, con base en lo previsto en las Bases de Actuación y artículo 125.c) de la Ley Urbanística de Aragón -de aplicación al caso- debían valorarse -al igual que las plantaciones, obras, instalaciones, mejoras y derechos en la misma situación- con independencia del suelo y satisfacerse su importe al propietario interesado, con cargo al Proyecto en concepto de gastos de urbanización.

La jurisprudencia a que alude la apelante no respalda su postura, pues la sentencia que cita en la contestación a la demanda, de 20 de abril de 2006, se refiere a una actividad clandestina sobre la que pesaba una orden de clausura. En cambio, de las que se citan por el Juzgado número 2, como se concluye por éste, resulta que sí "hay un derecho a la indemnización respecto de los bienes, los cuales están ahí y, aunque fuera de ordenación, son susceptibles de determinados usos".

En suma, se trata aquí de valorar unas edificaciones de carácter residencial, y no el cese de una industria, haciendo inaplicable la jurisprudencia que invoca la recurrente e improcedente la minusvaloración que se pretende por el motivo examinado.

CUARTO.- En el tercero de los motivos impugnatorios reprocha la apelante a la sentencia el no hacer referencia alguna a la especial situación "elegida libremente" por los actores al enajenar la finca de su propiedad a un tercero reservándose las indemnizaciones a percibir por los elementos ajenos al suelo, lo que llega a calificar de fraude de Ley. Añadiendo que la valoración de los bienes efectuada por los peritos se refiere a algo virtual o ficticio y que no se introducen medidas correctoras, debiendo valorarse lo que se tiene y no lo que se tendría que tener.

Tampoco este motivo puede prosperar. No es cierto que no se haga referencia alguna a tal cuestión en la sentencia, la cual recoge expresamente tal alegación en el fundamento de derecho quinto, junto con la hecha por la Junta de tratarse de construcciones clandestinas, y lo que es rechazado por el Juzgado en dicho fundamento, aunque, como se ve, no en los términos pretendidos por la recurrente.

Debiendo indicarse, frente a lo que ahora se vuelve a reiterar por la

representación de la Junta de Compensación, que en modo, alguno cabe calificar la conducta de los actores de fraude de Ley. Estos, en efecto, procedieron a la venta de los terrenos de su propiedad incluidos dentro del ámbito de Sector por escritura de 20 de julio de 2005, en una fecha, pues, que ya se había iniciado el desarrollo del Sector por el sistema de compensación, y precisamente a una promotora con interés en participar en aquel. En la misma escritura se hace constar que las Bases y Estatutos de la Junta de Compensación habían sido aprobados con carácter inicial por la Junta de Gobierno Local con fecha 24 de diciembre de 2004 y que se había constituido la Junta con fecha 13 de junio de 2005. Los actores, en lugar de optar por incorporarse a la Junta y obtener en su día el aprovechamiento que por los terrenos les pudieran corresponder y la consiguiente indemnización por las edificaciones, instalaciones y plantaciones que no se podían conservar, decidieron proceder a la venta de los mismos, pactando con la promotora compradora, en el ejercicio legítimo del principio de autonomía de la voluntad de las partes, que ésta únicamente abonaría el precio por los terrenos, mientras que el valor de los bienes ajenos al suelo se recibiría directamente de la Junta de Compensación. Reconociendo, en definitiva, la compradora a la vendedora el derecho a percibir de la Junta la indemnización que correspondiere de los referidos bienes conforme a las Bases de Actuación. No se trata, pues, como afirma la recurrente, de que se está valorando unas edificaciones sin sustento físico, o, como también se dice, algo virtual o ficticio, al no tener suelo, sino de la fijación de una indemnización -no cuestionada, se insiste, en el proyecto de reparcelación- por unos bienes ajenos al suelo que no que podían conservar y que debía abonarse al propietario de los terrenos. Si bien en el caso, efectuándose la venta estando ya en curso el desarrollo del Sector, optaron legítimamente los interesados en pactar que, en lugar de que el precio de la finca incluyera el valor de los terrenos y el de los bienes ajenos al mismo que se podrían conservar -lo que hubiera dado lugar a que la indemnización por éstos se tendría que haber satisfecho a la compradora-, que tal indemnización -la que definitivamente se determinara en el proyecto de reparcelación- se abonara a los vendedores. Ni cabe calificar tal actuación de un supuesto de ingeniería jurídica, ni, en modo alguno, de fraude de ley, cuando la indemnización por tales bienes ajenos debía ser en todo caso satisfecha por la Junta con cargo al Proyecto como gastos de urbanización.

