

EXCMA. AUDIENCIA TERRITORIAL DE ZARAGOZA
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO
Recurso n.º 357/1985. Sentencia n.º 160 (15-4-1986)
Expediente: 56.573/1982

TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA.

EXPROPIACIÓN (DERECHOS ARRENDATICIOS).

Justiprecio. Extinción de derechos arrendaticios, vivienda habitual,

huerta con árboles frutales y explotación ganadera.

Ilmos. Sres.

PRESIDENTE

D. Rafael Galbe Pueyo

MAGISTRADOS

D. Antonio Cano Mata (Ponente)

D. Ricardo Soto Prieto

En Zaragoza, a quince de abril de mil novecientos ochenta y seis.

Son objeto de impugnación los acuerdos del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza, de 18 de octubre de 1984 y 16 de abril de 1985, sobre indemnización por expropiación de derechos arrendaticios.

Procedimiento: Ordinario.

Cuantía: 3.057.000 pts.

1.º - RESULTANDO: Que de las actuaciones administrativas derivan los siguientes antecedentes:

A) El Pleno del Ayuntamiento de Zaragoza, por resolución de 9 de septiembre de 1982, acordó iniciar expedientes incidentales de expropiación de derechos arrendaticios del Polígono 56, a consecuencia de lo cual compareció D. J. L.G. exponiendo que era arrendatario de la finca en el Barrio de..., donde tenía su vivienda habitual, tierra destinada a huerto con árboles frutales y una explotación ganadera.

B) Al concluir sin acuerdo el trámite de avenencia, pasaron las actuaciones al Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza que, por resolución de 18 de octubre de 1984, fijó el justiprecio en 444.150 pts.

C) Deducido recurso de reposición, fue desestimado el 16 de abril de 1985.

2.º - RESULTANDO: Que previa la admisión a trámite del recurso, publicación de su interposición y recepción del expediente administrativo, el actor dedujo demanda en súplica de que se dicte sentencia que fije el justiprecio en 3.057.000 pts.

3.º - RESULTANDO: Que el Abogado del Estado, en su contestación a la demanda suplicó la desestimación del recurso.

4.º - RESULTANDO: Que el Ayuntamiento de Zaragoza, en el mismo trámite, dedujo análoga pretensión.

5.º - RESULTANDO: Que recibido el recurso a prueba, se declaró la pertinencia de la documental y testifical propuestas.

6.º - RESULTANDO: Que finado el periodo probatorio se señaló para vista el 9 del corriente mes de abril, en cuyo día se celebró y en cuyo acto las partes ratificaron el contenido de sus escritos, tras hacer un análisis de la prueba.

7.º - RESULTANDO: Que en la tramitación de este proceso se han observado las prescripciones legales.

Siendo Ponente el Ilmo. Sr. Magistrado D. Antonio Cano Mata.

VISTOS los preceptos legales invocados por las partes; los que por su especial aplicación a continuación se citarán; y:

1.º - CONSIDERANDO: Que se impugnan en este proceso los acuerdos del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza, de 18 de octubre de 1984 y 16 de abril de 1985, por los que se fijó -en instancia y reposición- el justiprecio por extinción de los derechos arrendaticios sobre la finca del Barrio de... -ubicada dentro del Polígono 56 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza e identificada catastralmente- expropiada por el Ayuntamiento de Zaragoza. El valor se fijó de la siguiente forma: A) Vivienda arrendada a D. J.L.G., 168.000 pts. B) Valor del arbolado, 80.000 pts. C) Obras de mejora, 175.000 pts. D) 5% de afección de las anteriores cantidades, 21.150 pts. El total ascendía a 444.150 pts, quedando sin valorar las cosechas pendientes, hasta que tenga lugar la ocupación, según se argumenta en la última de las motivaciones jurídicas del acuerdo de instancia.

