

---

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN**  
**SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN SEGUNDA**  
**Recurso nº 153/2010. Sentencia de 31-01-2012**

---

**TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA**

EXPROPIACIÓN. PROYECTO ACTUACIÓN VIA HISPANIDAD.

Jurado Provincial: justiprecio.

Doctrina naturaleza: presunción iuris tantum de legalidad.

Capacidad procesal.

Prueba pericial: clasificación del suelo, edificabilidad, valor de repercusión, reducción por cesiones obligatorias.

No desvirtúa valoración del Jurado.

**Fallo:** Desestimación. Favorable al Ayuntamiento.

---

**Ilmos. Sres.**

**PRESIDENTE**

D. Jaime Servera Garcías (*Ponente*)

**MAGISTRADOS**

D. Eugenio Esteras Iguacel

D<sup>a</sup> Isabel Zarzuela Ballester

Zaragoza, treinta y uno de enero de dos mil doce.

En nombre de S.M. el Rey

Visto por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, Sección Segunda, el recurso número 153/2010, seguido entre partes, como demandante, I.SAU, representado por el Procurador D. J. y defendido por el Letrado D. F.; como demandadas, la Administración Estatal, representada y defendida por el Abogado del Estado, y el Ayuntamiento de Zaragoza, representado por la Procurador D<sup>a</sup> S. y defendido por la Letrado D<sup>a</sup> M.

Es objeto de impugnación la resolución del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza, de 9 de noviembre de 2009 fijando el justiprecio de determinada finca afectada por la expropiación para la ejecución de las obras del Proyecto de Adecuación en Vía Hispanidad, entre N-232 y N-330, de Zaragoza.

**Procedimiento:** Ordinario

**Cuantía:** 3.541.478,70 €

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** Mediante escrito presentado con fecha 22 de marzo 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 estableciendo como justiprecio el de 3.772.339 €, incluido el premio de afección, más los intereses legales.

**TERCERO.-** Las Administraciones demandadas solicitaron, en sus respectivos escritos de contestación a la demanda, la inadmisibilidad o, en su caso, desestimación del recurso.

**CUARTO.-** Recibido el proceso a prueba, se admitió la pericial propuesta por el demandante, que se practicó con el resultado que consta en autos.

**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 los corrientes.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Contra dicha resolución interpone la Entidad actora el presente recurso contencioso-administrativo en el que solicita su anulación, estableciendo como justiprecio el de 3.722.339 €, incluido el premio de afección, con los intereses correspondientes; pretensión que fundamenta en que, sin perjuicio de reconocer que los terrenos afectados por la expropiación se hallaban clasificados en el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza en el momento de iniciarse el expediente para la determinación del justiprecio como Sistema General Urbano, e invocando los artículos 27 y 28 de la Ley 6/1998, conforme a los que el método residual sería el aplicable en la valoración de los mismos, el aprovechamiento, a tener en cuenta habría de ser el de la zona más próxima o afín, que considera es la Zona A1, grado 3, de 2,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, sin que quepa deducción alguna por cesiones al estar los terrenos en suelo urbano consolidado, y que, siguiendo el criterio del perito informante de su hoja, de aprecio formulada en el expediente, en la aplicación del método residual habría de partirse de un precio de 2400 €/m<sup>2</sup> construidos, así como de un coste de construcción de vivienda de calidad media de 500 €/m<sup>2</sup> y un coste de urbanización de 40 €/m<sup>2</sup>, dada la escasa entidad que, afirma, tendría la misma, con lo que alcanza un valor de repercusión de 1024,29 €/m<sup>2</sup> que aplicado a la edificabilidad da como resultado el precio unitario del suelo que reclama de 2151 €/m<sup>2</sup>, al que adiciona el 5% de premio de afección.

**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<sup>a</sup>, Sección 6<sup>a</sup>, 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), ni a los informes emitidos por Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, de los que afirma que "al margen del prestigio profesional que pueda reconocerse a 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<sup>a</sup> Sección 2<sup>o</sup> 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).

Con base en la doctrina antes transcrita debe señalarse, en primer lugar, 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 aportase 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.

**TERCERO.-** Entrando a resolver la cuestión de fondo planteada, toda vez que la actora ha subsanado el defecto de capacidad procesal que el Abogado del Estado invoca como causa de inadmisibilidad, al haber aportado la recurrente con posterioridad a dicha alegación el documento justificativo de la adopción, por el órgano competente de la misma, del acuerdo de impugnar en vía jurisdiccional la referida resolución del Jurado de Expropiación, y teniendo en cuenta la doctrina jurisprudencial referenciada en el anterior fundamento de derecho, debe señalarse que en los presentes autos se ha practicado prueba pericial por el Arquitecto designado al efecto por la Sala, con arreglo al turno de la correspondiente lista de la provincia, Don G., que establece en su dictamen el justiprecio total por los 1648,11 m<sup>2</sup> expropiados en 2.757.074,60 €, incluido el premio de afección.

