

---

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN**  
**SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN SEGUNDA**  
**Recurso nº 203/2012. Sentencia de 01-12-2014**

---

**TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA**

EXPROPIACIÓN URBANÍSTICA. SISTEMA GENERAL.

Juzgado Provincial: justiprecio.

Doctrina: presunción y prueba.

Valoración: elementos. Registro de la Propiedad. Suelo. Arbolado. Vallas publicitarias y rentas. Pozo. Intereses.

**Fallo:** Estimación parcial. Favorable en parte al Ayuntamiento.

---

**Ilmos. Sres.**

**PRESIDENTE**

D. Eugenio Juste Díez Iguácel

**MAGISTRADOS**

D<sup>a</sup> Nerea Juste Díez de Pinos

D. Fernando García Mata

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

En Zaragoza, a uno de diciembre 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<sup>a</sup>), el recurso contencioso-administrativo número 203 de 2012, seguido entre partes; como demandantes DON C-, representado por la Procuradora de los Tribunales doña L. y asistido por el Abogado don C.; y como Administración demandada la ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO, representada y asistida por el Sr. Abogado del Estado; y como codemandado el Ayuntamiento de Zaragoza, representado por la Procuradora de los Tribunales doña S. y defendido por el Sr. Letrado don J.

Es objeto de impugnación el acuerdo de señalamiento de justiprecio dictado por el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza en sesiones celebradas los días 7 y 14 de febrero y 21 de marzo de 2011, así como el día 27 de febrero de 2012, por el que se fija el justiprecio de la finca identificada con el número 4 de la relación de propietarios, bienes y derechos afectados, referencia catastral: polígono 199, parcela 20, sita en el término municipal de Zaragoza, afectada por la expropiación para la ejecución del proyecto “Sistema general ubicado entre el Puente del Tercer Milenio, Pabellón Puente y Avenida de Francia del Barrio de La Almozara”, en expropiación acordada por el Ayuntamiento de Zaragoza, figurando como propietario de los bienes don C.

**Procedimiento:** Ordinario.

**Cuantía:** 219.041,75 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 31 de mayo 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 se declare la revocación del acuerdo de justiprecio del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza, acordando reconocer al demandante la cantidad de 1.632.517,42 euros en concepto de justiprecio por la expropiación de los bienes y derechos objeto de expropiación por la ejecución de las obras del proyecto “Sistema general ubicado entre el Puente del Tercer Milenio, Pabellón Puente y Avenida de Francia del Barrio

de La Almozara”, siendo comprensiva dicha cantidad de valoración de los bienes y derechos expropiados, del premio de afección y de los daños y perjuicios causados al demandante, debiendo devengar dicha cantidad los intereses contemplados en los arts. 56 y 57 de la LEF, con expresa 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. Y en el mismo sentido se pronunció, en el mismo trámite de contestación, la defensa del Ayuntamiento de Zaragoza.

**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 19 de noviembre de 2014.

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** La parte actora impugna el acuerdo de señalamiento de justiprecio dictado por el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza en sesiones celebradas los días 7 y 14 de febrero y 21 de marzo de 2011, así como el día 27 de febrero de 2012, por el que se fija el justiprecio de la finca identificada con el número 4 de la relación de propietarios, bienes y derechos afectados, referencia catastral: polígono 199, parcela 20, sita en el término municipal de Zaragoza, afectada por la expropiación para la ejecución del proyecto “Sistema general ubicado entre el Puente del Tercer Milenio, Pabellón Puente y Avenida de Francia del Barrio de La Almozara”, en expropiación acordada por el Ayuntamiento de Zaragoza, figurando como propietario de los bienes don C.

**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 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 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 lo 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 recurrente demandante plantea en su demanda una impugnación que afecta a parte de los conceptos examinados por el Jurado de Expropiación.

