

---

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN**  
**SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN SEGUNDA**  
**Recurso nº 289/2011. Sentencia de 24-04-2014**

---

**TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA**

EXPROPIACIÓN FORZOSA. TERRENO PROYECTO PROLONGACIÓN ABASTECIMIENTO.

Presunción iuris tantum legalidad y acierto valoración Jurado.

Aplicación Ley 6/98 procedencia finca rústica suelo no urbanizable aplicación del método comparativo.

No aportación por la propiedad junto con la hoja de aprecio un dictamen técnico justificativo. No justificación de los presupuestos de identidad y analogía con los expedientes relacionados. Valoración suelo según perito judicial.

Valoración servidumbre de acueducto improcedencia ausencia en el informe pericial del perjuicio o gravamen al terreno. Ocupación temporal indemnización procedente.

**Fallo:** Estimación parcial. Desfavorable al Ayuntamiento.

---

**Ilmos. Sres.**

**PRESIDENTE**

D. Eugenio A. Esteras Iguácel

**MAGISTRADOS**

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

D. Fernando García Mata

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

En Zaragoza, a veinticuatro de abril 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), el recurso contencioso-administrativo número 289 de 2011, seguido entre partes; como demandante el SINDICATO DE RIEGOS C.R.M, representado por el Sr. Procurador de los Tribunales don P.C.L. y asistido por el Sr. Letrado don A.A.P.; y como Administración demandada la ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO, representada y asistida por el Sr. Abogado del Estado y como codemandada el AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, representado por la Sra. Procuradora de los Tribunales doña S.S.S. y asistido por la Sra. Letrada Municipal. Es objeto de impugnación la resolución del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza de fecha 28 de febrero de 2011, dictada en el expediente nº 31/2010 respecto a las fincas identificadas como nº 1, 2, 3 y 4, con referencias catastrales, respectivamente, polígono 134, parcela 9040; polígono 126, parcela 9003; polígono 126, parcela 9017; y polígono 126 parcela 9020, sitas en el término municipal de Zaragoza, afectadas por la expropiación, servidumbre de acueducto y ocupación temporal para la ejecución del proyecto "Prolongación de abastecimiento en el Barrio de Miralbuena (Proyecto Hombre), en expropiación acordada por el Ayuntamiento de Zaragoza en la que figura como propietario el Sindicato de Riegos de la Comunidad de Regantes de Miralbuena.

**Procedimiento:** Ordinario.

**Cuantía:** 43.767,62 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 3 de junio de 2011, 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 anule en parte la resolución impugnada, con los siguientes pronunciamientos:

«1º) Fijar en concepto de indemnización por el justiprecio de referencia la cantidad que se solicitó en su día al Jurado que para las fincas expropiadas asciende a SESENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS DIECINUEVE EUROS Y CINCO CÉNTIMOS DE EURO (63.219,05).

2º) Determinar asimismo la obligación del Ayuntamiento de Zaragoza de pagar a la recurrente la cantidad que se señale como justiprecio por la Sala más los intereses legales.

3º) Imponer, por último; las costas del procedimiento a la Administración demandada.»

**TERCERO.-** La Administración del Estado solicitó, tras relacionar los hechos y fundamentos de derecho que, por su parte, estimó aplicables al caso, que se dictara sentencia por la que se desestimase el recurso interpuesto. Y en idéntico sentido se pronuncia el Ayuntamiento de Zaragoza en su escrito de contestación a la demanda.

**CUARTO.-** Recibido el juicio a prueba y practicada la propuesta por las partes con el resultado que es de ver en autos, y tras evacuarse por las partes el trámite de conclusiones, se celebró la votación y fallo el día señalado, 9 de abril de 2014.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Se impugna en el presente proceso por la parte actora la resolución del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza de fecha 28 de febrero de 2011, dictada en el expediente nº 31/2010 respecto a las fincas identificadas como nº 1, 2, 3 y 4, con referencias catastrales, respectivamente, polígono 134, parcela 9040; polígono 126, parcela 9003; polígono 126, parcela 9017; y polígono 126, parcela 9020, sitas en el término municipal de Zaragoza, afectadas por la expropiación, servidumbre de acueducto y ocupación temporal para la ejecución del proyecto “Prolongación de abastecimiento en el Barrio de Miralbueno (Proyecto Hombre), en expropiación acordada por el Ayuntamiento de Zaragoza en la que figura como propietario el Sindicato de Riegos de la Comunidad de Regantes de Miralbueno.

