
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN SEGUNDA
Recurso nº 538/2011. Sentencia de 24-04-2014

TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA

EXPROPIACIÓN FORZOSA. APERTURA NUEVO VIARIO.

Aplicación Ley del Suelo 1998 en vigor al inicio expediente individualizado justiprecio. Aprovechamiento finca, aplicación alturas según planos PGOU y no ancho calle de acuerdo con el art. 4.1.7 PGOUZ. Valoración.

Método residual hallar valor unitario repercusión.

Fallo: Estimación parcial. Favorable en parte al Ayuntamiento.

Ilmos. Sres.

PRESIDENTE

D. Eugenio A. Esteras Iguácel

MAGISTRADOS

D^a Nerea Juste Díez de Pinos

D. Fernando García Mata

D. Emilio Molins García-Atance (*Ponente*)

En Zaragoza, a veinticuatro de abril 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 2), el recurso contencioso-administrativo número 538 de 2011, seguido entre partes; como demandante la sociedad mercantil “P.,S.L.”, representada por la Sra. Procuradora de los Tribunales doña A. y asistida por la Sra. Letrada doña B.; y como Administración demandada la ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO, representada y asistida por el Sr. Abogado del Estado y como codemandada el AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, representado por la Sra. Procuradora de los Tribunales doña S. y asistido por la Sra. Letrada Municipal. Es objeto de impugnación la resolución del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza de fecha 30 de mayo de 2011, dictada en el expediente nº 112/2009 respecto a la finca sita en la calle de Covadonga nº 29 de Zaragoza, con referencia catastral: 4933616XM7143C afectada por el Plan General de Ordenación Urbana para la apertura de una nueva calle, en la expropiación acordada por el Ayuntamiento de Zaragoza, en la que figura como propietaria la mercantil “P.L.”

Procedimiento: Ordinario.

Cuantía: 509.207,73 euros.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La parte actora en el presente recurso, por escrito que tuvo entrada en la Secretaría de este Tribunal en fecha 16 de noviembre de 2011, interpuso recurso contencioso administrativo contra la resolución citada en el encabezamiento de esta resolución.

SEGUNDO.- Previa la admisión a trámite del recurso y recepción del expediente administrativo, se dedujo la correspondiente demanda, en la que tras relacionar la parte recurrente los hechos y fundamentos de derecho que estimaba aplicables concluía con el suplico de que se dictara sentencia por la que, con estimación del recurso, se anule en parte la resolución impugnada, con los siguientes pronunciamientos:

«1.º- *Se declare nula la Resolución del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de fecha 30 de mayo de 2011, recaída en el expediente 112/2009, y relativa a la finca sita entre las calles Covadonga n.º 29 y Nuestra Señora de Begoña n.º 42 de Zaragoza (Referencia catastral 4933616XM7143C).*

2.º- *Se fije el justiprecio de la referida finca en la cantidad de 701.406,82.-€.»*

TERCERO.- La Administración del Estado solicitó, tras relacionar los hechos y fundamentos de derecho que, por su parte, estimó aplicables al caso, que se dictara sentencia por la que se desestimase el recurso interpuesto. Y en idéntico sentido se pronuncia el Ayuntamiento de Zaragoza en su escrito de contestación a la demanda.

CUARTO.- Recibido el juicio a prueba y practicada la propuesta por las partes con el resultado que es de ver en autos, y tras evacuarse por las partes el trámite de conclusiones, se celebró la votación y fallo el día señalado, 9 de abril de 2014.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Se impugna en el presente proceso por la parte actora la resolución del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza de fecha 30 de mayo de 2011, dictada en el expediente nº 112/2009 respecto a la finca sita en la calle de Covadonga nº 29 de Zaragoza, con referencia catastral: 4933616XM7143C afectada por el Plan General de Ordenación Urbana para la apertura de una nueva calle, en la expropiación acordada por el Ayuntamiento de Zaragoza, en la que figura como propietaria la mercantil “P.,S.L.”

