

EXCMO. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN SEGUNDA
Recurso nº 1730/1991. Sentencia nº 220 (28-5-1993)

TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA

EXPROPIACIÓN FORZOSA.

Resoluciones Jurado Provincial de Expropiación Forzosa sobre fijación de justiprecio.

Indemnización de daños y perjuicios por cierre de bar en inmueble expropiatorio (extinción de acto. Arrendamiento).

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

En Zaragoza veintiocho de mayo de mil novecientos noventa y tres.

En nombre de S.M. el Rey.

Son objeto de impugnación las resoluciones del Jurado de Expropiación Forzosa de 10 de junio y 14 de octubre de 1991, fijando el Justiprecio de una finca del actor sita en C/ ... nº ... de Zaragoza. Y la desestimación presunta de la solicitud del actor ante el Ayuntamiento de Zaragoza de indemnización de daños y perjuicios por cierre de un bar sito en dicho inmueble.

Procedimiento: Ordinario.

Cuantía: Indeterminada.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. – El actor, mediante escrito presentado el 25 de noviembre de 1991 dedujo el presente recurso contencioso-administrativo contra las indicadas resoluciones del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa y del Ayuntamiento de Zaragoza.

SEGUNDO. – Previa la interposición del recurso, publicación de su incoación y aportación del expediente administrativo, la parte actora dedujo demanda en suplica de que se dicte sentencia que anule los acuerdos del Jurado de Expropiación y fije el justiprecio de 18.651.551 ptas. Y que, anulando el acuerdo presunto del Ayuntamiento demandado, declare su derecho a ser indemnizado en los daños y perjuicios que resulten de la extinción del arrendamiento de industria para la explotación de un negocio de Bar en la finca expropiada, concertado el 26-2-1986 y a subrogarse el Ayuntamiento en sus obligaciones frente al arrendatario.

TERCERO. – La Administración demandada, en su contestación a la demanda, suplicó la desestimación del recurso.

CUARTO. – El Ayuntamiento codemandado, en igual trámite, solicitó la inadmisibilidad del recurso en cuanto a la impugnación del acto presunto o, subsidiariamente, su desestimación, así como la del recurso contra los acuerdos del Jurado de Expropiación.

QUINTO. – Recibido el proceso a prueba, se propuso documental y confesión judicial por la parte actora, que fueron declaradas pertinentes.

SEXTO. – Finado el periodo probatorio, las partes evacuaron el traslado para conclusiones sucintas por escrito, señalándose para votación y fallo del recurso el día 17 de los corrientes.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. – Constituye el objeto del presente recurso, determinar si son conformes al Ordenamiento Jurídico las resoluciones del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza, indicadas en el encabezamiento de esta sentencia, por las que, en instancia y reposición, se fijó el justiprecio de una finca propiedad del recurrente, sita en el nº ... de la ..., de esta Ciudad, con una superficie de 108,75 m², en 6.131.644 ptas., incluido el 5% de premio de afección. Así como la desestimación presunta, por aplicación de la ficción legal del silencio administrativo negativo, por el Ayuntamiento de Zaragoza de la solicitud *** el mismo dedujo el recurrente el 9 de julio de 1990 **** se dispusiera la iniciación del expediente o expedientes*** los precisos para fijar las indemnizaciones que, por consecuencia del cese de la explotación del bar de que se trata, instado en la planta baja de la casa nº ... de la calle ... de esta Capital, puedan corresponderle como dueño de la instalación, con denuncia de la mora el 17 de septiembre de 1991.

SEGUNDO. – Del anterior Planteamiento deriva que el recurrente formula dos pretensiones claramente diferenciadas. Una, la mejora del justiprecio fijado por el Jurado de Expropiación hasta la cantidad que interesa de 18.651.551 ptas.; y otra, la de ser indemnizado por el Ayuntamiento de Zaragoza, Administración expropiante, de los daños y perjuicios que se deriven de la extinción del arrendamiento de lo que denomina industria instalada en la planta baja de la finca expropiada, en la que, afirma, había instalado un negocio de bar arrendado a D. J. R. P. Tales pretensiones no sólo se diferencian por sus contenidos, sino por sus destinatarios, pues mientras en la primera, legitimado pasivamente se halla el Jurado de Expropiación Provincial de Zaragoza, como Órgano autor de los acuerdos impugnados relativos al justiprecio, aunque, en la conservación de los mismos tenga un interés legítimo también el Ayuntamiento de Zaragoza, como Administración expropiante, es claro que, frente a la segunda pretensión únicamente está legitimado pasivamente dicho Ayuntamiento, quien, por otro lado, formula frente al recurso promovido por el actor contra su acuerdo presunto una causa de inadmisibilidad que, en un orden lógico en la dilucidación de las cuestiones planteadas, ha de ser examinada con carácter previo a las de carácter sustantivo.

