

EXCMO. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN PRIMERA
Recursos n.os 618/1990 y 673/1990.
Sentencia n.º 172 (24-04-1993)

TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA.

EXPROPIACIÓN. (Apertura y urbanización de vía del sistema general de comunicaciones).

Justiprecio fijado por Jurado Provincial.

Dictamen pericial.

Aprovechamiento medio: cálculo según edificabilidad de terrenos colindantes y costes.

Ilmos. Sres.

PRESIDENTE

D. Julio Boned Sopena. (Ponente)

MAGISTRADOS

D. Jesús M^a Arias Juana

D. Fernando García Mata

En Zaragoza a veinticuatro de abril de mil novecientos noventa y tres.

En nombre de S.M. el Rey.

Son objeto de impugnación los acuerdos del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza de 11 de diciembre de 1989 y 19 de febrero de 1990, por los que, respectivamente, se fijó el justiprecio en la expropiación de la finca n.º Z-04-42-14-013, sita en la ... n.º ..., y desestimaron los recursos de reposición interpuesto contra el anterior.

Procedimiento: Ordinario.

Cuantía: 2.152.641 y 2.295.404.-pesetas, respectivamente.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. – Las partes actoras en los presentes recursos acumulados, por escritos de fechas 30 de marzo y 25 de abril de 1990, interpusieron recurso contencioso-administrativo contra las resoluciones citadas en el encabezamiento de esta resolución.

SEGUNDO. – Previa la admisión a trámite de los recursos, publicación de su interposición y recepción del expediente administrativo, se dedujeron las correspondientes demandas, en las que tras relacionar los recurrentes los hechos y fundamentos de derecho que estimaban aplicables, concluían con el súplico, en el recurso número 618 del año 1990, de que se dictara sentencia por la que, con estimación del recurso se anulen las resoluciones recurridas, declarando que el valor del suelo correspondiente a los terrenos objeto del procedimiento ha de ser el señalado en la hoja de Aprecio Municipal, o, subsidiariamente, un valor que, inferior en todo caso al señalado por el órgano tasador, sea el que corresponda y resulte del aprovechamiento medio correspondiente al polígono o sector en el que los terrenos se encuentran ubicados, y en el recurso número 673 de 1990, que se anulen las resoluciones recurridas, declarando que la superficie a tener en cuenta en esta expropiación es la de 195,37 m² y que la valoración total o justiprecio de la finca expropiada es de 5.374.687 pesetas, incluido el 5% de valor de afección.

TERCERO. – La Administración demandada, en su escrito de contestación a la demanda, solicitó, tras relacionar los hechos y fundamentos de derecho que, por su parte, estimó aplicables, que se dictara sentencia por la que se desestimasen los recursos interpuestos.

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 acordó la práctica de prueba pericial de academia, practicada con el resultado que es de ver en autos, señalándose día y hora para la votación y fallo que tuvo lugar el día 14 de abril de 1993.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. – Se impugna en el presente proceso por las partes actoras en los recursos aquí acumulados, los acuerdos del Jurado de Expropiación Forzosa que determinaron el justiprecio de la finca a que se ha hecho referencia en el encabezamiento de la presente resolución, por estimar, el Ayuntamiento de Zaragoza, que la valoración del suelo urbano debe realizarse, no en la forma llevada a cabo por el Jurado, sino sobre la base del aprovechamiento medio del Polígono o unidad de actuación, y más concretamente sobre el aprovechamiento medio de las Áreas 20 y 21 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, y la representación de la parte actora en el recurso número 673 del año 1990, que el justiprecio debe fijarse en la cantidad que se indica en el súplico de su escrito de demanda.

SEGUNDO. – En primer lugar existe una discrepancia en orden a la superficie expropiada correspondiente a la finca, en la que se ubica el local comercial de la recurrente Sra. A. S. —195,37 m², según ésta, frente a los 156 del Ayuntamiento—, apoyándose aquélla en el dato que consta en la escritura pública de adquisición del local aportado al expediente administrativo y el otro actor en lo que resulte de las actuaciones del propio expediente y más concretamente de los informes de los Técnicos Municipales; más, por un lado, dicho documento público no hace fe frente a tercero de tal dato (art. 1218 del Código Civil); y por otro, del plano incluido al folio 33 del expediente y, más claramente, del n.º 4 de los acompañados con el dictamen del Colegio de Arquitectos, aparece que la expropiación no afecta a la totalidad de la superficie de la finca, quedando fuera una pequeña zona, de forma triangular; con lo que debe estimarse correcta la superficie que contempla la Administración expropiante.