SEGUNDO.- La actora deduce su demanda en reiteración del justiprecio de 701.406,82 euros interesado en su hoja de aprecio. Discrepando la parte recurrente de la valoración del suelo efectuada por el Jurado, resulta preciso comenzar recordando que una reiterada jurisprudencia viene sosteniendo la presunción *iuris tantum* de legalidad y acierto de los acuerdos de los Jurados Provinciales de Expropiación Forzosa, siempre y cuando tales acuerdos estén debidamente motivados, y ello en atención a lo variado de su composición, la calidad jurídica y técnica de sus miembros y a su experiencia profesional -en dicho sentido, cabe citar las sentencias de 18 de enero y 23 de octubre de 2001, 16 de julio de 2002, 16 de noviembre de 2004 y 18 de enero de 2005-. Presunción, sin embargo, que como acabamos de indicar no es una presunción *iuris et de iure*, sino *iuris tantum*, por lo que admite prueba en contra, lo que exige que el afectado demuestre que el Jurado ha incurrido en infracción legal, en notorio error de hecho o en valoración equivocada de los elementos existentes en el expediente -como señala la reciente sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo de 6 de octubre de 2009, “tratándose de una presunción *iuris tantum* no se excluye la operatividad de otros medios probatorios a efectos de desvirtuarla”-. Y para desvirtuar dicha presunción de veracidad una reiterada jurisprudencia viene sosteniendo igualmente que es la prueba pericial procesal el medio más idóneo, que cuando viene avalada por las formalidades y rigor establecidos en la Ley de Enjuiciamiento Civil, tiene las mismas características de objetividad e imparcialidad que el acuerdo del Jurado (entre otras, sentencias de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo de 14 noviembre 1986, 17 mayo 1989, 16 de junio de 1992, 29 de noviembre de 1994 y 9 de marzo de 1995), debiendo ser valorada, como toda prueba, conforme a las reglas de la sana crítica, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 348 de la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil, en relación con todo el conjunto de la prueba practicada.. Si bien, resulta indudable que la presunción de acierto de la decisión del Jurado también puede desvirtuarse, como señala la sentencia de la Sección 6 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo de 24 de marzo de 2009, “como tal presunción, por otras pruebas distintas de la pericial que acrediten con plena certeza que es otra la realidad de la situación” -como indica la sentencia de la Sección 6 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo de 3 de septiembre de 2004, para la resolución de la controversia “en esta materia es imprescindible analizar los informes periciales y las pruebas practicadas tanto en vía administrativa como en sede jurisdiccional, de manera que sólo cuando el Jurado Provincial de Expropiación sienta como base unos criterios erróneos de interpretación o sus conclusiones no resulten armonizables con los juicios técnicos obrantes en el expediente, la decisión debe ser anulada”-.

TERCERO.- En el caso que nos ocupa, el Jurado partió de una superficie total de la finca -solar- de 185,30 m², objeto de expropiación total, con clasificación de suelo urbano consolidado, zona A 1, Grado 1. La valoración la refirió a septiembre de 2006, mes en que se requirió al propietario para la presentación de las condiciones de avenencia, presentando este informe de tasación. Y aplicó a la misma la Ley 6/1998 de régimen del suelo y valoraciones y la Ley Urbanística de Aragón de 1999. Asimismo se detalla que existe un antecedente en el expediente 191/05, en el que se fijó un valor para la indemnización por un exceso de cesión del 15 % de una parcela ubicada en la calle Daroca, situación muy similar a la parcela que nos ocupa por zona y características de edificación, y en ese expediente el valor de repercusión que se obtuvo fue de 283,86 euros, que actualizado a 2006 asciende a 329,28 euros/m². Y dicho importe lo aplica a la superficie total edificable de 555,90 m² -185,30 m² en planta baja y 370,60 m² en plantas alzadas-, lo que da un valor de 183.046,75 euros, más 5 % de afección, 9.152,34 euros, lo que da un total de 192.199,09 euros.

