
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN SEGUNDA
Recurso nº 555/2010. Sentencia de 09-05-2012

TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA

EXPROPIACIÓN FORZOSA. SISTEMA GENERAL DEL ESPACIO LIBRE.

Jurado Provincial: justiprecio.

Doctrina naturaleza: presunción iuris tamtum de legalidad.

Prueba pericial.

Elementos de valoración: aprovechamiento, edificabilidad, coste de instalación, bienes ajenos al suelo.

Modificación parcial de justiprecio.

Fallo: Estimación parcial. Favorable en parte al Ayuntamiento.

Ilmos. Sres.

PRESIDENTE

D. Jaime Servera García

MAGISTRADOS

D. Eugenio Esteras Iguacel (*Ponente*)

D^a Isabel Zarzuela Ballester

Zaragoza, nueve de mayo de dos mil doce.

Visto por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, Sección Segunda, el recurso número 555/2010, seguido entre partes, como demandantes, D^a P., D^a M. y D^a E., representadas por el Procurador D. J. y defendidas por el Letrado D. I.; como demandadas, la Administración Estatal, representada y defendida por el Abogado del Estado, y el Ayuntamiento de Zaragoza, representado por la Procurador D^a S. y defendido por la Letrado D^a M.

Es objeto de impugnación la resolución del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza, de 31 de mayo de 2010 fijando el justiprecio de determinada finca de la titularidad de las actoras afectada por la expropiación con destino a "Sistema General de Espacios Libres" del PGOU de Zaragoza.

Procedimiento: Ordinario.

Cuantía: 3.732.356,71 €

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Mediante escrito presentado con fecha 29 de diciembre de 2010, la parte actora dedujo el presente recurso contencioso-administrativo contra la indicada resolución.

SEGUNDO.- Previa la interposición del recurso y aportación del expediente administrativo, la parte expropiada formuló demanda, en súplica de que se dicte sentencia que se revoque la resolución recurrida señale un justiprecio de 4.248.311,66 €, o, subsidiariamente, de 941.778,95 €.

TERCERO.- Las Administraciones demandadas, en sus respectivos escritos de contestación a la demanda suplicaron la desestimación del recurso.

CUARTO.- Recibido el proceso a prueba, se practicó la que, propuesta por el demandante, se declaró pertinente.

QUINTO.- Finalizado el período probatorio, las partes evacuaron el traslado para conclusiones sucintas por escrito, quedando el recurso pendiente de señalamiento, fijándose para votación y fallo del mismo el día 25 de abril pasado.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Contra la indicada resolución, que fija el justiprecio de 6995 m²

expropiados de la finca con referencia catastral 51131....., de la titularidad de las actoras en Zaragoza, la suma total de 515.954,95 €, incluidos los bienes ajenos al suelo y el 5% de premio de afección, se interpone el presente recurso contencioso-administrativo en el que se solicita su anulación, fijando el justiprecio en 4.248.311,66 € o, subsidiariamente, en 941.778,95 €, pretensiones que, en síntesis, se fundamentan, la principal, con base en el informe emitido por el perito Arquitecto Sr. A., cuyo dictamen se acompañó a la hoja de aprecio en el expediente administrativo, en la imposibilidad de aplicar el aprovechamiento del Polígono Fiscal, conforme a lo previsto en el artículo 29 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, por su carácter residual, propugnando la aplicación del aprovechamiento medio establecido para el suelo urbanizable, es decir, 0,347 m²/m² en lugar del de 0,1601 m²/m² aplicado por el Jurado de Expropiación. La segunda, con base en el informe emitido a su instancia por el Arquitecto Sr. L., que aporta con la demanda, en la disconformidad con determinados parámetros empleados en sus cálculos por el Jurado de Expropiación, tales como el aprovechamiento lucrativo ponderado, el porcentaje de edificabilidad asignado al uso de equipamiento, el coste de construcción del m² edificable y, en cuanto a los bienes ajenos al suelo (plantaciones), porque el Jurado no valora 4500 m² de césped, tres drácenas y dos pisardi, por los que solicita un total de 12.060 €.