2.º - CONSIDERANDO: Que entrando en el primero de los conceptos indemnizatorios, referido a la vivienda de que disfrutaba el actor, el órgano tasador no aplicó al caso debatido el sistema de valoraciones establecido por el artículo 44 de la Ley de Expropiación Forzosa, sino que acudió -explícitamente- al artículo 43 de la Ley citada, a fin de buscar la fórmula para alcanzar el fin pretendido por todo justiprecio, que no es otro que el de conseguir que el expropiado quede compensado de lo que imperativamente le es exigido que abandone, a virtud de superiores intereses de utilidad pública o interés social. Sin embargo, sobre esta base, la Sala entiende -como así lo ha hecho en otras ocasiones, siguiendo una fórmula aplicada con generalidad por el Tribunal Supremo- que el camino a seguir es la capitalización de la diferencia de rentas al diez por cien, entre la que venía satisfaciendo el recurrente, que era de 8.400 pts. anuales (700 pts. mensuales) y la que correspondería a un arrendamiento de las mismas características que el Jurado fija en 84.000 pts. (7.000 pts. mensuales), lo que arroja una renta diferencial de 75.600 pts., que capitalizadas al 10% da un total de 756.000 pts., que es la cantidad en que debe ser indemnizado el actor por la pérdida de su vivienda.

3.º - CONSIDERANDO: Que el dinero que corresponde en concepto de arbolado es de 244.000 pts. conforme resulta del informe emitido por la propia Dirección de Parques y Jardines del Ayuntamiento de Zaragoza, de 3 de junio de 1983 (folio 16 del expediente administrativo). La diferencia del número de árboles que se plantea entre actor y jurado puede tener su razón de ser en la incidencia del otro arrendatario D. M.I., a que alude la misma Dirección Municipal en anterior informe de 6 de abril (folio 14 del mismo expediente).

4.º - CONSIDERANDO: Que en cuanto a las mejoras realizadas, que el jurado ha concretado en 175.000 pts. no hay razón alguna para modificar esta cifra, dada la presunción de legalidad de que se benefician los acuerdos del Jurado, salvo que incidan en error de hecho o de derecho, que no se aprecian en este concreto extremo.

5.º - CONSIDERANDO: Que en cuanto a la existencia de una pequeña granja porcina, el certificado veterinario obrante en las actuaciones (folio 28 del expediente) muestra su realidad, así como la de un pequeño huerto, y, por tanto, la necesidad de valorar estos conceptos que no han sido tenidos en cuenta por el Jurado y que la Sala fija, prudencialmente, en 300.000 pts.

6.º - CONSIDERANDO: Que en cuanto a la cosecha de algunos productos de huerta o de los árboles frutales, el artículo 45 de la Ley de Expropiación forzosa difiere su valoración al tiempo de la ocupación, razón por la cual no habiéndose realizado ésta al tiempo en que se dictaron los actos impugnados, no cabe fijar ahora su importe; conclusión que ratifica la posición seguida por el Jurado en los acuerdos impugnados.

7.º - CONSIDERANDO: Que las cantidades anteriores deberán incrementarse —por ministerio de la Ley— tanto con el 5% de premio de afección como con el pago de los intereses legales correspondientes.

8.º - CONSIDERANDO: Que la estimación en parte del recurso, no va acompañada de especial pronunciamiento en cuanto a Costas.

FALLAMOS

PRIMERO. - Estimamos, en parte, el presente recurso contencioso número 357 de 1985, deducido por D. J. L. G.

SEGUNDO. - Fijamos el valor de los derechos arrendaticios expropiados en la suma de UN MILLÓN CUATROCIENTAS SETENTA Y CINCO MIL PESETAS (1.475.000 Pts.), cuya cantidad deberá incrementarse con el cinco por cien de premio de afección más los intereses que puedan devengarse; y dilatándose la valoración de las cosechas pendientes a las que puedan existir al tiempo de la ocupación.

TERCERO. - Anulamos los acuerdos del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza, de 18 de octubre de 1984 y 16 de abril de 1985, objeto de impugnación.

CUARTO. - No hacemos especial pronunciamiento en cuanto a Costas.

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