**SEGUNDO.-** La actora deduce su demanda en reiteración del justiprecio de 63.219,05 euros interesado en su hoja de aprecio. Discrepando la parte recurrente de la valoración del suelo efectuada por el Jurado, 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 señala 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 indica 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.-** En el caso que nos ocupa, la parte expropiada y demandante muestra su disconformidad con la resolución adoptada por el Jurado que aplicó al caso la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, y en concreto su artículo 26 atendiendo a las características y naturaleza de la finca, esto es, a su condición de rústica y su clasificación como suelo no urbanizable. En esta situación el Jurado aplicó el método comparativo, en particular el método comparativo de los extremos, según detalle que obra en el fundamento de derecho primero de la resolución del Jurado, en el que se recoge el informe rendido por el vocal técnico ingeniero agrónomo que obtiene un valor por metro cuadrado de 13,62 euros a partir de tres muestras de transacciones reales correspondientes a fincas situadas en los alrededores de Miralbueno y Garrapinillos, muestras que corrige según distancia al casco urbano. Por otra parte, utiliza un porcentaje del 50% del valor del suelo para establecer el justiprecio de la servidumbre de acueducto, y para valorar la ocupación temporal reconoce un 5 % del valor del suelo ocupado, por cada año de ocupación. Finalmente, aplica el 5 % de premio de afección a las tres partidas anteriores según el siguiente detalle:

-Valor del suelo: 45,36 m<sup>2</sup> a 13,62 euros/m<sup>2</sup>, total 617,80.

-Servidumbre de acueducto: 1.483,27 m<sup>2</sup>, a 13,62 euros/m<sup>2</sup> dividido por 2, total 10.101,07 euros.

-Ocupación temporal: 11.463 m<sup>2</sup>, a 13,62 euros/m<sup>2</sup>, por 5%, por 1, igual a 7.806,30 euros.

-Premio de afección: 5% de los tres anteriores importes, total 926,26 euros.

El justiprecio reconocido por el Jurado asciende a 19.451,43 euros.

La parte, actora sostiene también la aplicación al caso de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, al igual que el Abogado del Estado y el Letrado del Ayuntamiento. En su demanda se argumenta que tanto la valoración municipal como la realizada por el Ayuntamiento resultan contrarias al ordenamiento jurídico. El Ayuntamiento, porque no utiliza realmente el método de comparación, sino que acoge un valor por remisión a los admitidos por el Jurado Provincial en sus resoluciones, no existiendo un detalle suficiente de los datos tomados en consideración para establecer la propuesta de justiprecio municipal. Y el Jurado de Expropiación, porque las transacciones tomadas en consideración por el vocal técnico no se encuentran debidamente identificadas ni acreditadas, ya que alude a los alrededores de Miralbueno y Garrapinillos, sin más datos que permitan contrastar la procedencia de dichos valores. Frente a estos criterios, defiende la recurrente, los valores empleados por ella misma, en su hoja de aprecio están debidamente soportados y acreditados documentalmente. Por otra parte, solicita el incremento del 50 % al 70 % del suelo afectado por la imposición de la servidumbre, y asimismo, que se eleve del 5 al 10 % el resarcimiento por la ocupación temporal. Por último se alude a la existencia de una incorrecta tramitación del expediente administrativo porque se celebró la fase de avenencia tras la aprobación definitiva de la relación de bienes y derechos afectados por la expropiación que se verificó mediante acuerdo de 26 de marzo de 2004, pero posteriormente dicho acuerdo de aprobación definitiva de

26 de marzo de 2004 fue rectificado por otro de 29 de octubre respecto al cual no se volvió ni se instó la avenencia en mutuo acuerdo, desconociéndose de esta manera los trámites del procedimiento expropiatorio.

Sobre esta última cuestión el Abogado del Estado destaca que el trámite de avenencia se llevó a cabo en su momento y, además, la parte no postula una declaración de nulidad de actuaciones a la que habría de conducir, en el caso de que se hubiera producido, el supuesto vicio formal que se denuncia, sino que se interesa un pronunciamiento de fondo.

En efecto, atendidas estas últimas alegaciones, debemos estar al examen de lo solicitado por la parte, que no interesa declaración alguna de nulidad, sino un pronunciamiento sobre el justiprecio de los bienes expropiados que es necesario efectuar justamente por el desacuerdo de las partes acerca del valor de los bienes y de las bases tomadas en consideración para determinarlo.

Y sobre esta cuestión, las administraciones demandadas defienden el acierto del criterio seguido por el Jurado y rechazan por elevado e injustificado el precio de 27 euros/m<sup>2</sup> que postula la parte actora, que se fundamenta en precios fijados en actas de justiprecio de mutuo acuerdo en expedientes seguidos con motivo de la implantación de la Línea ferroviaria de Alta Velocidad o con ocasión de la implantación de la Plataforma Logística de Zaragoza (PLAZA), desconociéndose totalmente el régimen urbanístico, tamaño y naturaleza de las mencionadas fincas, y en su caso “los usos y aprovechamientos de que sean susceptibles”, así como su ubicación respecto de las fincas cuya comparación se pretende. Además sostienen la corrección de los porcentajes del 50 y 5% reconocidos para la indemnización por la servidumbre de acueducto y por la ocupación temporal.