En primer lugar reclama la valoración de la totalidad de la superficie registral de la finca expropiada -en concreto, 5.853,19 m<sup>2</sup> de terreno que quedaron en la misma tras diversas segregaciones de la superficie inicial de la parcela (10373 m<sup>2</sup>), frente a los metros cuadrados indemnizados por la Administración y el Jurado, 5.159,41 m<sup>2</sup>, si bien acepta el valor de repercusión de suelo, adscrito al suelo urbano no consolidado, que acoge el Jurado -163,10 euros/m<sup>2</sup> que aplica a 5.159,41 m<sup>2</sup>, con un total de 841.500 euros, más un 5% de premio de afección, esto es, 883.575 euros.-

El fundamento de esta pretensión es la propia inscripción registral que según la parte debe presumirse cierta conforme al art. 38 LH, recayendo en todo caso sobre la Administración expropiante la obligación de desvirtuar tal presunción. Se alega que la medición tomada en consideración por el Jurado ha podido arrastrar el error de omitir una zona de terreno entre la superficie expropiada reconocida y la avenida de Francia, dado que el Ayuntamiento obligó a retranquear el vallado a 5 metros del eje de los caminos colindantes, quedando esa zona fuera del catastro de rústica al reformarse los planos catastrales. Y se trata además, expone el demandante, del terreno en el que se instalaron vallas publicitarias “dentro de la finca” del actor.

Las demandadas se oponen a esta pretensión y recuerdan que el Registro de la Propiedad no da fe de las circunstancias físicas de las fincas, resultando irrelevante para acreditar la superficie afectada el hecho de que el Ayuntamiento haya concedido licencia de obras para el vallado de la finca, porque las licencias se conceden a salvo del derecho de propiedad.

Sobre esta cuestión debemos recordar que constituye doctrina jurisprudencial reiterada que “la presunción de exactitud del Registro de la propiedad no alcanza los datos superficiales de las fincas registrales” -por todas, y entre las más recientes, SSTs, Sala de lo Contencioso-Administrativo, sección 6<sup>a</sup>, del 04 de Junio y 18 de Julio de 2014-. Con idéntico criterio se pronuncia la Sala Primera del Tribunal Supremo en doctrina sentada entre otras en sentencias de 13 de enero de 1987, 26 de noviembre de 1992, 2 de noviembre de 2009 y 4 de noviembre de 2011, al indicar que “el registro de la propiedad carece de una base física fehaciente, ya que reposa sobre las simples declaraciones de los otorgantes y así, caen fuera de la garantía que resta cuantos datos registrales se corresponden con hechos materiales, tanto efectos de la fe pública como de la legitimación registral, sin que la institución responda de la exactitud de los datos y circunstancias de puro hecho, ni por consiguiente de los datos descriptivos de las fincas”.

En esta situación el Ayuntamiento y el Jurado han aceptado la superficie catastral, que es la que ha tomado en cuenta el proyecto elaborado por la Sección Técnica de Expropiaciones en fecha 1 de marzo de 2006, siendo también la superficie que consta detallada en el acta previa a la ocupación. Y en esta situación la parte ha venido reclamando desde el primer momento el justiprecio de la superficie registral, pero no ha llegado a plantear -ni en vía administrativa, ni judicial- una medición topográfica o prueba equivalente que desvirtuara el concreto terreno detallado en la relación definitiva de propietarios, bienes y derechos, resultando muy expresiva la prudente expresión de su perito Sr. A. al indicar en su informe que la superficie expropiada “al parecer es de 5.835,19 m<sup>2</sup>” folio 162 del expediente-, sin mayor precisión que la mera e insuficiente mención registral. En definitiva, la medición catastral debe ser mantenida porque la parte no justifica su sustitución por el dato -no contrastado en el terreno- de la superficie registral debe destacarse que en el procedimiento judicial la actora no ha propuesto prueba pericial de designación judicial-.

**CUARTO.-** La segunda partida discutida son los árboles existentes en la

finca. La parte solicita la prevalencia de su propio inventario de bienes y de su propia valoración, de las que resulta una diferencia entre la tasación propia -79.073,07 euros- y la del Jurado de Expropiación -25.880,02 euros- de 53.193,05 euros.

En la demanda se detallan los argumentos por los que la parte se muestra en desacuerdo con los razonamientos del Jurado, al sostener que la propiedad no pudo indicar nada en contra de la valoración al rechazar la hoja de aprecio municipal, porque no dispuso en ese momento del informe técnico del Ayuntamiento, y expresar que el acuerdo del Jurado no clasifica correctamente el arbolado, ni ha hecho un recuento correcto.

