
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN SEGUNDA
Recurso nº 282/2012. Sentencia de 19-11-2014

TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA

EXPROPIACIÓN URBANA. CORREDOR VERDE OLIVER-VALDEFIERRO.
FASE II.

Jurado Provincial. Justiprecio: presupuestos.

Doctrina: presunción, prueba pericial.

Valoración: elementos.

Fallo: Estimación parcial. Desfavorable 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 diecinueve de noviembre de 2014

En nombre de S.M. el Rey.

VISTO, por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN (Sección 2^a), el recurso contencioso-administrativo número 282 de 2012, seguido entre partes; como demandantes I.S. A.", C.,S.L." y D.,S.L." representadas por el Procurador de los Tribunales don P. y asistidas por el Abogado don L.; y como Administración demandada la ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO, representada y asistida por el Sr. Abogado del Estado.

Es objeto de impugnación la resolución del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza de 27 de febrero de 2012, recaída en el expediente 470/2011, por la que se fija el justiprecio de la finca identificada con el número 33 de la relación de bienes y derechos afectados, con referencia catastral: 2825912XM7122F, sita en el término municipal de Zaragoza, provincia de Zaragoza, en la expropiación llevada a cabo por el Ayuntamiento de Zaragoza para la ejecución del proyecto "Urbanización del Corredor Verde Oliver-Valdefierro Fase II", figurando como propiedad de la finca las mercantiles "I.S.A." (64,11%), "C,S.L." (17,945%) y "D.,S.L." (17,945%).

Procedimiento: Ordinario.

Cuantía: 276.196,52 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 6 de septiembre de 2012, 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 dicte en su día sentencia que anule la Resolución del Jurado Provincial de Expropiación y se declare el derecho de las demandantes a percibir como justiprecio la cantidad de 517.024,60 euros, más los intereses legales correspondientes, con condena en costas a la parte demandada.

TERCERO.- La Administración demandada solicitó en el escrito de contestación a la demanda, tras relacionar los hechos y fundamentos de derecho que

por su parte estimó aplicables, que se dictara sentencia por la que se desestimase el recurso interpuesto.

CUARTO.- Recibido el juicio a prueba con el resultado que es de ver en autos, y tras evacuarse por las partes el trámite de conclusiones, se señaló para votación y fallo el día 12 de noviembre de 2014.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La parte actora impugna el acuerdo del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza de 27 de febrero de 2012, recaída en el expediente 470/2011, por la que se fija el justiprecio de la finca identificada con el número 33 de la relación de bienes y derechos afectados, con referencia catastral 2825912XM7122F, sita en el término municipal de Zaragoza, provincia de Zaragoza, en la expropiación llevada a cabo por el Ayuntamiento de Zaragoza para la ejecución del proyecto “Urbanización del Corredor Verde Oliver-Valdefierro Fase II”, figurando como propiedad de la finca las mercantiles “I,S.A.” (64,11%), “C,S.L.” (17,945%) y “D,S.L.” (17,945%).

SEGUNDO.- La parte actora muestra en su demanda su disconformidad con el justiprecio reconocido por el Jurado. En esta situación 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 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 se sostiene en 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 se indica en 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.- El Jurado Provincial de Expropiación parte, para establecer el justiprecio, de los siguientes presupuestos:

La valoración de los bienes expropiados debe hacerse conforme al Texto

Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, dada la fecha del requerimiento al expropiado para formular hoja de aprecio, que tuvo lugar una vez vigente dicho texto normativo -se alude en la resolución del Jurado al mes de abril-mayo de 2009, con presentación de la hoja de aprecio en septiembre de 2009-.

-Resulta indiscutida la superficie expropiada, 1.977,06 euros.

-El Plan vigente al momento de la valoración era el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente en junio de 2001, con Texto Refundido de 2007.

-La calificación de los suelos expropiados era Sistema General Urbano SGU Zona Verde Pública, código 57,25-

-Los suelos colindantes contaban con distintas calificaciones: Suelo Urbano consolidado Zona A, grado 1 y Zona A2, grado 3, Suelo Urbano no consolidado de uso residencial Zona F-56-14, F-57-7ª y Suelos Urbanos no consolidados de usos productivos Zona F-56-8, Zona H-56-1 y Zona H-57-1 H2.

-Dado que con arreglo al TR de la Ley del Suelo los suelos no tenían asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, procede atribuir la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo -art. 24 del TR de la Ley del Suelo y art. 20 del Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo (RD 1492/2011, de 24 de octubre)-.

Dicha edificabilidad media se concreta finalmente en 0,323 m2 edificable/m2 de suelo, alcanzando al final de la operación un valor total del suelo de 227.593,08 euros, tras deducir un 10% del aprovechamiento urbanístico y un 28% de gastos de urbanización y de gestión y asignar un valor de repercusión del suelo para uso residencial de 550 euros/m2 -valor que el perito de designación judicial considera no ajustado al mercado en 2009, como luego se detallará-.

Finalmente se valoran los bienes ajenos al suelo, sobre los que no existe discrepancia, en 1.767 euros.

