
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN TERCERA
Recurso nº 432/2008. Sentencia de 08-02-2011

TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA

EXPROPIACION. FINCA EJECUCIÓN PERI. LAS ARMAS.

Valoración suelo por perito judicial.

Indemnización por ocupación temporal vía de hecho. Procedencia.

Cómputo dies a quo. Intereses de demora.

Fallo: Estimación parcial. Favorable al Ayuntamiento.

Ilmos. Sres.

PRESIDENTE

D. Luis Fernández Alvarez (*Ponente*)

MAGISTRADOS

D. Luis Ignacio Pastor Eixarch

D^a Carmen Samanes Ara

D. Ignacio Martínez Lasierra

En Zaragoza, a ocho de febrero de dos mil once.

En nombre de S.M. el Rey.

VISTO por la Sección 3^a de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón el presente recurso contencioso-administrativo nº 432/08, seguido entre partes, de la una como demandante D. H., representado por la Procuradora D^a A. y dirigido por el Letrado D H., y de la otra como demandada la ADMINISTRACION DEL ESTADO, representada y dirigida por el Abogado del Estado, y como codemandado el AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, representado por la Procuradora N. y dirigido por la Letrada D^a M., versando el juicio, que se sustanció por los trámites del procedimiento ordinario, sobre impugnación del acuerdo del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza de fecha 9 de junio de 2008, por el que se fija el justiprecio a satisfacer por el solar identificado en el expediente expropiatorio con el nº 16 de la relación de bienes afectados sito en Callejón Sacramento, nº 11 de esta Ciudad, y por la ocupación temporal del mismo, solar del que fue privado su titular por el Ayuntamiento de Zaragoza para la ejecución del Plan Especial de Reforma Interior de la manzana comprendida entre las calles Las Armas, Aguadores, Sacramento y Casta Alvarez.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La Procuradora Sra L., en la representación que ostenta, formuló recurso contencioso-administrativo contra el acuerdo indicado en el encabezamiento de ésta sentencia, mediante escrito que tuvo entrada en la Secretaría de este Tribunal en fecha 17 de noviembre de 2008.

SEGUNDO.- Admitido a trámite el recurso, y tras la recepción del expediente administrativo, se dedujo la correspondiente demanda en la que la parte actora, después de alegar los hechos y fundamentos de derecho que creyó pertinentes, terminó suplicando se dicte sentencia por la que se determine la suma total a satisfacer en 274.447,54 euros.

TERCERO.- Efectuado el traslado de la demanda, el Abogado del Estado, en nombre y representación de la Administración Estatal, contestó mediante escrito en el que, tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación, terminó solicitando se desestimara el recurso interpuesto, e igual petición formuló el Ayuntamiento de Zaragoza.

CUARTO.- Recibido el pleito a prueba, se practicó la pericial con el resultado que obra en autos, y una vez terminado el periodo de prueba, se formularon conclusiones escritas, fijándose para votación y fallo el día 25 de enero del presente año.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El objeto del presente recurso contencioso-administrativo es la impugnación del acuerdo del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza de fecha 9 de junio de 2008, por el que se fija el justiprecio a satisfacer por el solar identificado en el expediente expropiatorio con el nº 16 de la relación de bienes afectados sito en Callejón Sacramento, nº 11 de esta Ciudad, y por la ocupación temporal del mismo, solar del que fue privado su titular por el Ayuntamiento de Zaragoza para la ejecución del Plan Especial de Reforma Interior de la manzana comprendida entre las calles Las Armas, Aguadores, Sacramento y Casta Alvarez, interesando la parte actora que se determine la suma total a pagar en 274.447,54 euros.

SEGUNDO.- Concretado así el alcance de la controversia, conviene recordar previamente, para su adecuada decisión, la doctrina del Tribunal Supremo sentada de modo constante sobre el particular, según la cual los acuerdos de los Jurados de Expropiación Forzosa fijando el justiprecio gozan de una presunción de legalidad y acierto, derivada de la independencia y preparación de sus miembros, en atención a lo variado de su composición, a su calidad jurídica y técnica y a su experiencia profesional, presunción que por su naturaleza "iuris tantum" puede ser revisada en vía jurisdiccional correspondiendo a los Tribunales contencioso administrativos decidir sobre el acierto del acuerdo impugnado, que pierde su vigor y queda desvirtuado cuando el Jurado ha incurrido en error de hecho o de derecho, cuando no haya apreciado correctamente las pruebas practicadas o cuando la valoración no esté en consonancia con la resultancia fáctica del expediente o represente un desequilibrado justiprecio en atención a datos, referencias o circunstancias que acrediten la falta o exceso de compensación material para el expropiado que el instituto jurídico de la expropiación debe necesariamente comportar para él.