TERCERO. – No existe discusión sobre los demás hechos básicos determinantes de la expropiación —la expropiación es consecuencia de una intervención de apertura y urbanización de una vía del sistema general de comunicaciones sobre una trama de la Ciudad totalmente consolidada y ejecutada con abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica, telefonía y frente a vía pavimentada y con encintado de aceras—, y las partes litigantes reconocen que nos encontramos ante una expropiación urbanística, lo que determina la aplicación de la normativa contenida en el Capítulo IV del Título II del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por R.D. 1346/1976 de 9 de abril, que ha de ser complementada con lo que preceptúa el Título IV del Reglamento de Gestión Urbanística de 28 de agosto de 1978, y, en concreto, del artículo 105.2 de la Ley del Suelo y los artículos 145 y 146 del Reglamento de Gestión Urbanística, por lo que —al tener los referidos terrenos la naturaleza de suelo Urbano— y estando las partes de acuerdo en la improcedencia de calcular el valor urbanístico atendido a la contribución Territorial Urbana —al no concurrir los requisitos del artículo 145 RGU—, ha de estarse, conforme al artículo 105.2 LS y 146 RGU al aprovechamiento permitido por el plan o, en su caso, al aprovechamiento medio resultante de la reparcelación o compensación en el polígono o unidad de actuación de que se trate.

CUARTO. – La anterior concreción de los preceptos legales aplicables no resuelve, sin embargo, sin mayor razonamiento, el tema planteado, al ser, conforme se desprende de los escritos alegatorios, distintas las soluciones que partiendo de dichos preceptos defienden las partes. Por ello, el primero de los problemas que se plantea en este proceso —atendida la tesis sostenida por el Ayuntamiento de Zaragoza— es el de fijar la fórmula jurídica concreta que deba utilizarse con el fin de que con la expropiación urbanística se alcance —dentro, evidentemente, del marco legal— el fin pretendido en todo justiprecio que no es otro que el de conseguir que el expropiado quede compensado por la pérdida de lo que imperativamente es exigido que abandone, a virtud de superiores intereses de utilidad pública e interés social —art. 33.3 CE—.

QUINTO. – La Administración actora en el recurso 618 del año 1990, en su escrito de demanda, tras plantear la temática general de la controversia se remite al resultado de la prueba pericial de academia, a practicar en periodo probatorio, por estimar que la misma debe ratificar su particular criterio —expuesto en el fundamento de derecho segundo y tercero—. No obstante, la prueba referida, lejos de confirmar su tesis razona la improcedencia de la misma. Así, en el punto 3.3 del dictamen pericial se rechaza la procedencia de aplicar para fijar el justiprecio el valor de aprovechamiento medio de las Áreas 20 y 21 en la forma señalada por la Administración y que asciende a 10.155 ptas./m², ya que: a) la edificabilidad o aprovechamiento medio de que parte la valoración municipal —1,92 m²/m² para el Área de Referencia n.º 20 del Plan General y 1,93 m²/m² del Área n.º 21— es inferior a la realmente permitida, ya que no se tiene en cuenta que estamos ante una parte de la ciudad totalmente ejecutada, tanto en su estructura viaria como en sus sistemas de equipamientos, por lo que al efectuar el cálculo del «aprovechamiento medio» los aprovechamientos totales permitidos no deben dividirse por la superficie total del área de que se trata, sino por la superficie de ésta una vez excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas (viales y equipamientos) ya existentes, esto es, el aprovechamiento medio o tipo se aproxima a los aprovechamientos netos de la parcela, siendo las diferencias entre aquél y éstos únicamente las derivadas del emplazamiento en función de la anchura de la calle; y b) que la tasación municipal parte de los valores en venta de Viviendas de Protección Oficial en 1987 (60.053 ptas./m²), y de un valor en venta de local comercial de 45.000 ptas./m² construido en Planta Baja y 36.031 ptas./m² construido en Planta sótano de garage, cuando la realidad es que el expediente de justiprecio se inicia en sentido estricto en 1989 y que los precios de venta de las Áreas son manifiestamente superiores a los utilizados en la valoración municipal.

