
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO.
SECCIÓN TERCERA DE REFUERZO
Recurso nº 353/2008-B. Sentencia de 30-12-2010

TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA

EXPROPIACIÓN FORZOSA. FINCA. PLAN ESPECIAL. MURALLA MEDIEVAL.

Aplicación método residual ante perdida vigencia valores ponencias catastrales.
Fijación justiprecio.

Fallo: Estimación. Desfavorable al Ayuntamiento.

Ilmos. Sres.

PRESIDENTE

D. Luis Fernández Álvarez

MAGISTRADOS

D. Luis Ignacio Pastor Eixarch (*Ponente*)

D^a Carmen Samanes Ara

D. Ignacio Martínez Lasierra

En Zaragoza, a treinta de diciembre de dos mil diez.

En nombre de S. M. el Rey.

La Sección Tercera, funcional de refuerzo, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, integrada por los Magistrados de la Sala de lo Civil y Penal citados al margen, HA VISTO el presente recurso número 353/08-B seguido entre la parte demandante D. J. representado por la Procuradora D^a C. y defendido por el Letrado D. F. y las demandadas JURADO PROVINCIAL DE EXPROPIACIÓN FORZOSA DE ZARAGOZA representado y defendido por el Abogado del Estado y el AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA representado por la Procuradora D^a N. y defendido por la Letrada D^a M. Se ha seguido el procedimiento conforme a los trámites legalmente previstas para el procedimiento ordinario en la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y tiene por objeto la impugnación de la Resolución de 28 de abril de 2008, dictada en expediente nº 301/06, por la que se procede a fijar el justiprecio del piso 2º Derecha, con una participación de 7 enteros del edificio situado en la Calle Alonso V, nº 6 de Zaragoza.

La cuantía del procedimiento ha quedado fijada en 36.230,23 €.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Los actores formularon recurso contencioso administrativo en escrito que tuvo entrada en la Secretaria del Tribunal el día 31 de julio de 2008.

SEGUNDO.- Admitido a trámite el recurso, y tras la recepción del expediente administrativo, se dedujo demanda basada en los hechos y fundamentos de derecho que constan en las actuaciones y que contenía su solicitud en el suplico recogido en los siguientes términos: "que tenga por presentado este escrito, junto con los documentos y copias que lo acompañan, por devuelto el expediente administrativo y por formalizada, en tiempo y forma, demanda contra la resolución del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza, de fecha 28 de abril de 2008 en el expediente nº 301/06, por la que se procede a fijar el justiprecio del piso 2º derecha del edificio sito en la Calle Alonso V nº 6 de Zaragoza y, previos los trámites legales oportunos, dicte sentencia por la que, en base a los motivos expuestos en la presente demanda, anule el acto impugnado estableciendo, en sentencia que el justiprecio del piso 2º derecha del edificio sito en la Calle Alfonso y nº 6 de Zaragoza, propiedad de mi representado debe quedar establecido en la cantidad de cincuenta y siete mil doscientos setenta y cuatro euros con setenta y seis céntimos (57.274,66 €), tal y como se cuantifica en el hecho cuarto del presenta escrito, en lugar de los 21.044,43 € fijados en el acto impugnado por medio del presente recurso."

TERCERO.- De la demanda presentada se dio el traslado legalmente previsto a la Administración demandada, en cuya representación el Letrado actuante presentó contestación a la demanda mediante escrito cuyo suplico es del tenor literal siguiente: “que, admitiendo este escrito con sus copias, se sirva tener por contestada la demanda y, previos los trámites legales de rigor, dictar en su día sentencia desestimatoria del recurso interpuesto.”

CUARTO.- Igualmente de la demanda presentada se dio el traslado legalmente previsto a la Administración codemandada, en cuya representación el procurador actuante presentó contestación a la demanda mediante escrito cuyo suplico es del tenor literal siguiente: “que teniendo por presentado este escrito con sus copias, y por devuelto el expediente administrativo, admita todo ello, y tenga por contestada la demanda y por opuesto a la misma en nombre de mi representado Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, y en su día, previos trámites legales preceptivos, se dicte sentencia desestimando en su integridad el recurso deducido por D. J.”