Por otra parte, y frente a lo que también se alega en el motivo en cuestión, al efectuarse por el perito arquitecto técnico judicialmente nombrado la valoración por el método de reposición, sí se aplicaron los coeficientes correctores que, en atención al estado de conservación y antigüedad, estimó oportunos, bastando al efecto con remitirse al contenido de su informe y a las aclaraciones que al mismo se efectuaron en presencia judicial a instancia de las partes. Es cierto que no se aplicó, en cambio, ningún coeficiente corrector por el ingeniero agrónomo, también judicialmente nombrado, que valoró el jardín y huerta que conformaban las zonas no construidas de la finca en cuestión, en única partida que cabía hacerlo, esto es, la del sistema de riego -es claro que no procedía en la valoración de plantas y arbolados-, pero no puede desconocerse que dicho perito coincidió en la valoración que al respecto se había realizado en el informe aportado por la actora -3.750 euros-, en el que no se consideró adecuado introducir depreciaciones al funcionar correctamente; y, por otro lado, en el informe judicial, a diferencia de este, no se incluyó la valoración de la iluminación -que la había fijado en 3.780 euros-.

Debiendo aquí añadirse que por el Juzgado se expresaron las razones por las que consideró procedente, ante la discrepancia existente en la valoración de las periciales practicadas, acoger el resultado de las de los peritos judiciales, razones que no han sido desvirtuadas y que se consideran acertadas, y que, con la salvedad que seguidamente se dirá, determina el acierto a la conclusión a la que se llegó.

QUINTO.- Finalmente, aduce la Junta recurrente en el motivo cuarto de su impugnación que la sentencia ha incurrido en plus petición. Motivo que sí ha de ser acogido, y es que, si bien es cierto que la cuantía total reconocida en la sentencia, por el conjunto de los bienes ajenos al suelo indemnizables, no supera la que en el suplico de la demanda se solicitó, no lo es menos que ésta era el total o suma de indemnización que, individualizadamente, por cada uno de los bienes, se interesaba, con arreglo a las tasaciones aportadas, por lo que no podía concederse por ninguno

de ellos, a fin de respetar el principio de congruencia, mayor cantidad que la pretendida. Como así ocurrió en cuanto a la vivienda principal, por la que se solicitó, con base en el informe aportado, una indemnización de 126.027,05 euros y, en cambio, con base en el informe pericial, se reconoció la cantidad de 134.643 euros. Igual sucedió en lo que respecta a la piscina y al depósito de propano, por los que se solicitó respectivamente, 14.160 y 3.600 euros, y se concedió 18.000 y 3.800 euros. No cabe decir lo mismo, en cambio, en lo relativo a los anexos, por los que el perito fijó una cantidad global que no supera a la suma de las reclamadas por ellos con base en el informe de parte.

Lo que determina, con estimación en parte de recurso y revocación también en parte de la sentencia, que la indemnización total que se les ha de reconocer a los actores, frente a la en ella fijada, ascienda a 361.485,26 euros.

SEXTO.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 139 de la Ley Jurisdiccional, no procede hacer expresa imposición de costas.

FALLO

PRIMERO.- Estimamos en parte el recurso de apelación interpuesto por la JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 89/3 ARCOSUR contra la sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 4 de Zaragoza de fecha 26 de julio de 2010, dictada en el recurso contencioso-administrativo seguido en dicho Juzgado con el número 92 de 2008, la que revocamos únicamente en cuanto a la suma que en la misma se fija como indemnización que se reconoce a los actores, que habrá de ser la de 361.485,26 euros.

SEGUNDO.- No hacemos expresa imposición de costas.

Así, por esta nuestra sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.