**CUARTO.-** Respecto a la cuestión controvertida del precio del suelo, hay que destacar que la propiedad no presentó con su hoja de aprecio un dictamen técnico en justificación del importe reclamado, sino que relacionó distintos expedientes de la expropiación del AVE y de la Plataforma Logística de Zaragoza, acompañando copia del convenio entre la empresa pública “Plataforma Logística de Zaragoza, PLAZA, S.A.” y la Comunidad de Regantes de Miralbueno, con motivo de las obras del proyecto supramunicipal de la Plataforma Logística de Zaragoza. En esta situación, ya contemplada por el Jurado, hay que concluir que no se han justificado debidamente los presupuestos de identidad y analogía exigidos por la jurisprudencia para la aplicación del método de comparación defendido por la propiedad -si bien con el justiprecio que la parte solicita, 27 euros/m<sup>2</sup>, muy superior al reconocido por el Jurado-.

En el procedimiento judicial se ha practicado prueba pericial de designación judicial por un arquitecto superior que, después de un estudio muy prolijo de las bases tomadas en consideración por el Jurado y de las propias hipótesis de cálculo que el propio técnico establece, concluye indicando que el término de comparación debe hacerse con fincas de similares características, en superficie y situación o distancia a casco urbano, y que estos presupuestos no se han cumplido en la resolución del Jurado. Informa además que el Jurado utiliza el método de comparación a partir de tres fincas de uso agrícola sin tener en cuenta factores extraagrónomicos. No obstante, al informar sobre *la correcta valoración de las fincas objeto de expropiación*, señala que existe en este caso una *extrema dificultad en poder aportar el menos seis comparables de fincas análogas a la expropiada* de forma que *el único método posible para valorar la finca expropiada sea el que marca el artículo 26.2 de la Ley 6/1998*, esto es, la capitalización de las rentas reales o potenciales, obteniendo un valor de 1,002 euros/m<sup>2</sup> a partir de un cultivo de maíz, si bien, por error concluye aplicando ese precio a una superficie de 11.463 m<sup>2</sup>, en lugar de los realmente expropiados -45,36 m<sup>2</sup>-. Así las cosas, procede mantener el importe reconocido por el Jurado de 13,62 euros/m<sup>2</sup> por razones de congruencia, a fin de evitar una *reformatio in peius* que agrave la posición ya reconocida a la parte por la resolución impugnada.

Al perito se le pregunta también por la valoración de la servidumbre de acueducto, y al contestar a esta cuestión el técnico se extiende en consideraciones referentes más a la ubicación de las fincas y clase de servicio o sistema que se pretende ejecutar, y al valor del propio terreno, que al análisis detallado del gravamen

o perjuicio que su instalación puede ocasionar al propietario del predio sirviente, que es el factor que debe determinar la indemnización a reconocer por este concepto. En definitiva, la Sala no considera justificada la alteración que propugna el perito para incrementar la valoración de la servidumbre del 50 % del precio del terreno ya reconocido por el Jurado al 70 % que propugna la parte recurrente.

Finalmente, respecto a la ocupación temporal, el perito de designación judicial informa que visto el terreno afectado -agrícola-, se debe atender tanto a la pérdida de cosechas pendientes como a los costes de restituir el terreno a su estado original efectuando trabajos de despedregado, desfonde e implantación de nuevo firme, de manera que este técnico considera ponderado un valor del 10 % del precio del suelo. La Sala, atendida dicha justificación, considera procedente el referido incremento, estimando el recurso en este único concepto. En definitiva, procede fijar en 15.612,6 euros la indemnización por ocupación temporal -11.463 m<sup>2</sup> por 13,62 euros/m<sup>2</sup> por 10%- más el 5% de premio de afección que el Jurado reconoció en este caso por congruencia con lo aceptado por la Administración en su hoja de aprecio -390,31 euros correspondiente al 5% de la cantidad de 7.806,30 euros-, lo que da un total de 16.002,91 euros.

**QUINTO.-** No procede hacer una especial imposición de costas, dada la parcial estimación del recurso -art. 139 de la LJCA-.

### **FALLAMOS**

**PRIMERO.-** Estimamos en parte el recurso contencioso-administrativo número 289 del año 2011, interpuesto por el SINDICATO DE RIEGOS C.R.M. contra la resolución citada en el encabezamiento de la presente resolución, y acordamos fijar en 16.002,91 euros la indemnización por ocupación temporal, incluido el premio de afección, importe que devengará el correspondiente interés legal hasta el momento del pago. Confirmamos la resolución en los restantes pronunciamientos.

**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.