

EXCMO. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN SEGUNDA
Recurso nº 557 y 575 de 1993. Sentencia nº 160 (04-04-1995)
Expediente: 3.014.214/1990

TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA.

EXPROPIACIÓN (suelo y vuelo).
Justiprecio fijado por Jurado Provincial.
Superficie de terreno. Edificaciones. Otros elementos.
Valoración urbanística (cálculo valor unitario).
Prueba pericial.
Indemnización por cese de actividad ganadera.

Ilmos. Sres. _____	MAGISTRADOS
PRESIDENTE	D. Jaime Servera Garcías (Ponente)
D. Ricardo Cubero Romeo	D. Eugenio A. Esteras Iguacel

En Zaragoza a cuatro de abril de mil novecientos noventa y cinco.

En nombre de S.M. el Rey.

Es objeto de impugnación el acuerdo del Jurado de Expropiación Forzosa de Zaragoza, de 29 de marzo de 1993, fijando el justiprecio de la finca catastral 2-06-71-02-001, en el Barrio de ...

Procedimiento: Ordinario.

Cuantía: 11.193.007 y 43.656.674 ptas, respectivamente.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. – Los demandantes, mediante sendos escritos presentados el 2 de junio y 7 de junio de 1993, promovieron los recursos contencioso-administrativos que, incoados con los números 557/93 de esta Sección y 575/93 de la Sección 1ª, fueron posteriormente acumulados.

SEGUNDO. – Previa la interposición de los recursos, publicación de sus incoaciones y aportación del expediente administrativo y acumulación, las partes actoras dedujeron demandas, el Ayuntamiento de Zaragoza, en súplica de que se anule el acuerdo impugnado fijando el justiprecio en el de la Hoja Municipal de Aprecio o, subsidiariamente, el que resulte de la aplicación de la superficie real de la finca y del valor de repercusión de V.P.O. en un máximo de 1.500.000 ptas por vivienda.

TERCERO. – La parte expropiada, en su demanda, suplicó igualmente la anulación del acuerdo impugnado y en su lugar se fije el justiprecio en: 28.096.832 ptas. Por el terreno; 42.798.556 por las edificaciones; 38.669.750 ptas por cese en la actividad, más el 5% de todo ello como premio de afección y 3.600.000 ptas. por cese de arrendamientos, caso de no existir expediente separado, con intereses legales por demora y desde la sentencia y costas a la Admon. Demandada.

CUARTO. – La Administración demandada, suplicó la desestimación de los recursos acumulados.

QUINTO. – Recibido el proceso a prueba, se propusieron pruebas documental, pública y privada, testifical y pericial.

SEXTO. – Finado el periodo probatorio, las partes evacuaron el traslado para conclusiones sucintas por escrito, señalándose para votación y fallo del recurso el día 22 de marzo pasado.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. – Constituye el objeto de los presentes recursos acumulados, determinar si es o no conforme al Ordenamiento Jurídico el acuerdo del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza, indicado en el encabezamiento de esta sentencia, por el que fijó el justiprecio de la finca propiedad de los demandantes D. L. B. M. y D^a C. M. C. identificada como finca catastral Z-006-71-02-001 —B° de ...— Zaragoza, en la suma total de 43.656.674 ptas., resultado de adicionar 14.787.525 por el suelo (1775 m²); 16.688.175 ptas. por las edificaciones; 1.573.785 ptas por el 5% de afección y 10.607.189 ptas. por perjuicios de traslado y cese de negocio.

SEGUNDO. – El Ayuntamiento demandante impugna el justiprecio señalado por el Jurado, únicamente en cuanto al concepto relativo al terreno, sobre la base de entender, de una parte, que la superficie exacta es de 1.651 m² y no los 1.775 m² de los que parte el Jurado, así como que el precio unitario habría de ser, conforme al art. 105 de la Ley del Suelo, el de 2.500 ptas/m², señalado a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles; de otra, con carácter subsidiario, de entenderse que ha de tenerse en cuenta la edificabilidad de los terrenos colindantes, tal como ha hecho el Jurado, siguiendo la Jurisprudencia del Supremo y de esta Sala, por considerar que el valor de repercusión del solar en las viviendas es de 1.500.000 ptas., en lugar de los 2.000.000 ptas señalados por el Jurado, acorde con la normativa de Viviendas de Protección Oficial.

TERCERO. – Por su parte, los expropiados, sostienen, en cuanto al valor de los terrenos, que estos alcanzan la superficie establecida por el Jurado, de 1775 m², y que éste no ha tenido en cuenta otros usos de suelos colindantes, en concreto 135,78 m², destinado a uso comercial y valorado a razón de 22.531 ptas./m², que totalizan 3.059.259 ptas, no tomados en consideración por el Jurado, así como que el valor de repercusión no serían los 2.000.000 ptas por vivienda, dado que el Plan General no ordena que la construcción en la Zona haya de ser de Viviendas de Protección Oficial por lo que el valor, tomando como punto de partida la tasación incorporada por su parte al expediente, efectuada por la Sociedad de Tasaciones y Valoraciones, sería de 22.531 ptas/m², una vez deducida la Urbanización estimada para dicho Polígono (72.1) en 2.469 ptas.