QUINTO.- Por providencia de fecha 16 de septiembre de 2008 fue designado ponente del presente procedimiento el Ilmo. Sr. D. F., se recibió el pleito a prueba, una vez terminado el periodo legalmente establecido y en virtud de la adscripción de Magistrados de la Sala Civil y Penal de Tribunal Superior de Justicia de Aragón a la Sala de lo Contencioso-Administrativo del mismo Tribunal, por providencia de 3 de diciembre de 2010 fue designado nuevo ponente el Magistrado de la Sala Civil y Penal el Ilmo. Sr. D. I. fijándose para votación y fallo el día 14 de diciembre de 2010.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Es objeto del presente recurso la Resolución del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza acordada en sesión de 28 de abril de 2008, expediente 301/06 por la que fueron valorados en 21.044,43 € los bienes y derechos expropiados a D. J. en la finca nº 3 de la relación de bienes de los afectados por la expropiación del "Proyecto de Modificación del Plan Especial de Protección de la Muralla Medieval entre las calles Alonso V y Arcadas de Zaragoza”.

Contra esta resolución interpuso el expropiado el recurso contencioso administrativo que ahora se resuelve.

SEGUNDO.- Los hechos relevantes para la resolución de recurso, según resultan del expediente administrativo y de las demás actuaciones, son los siguientes:

1.- Por acuerdo del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de 26 de octubre de 2004 se aprobó inicialmente la relación de propietarios, bienes y derechos afectados por la expropiación para la ejecución de la “Modificación del Plan Especial de Protección de la Muralla Medieval en calle Alonso V y Arcadas” de Zaragoza. Figuraba como propietario del piso 2º dcha. del inmueble de calle Alonso V, D. J. pero comunicó el 1 de diciembre de 2004 Dª A. (folio 11) que lo había adquirido al anterior mediante escritura de 23 de diciembre de 2003 por lo que se entendió con ella el expediente expropiatorio. Dicha relación de propietarios, bienes y derechos afectados se aprobó definitivamente por Acuerdo del Pleno de 28 de diciembre 2004 (folios 17 a 20 del expediente municipal), en el que se indicaba que el mismo suponía el inicio del expediente expropiatorio (art 21 LEF). Fue publicado en el BOP de Zaragoza nº 26, de 3 de febrero de 2005 (folios 21 y 22).

2.- La Unidad de Proyectos y Valoraciones del Ayuntamiento emitió informe de 27 de julio de 2005 en el que fijaba, para una participación de la propiedad de un 7 % en el total del inmueble, un valor de 20.042,31 € más 1.002,12 € por el 5 % de afección, total 21.044,43 € (folio 33).

3.-A requerimiento del Ayuntamiento presentó la interesada el 1 de diciembre de 2005, (folios 45 a 59) petición de permuta de la finca por otra de análogas características y, subsidiariamente, formulaba hoja de aprecio acompañando tasación de la finca a efectos hipotecarios, por método denominado de coste y comparación, efectuada por S. por importe de 74.900 €, al que la expropiada incrementaba en el incremento del IPC de viviendas en Zaragoza desde la fecha de tasación a la fecha de

aprecio, lo que resultaba un total de 96.621 €, más el 5% de afección.

4.- La Administración expropiante rechazó el 3 de febrero de 2006 la hoja de aprecio del particular (folio 64) y la expropiada reiteró el 15 de marzo de 2006 (folios 69 y 70) su anterior valoración a tiempo o que acompañaba escritura de compraventa al anterior propietario otorgada el 23 de diciembre de 2003 ante el Notario D. F. por precio de 57.000 €, junto con escritura de préstamo hipotecario de la misma fecha en la que, a tales efectos tasaban la finca en 74.900 € (folios 85 a 104).

5.- Presentó D. J. escrito de 26 de mayo de 2007 en el que comunicaba que la Audiencia Provincial de Zaragoza, Sección Primera, había dictado sentencia de 15 de mayo de 2007 en la que le condenaba como autor de un delito de estafa y declaraba la nulidad de a compraventa entre él y D^a A., por lo que solicitaba que se le tuviera por interesado en el expediente expropiatorio y se entendieran con el mismo las sucesivas actuaciones.

6.- El Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza en sesión de 28 de abril de 2008, expediente 301/06, afirma que la Modificación Especial del Plan Especial de Protección de la Muralla medieval aprobado el 27 de octubre de 2000 ya contemplaba la circunstancia de expropiación de los inmuebles afectados y que el informe de tasación de la parte expropiada no tuvo en cuenta la situación urbanística del inmueble a valorar y se hizo con fines hipotecarios, por lo que fija el valor del piso expropiado en 20.042,31 €, más 1.002,12 € por el 5 % de afección, total 21.044,43 €.

En cuanto a la fecha de valoración, el Jurado es septiembre de 2005, de requerimiento al afectado para formulación de la hoja de aprecio.

La anterior resolución fue recurrida por el expropiado.

TERCERO.- Con la demanda presentó el recurrente nuevo informe de tasación realizado por la sociedad de valoración I. que, partiendo de la pérdida de vigencia de los valores de las Ponencias catastrales, obtiene un valor del piso expropiado de 45.193,63 € (valor del suelo) más 9.353,67 € (valor del vuelo), más 2.727,36 € (5% de afección), total 57.274,66 €, que es la cantidad que finalmente solicita en el suplico de la demanda.