La parte recurrente alega frente a estos razonamientos, y con apoyo en un informe pericial de parte, que la superficie total edificable, aun partiendo de la superficie del solar reconocida por el Ayuntamiento y por el Jurado de 185,30 euros -en su hoja de aprecio la propiedad había defendido una superficie de 193,72 m²-, debe ser de 648,55 m², atendiendo al número de plantas alzadas permitidas en el plano de calificación I-15 para la calle Covadonga (cuatro alturas) y para la calle Begoña (tres alturas). Y respecto al valor unitario de repercusión del suelo, parte de la pérdida de vigencia de los valores establecidos en las ponencias catastrales, descartados incluso por el Jurado en su valoración, y concluye con un valor unitario de repercusión, conforme al método residual estático, de 1.030 euros/m², lo que lleva a concluir solicitando una valoración de 668.006,50 euros más el 5% del premio de afección. La cuestión a dilucidarse si procede calcular las alturas permitidas conforme al criterio general del ancho de la calle, de planta baja más dos alturas para calles con anchura máxima de 11 metros -art. 4.1.7, apartado 2.2 del PGOUZ, o bien si deben prevalecer las previsiones específicas del plano I-15 del PGOUZ que establece una altura de 3 plantas para la calle de Ntra. Sra. de Begoña y 4 para la calle de Ntra. Sra. de Covadonga, y concluye que es esta última previsión la que debe operar en el caso que nos ocupa, aplicando las reglas de valoración del art. 28 de la Ley de régimen del suelo y valoraciones de 1998.

El Abogado del Estado se opone a la demanda y pide su íntegra desestimación. Defiende la corrección de los razonamientos de la resolución impugnada, y sostiene la validez de los presupuestos de cálculo empleados por el Jurado -555,90 m² de aprovechamiento urbanístico, y valor de repercusión de 329,28 euros/m²-, negando virtualidad suficiente al dictamen de parte frente al criterio sentado por el Jurado de Expropiación.

Por su parte, el Ayuntamiento de Zaragoza solicita asimismo la total desestimación de la demanda por entender que la resolución impugnada se atiene a lo previsto en el art. 28 de la Ley 6/1998 teniendo en cuenta la calificación del terreno como suelo urbano consolidado, y sosteniendo que frente a los razonamientos expuestos por el Jurado no deben prevalecer las conclusiones del perito de parte.

CUARTO.- Las partes no discuten la aplicación al caso de la ya citada Ley 6/1998, de régimen del suelo y valoraciones. El solar expropiado cuenta con una superficie de 185,30 m² -extremo que no es ahora objeto de discusión tras haber optado el Jurado por acoger dicha medida, que es la que resulta de la ficha catastral, frente a la postulada por la propiedad en su hoja de aprecio, de 193,72 m²-. La clasificación del terreno es de suelo urbano consolidado y su calificación es A1 grado 1, según resulta del plano I-15 del PGOUZ. El terreno está urbanizado, tiene fachada a dos calles y cuenta con todos los servicios urbanísticos.

Estos son los datos, también indiscutidos, que reseña el perito de designación judicial D. J. en el apartado 2.2.1 de su dictamen sobre catalogación del suelo.

En esta situación resulta aplicable el art. 28, apartados 3 a 5, de la Ley 6/1998 a cuyo tenor:

3. En el suelo urbano consolidado por la urbanización, el valor del suelo se determinará por aplicación al aprovechamiento establecido por el planeamiento para cada terreno concreto del valor básico de repercusión en parcela recogido en

las ponencias de valores catastrales o, en su caso, del de repercusión en calle o tramo de calle corregido en la forma establecida en la normativa técnica de valoración catastral.

4. En los supuestos de inexistencia, pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales o inaplicabilidad de éstos por modificación de las condiciones urbanísticas tenidas en cuenta al tiempo de su fijación, se aplicarán los valores de repercusión obtenidos por el método residual.