TERCERO. – El Ayuntamiento demandado opone frente a la impugnación de su desestimación presunta de la solicitud indemnizatoria de los daños y perjuicios derivados y que deriven de la extinción del arrendamiento suscrito con el Sr. R. P., la causa de inadmisibilidad prevista en el art. 82.c) en relación con el 40.a), ambos de la Ley de la Jurisdicción contenciosa, por entender que tal desestimación es reproducción de un acto firme por consentido anterior el de 22 de noviembre de 1989, por el que quedó definitivamente aprobado la relación de *** afectados por la expropiación. Ciertamente, obra *** administrativo el acuerdo municipal de dicha fecha en el que aparece relacionado en 6º lugar el demandante y como único derecho afectado el de dominio sobre la finca en cuestión, con una superficie que, acogiendo alegación del mismo en cuanto a la anchura de la calle ..., angular con la C/ ..., se determina la superficie afectada en 108,75 m², en cuyo acuerdo también se refleja la reclamación de la representación del arrendatario, quien, según reconoce el propio demandante, fue debidamente indemnizado. Contra dicho acuerdo y, no obstante la prevención contenida en el punto cuarto de su parte dispositiva relativa a los arrendamientos que, en su caso, existieran en las fincas afectadas, no consta se presentara reclamación o escrito alguno, hasta que, en acuerdo del Consejo de Gerencia de 14-3-90 se diera por terminada la fase de avenencia, por el expropiado se formuló la correspondiente hoja de aprecio el 8 de mayo siguiente, la que referida exclusivamente al suelo y la construcción, con base en el informe del Arquitecto Dº I. G. E., cifró en los 18.651.551 ptas. que ahora reclama, a la que se ciñó el Ayuntamiento demandado en la suya que, con base en los dictámenes de sus técnicos alcanzó la cifra de 3.111.011 ptas. que, al no ser aceptada, determinó el pase a la fase de justiprecio ante el Jurado de Expropiación, el 27-7-90, que, obviamente, no podía pronunciarse, en lo que a determinación de aquél, mas que sobre los conceptos que el propio expropiado había concretado en su correspondiente hoja de aprecio y a los que el Ayuntamiento demandado había tenido oportunidad de contraofertar en su hoja aprobada, rechazando la del actor el 20 de junio de 1990, por lo tanto, sin poder atender a lo que extemporáneamente había sido planteado por primera vez en escrito de 9 de julio de 1990, superada ya la fase de valoración ante la Administración expropiante, por lo que el recurso promovido contra la desestimación presunta de esta última petición incurre en la causa de inadmisibilidad invocada al ser aquélla reproducción de aquella otra en que quedaron definitivamente fijados los bienes y derechos afectados por la expropiación, todo ello, sin perjuicio del derecho del actor de instar ante el Ayuntamiento demandado la devolución de los enseres que, como de su propiedad consignó ***.

CUARTO. – Entrando ya en el análisis de los acuerdos del Jurado de Expropiación, ha de señalarse, tal como apunta el Abogado del Estado en su escrito de contestación a la demanda, la uniforme y reiterada doctrina jurisprudencial relativa a la presunción «iuris tantum» de legalidad y acierto de los acuerdos de los Jurados de Expropiación Forzosa, expresada, además de en las sentencias citadas por aquél en su escrito, en las más recientes de 22 y 30 de junio de 1992, si bien admitiendo la posibilidad de que pueda prevalecer frente a la misma el resultado de la prueba pericial practicada en la fase jurisdiccional, «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...» (Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 3ª, Sección 6ª, de 16 de junio de 1992 —RJ 4653—); aunque sin reconocer dicha fuerza enervatoria de la indicada presunción a los informes técnicos emitidos a instancia de parte, «ya que no constituyen prueba pericial al no ajustarse su emisión a lo dispuesto en los arts. 610 a 632 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (Sentencia de la misma Sala del T.S. de fecha 5 de mayo de 1992 —RJ 3485—), ni a los informes emitidos por Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, de los que afirma que, «al margen del prestigio profesional que pueda reconocerse a su autor es de observar como los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria señalan precios del mercado especulativo de la propiedad privada, siendo así que el justiprecio debe corresponderse con el valor real y determinarse mediante criterios objetivos...» (Sentencia del T.S. Sala 3ª, Sección 2ª, de 12 de mayo de 1989) reiterado en la sentencia de 13 de mayo de 1992, en la que alude al carácter de su función propia «más mediadora que valorativa».

QUINTO. – Aplicando la doctrina transcrita al caso enjuiciado, la solución al recurso planteado, en lo que a modificación del justiprecio fijado en los acuerdos del Jurado de Expropiación se refiere, necesariamente ha de ser desestimatoria, pues ninguna prueba pericial se ha articulado en el presente *** para tratar de acreditar la pretendida mayor valoración existiendo en autos otra prueba intentada al efecto que informes propuestos como prueba documental, uno de ellos, emitido por el Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Aragón y Soria, sin que al efecto resulte relevante el informe a emitir, también como documental, por el Colegio de Arquitectos, porque, en cualquier caso, tampoco tendría el valor de prueba pericial, no existiendo otra justificación de la pretensión del recurrente al respecto que el informe técnico acompañado, en su momento, a su hoja de aprecio en el curso del expediente administrativo, todo lo cual resulta insuficiente para enervar la valoración realizada por el Jurado en su fundada resolución de instancia, confirmada en reposición, en la que no sólo atendió al carácter urbanístico de la expropiación de una finca enclavada en suelo urbano, en orden a la adopción del criterio de valoración urbanístico, conforme al art. 105 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, sino también a los fondos edificables establecidos en el planeamiento y las alturas máximas según los anchos de la calle, aceptando los valores de repercusión estimados por la Unidad Técnica de Valoraciones del Servicio de Suelo y la Vivienda del Ayuntamiento de Zaragoza, con una reducción del 10% por ser su superficie inferior a la mínima de solar edificable, además de las reducciones correspondientes, en planta baja a suelo que pasa a viales en el conjunto de la manzana y en plantas alzadas a suelo que pasa a viales y del que constituye patio de manzana, con lo que arrojó un valor unitario, hechas las oportunas operaciones aritméticas, de 44.334 ptas./m², a lo que se adiciona el valor de la construcción y el premio de afección, que procede mantener, con confirmación de los expresados acuerdos.

SEXTO. – Por lo expuesto, procede la desestimación del presente recurso, sin que concurran méritos para una especial imposición de las costas proce-sales.

FALLAMOS

PRIMERO. – Desestimamos el presente recurso nº 1730/91, deducido por D. A. J. M.

SEGUNDO. – No procede especial imposición de las costas procesales.

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