La parte demandante se muestra disconforme con la valoración del suelo acordada por el Jurado Provincial de Expropiación y solicita, con carácter principal, que se acoja el justiprecio que resulta del dictamen técnico aportado con la demanda -de cuantía muy inferior al postulado en la hoja de aprecio, fundada en un informe técnico distinto-.

En concreto la actora considera que el acuerdo del Jurado incurre en un error al considerar, primero que los suelos a expropiar carecen de edificabilidad asignada por el Plan General de Ordenación Urbana, y segundo que para la obtención del justiprecio debe partirse del aprovechamiento medio de un área homogénea. Se reprocha que se ha considerado erróneamente que los terrenos objeto de expropiación se corresponden únicamente con un área homogénea de suelos de uso industrial, cuando la parte de finca expropiada, situada en el área de intervención H-57-1 Grado 2, se corresponde con sectores vinculados al sector terciario, y alega que deberían haberse considerado todos los tipos de suelos residenciales y productivos del entorno y no únicamente el aprovechamiento de los suelos de uso industrial.

Sobre esta alegación hay que indicar que el propio Jurado aclara en el informe de su Vocal Técnico que para calcular el aprovechamiento se considera el uso mayoritario del área espacial homogénea, que es el uso residencial. El perito de designación judicial señala que al no tener los terrenos asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, lo que no ha sido desvirtuado por la parte demandante, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido, y aclara que el uso mayoritario en el ámbito homogéneo es el uso residencial, al igual que en el informe del Jurado, si bien el valor correcto de mercado en dicha zona de Zaragoza para el año 2009 era, según detalle presenta en el trámite de aclaraciones, de 774,21 euros, superior al que toma en consideración el Jurado -550 euros/m2-.

En definitiva, no es cierto que el Jurado tome en consideración el aprovechamiento de suelos de uso industrial, sino el uso residencial por ser este el mayoritario del entorno y el más beneficioso para la parte. La propiedad insiste en la necesidad de atender a los concretos usos y edificabilidad de la finca en la que se encuentran los terrenos expropiados. Sin embargo, la parte no justifica, aun en dicho supuesto, que la aplicación de tales usos, descartados correctamente por el Jurado y

pro el perito de designación judicial, comporte un incremento del justiprecio del suelo expropiado frente al uso residencial que toman en consideración Jurado y perito judicial.

En definitiva, la parte postula la validez de su propia valoración, que sustenta en un informe técnico que el perito judicial rechaza fundadamente, destacando lo ilógico de los valores obtenidos por la parte, que dan como resultado unitario para la zona residencial (F-57-7^a) 136,69 euros/m², inferior a los valores que obtiene para la zona industrial (H-57-1) con el método de comparación (281,77 euros/m²) y con el método residual estático (275,77 euros/m²), siendo resultados “contrarios a la práctica habitual y a toda lógica”. Crítica asimismo que se sustente una aplicación del método de comparación utilizando una supuesta promoción de viviendas de protección oficial que constituye uso distinto al existente en la finca, y atendido el hecho de que se valora el suelo, y no el suelo más edificación.

Se discute asimismo la cesión del 10% que se computa en las valoraciones no solo para el terreno de zona residencial F57-7 -en los que expresamente se contempla la misma- sino también para los terrenos de la zona H-57-1. La cuestión ha sido analizada por el perito judicial que concluye, en sus aclaraciones, que los referidos terrenos de la zona H-57-1 son suelo urbano no consolidado y como tal se valoran, conclusión que es la que cabe deducir, además, del plano 39 de clasificación del PGOU de Zaragoza.

En definitiva, procede estimar en parte la demanda, acogiendo el importe fijado por el perito judicial al dictaminar acerca del valor de los suelos expropiados y aceptar sustancialmente el informe del Vocal Técnico del Jurado, si bien incrementando el valor de repercusión medio del suelo hasta 774,21 euros/m² conforme a los testigos que el perito detalla en las aclaraciones a su dictamen.

En definitiva, con arreglo a dicha peritación, descontando los gastos de urbanización e indemnización y gestión -que se estiman en un 25% del valor de repercusión- resultará 774,21 euros/m² - 193,55 euros/m² = 580,66 euros/m², valor que multiplicado por 574,73 m², aprovechamiento de la superficie a expropiar, de un valor total del suelo de: 580,66 euros/m² * 574,73 m² = 333.772,72 euros.

El valor total del suelo más el de los bienes ajenos al suelo será de 333.772,72 euros + 1.767 euros = 335.539,72 euros, importe al que hay que adicionar el premio de afección, con un total de 352.316,70 euros.

CUARTO.- No se hace una expresa imposición de costas dada la parcial estimación de la demanda -art. 139 LJCA en la redacción vigente al tiempo de la litispendencia-.

FALLAMOS

PRIMERO.- Acordamos estimar en parte el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la representación de “I,S.A.”, C,S.L.” y D,S.L.” contra la resolución indicada en el encabezamiento de esta sentencia, que revocamos parcialmente, valorando en 352.316,70 euros el justiprecio de los bienes expropiados, incluido el premio de afección, cantidad que devengará el correspondiente interés legal hasta el momento de su pago.

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.