5. En cualquiera de estos supuestos, del valor obtenido por aplicación de valores de repercusión se deducirán los gastos que establece el art. 30 de esta ley, salvo que ya se hubieran deducido en su totalidad en la determinación de los valores de las ponencias.

El perito de designación judicial expone en su peritación que *En el mismo plano I-15 mencionado se establece también el número de plantas y las profundidades de la edificación que le corresponden al solar; siendo en este caso una profundidad edificable que cubre todo el 100 % del solar y un número de alturas que es distinto para las dos calles a las que tiene fachada; Tres plantas para fachada de la calle Begoña y cuatro para la de calle Covadonga.*

En la valoración realizada por el Ayuntamiento se toma en consideración una altura de tres plantas para las dos calles, ya que se establecen por el ancho de la calle, pero este perito considera que, en el caso que nos ocupa, la forma de determinar el número de plantas no es por el ancho de la calle sino por lo determinado en el plano I-15 de los de Calificación del PGOUZ, tal como se establece en el art. 4.1.7 apartado 2.2 en su segundo párrafo de las NN.UU. del citado Plan General, cuyo literal se adjunta.

En definitiva el perito concluye que en el expresado plano aparecen grafadas IV plantas para la calle Covadonga y III para la calle Begoña, de manera que la intensidad de uso o edificabilidad se calcula a partir de un aprovechamiento del 100% de las plantas baja, primera y segunda -185,30 m² por planta- y el 50 % de la planta 3ª -92,65 m²-, lo que arroja un total de 648,55 m².

En cuanto a la valoración toma como fecha la de recepción del requerimiento para formular la hoja de aprecio, octubre de 2006. Y en aplicación del art. 28 citado expone que resulta clara la pérdida de vigencia de la ponencia catastral -la existente era de 1996, basada en las condiciones del mercado inmobiliario de 1995-, por lo que opta por aplicar el método residual para hallar los valores de repercusión, y obtiene un valor unitario de repercusión del suelo de 1.030 euros/m², a partir de un valor de mercado que calcula por el método de comparación, tomando en consideración los precios de diferentes transacciones de la zona -folio 9 del dictamen- para hallar un valor de mercado de 2.401 euros/m² y deduciendo de dicha suma los costes y gastos que calcula en 842,77 euros/m². En conclusión, el perito de designación judicial reconoce un valor del suelo expropiado de 668.006,5 euros -1.030 € por 648,55 m²- con un total, incluido el premio de afección de 701.406,82 euros.

La Sala considera correctos estos cálculos, porque parten de la previsión específica de alturas de 4 y 3 plantas, respectivamente, de las calles Begoña y Covadonga previstas en el plano I-15 del PGOUZ, que debe aplicarse con preferencia a la previsión general que establece el número de alturas en función de los anchos de calle -art. 4.1.7 del PGOUZ-, dado que esta última norma dispone: *En el caso de que en los planos de calificación y regulación del suelo se estableciera expresamente una altura diferente, se considerará que el máximo número de plantas, incluyendo la baja, es el indicado (...).* Y en cuanto a la concreta aplicación del método residual, sus conclusiones ofrecen unas mayores garantías de imparcialidad y objetividad que las contenidas en el informe pericial de parte acompañado con la demanda.

Por lo expuesto, procede estimar en parte el recurso interpuesto.

QUINTO.- No se hace una especial imposición de costas, dada la parcial estimación de la demanda -art. 139 de la LJCA-.

FALLAMOS

PRIMERO.- Estimamos en parte el recurso contencioso-administrativo

interpuesto por la sociedad mercantil “P.,S.L.” contra la resolución citada en el encabezamiento de la presente resolución que revocamos parcialmente la cual anulamos igualmente de forma parcial, valorando el suelo expropiado en la cantidad de 701.406,82 euros, incluido el premio de afección, cantidades que devengarán el correspondiente interés legal hasta el momento del pago del citado justiprecio.

SEGUNDO.- No hacemos especial declaración de costas.

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