

---

**EXCMO. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN**  
**SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN SEGUNDA**  
**Recursos nºs 795 y 845 de 1994. Sentencia nº 259 (10-6-1998)**  
**Expediente: 3.086.490/1990**

---

**TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA**

EXPROPIACIÓN.

Fijación justiprecio por expropiación terrenos.

Ejecución proyecto de obras de urbanización, prolongación calle.

---

**Ilmos. Sres.**

**PRESIDENTE**

D. Jaime Servera Garcías

**MAGISTRADOS**

D. Eugenio Angel Esteras Iguacel (*Ponente*)

D. Fernando García Mata

En Zaragoza, a diez de junio de mil novecientos noventa y ocho.

En nombre de S.M. el Rey.

Es objeto de impugnación la resolución de 11 de abril de 1994 del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza por la que se fija el justiprecio de una porción de terreno correspondiente a la finca catastral Z-05-50-03-008 situada en la Avda. de Cataluña de Zaragoza, propiedad de los particulares demandantes, afectada por la expropiación para la ejecución del proyecto de urbanización de la prolongación de la calle Marqués de la Cadena, acordada por el Ayuntamiento de Zaragoza.

Procedimiento: Ordinario.

Cuantía 50 425.360 ptas y 50.966.404 ptas.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.** – Mediante escrito de 5 de julio de 1994 la representación de los particulares demandantes formuló recurso contencioso administrativo contra la resolución citada que dio lugar a la incoación de los presentes autos nº 795/94, de esta Sección, mientras que la representación del Ayuntamiento de Zaragoza lo hizo por escrito de 14 de julio de 1994, iniciándose los autos nº 845/94, acumulados posteriormente por auto de 15 de noviembre de 1994.

**SEGUNDO.** – Previa la interposición del recurso, publicación de su incoación y aportación del expediente administrativo la representación de los particulares demandantes, dedujo demanda suplicando se dictara sentencia declarando la nulidad del acto impugnado y señalando el justiprecio en 142.725.824 ptas., más los intereses legales correspondientes.

**TERCERO.** – La representación del Ayuntamiento, a su vez, dedujo demanda en súplica de que se dictara sentencia declarando la nulidad de la resolución impugnada y que el valor correspondiente al terreno y al edificio objeto de este procedimiento es de 41.334.060 ptas.

**CUARTO.** – La Administración demandada, en su contestación a la demanda, suplicó se dictara sentencia desestimatoria del recurso.

**QUINTO.** – Recibido el proceso a prueba se propuso por la representación del Ayuntamiento prueba documental y por la representación de los restantes demandantes prueba documental y pericial, que fueron practicadas con el resultado que consta en autos.

**SEXTO.** – Finado el periodo probatorio las partes evacuaron el traslado para conclusiones por escrito, señalándose para votación y fallo del recurso el día 21 de enero de 1998, acordándose para mejor proveer la ampliación de la prueba pericial practicada, de cuyo resultado se dio traslado a las partes para alegaciones, quienes presentaron los correspondientes escritos.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.** – Constituye el objeto de este proceso determinar si es conforme con el ordenamiento jurídico la resolución de 11 de abril de 1994 del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza por la que se fijó el justiprecio correspondiente a la finca catastral Z-03-125-061, situada en la Avda. de Cataluña, de esta ciudad, de la titularidad de los particulares demandantes, afectada por la expropiación para la ejecución del proyecto de urbanización de la prolongación de la calle Marqués de la Cadena, llevada a cabo por el Ayuntamiento demandante.

Esta resolución es impugnada tanto por la parte expropiada como por el Ayuntamiento quienes, frente a la cantidad de 92.300.464 ptas. señalada por el Jurado, interesan respectivamente sea determinado el justiprecio expropiatorio en 142.725.824 ptas. y 41.334.060 ptas., mostrando su disconformidad tanto en lo referente al valor asignado al suelo como a la edificación existente.

**SEGUNDO.** – Las partes están de acuerdo en que se trata de un supuesto de expropiación urbanística que habrá de regirse, por tanto, por lo dispuesto en los art. 105 y siguientes de la Ley de Suelo de 9 de abril de 1976 y por los arts. 145 y 146 del Reglamento de Gestión Urbanística de 25 de agosto de 1978, según los criterios señalados en tales preceptos, teniendo en cuenta que el bien expropiado se encuentra situado en suelo clasificado como urbano.