Sin embargo, las conclusiones del referido perito no pueden ser aceptadas en cuanto las mismas parten de apreciaciones que no se corresponden a la realidad en un caso, o no se justifican suficientemente frente a las del Jurado de Expropiación.

En primer lugar, el técnico informante en el proceso parte de la consideración de que el terreno expropiado a justipreciar pertenece a una zona clasificada como “suelo urbano consolidado, SU”, remitiéndose a la hoja 39-clasificación del suelo-del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, que incorpora a su informe como Anexo 1. Más un correcto examen de dicha hoja en el que puede verse marcados con sendos círculos rojos, el punto de ubicación exacta en el plano de la finca, así como la clasificación SU, permite apreciar que esta clasificación se halla señalada mucho más al sur del punto que indica la ubicación de los terrenos expropiados, en tanto que justamente junto a dicho punto y a su izquierda, en el mismo plano, se reseña de la indicación SU (NC), es decir, Suelo Urbano (No Consolidado), según las aclaraciones a dichas siglas, existentes a pie de plano, en concordancia igualmente con lo que deriva de los planos aportados como anexo 2.

En segundo lugar, el referido perito, al consignar la normativa urbanística de aplicación, en el apartado de edificabilidad, establece la misma en 2,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, aplicando la correspondiente a la que considera entorno más cercano, que tiene una calificación Zona A1, grado 3 y subgrado 1, sin reparar en que la suya viene señalada en el plano que toma como referente y aporta como Anexo 2, con la letra “E”, propia del suelo urbano no consolidado, así como que los suelos de su entorno igualmente próximo tienen asignadas edificabilidades inferiores; en tanto que el Jurado de Expropiación, tras exponer las edificabilidades del entorno, que van desde la de 2,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para la Zona A1, grado 3, subgrado 1, hasta la de 0,42 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, pasando por la de 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, para la zona A3 o la de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> por los suelos pertenecientes a la dotación local de equipamientos y servicios, opta por esta última teniendo en cuenta que la finca matriz es Sistema Local de equipamientos privado, por lo que en modo alguno se justifica por parte del perito procesal la opción por la edificabilidad más alta, sin rebatir la más razonable y razonable que establece el Jurado de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, que considera no sólo un valor medio del entorno sino el destino de los suelos de la finca matriz y la edificabilidad correspondiente a este último.

En tercer lugar, el perito de autos, se aparta sin justificación alguna del criterio del Jurado de aplicar como valor de repercusión el de la ponencia catastral actualizado al año 2003 (al que ha de referirse el justiprecio), mediante aplicación del correspondiente coeficiente, limitándose a indicar, tras la transcripción de los apartados 3 y 4 del art. 28 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, que los terrenos en cuestión han de ser valorados con arreglo al apartado 4 de dicho precepto “sin valores válidos de la ponencia catastral”, optando en consecuencia por el método residual estático para la valoración.

Por último, el referido perito procesal en su valoración no aplica, en contra de lo efectuado por el Jurado, reducción alguna por cesiones obligatorias, sin justificación, siendo que los terrenos aquí expropiados, además de ubicarse en suelo urbano no consolidado, son una franja de terreno colindante con la Vía Hispanidad de Zaragoza, para el acondicionamiento de ésta, y que el Art. 17.b) de la Ley Urbanística Aragonesa, 5/1999, de 25 de marzo, establece para los propietarios de suelo urbano consolidado la cesión gratuita del 15% de los terrenos afectados por las

alineaciones y rasantes establecidas.

Por todo ello, el referido informe en modo alguno evidencia que el Jurado de Expropiación haya incurrido en error en la fijación del justiprecio aquí recurrido, por lo que, en aplicación de la referida doctrina jurisprudencial, ha de estarse al mismo, con la consiguiente desestimación del presente recurso.

**CUARTO.-** La desestimación del recurso indicada no va acompañada de especial imposición de las costas procesales causadas, conforme a lo prevenido en el artículo 139 LJCA.

### **FALLAMOS**

**PRIMERO.-** Desestimamos el presente recurso contencioso-administrativo, 153/2010, interpuesto por I.SAU.

**SEGUNDO.-** No hacemos especial pronunciamiento en cuanto a las costas procesales causadas con los mismos.

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