SEGUNDO.- Al respecto, es de señalar la uniforme y reiterada doctrina jurisprudencial relativa a la presunción "iuris tantum" de legalidad y acierto de los acuerdos de los Jurados de Expropiación Forzosa, expresada, además de en las sentencias citadas por aquél en su escrito, en las más recientes de 22 y 30 de junio de 1992, si bien admitiendo la posibilidad de que pueda prevalecer frente a la misma el resultado de la prueba pericial practicada en la fase jurisdiccional, "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..." (sentencia del Tribunal Supremo, Sala 3^a, Sección 6^a, de 16 de junio de 1992, RJ 4653); aunque sin reconocer dicha fuerza enervatoria de la indicada presunción a los informes técnicos emitidos a instancia de parte, "ya que no constituyen prueba pericial al no ajustarse en su emisión a lo dispuesto en los artículos 610 a 632 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (sentencia de la misma Sala del Tribunal Supremo de fecha 5 de mayo de 1992 R.J.3485), los informes emitidos por Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, de que afirma que "al margen del prestigio profesional que pueda reconocerse su autor es de observar cómo los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria señalan precios del mercado especulativo de la propiedad privada, siendo así que el justiprecio debe corresponderse con el valor real y determinarse mediante criterios objetivos..." (sentencia del Tribunal Supremo, Sala 3^a, Sección 2^a, de 12 de mayo de 1989), reiterada en la sentencia de 13 de mayo de 1992, en la que alude al carácter de su función propia "más mediadora que valorativa". Doctrina que tiene su continuación en sentencias más recientes del mismo Alto Tribunal de 10 y 14 de marzo de 1997 (Aranzadi, 1752 y 1901, respectivamente).

Dicha doctrina viene siendo reiteradamente citada por las diversas sentencias de esta Sección, debiendo añadirse a ello que la misma tiene hoy plena vigencia, apareciendo recogida en la más reciente jurisprudencia de dicho Alto Tribunal, por citar algunas de las más recientes, señalaremos, además de las que venían citándose -las sentencias de 18 de enero de 2001. (Aranzadi 639) y 23 de octubre de 2001 (Aranzadi 923)- la de 16 de julio de 2002 (Aranzadi 7995); 16 de noviembre de 2004 (R.J. 2005, 2489) y 18 de enero de 2005 (R.J. 2005, 993).

TERCERO.- Con base en la doctrina del Tribunal Supremo recogida en el anterior fundamento de derecho de esta sentencia debe concluirse que, frente al acuerdo del jurado, no pueden prevalecer los criterios valorativos establecidos por los peritos de parte en su hoja de aprecio aportada al expediente administrativo, ni en el informe que, en su caso, se aporte con la demanda, precisamente en atención a tratarse de informes de parte, sin la objetividad e imparcialidad precisos para desvirtuar los acuerdos valorativos del Jurado de Expropiación Forzosa, cuyos componentes se hallan en posesión de dichas condiciones, en base a las cuales se reconoce a sus decisiones la presunción de acierto, sólo destruible mediante prueba,

con las debidas garantías procesales, del error fáctico o jurídico en el que haya podido incurrir aquél.

En el presente caso la parte actora se ha limitado a referir, en cuanto a su pretensión principal, el criterio del técnico que informó su hoja de aprecio aportada al expediente administrativo, Sr. A., sin someter el mismo al parecer del perito designado en autos, D. A., al que no se le pregunta sobre tal cuestión, ni siquiera al perito, Sr. L., autor del informe emitido a instancia de la propia parte demandante, aportado como documental adjunta a su demanda, por lo que, de acuerdo con la doctrina del Tribunal Supremo antes referida, tal pretensión carece del necesario apoyo en prueba objetiva para poder desvirtuar lo establecido al efecto por el Jurado de Expropiación.

Por otro lado, el técnico informante de la hoja de aprecio, cuyo dictamen constituye el único fundamento de la pretensión principal de las actoras, relativa a utilizar en la valoración el aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado del PGOU de Zaragoza, se limita a expresar su opinión sobre la oportunidad de acudir a este aprovechamiento, dejando de aplicar el art. 29 de la Ley 6/1998, de 13 de abril -que establece para supuestos como, el presente, en el que no se atribuye aprovechamiento lucrativo al terreno, no incluido en un determinado ámbito de gestión e integrante de un Área (nº 30 del PGOU) destinada en su práctica totalidad a zona verde o equipamiento público, un aprovechamiento que será el resultante de la media ponderada de los referidos al uso predominante del polígono fiscal en que a efectos catastrales esté incluido el terreno-, pretextando que “prácticamente” carece de aprovechamiento, criterio de mera conveniencia que, además de desconocer la referida previsión legal, no tiene en cuenta las verdaderas características del suelo expropiado que, como acertadamente pone de manifiesto el Órgano de tasación y la propia parte demandante no discute, se trata de suelo urbano integrante de un Área calificada como Sistema General y no un suelo urbanizable delimitado cuyo uso ha de ser el de vivienda, por lo que en definitiva, dicha pretensión principal con arreglo a la cual el justiprecio que se solicita sería de 4.248.311,66 € debe ser desestimada.

CUARTO.- Entrando a resolver la pretensión subsidiaria de la parte actora, mediante la que trata de obtener un justiprecio total de 941.778,95 €, la misma sustenta la actora en su discrepancia, en primer lugar, con el aprovechamiento ponderado que el jurado, aceptando los cálculos de la Administración municipal expropiante, fija en 0,1601 m²/m², porque, afirma, si acudimos al Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Zaragoza dentro del Polígono fiscal o Área de intervención Núm. 30 existe una parcela de equipamiento privado con una superficie de 80.156,906 m², pese a lo que el Ayuntamiento tomó 77.583 m² y porque, igualmente, en el uso residencial computa una superficie construida de 36.580,95 m² cuando, según los datos catastrales, sería de 84.837 m², por lo que sumando ambas superficies que considera reales y dividiéndolas por la total del polígono, daría un aprovechamiento lucrativo ponderado del 0,23136 m²/m².