Tampoco muestra conformidad con el valor asignado a las edificaciones, que pretende se fije en 42.778.556 ptas, conforme a la valoración en su día formulada a su instancia por la referida Sociedad, incluyendo vallado, aljibe, manantial y horno.

Igualmente pretende 3.600.000 ptas por cese de arrendamientos y 38.669.750 ptas por cese en la actividad de ganadería; en resumen, insta un justiprecio de 109.565.138 ptas, a los que en su caso, pretende adicionar aquella de cese arrendamientos y a la que aplica el 5% del premio de afección. Todo ello con intereses de demora computados desde el 20 de diciembre de 1989, hasta el 29 de marzo de 1993, conforme a los arts. 56 y 57 de la Ley de Expropiación y los de demora en el pago, desde el 29 de septiembre de 1993.

CUARTO. – En cuanto a la superficie expropiada, el único dato indubitado que se ha evidenciado en estos autos, a falta de prueba específica sobre tal extremo, es que en acuerdo del Pleno del Ayuntamiento demandante, de 29 de noviembre de 1990, se expropió la finca catastral reseñada, de 1.775 m² de superficie, que es la tomada en consideración por el Jurado de Expropiación y a la que, en definitiva, habrá de estarse al no haber sido desvirtuado en cuanto al referido dato.

Por lo que se refiere a la aplicación de los índices de Plusvalía, resultando estos inferiores al valor urbanístico —art. 108 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976, aplicable a esta expropiación, habrá de tomarse en consideración este último, con lo que, en definitiva, quedan desestimadas las dos pretensiones principales del Ayuntamiento expropiante.

QUINTO. – Establecida la superficie expropiada en 1.775 m² y que el criterio de valoración ha de ser el urbanístico, con el que, en último término, viene a mostrar su conformidad la Administración Municipal expropiante, ésta y los expropiados discrepan en el cálculo del valor unitario, pues mientras aquélla considera el uso de vivienda de protección oficial, si bien asignándole un valor de repercusión de 1.500.000 ptas, en lugar de los 2.000.000 ptas de los que parte el Jurado, estos últimos, con base en el informe aportado al expediente, redactado por la Sociedad de Tasaciones y Valoraciones, consideran la existencia de otros usos, además del de vivienda libre y sitúan el precio unitario, descontado el coste de la urbanización, en 22.531 ptas/m².

Conforme pone de manifiesto la prueba pericial practicada en autos —informe del Arquitecto Superior D. J. L. A. F., designado en el proceso— el aprovechamiento urbanístico que corresponde al Polígono 72/1 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana, es el que deriva de la clasificación de los terrenos, entre los que se sitúan los expropiados, como Suelo Urbanizable Programado y calificación de los mismos como , grado 2, siendo, en consecuencia, el uso dominante el de vivienda (unifamiliar o colectiva) y los compatibles comercial, oficinas, pequeñas industrias y talleres, y los aprovechamientos: edificabilidad máxima 0,80 m²/m², de los que la máxima para uso de vivienda es de 0,715 m²/m² y para el resto el de 0,085 m²/m², idéntico, al asignado en el Plan Parcial, señalando tanto éste como el general que las cesiones al Ayuntamiento deben ser del 10%.

A partir de tales antecedentes, el mismo perito llega a la determinación del valor unitario del precio de mercado de los terrenos en cuestión en base al , es decir, valor del rendimiento óptimo, según las condiciones de uso y aprovechamiento otorgadas por el Plan, menos el costo de la construcción, incluidos los de Urbanización, llegando así, tras la aplicación de las oportunas fórmulas y realización de los cálculos pertinentes, a un precio Unitario de 10.349 ptas /m², ligeramente superior al establecido por el Jurado, que resulta a razón de 8.331 ptas/m² (14.787.525:1775), en cuyo cálculo, no tuvo en cuenta más que el de repercusión propio de las Viviendas de , por lo que, en definitiva, habrá de estarse al fijado por el perito procesal, cuyo informe ha sido emitido con las garantías procesales previstas en los arts. 610 a 632 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

El valor del suelo así determinado queda definitivamente establecido en 18.369.475 ptas, toda vez que el mismo no atiende al puramente especulativo del mercado, sino, en definitiva, al aprovechamiento que corresponde a los terrenos con arreglo a las Normas Urbanísticas.

SEXTO. – Por lo que respecta al apartado de edificaciones, el Jurado de Expropiación otorga una indemnización global de 16.688.175 ptas, fruto de la aceptación de la ofrecida por la Administración expropiante en su hoja de aprecio, en tanto que los expropiados pretenden, con base en la tasación aportada al expediente, la de 42.798.556 ptas, en la que se incluye indemnización por otros elementos no tomados en consideración por el Jurado.

