

TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA

PROYECTO DE REPARCELACIÓN. SUZ 55-1. VALORACIÓN BIENES AJENOS AL SUELO.

Valoración ajustada a la normativa vigente.

Indemnización pérdida de renta. No acreditada.

Valoración nave. Valor en reposición de la existente.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D. Carlos Zapata Hijar

En Zaragoza a 4 de enero de 2012, presentes Autos el ILMO. SR. D. JUAN CARLOS ZAPATA HIJAR, Magistrado-Juez, con destino en el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 1 de Zaragoza.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Partes del recurso:

Recurrente: D. T.M.A. tras su fallecimiento mantuvieron el recurso sus hijos D^a M.J.T.M.B. y su viuda D^a. L.B.P. representados por el Procurador D. A.O.E. defendidos por el Letrado D. M.M.L.

Demandado el Ayuntamiento de Zaragoza representado por la Procuradora D^a. S.S.S.y defendido por la Letrado D^a R.S.G.

Codemandado: La Junta de Compensación del Sector SUZ 55-1 del PGOU de Zaragoza representada por la Procuradora D^a I.A.H. y defendida por el Letrado D. A.C.R.

SEGUNDO.- Actuación recurrida:

Resolución de 4 de diciembre de 2009 del Gobierno de Zaragoza que desestima el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución de 23 de julio de 2009 por el que se aprueba el Proyecto de Reparcelación del SUZ 55-1 de acuerdo con el informe del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación de 12 de noviembre de 2009, confirmando la valoración de la indemnización efectuada (exp. 1.039.807/2009).

TERCERO.- Procedimiento:

Interposición del recurso el 1 de marzo de 2010.

Demanda el 19 de mayo de 2010.

Contestación a la demanda el 16 de junio y el 20 de julio de 2010.

Apertura del proceso a prueba el 2 de septiembre de 2010, practicándose documental y pericial del Ingeniero Industrial D. R.F.P. y pericial judicial del Ingeniero Industrial D. F.O.G.

Conclusiones de la parte actora el 15 de marzo de 2011.

Conclusiones de las demandadas el 23 y 31 de marzo de 2011.

Concluso para Sentencia el 1 de abril de 2011.

CUARTO.- Cuantía: 71.852,40 euros.

QUINTO.- Pretensiones de la parte recurrente:

1. Estimación de la demanda y Nulidad del acto recurrido, en lo que constituye objeto del recurso.

2. Reconocimiento de situación jurídica individualizada consistente en que se indemnice al actor en la cuantía de 429.678,19 euros, en vez de la de 357.825,79 euros fijada por la Administración.

Resumen de los motivos de impugnación del acto recurrido.

a) Entre los bienes incluidos en el proyecto de reparcelación objeto del

recurso se incluye la finca del actor finca registral nº 9152622-XM-7195-A, sita en Camino de Valimaña que es finca aportada nº 80 en el Proyecto de Reparcelación. En la relación de bienes ajenos al suelo BAS 22 se contempla como indemnización ubicada en la propiedad de los actores, una nave industrial con oficinas, una valla perimetral y la pavimentación. En un principio se valoró la indemnización por todo concepto incluido premio de afección en 334.870,45 euros. En las alegaciones se indicó no estar de acuerdo con la cabida de la oficina y el coste de la ejecución material para la reposición de la construcción. Se estimó el alegato de la superficie de la oficina y no el de las diferencias de coste de material, fijando finalmente una indemnización de 357.825,79 euros Finalmente se aprobó el Proyecto de Reparcelación con esa indemnización. Se interpuso recurso de reposición en el que solicitaba además, indemnización por el concepto de arrendamiento (1.428,57 euros/mes por dos años), reiterando lo indicado respecto de los precios de los costes de ejecución material.

b) El recurso versa sobre que no han sido suficientemente valorados los bienes ajenos al suelo, según lo dispuesto en el art. 125.c) de la Ley Urbanística de Aragón y art. 98.1 del Reglamento de Gestión Urbanística. Dice que no se ha valorado el perjuicio por la falta de ingreso por la renta, que debe de valorarse en mayor medida el precio de la nave y valla perimetral, aportando informe pericial.

SEXTO.- Pretensiones de la Administración demandada:

Desestimación de la demanda y confirmación del acto recurrido.

Resumen de los motivos de oposición al recurso.

a) En cuanto a la falta de renta, indican las demandadas que no fue suscitada en el expediente, sólo en el recurso de reposición, que no hay contrato, que la indemnización la debe de percibir el arrendatario y que la renta no es regular depende de otras cuestiones y ello es debido a que la empresa que arrienda A.M., es participada por la familia.

b) En cuanto a la valoración de los bienes ajenos al suelo, ha de indicarse que según los preceptos indicados sólo han de valorarse el precio de reposición y no ha sido acreditado que no esté bien valorado con los informes que constan en el expediente.