SEXTO. – El tema inicialmente aquí debatido —fórmula jurídica concreta que deba utilizarse para determinar el justo precio— ha sido abordado en supuestos fácticos coincidentes con el presente por el Tribunal Supremo en diversas ocasiones, poniendo de manifiesto que existiendo Plan ha de estarse al aprovechamiento permitido por él o, en su caso, al aprovechamiento medio fijado a los polígonos o unidades de actuación sujetos a reparcelación, y si en aquel no se fijase aprovechamiento alguno, por razón de la calificación del terreno expropiado como zona de parques y jardines o destino a vial, sin poder tampoco ser aplicable el sistema subsidiario del aprovechamiento medio fijado al polígono o unidad de actuación —como sucede en el presente caso, en el que nos encontramos ante una actuación aislada en terrenos urbanos, no incluidos en ninguna unidad física de gestión—, ha de estarse a la edificabilidad de los terrenos colindantes —entre otras, sentencias del Tribunal Supremo de 14 de julio 1987 (A.5432), 10 de diciembre de 1987 (A.9443), 1 de febrero de 1989 (A.772), 12 julio 1990 (A.6863)—. Así lo entendió el Jurado Provincial de Expropiación, y lo entiende el dictamen pericial emitido en el curso del proceso, que tras rechazar la tesis de la parte recurrente estima, que resulta más apropiado y justo calcular el justiprecio a partir del emplazamiento concreto de cada finca expropiada y de la edificabilidad correspondiente a calles de la misma anchura, ya que, por una parte el concepto de Área de Reparto en suelo urbano no existe en el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 y, por otra, supone dar a los expropiados un tratamiento más aproximado al de aquellos propietarios que estando en calles inmediatas y de la misma anchura no se ven afectados por la expropiación, no beneficiándose los de las calles estrechas de la mayor edificabilidad correspondiente a las calles anchas, ni perjudicándose a los de las calles anchas por la menor edificabilidad correspondiente a las calles de menor anchura, tomando como fecha de referencia la iniciación del expediente de justiprecio.

SÉPTIMO. – No obstante este común punto de partida entre el dictamen pericial de academia, emitido en los presentes autos, y el acuerdo del Jurado Provincial de Expropiación, ambos difieren en el importe del justiprecio procedente con relación a la finca expropiada. Así, el dictamen pericial parte del valor residual, resultante de sustraer, del valor en venta de los rendimientos que pueden obtenerse de él, todos los gastos necesarios para alcanzar tales rendimientos y partiendo de que el Coste Total de la realización de una obra (excluido el valor del suelo y beneficios de la promoción) equivale a un 154,1% del coste de su ejecución material y de un Coste de Ejecución Material de 35.140 ptas./m², estima el dictamen que el Coste Total de edificación es de 54.151 ptas./m², que, en sótano de uso garage/trastero se reduce a 38.340 ptas/m² y en planta baja, uso local comercial será de 32.340 ptas/m². Partiendo de dichos datos, llega tras las operaciones y datos recogidos en los folios 15 a 23 del dictamen, a atribuir a la ..., con una anchura de 19 metros, la media de 26.873 ptas./m² edificable según mercado, por lo que llega a un valor del suelo de 15.464.740 pesetas, resultante de multiplicar la superficie del solar —156 m²— por el valor unitario del solar expresado en ptas/m². de suelo —99.133, que se obtiene de multiplicar el aprovechamiento urbanístico en uso comercial —0,40 m²/m²— y en uso residencial —3,35 m²/m²— por los respectivos valores por metro edificable, según mercado, de 66.504 y 28.873 —pesetas/m²—, la suma de cuyos productos da 116.627 ptas./m². suelo a la que el dictamen aplica un índice corrector de minoración del 15% en atención a la desproporción entre el fondo y la longitud de fachada de la parcela que afecta a su valor; y adicionando la tasación de la edificación —no discutida— y el premio de afección, todo ello referido a la participación del 25% de la actora en la propiedad, resulta la suma de 5.228.074 pesetas, cantidad superior a la otorgada por el Jurado Provincial de Expropiación.

OCTAVO. – Ciertamente, los acuerdos de los Jurados Provinciales de Expropiación tienen la presunción iuris tantum de veracidad y acierto en razón a la competencia técnica e imparcialidad de sus componentes, conforme a reiterada doctrina mantenida por el Tribunal Supremo, sin embargo, es preciso tener presente que los dictámenes periciales practicados en los autos —y con mayor razón cuando, como en el presente caso, se practica un dictamen pericial de academia—, presenta idénticas características de imparcialidad y garantía que los acuerdos del Jurado, por lo que en caso de discordancia entre ambos, pronunciamientos —en el presente caso en sus resultados—, el Tribunal podrá fijar el justiprecio en función del dictamen pericial valorado conforme a las reglas de la sana crítica, estimándose en el caso enjuiciado procedente asumir la valoración del dictamen pericial de academia —que se extiende a lo largo de 28 folios, a través de un exhaustivo y razonado—, por las razones que en el mismo se expone, por lo que procede estimar parcialmente el recurso interpuesto, fijando el justiprecio en la suma de 5.228.074 pesetas.

NOVENO. – No hay motivos que determinen un especial pronunciamiento en cuanto a Costas.

FALLAMOS

PRIMERO. – Desestimamos el recurso contencioso-administrativo número 618 del año 1990, interpuesto por el AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, contra las resoluciones referidas en el encabezamiento de la presente resolución.

SEGUNDO. – Estimamos parcialmente el recurso interpuesto por D^a P. A. S., número 673 del año 1990, acumulado al anterior, anulando las resoluciones recurridas y finado el justiprecio de la finca expropiada en la suma de 5.228.074 pesetas.

TERCERO. – No hacemos especial pronunciamiento en cuanto a costas.

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