Sin embargo, esta Sección estima que, una vez más, habrá de estarse a la valoración del perito procesal, ampliamente razonada, que ha realizado sus cálculos utilizando el , con aplicación de índices de depreciación en función del estado de la construcción y su edad, señalados en la Orden Ministerial de 28-12-1989 en cuyo cálculo el valor unitario de la construcción —CU— es el resultado de multiplicar el Módulo Básico de la Construcción —MBC— establecido para Zaragoza desde 1989 y mantenido en 1992 en 46.880 ptas por los distintos coeficientes de valor de las construcciones establecidos por la referida Orden Ministerial, según las tipologías de aquella, llegando así a los distintos precios de las edificaciones expropiadas que especifica en su informe, hasta un total de 27.939.889 ptas, a los que ha de añadirse la valoración efectuada por el mismo perito de otros elementos, tales como vallado, aljibe, pozo, y lo que denomina , que comprenden un murete de jardín y diversas plantaciones, todo ello por un importe total de 1.994.200 ptas, quedando establecido así el justiprecio correspondiente al apartado en cuestión en 29.934.089 pesetas.

Sobre esta cantidad y la correspondiente a suelo, es decir $(18.369.475 + 29.934.089) = 48.303.564$ es sobre la que procede aplicar el 5% de afección, que alcanza la cifra de 2.415.178 ptas.

SÉPTIMO. – Por último, resta por analizar el apartado correspondiente a indemnización por cese en la actividad de ganadero y arrendamientos, por el que los expropiados solicitan 38.669.750 ptas y, en su caso 3.600.000 ptas, respectivamente.

Al respecto ha de señalarse que, con fecha 20 de febrero de 1989, el Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento expropiante, con intervención de un Ingeniero Técnico Agrónomo, formuló la correspondiente hoja de aprecio en la que, por lo que a este concepto indemnizatorio se refiere, contemplaba una hipótesis máxima, en la que se incluía una indemnización por cese en la actividad ganadera de 29.075.000 ptas, y otra mínima, en la que solo se valoraba el traslado en un importe de 9.570.000 ptas. Posteriormente, el Arquitecto D. J. H. L. a instancia del ISVA y como complemento al informe de 7 de marzo de 1989, emite otro de 10-3-89, en el que, a partir de una corrección en el número de cabezas de ganado, rehace los cálculos llegando a una indemnización por cese de 11.621.740 ptas y por traslado de 7.975.330 ptas, que actualizada al año 1992, se cifra en 10.607.189 ptas ofertadas por el Ayuntamiento de Zaragoza y acogida por el Jurado de Expropiación Forzosa. Así pues, la indemnización definitivamente concedida por este es por traslado de la actividad y no por su extinción.

La prueba documental y pericial practicada al efecto en estos autos ha puesto de manifiesto la improcedencia de la reducción en el número de cabezas de ganado, pues éste se sitúa en torno a las 560 ovejas reproductoras, así como la imposibilidad de la continuación en la explotación a partir de 1992, hecho por otro lado admitido por el propio expropiado, Sr. B., por lo que la indemnización a establecer habrá de ser por cese de la actividad y no por traslado, que el perito procesal, Ingeniero Agrónomo D. L. C. G. cuantifica tras los oportunos cálculos en 33.000.730 ptas algo menos que la resultante de actualizar los 29.075.000 ptas ofrecidos por el Ayuntamiento expropiante, actualizado para 1992 mediante el mismo índice que aplicó a la inicialmente calculada para el traslado.

No procede señalar indemnización alguna por extinción de arrendamientos, toda vez que el punto cuarto del acuerdo municipal de 20 de marzo de 1991, ordenaba .

OCTAVO. – Por consiguiente, el Justiprecio, con anulación del acuerdo del Jurado de Expropiación Forzosa y estimación parcial del recurso acumulado promovido por los expropiados se establece en la suma total de 83.719.472 ptas, de los que 18.369.475 ptas corresponde a suelo, 29.934.089 ptas, al vuelo (edificaciones y otros elementos acreditados) 2.415.178 ptas a 5% de premio de afección aplicado sobre la suma de los anteriores bienes expropiados, y 33.000.730 ptas en concepto de indemnización por cese de actividad ganadera.

A dicha suma, habrán de añadirse los intereses legales de demora calculados y computados en la forma interesada por dicha parte expropiada, a lo que no se opone el Abogado del Estado en la representación de la Administración demandada, conforme a lo prevenido en arts. 56 y 57 de la Ley de Expropiación Forzosa.

NOVENO. – No procede especial pronunciamiento en costas.

FALLAMOS

PRIMERO. – Desestimamos el recurso num. 557 de 1993, deducido por el Ayuntamiento de Zaragoza, y estimamos el acumulado 575/93, de la Sección 1ª, deducido por D. L. B. M. y Dª C. M. C.

SEGUNDO. – Anulamos el acuerdo del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza, indicado en el encabezamiento de esta sentencia.

TERCERO. – Establecemos el Justiprecio de la finca expropiada de dichos recurrentes en 83.719.472 ptas, desglosado en la forma indicada en el octavo fundamento de derecho de esta sentencia, con sus intereses legales, conforme a lo expuesto en dicho fundamento.

CUARTO. – No hacemos especial imposición de costas.

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