Del cuadro comparativo elaborado por la parte en su fundamento segundo resulta la existencia de claras discrepancias en el número, valor y clasificación de las distintas especies arbóreas. Y en esa situación la parte propugna la adopción de su propio criterio frente al mantenido por el Jurado según la información obrante en el informe técnico del Ayuntamiento.

Sin embargo debemos reiterar en esta partida la insuficiencia probatoria de la pretensión que examinamos, porque la parte no ha propuesto una pericial de designación judicial que someta a una valoración independiente las discordancias de número, especies y valor de dichos elementos. Consta, en efecto, la relación de la parte en el informe técnico de su perito de 14 de marzo de 2008, y ante ese dictamen el Ayuntamiento recabó informe de la Sección Técnica de Expropiaciones, que elaboró el informe de 25 de junio de 2008 con el que la parte se muestra disconforme.

Ello sentado, debe reiterarse que no puede acogerse el criterio de la propiedad frente al del Jurado, por falta de la debida acreditación de los presupuestos que sustentan su pretensión, dado que ni la cualificación profesional del técnico Sr. A. resulta superior a la del Vocal Técnico del Jurado ingeniero agrónomo, ni el dictamen de aquel contiene fotografías o mediciones detalladas de cada uno de los ejemplares valorados más allá de la genérica mención de pequeño, mediano, grande o muy grande- no constando la justificación del valor de mercado que dicho técnico dice aplicar. En definitiva, debe prevalecer la presunción de veracidad y acierto de la resolución del Jurado, que no ha sido convenientemente desvirtuada.

**QUINTO.-** Otra partida discutida por la parte es la referente a la pérdida de alquiler de 3 vallas publicitarias. La parte aporta un contrato de arrendamiento de 1 de enero de 2001 con un pago anual de alquiler de 500.000 pts. anuales pagaderas por trimestres anticipados, con una duración de un año prorrogable. La propiedad reclama por dicha pérdida 15.025,30 euros, aplicando el tipo de capitalización del 20%, según resulta del dictamen del técnico Sr. A.

El Jurado denegó esta partida debido a la imposibilidad de calcularla con la documentación obrante en el expediente. La parte insiste en la existencia de todos los elementos necesarios para realizar tal valoración, pero el examen del expediente administrativo evidencia que aunque el informe del técnico Sr. A. anuncia que acompaña en el anexo una copia del recibo trimestral de renta percibida, tal documento no obra en dicho anexo, sino únicamente el contrato, del que los demandados afirman que no consta que se hallara vigente en el momento del acta previa a la ocupación. En cualquier caso, de estar el mismo en vigor, no consta el importe de la renta actualizada.

Además, en la sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso, Sección 6, del 7 de abril de 2014, con cita de la sentencia de 25 de octubre de 2013 (Recurso: 799/2011), se expone:

“La expropiación extingue los arrendamientos existentes (art. 8 de la LEF y art. 52 del REF), pero ello tan solo confiere un derecho de indemnización autónoma a los arrendatarios, tal y como establecen los art. 44 de la LEF y 44 del REF, que compensa la imposibilidad de continuar con la actividad comercial industrial que desarrollaban y/o por los gastos de traslado. El art. 44 del REF dispone que “La indemnización prevista a favor de arrendatarios de fincas por el art. 44 de la ley procederá exclusivamente cuando la expropiación lleve consigo la privación definitiva del uso y disfrute de la finca por el titular arrendatario, pero no cuando la privación de derechos inherentes a la expropiación sea compatible con la continuidad del contrato arrendatario entre sus primitivas partes, en cuyo caso la indemnización a

los arrendatarios será la determinada para las ocupaciones temporales, sin perjuicio de la posible aplicación en cualquier hipótesis de lo determinado en los párr.1º y 3º art. 43 de la ley".