FUNDAMENTOS JURIDICOS

PRIMERO.- La valoración de bienes ajenos al suelo.- En cuanto a la valoración de bienes ajenos al suelo, ha de indicarse de conformidad a la normativa vigente en el momento de la decisión impugnada el art 125.c de la Ley 5/99 de 25 de marzo Urbanística de Aragón (en igual sentido el art. 98.1 del Reglamento de Gestión urbanística) establece que *“Las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones, mejoras y demás derechos que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo, y su importe se satisfará al propietario interesado, con cargo al Proyecto en concepto de gastos de urbanización”*.

Por la parte actora existe discrepancia en tres conceptos, que vamos a ver separadamente.

La indemnización por pérdida de renta.

Se pretende por los actores indemnización por pérdida de renta. Sostiene que la nave estaba alquilada y que al ejecutar el proyecto tendrán un perjuicio pues habrán perdido el alquiler.

Es evidente que se está refiriendo a un concepto indemnizatorio distinto del previsto en el art. 44 de la Ley de Expropiación Forzosa, que prevé la indemnización del arrendatario por extinción y que en realidad intenta indemnizar y dejar indemne el mayor gasto al obtener un nuevo arrendamiento. Aquí lo que se pretende es indemnizar el perjuicio porque no se va a tener renta en dos años.

Pues bien para que ello fuese posible era necesario haberlo acreditado. Ya no sólo es relevante que no se hubiera indicado nada en periodo de alegaciones y sólo en trámite de recurso de reposición, es que tampoco ha sido acreditado siquiera un contrato entre el actor -ahora sus herederos- y la empresa Sin contrato no podemos saber a qué obligaba el contrato al arrendatario y a qué plazo se había comprometido. Ni siquiera tenemos constancia de la renta, que es ciertamente errática como la

denomina la codemandada. Tampoco sabemos que haya estado la nueva nave sin alquilar, circunstancia absolutamente definitiva para indemnizar ese concepto. Cuestiones todas ellas que hacen ver que no sea posible indemnizar, pues no se ha acreditado perjuicio y que vienen explicadas por el hecho de la vinculación entre titular de la nave y empresa arrendataria.

La valoración de la nave.

Para poder estimar el recurso ante la existencia de una valoración incorrecta se tendría que haber acreditado un error en las valoraciones atacadas que no se ha probado en este caso.

Téngase en cuenta que lo que es objeto de indemnización es la reposición de la nave en términos análogos a la existente. Y las pruebas periciales que tenemos no son -al menos en su totalidad- válidas para ello.

La pericia del Ingeniero Sr. F., no hace una valoración de la nave preexistente, sino que valora la nave que parece ser tienen los actores en la actualidad, con unas características no equiparables. Si la indemnización fuese la valoración de esta nave, estaríamos con claridad una plusvaloración, pues es una nave de características superiores y mejorada. Si pudiera servir de pauta de valoración la nave general valorada por el Perito Sr. O. y el coste que él manifiesta desde luego es inferior al concedido por la Administración. El Perito valora la nave en 219,09 euros/m², cuando la Administración concede 240 euros/m². Incluso aunque sumásemos a la valoración del Perito Sr. O. los conceptos omitidos y asumidos por el Perito, movimientos de tierra 2,17 euros/m², montaje de estructura 13,38 euros/m², acometidas a red general 1,30 euros/m². En total 235,94 euros/m² inferior a la valoración municipal. Y ello porque no se puede admitir ningún otro concepto. La solera ya dijo el Perito que estaba contemplada, las puertas basculantes no estaban en la nave anterior, no es necesario que se pinte la nave y tampoco ha sido acreditado que la nave tuviera 7 metros, ni 119 ventanas.

No se deduce de todo ello que esté mal valorada la indemnización por la nave.

La valoración del vallado

El Ayuntamiento lo valora en 90 euros/m y el Perito Sr. F. lo valora en 128,20 euros.

El Perito judicial lo valora en 60,26 euros y aunque añadiésemos los conceptos no incluidos en la pericia, guía de la puerta corredera 6,35 euros/m y cimentación del zócalo 20 euros/m obtendríamos un precio casi idéntico al señalado por la Administración, sin que quepa añadir la cimentación del zócalo, que no constaba en el cierre de la nave anterior y en cualquier caso no sería más elevado que el ya contemplado.

En atención a lo razonado no hay mérito para estimar el recurso.

SEGUNDO.- De conformidad a lo dispuesto en el art. 139.1 de la LRJCA no se infieren méritos para hacer expresa imposición de las costas causadas.

FALLO

Desestimar el presente recurso N° 89/2010, interpuesto por el Procurador D. A.O.E. en nombre y representación de D^a M.J. y D. T.M.B. y D^a L.B.P. y en consecuencia:

PRIMERO.- Declarar ser conforme a Derecho la actuación recurrida.

SEGUNDO.- No hacer expresa imposición de las costas del presente recurso.

Así por esta Sentencia, lo pronuncia, manda y firma, el Ilmo. Sr. D. Juan Carlos Zapata Híjar, Magistrado-Juez del Juzgado de lo Contencioso Administrativo n° 1 de Zaragoza.