Como es obvio, esas situaciones que pueden destruir "la presunción "iuris tantum" de acierto del justiprecio fijado por el Jurado han de estar probadas en el proceso, sin que basten para ello meras apreciaciones de parte, sino que se hace preciso contar con pruebas específicas y concretas, destacando al respecto el informe pericial emitido en el proceso por técnico idóneo designado judicialmente, al que se reconoce las mismas características de objetividad e imparcialidad que el acuerdo del Jurado de Expropiación (véanse las sentencias del Tribunal Supremo de 23 de noviembre de 1989, 1 y 14 de octubre de 1991, 9 de febrero, 2 de marzo 31 de mayo de 1993, 3 de mayo de 1995, etc.), por lo que en caso de discordancia entre ambos puede el Tribunal fijar el justiprecio siguiendo ya el acuerdo del Jurado, ya el dictamen emitido en autos, ya en parte a uno y en parte a otro, a la vista de la total prueba practicada, apreciada de modo global y conjunta, según las reglas de la sana crítica.

TERCERO.- La primera cuestión a dilucidar en el proceso de autos es la relativa al valor económico del terreno objeto de expropiación, un solar de 165,12 m², identificado en el expediente expropiatorio con el nº 16 de la relación de bienes afectados, sito en Callejón Sacramento, nº 11, de esta Ciudad.

El Jurado señala que el suelo objeto de justiprecio está clasificado en el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, como suelo urbano y cuenta con una edificabilidad de 3,15 m²/m², lo que hace un total de 520,12 m² edificables (165,12 m² x 315 m²/m² = 520,10 m²), pero como, en su opinión, todas las viviendas a construir en el ámbito de la manzana afectada por el Plan Especial de Reforma Interior serían de Protección Oficial, le asigna un valor unitario de 149,70 euros/m² (el 20 % en precio de venta de las viviendas), lo que supone un importe de 77.861,96 euros (520,12 m² edificables x 149,70 euros/m² = 77.861,96 euros), que con el 5% del premio de afección arroja un total de 81.755,06 euros.

Frente a dicha tasación se postula por el expropiado un valor de 439,10 euros/m² edificable, lo que supone un importe total de 239.808,53 euros, incluido el 5% de premio de afección, cifra a la que llega aplicando el método residual, según informe extrajudicial efectuado por T.S.A.

Ante la discrepancia existente acerca del valor del suelo, se practicó en autos prueba pericial, emitiéndose por el arquitecto designado judicialmente, el Sr. G., dictamen en el que, entre otras cosas, se expresa lo siguiente:

Entre los objetivos del PERI se halla la obtención de suelo edificable para uso residencial con destino a viviendas de Protección Oficial en Régimen General.

- Ello no se traduce en la obligatoriedad de construir únicamente viviendas de Protección Oficial. Personado en el Servicio de Licencias y preguntado por el origen de tal obligatoriedad, se me dijo que no había tal.

- El valor del solar en 2002, calculado por el método residual, sin tener en cuenta la limitación de destino que supone la construcción de viviendas de protección oficial, asciende a un importe de 436,94 euros/m² edificable, lo que arroja un precio total en cuantía de 224.356,91 euros, incluido el 5 % de premio de afección.

El primer extremo a dilucidar, pues, es si el terreno expropiado se debe valorar como suelo destinado, en todo o en parte, a la construcción de viviendas de protección oficial. A este respecto, la posibilidad de establecer reserva de suelo en los planes de urbanismo para la construcción de viviendas de precio limitado tiene actualmente cobertura legal, a tenor de lo prevenido en el artículo 33, apartado f), de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, en el que se fija un máximo de reserva del “20 por 100 del aprovechamiento urbanístico objetivo correspondiente, sin incluir en el cómputo el Patrimonio Municipal del Suelo”, pero para ello es preciso que dicha reserva se imponga en el correspondiente planeamiento, cosa que no ocurre en el caso que nos ocupa, pues el “Plan Especial de Reforma Interior de la manzana comprendida entre las calles Las Armas, Aguadores, Sacramento y Casta Alvarez” no recoge un compromiso concreto al respecto, sino tan sólo una vaga referencia a la obtención de suelo edificable de uso residencial con destino a viviendas de protección oficial, sin que exista obligatoriedad alguna de construir tales viviendas, y, por otro lado, la hoja de aprecio formulada por el Ayuntamiento de Zaragoza se basó únicamente en la ponencia de valores catastrales, sin que efectuase alusión alguna a los precios máximos de venta de las viviendas de protección oficial, a lo que se une el hecho de que a lo largo del procedimiento el Ayuntamiento de Zaragoza en ningún momento dijese donde se establece la obligación de construir un determinado porcentaje de viviendas sujetas a algún régimen de protección oficial.