El propietario de las edificaciones arrendadas tiene derecho a percibir como justiprecio el valor de las edificaciones e instalaciones que se expropián, pero no indemnización alguna por las rentas dejadas de percibir. Cuando el propietario percibe el importe del justiprecio se le compensa no solo por la privación de la titularidad del bien inmueble sino también por la imposibilidad de ejercer el uso y disfrute sobre estos bienes, como potestades integrantes del dominio, siendo indiferente a los efectos de su indemnización que el uso de tales bienes estuviese arrendado a un tercero, pues si bien la expropiación tan solo le privó de la propiedad, dada la existencia de un derecho arrendaticio que pesaba sobre la finca, no es menos cierto que la pérdida de los derechos de uso y disfrute tenía como compensación las rentas que también deja de percibir. Por ello, en la fijación del justiprecio ha de compensarse al propietario por la privación que la expropiación del bien le representa, permitiéndole la adquisición de otros bienes de similares características a los expropiados y libres de toda carga y, por lo tanto, con la posibilidad de usarlos y disfrutarlos por sí mismo o arrendarlas atribuyendo las facultades de uso y disfrute a un tercero a cambio de una renta. Es más, la jurisprudencia se ha llegado a plantear si del valor de la finca correspondiente al arrendador-propietario ha de detrarse la indemnización por el derecho arrendaticio, en la medida en que en el momento de la expropiación no ostentaba el uso y disfrute de la misma y el justiprecio abarca un valor que le permite adquirir otro inmueble de similares características con plena disponibilidad de uso y disfrute y con la posibilidad de volver a arrendarlo, pero la jurisprudencia ha negado esta posibilidad al entender que no es el propietario sino el beneficiario quien debe soportar el coste de las indemnizaciones por el hecho de la expropiación, dado que el arrendador-propietario experimenta el perjuicio de no seguir percibiendo las rentas".

La aplicación de tal doctrina al supuesto examinado impone la desestimación de esta concreta reclamación, porque el auténtico perjuicio se indemniza por otro concepto, esto es, la pérdida del derecho de propiedad, mediante el justiprecio o valor del suelo que le permite obtener los medios económicos precisos para adquirir otro inmueble similar, cuyo nuevo arrendamiento, total o parcial del terreno, compense la pérdida de rentas que sufre a consecuencia de la expropiación.

**SEXTO.-** Mejor suerte debe correr la reclamación del pozo existente en la finca. Se trata de un elemento detallado en el acta previa a la ocupación, en la que se sitúa dentro de la "caseta equipada con fogón y cocina eléctrica". No obstante dicha mención, ni la valoración del Ayuntamiento, ni la del Jurado contemplan justiprecio alguno por la pérdida del pozo -que no cabe entender valorado dentro del precio asignado a dicha caseta, dado que no consta que el pozo haya sido tomado en consideración dentro de los parámetros examinados -la suma de 27.552 euros de la caseta vivienda se toma de la valoración del Sr. A. que contempla en apartado distinto la privación del pozo-. En suma, procede acoger la cantidad de 1.155 euros propuesta por la parte y sustentada en el único dictamen que valora dicho concepto, más un 5% de premio de afección, esto es, 1.212,75 euros.

En cuanto al devengo de intereses solicitado por la parte ex arts. 56 y 57 de la LEF, procede reconocerlos desde el 3 de agosto de 2006 en que tuvo lugar el acta de ocupación definitiva y pago -en ese momento no habían transcurrido aún los seis meses de la aprobación definitiva de la relación de propietarios, bienes y derechos que se adoptó por acuerdo de 22 de mayo de 2006.

Procede, en fin, estimar en parte la demanda, sin que proceda hacer un especial pronunciamiento de costas -art. 139 LJCA-.

## **FALLAMOS**

**PRIMERO.-** Estimamos parcialmente el recurso contencioso-administrativo número 203 del año 2012, interpuesto por DON C., contra la resolución citada en el encabezamiento de la presente resolución, la cual anulamos igualmente de forma parcial, acordando adicionar al justiprecio la cantidad de 1.212,75 euros, incluido el

premio de afección por el pozo afectado por la expropiación, importe que devengará, junto con las restantes partidas ya reconocidas, el correspondiente interés legal detallado en los fundamentos de derecho de esta sentencia hasta el momento del pago. Mantenemos la resolución en los restantes pronunciamientos.

**SEGUNDO.-** No hacemos especial pronunciamiento en cuanto a costas.

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