El Abogado del astado expone en su escrito de contestación a la demanda que, aun admitiendo que pueda ser cierta la pérdida de vigencia de los valores de las Ponencias, se trata de un inmueble situado en el casco histórico, en zona sumamente degradada, y que el vuelo presenta un deplorable estado.

La representación del Ayuntamiento codemandado hace suyas las consideraciones del Abogado del Estado y solicita la desestimación del recurso.

Se practicó prueba pericial en la que el Arquitecto designado determinó la superficie del piso, expropiado en 45,88 m², reformado el edificio según Proyecto de 1949, que se encuentra en buen estado salvo la fachada posterior. Lleva a cabo la tasación por el método de comparación con pisos en venta del entorno mediante consulta en una página web en la que se ofrecen pisos en venta, y llega a un precio de 2.132 €/m² que, multiplicado por la superficie de 45,88 m², da un total de 97.816,16 € a fecha de diciembre de 2009 y, considerando el 28 de diciembre de 2004 como fecha de inicio del expediente expropiatorio, obtiene un valor de 46.951,76 € más el 5 % de afección (2.347,58 €), total 49.299,34 €.

CUARTO.- Conforme a lo dispuesto en el artículo 28.3 de la Ley 6/1998, el valor del suelo urbano consolidado se determinará por aplicación al aprovechamiento del terreno del valor básico de repercusión recogido en las ponencias de valores, catastrales y, según el apartado 4 del mismo precepto, en la redacción de la Ley 10/2003 que modificó la anterior, en caso de pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales, se aplicarán los valores de repercusión por el método residual.

Como señala el Abogado del Estado, la cuestión debatida se centra en la aplicación, o no, de los valores de las ponencias catastrales. La valoración del Ayuntamiento no tiene en cuenta tal aspecto y el informe del perito designado judicialmente establece un método de valoración, el de comparación y a través, simplemente, de precios observados en una página web de oferta de pisos en venta, no previsto en la ley para estos inmuebles en suelo urbano consolidado y

absolutamente inidóneo a los efectos de contrastar la valoración del Jurado y, en su caso, obtener el justiprecio realmente ajustado al bien expropiado.

El informe aportado con la demanda, emitido por I., concreta la superficie del piso en los 45,88 m de la valoración del Ayuntamiento y comprobada por el informante. Tras acreditar (página 24 del informe) la pérdida de vigencia de los valores de la Ponencia Catastral en Zaragoza, aplica el método residual por el que llega a un valor unitario del suelo de 985,04 €/m x 45,88 m, total valor del suelo de 45.193,63 €. Calcula igualmente el valor del vuelo, depreciado a la fecha de valoración de septiembre de 2005, que fija en 9.353,67 € y, añadiendo el 5 % de premio de afección (2.727,36 €), obtiene un total de 57.274,66 €.

Este informe es el único que se ajusta a los criterios legalmente establecidos, tras acreditar la pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales lo que, por otra parte, es aceptado de forma generalizada y así ha sido reiteradamente declarado por esta Sala, por lo que aplica el método residual, como señala el artículo 28.4 de la Ley 6/1998, y llega a un valor debidamente justificado, con precisión y ponderación, por lo que debe ser acogido en todos sus términos. Por lo demás, el valor alcanzado de 54.547,30 €, aparte del 5 % de afección, se ajusta al precio consignado en la escritura de compraventa de 23 de diciembre de 2003 entre el expropiado y su compradora.

QUINTO.- Por lo que se refiere a intereses por aplicación de lo dispuesto en los artículos 52.8, 56 y 52.4 de la Ley de Expropiación Forzosa, deberán ser calculados desde la fecha del día siguiente a la ocupación hasta su total pago.

SEXTO.- En materia de costas, no se aprecia mala fe o temeridad por lo que, conforme a lo dispuesto en el artículo 139 de la Ley Jurisdiccional, no se hace expresa imposición de las mismas.

En atención a lo expuesto,

FALLAMOS

PRIMERO.- Estimamos el presente recurso contencioso-administrativo, número 353/08-B, interpuesto por D. J., en el sentido de declarar que el importe del justiprecio de los bienes y derechos expropiados a la entidad recurrente es el de 57.274,66 €, incluido el 5 % de afección, y, en consecuencia, condenamos al Ayuntamiento expropiante al pago de dicha suma más los intereses legales desde el día siguiente a la ocupación efectiva hasta su pago.

SEGUNDO. No hacemos expresa imposición de costas.

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