Lo anteriormente expuesto no lleva a fijar como justiprecio del suelo el importe total determinado por el perito judicial, ya que éste incurre en un error de cálculo, pues la expropiación afecta a una finca con una superficie de 165,12 m² y una edificabilidad de 3,15 m²/m², y sin embargo en dos ocasiones multiplica por 3,5 (en vez de por 3,15) y en una por 165,2 (en vez de por 165,12) -véase el folio 197-. Efectuada la pertinente rectificación se llega a un valor final, incluido el 5 % como premio de afección, que asciende a 201 727,17 euros, cifra que se desglosa así: $165,12 \times 3,15 \times 436,94 \times 0,9 = 204.538,25$; $(341.770,80 : 14.316,06) \times 165,12 \times 3,15 = 12.417,14$; $204.538,25 - 12.417,14 = 192.121,11$; $5 \% \text{ de } 192.121,11 = 9.606,06$; $192.121,11 + 9.606,06 = 201.727,17$.

Aduce el Ayuntamiento de Zaragoza que el justiprecio debe fijarse partiendo de los valores de las ponencias catastrales, pero no procede acoger tal criterio, pues el perito judicial señala que dichos valores han quedado desfasados, y como la Administración no ha efectuado la actualización prevista en el artículo 71 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, cabe acudir al método residual, tal como se hizo (véase la sentencia del Tribunal Supremo de 14 de abril de 2007).

CUARTO.- En cuanto a la indemnización por la ocupación temporal del suelo por vía de hecho, si bien en ocasiones el Tribunal Supremo la ha fijado en un 25 % del valor del terreno, ello no es una regla general a seguir, habiendo declarado que el porcentaje a satisfacer “es variable según las circunstancias de cada caso y que queda a la libre -pero no arbitraria- estimación del órgano que resuelve y, en último término, a “los Tribunales de Justicia” (véase la sentencia de 7 de julio de 2003).

El Jurado fijó su importe el 10 % anual del valor del suelo, pero partía de un justiprecio en cuantía de 77.861,56 euros, en tanto que aquí el importe del terreno asciende a 192.121,11 euros (sin el 5 % como premio de afección), y al

incrementarse el precio del suelo cabe reducir el porcentaje indemnizatorio, pues la jurisprudencia pondera en primer lugar la entidad del perjuicio, para después llegar mediante el correspondiente porcentaje a la cuantía indemnizatoria que estima adecuada, con el límite de que se llegue a una indemnización igual o superior, pues en otro caso se incurriría en incongruencia. En el supuesto de autos nos hallamos ante un terreno con una superficie de 165,12 m², en el que no existía construcción alguna, y a la ocupación inicial siguió la adquisición legal del bien, entendiéndose suficiente un porcentaje del 6 %. Por lo demás, la indemnización que se obtenga no debería incrementarse en un 5 % en concepto de premio de afección, pero resulta que se da tanto por la Administración como por el Jurado, y tal extremo no se ha impugnado, por lo que se mantiene el expresado aumento. En consecuencia, dicha partida supone un importe en cuantía de 14.120,90 euros (6 % de 192.121,11=11 527,266; 11 527,266 x 14/12 = 13 448,477; 5 % de 13 448,477 = 672,423; 13 448,477 + 672,423 = 14.120,900).

QUINTO.- Por lo que se refiere a las demás cuestiones, son de reseñar los siguientes extremos:

- El acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 28 de febrero de 2002, tras ser impugnado por D. H. en vía administrativa y jurisdiccional, ha ganado firmeza. Por otro lado, según las publicaciones existentes entre 2001 y 2002 el precio de la vivienda experimentó un incremento superior al importe de los intereses legales.

- Como el mentado acuerdo de 28 de febrero de 2002 fue impugnado por el Sr. M.L. y no fue firme en vía administrativa hasta el día 28 de junio de dicho año, el "dies a quo" del devengo de intereses se inicia "a partir del 28 de diciembre de 2002, de conformidad con lo prevenido en el artículo 56 de la Ley de Expropiación Forzosa, en relación con el artículo 71.1 del Reglamento.

SEXTO - No procede hacer especial pronunciamiento sobre costas, a tenor de lo prevenido en el artículo 139.1 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

FALLAMOS

Que estimando parcialmente el presente recurso contencioso-administrativo nº 432/08-C, interpuesto por la Procuradora D^a A., en nombre y representación de D. H., contra el acuerdo del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza referido en el encabezamiento de la sentencia, debemos declarar y declaramos que el justiprecio a satisfacer por el suelo y la ocupación temporal asciende a 215.848,07 euros (201.727,17 + 14.120,90), suma que devenga los intereses correspondientes a partir del 28 de diciembre de 2002, sin que se haga especial pronunciamiento sobre costas.

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