En segundo lugar, en su discrepancia con la edificabilidad asignada al uso de equipamiento, cifrado por el Jurado en el 26 %, que con base en el informe de su perito, aportado con la demanda, establece en el 27,23%.

En tercer lugar, con el coste de construcción que, con base igualmente en el aludido informe, sostiene ha de ser de 450 €/m² en atención a los costes de referencia establecidos por el Colegio Oficial de Arquitectos para el año 2006, con lo que, en fin, el justiprecio del suelo habría de ser el establecido por dicho perito de 876.552,32 €.

En el proceso se ha practicado prueba pericial a cargo del Arquitecto designado por la Sala, conforme al correspondiente turno, Don A., al que, a instancia de la propia parte actora, se han sometido tales cuestiones, sobre las que el mismo emite el correspondiente informe que obra incorporado a los autos, según la cual, en cuanto a la primera, ciertamente constata la discrepancia entre los datos de edificabilidad de uso privado tenidos en cuenta por el Ayuntamiento de Zaragoza codemandado, como Administración expropiante, y los que realmente constan en el Catastro, si bien con la precisión, de que la de equipamiento es de 80.060 m² en vez de 80.156,906 que afirma la parte actora, de donde señala el perito procesal que la edificabilidad ponderada es de 0,2321 m²/m² y no 0,2336 m²/m² que sostienen las

demandantes.

De la misma manera y por el motivo que indica en su informe, que no es otro que la constatación de los porcentajes de edificabilidad en relación con el equipamiento relativos a los tres planes parciales utilizados como referentes por el Jurado, llega a la conclusión de que el porcentaje promedio es no sólo inferior al propugnado por la parte actora con base en el informe de su perito, Sr. L., sino, incluso, inferior al adoptado por el Jurado al señalar el del 21,23 € frente al 26 establecido por aquél.

Por último, en cuanto al coste de construcción, el perito procesal no acepta el pretendido por las recurrentes de 450 €/m², con base en el referente del Colegio Oficial de A. para el año 2006, porque, afirma, éste no es el real sino mínimo o básico, entendiendo que al mismo para la zona de ubicación de los terrenos habría de aplicarse un porcentaje de mayoración de al menos un 40%, con arreglo al cual se alcanzaría el coste de 630 €/m², próximo al considerado por el Jurado de 780 €/m², llegando así, tras los oportunos cálculos, a un justiprecio del suelo de 654.931,28 al que, establecido conforme a lo dispuesto en los artículos 610 a 632 LEC y no rebatido por prueba en contrario, ha de estarse frente al de 483.057,63 € establecido por el Jurado.

QUINTO.- Resta por último analizar la valoración de los bienes ajenos al suelo, cuya única discrepancia respecto de lo señalado por el Jurado es la no valoración de 4500 m² de césped, tres ejemplares de drácena y dos de pisardi, que el perito de parte, Sr. L., valoró en 12.060 € y que el Jurado no valoró, no obstante figurar reseñados en la hoja de aprecio, pero sin hacer indicación alguna sobre su inexistencia en el terreno, no obstante hacer constar, fruto de la visita del vocal técnico que se dice realizada a la finca, que había una palmera y una higuera menos de las pretendidas en dicha hoja de aprecio, por lo que, habida cuenta la constancia fotográfica, al menos en cuanto al césped y el juicio de corrección de la valoración emitido por el perito procesal sobre la realizada por el de parte en relación, con dichos bienes, procede acoger dicha pretensión indemnizatoria, estableciendo, en definitiva, el justiprecio total a percibir por las actoras en la suma de 709.085,24 €, incluidos los bienes ajenos al suelo y el 5 % de premio de afección, con la consiguiente anulación de la resolución del Jurado de Expropiación Forzosa de Zaragoza impugnada y estimación parcial del presente recurso contencioso-administrativo.

SEXTO.- No procede hacer especial imposición de las costas procesales causadas, conforme a lo prevenido en el artículo 139 LJCA, en su redacción dada por la ley 29/1998, de 13 de julio.

FALLAMOS

PRIMERO.- Estimamos en parte el presente recurso contencioso-administrativo, 555/2010, interpuesto por D^a P., D^a M. y D^a E., anulando la resolución del Jurado de Expropiación Forzosa de Zaragoza impugnada en el mismo y estableciendo el justiprecio total a percibir por las mismas en 709.085,24 €.

SEGUNDO.- No hacemos especial pronunciamiento en cuanto a las costas procesales.

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