Para la decisión del recurso es de tomar en consideración, además, la reiterada doctrina del Tribunal Supremo, suficientemente conocida por las partes, según la cual la valoración del Jurado de Expropiación en la determinación del justiprecio ostenta la presunción «juris tantum» de legalidad y acierto en razón a su competencia técnica e imparcialidad de sus componentes, presunción que puede ser combatida y revisada en vía jurisdiccional en los supuestos de error material, infracción de preceptos legales, desajustada apreciación de los datos materiales o cuando la valoración no esté en consonancia con la resultancia fáctica del expediente o de la prueba practicada; y precisamente el informe pericial emitido en vía jurisdiccional por medio de técnico idóneo, nombrado de acuerdo con las reglas de la Ley de Enjuiciamiento Civil, tiene las mismas características

de objetividad e imparcialidad que el acuerdo del Jurado, por lo que en caso de discordancia entre ambos el Tribunal puede, en su caso, fijar el justiprecio siguiendo el dictamen emitido en autos, valorado conforme a las reglas de la sana crítica. (Sentencia de 16 de mayo de 1993, ARZD. 1800/93, entre otras muchas).

**TERCERO.** – A propuesta de los particulares recurrentes se ha practicado en autos prueba pericial consistente en la emisión de dictamen por un Arquitecto Superior, designado por la suerte a falta de mutuo acuerdo entre las partes, ampliado en virtud de diligencia para mejor proveer.

En un completo y razonado informe el perito analiza los distintos pormenores de la expropiación de que se trata, para distinguir después entre la valoración del suelo y la que corresponde a la construcción situada sobre el mismo.

A) Por lo que concierne al primer extremo, el perito comparte con la resolución impugnada y con el informe de la parte expropiada, obrante en el expediente, diversos criterios sustanciales, como son la utilización del método residual, con la formulación técnica correspondiente al mismo, y la edificabilidad atribuible a la parcela expropiada como mejor uso posible que se le puede asignar, equivalente a 2,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, al estar incluida en la Zona E, Grado 1, según el Plan General de Ordenación Urbana. Sin embargo existe una radical diferencia entre las conclusiones alcanzadas a la hora de fijar el precio del metro cuadrado entre uno y otros, que se traduce respectivamente en la asignación de la cantidad de 103.870 ptas. en el informe de autos frente a la de 20.622 ptas del Jurado o la de 29.163 ptas. del informe de parte.

La razón de esta diferencia se encuentra en que, según se desprende de su informe y se sintetiza por el perito en su comparecencia correspondiente a la diligencia para mejor proveer acordada, la determinación del precio por él establecida lo es con referencia a una construcción de promoción libre y no a una promoción de Viviendas de Protección Oficial, como sucede en el acuerdo del Jurado y en el informe de parte. En particular se indica que tales viviendas protegidas no se han ejecutado frente al punto en que se sitúa el bien expropiado o en sus proximidades, pues por el contrario, como ampliamente se especifica en los folios 14 y sgts. del informe y sus anexos, se toma como término de comparación para el estudio valorativo la construcción de un edificio en virtud de un Plan Especial cuyo límite es el cerramiento izquierdo de los terrenos objeto de la pericial, cuya ejecución tuvo lugar entre el 3 de abril de 1990 y el 20 de julio de 1992, con la preceptiva licencia, coincidiendo las alineaciones de tal edificio con las resultantes de los terrenos expropiados, que en la actualidad forman la Plaza Mozart, la Avda. de Cataluña y la prolongación de la calle Marqués de la Cadena, donde se sitúa el bien afectado por la expropiación.

Se desprende también del dictamen de autos, en cuanto acepta expresamente en este punto el informe de parte obrante en el expediente, que el terreno expropiado fue urbanizado en su día, llegando a adquirir la condición de solar, y que la edificación ahora expropiada fue autorizada por el Ayuntamiento con arreglo a las disposiciones vigentes, análogamente a como se hizo con los solares

enfrentados y colindantes en la misma calle, todo lo cual permite entender que, como ya se expone en la resolución del Jurado, se trata de un inmueble situado en suelo clasificado como urbano.

Todos estos antecedentes, destacados de la detallada y pormenorizada prueba pericial que se analiza, vienen a corresponderse con la doctrina del Tribunal Supremo en cuya virtud en los supuestos de expropiación de terrenos situados en la trama consolidada de la ciudad, destinados a vial, para determinación de la edificabilidad atribuible ha de estarse a la que corresponde a los terrenos colindantes, de manera que la fijación del valor urbanístico conforme a los preceptos de inicial referencia puede hacerse por el método del valor residual atendiendo a los precios de mercado, cuando estén debidamente acreditados, cuya prevalencia expresamente se declara frente a los módulos establecidos para viviendas de protección oficial al ser estos último más adecuados para valorar terrenos situados en suelo urbanizable. (Ss. de 5 de febrero de 1994, ARZD. 747/94; 23 de octubre de 1995, ARZD. 7843/95; 7 de octubre de 1996, ARZD 6991/96 y de 14 de octubre de 1996, ARZD. 7065/96).

Por esta razón ha de darse prevalencia a la prueba pericial y entender que valor del suelo expropiado es de 264.037.540 ptas. ( $2.542 \text{ m}^2 \times 103.870 \text{ ptas./m}^2$ ), frente al criterio del Jurado y de la Corporación, cuya tesis impugnatoria en el concepto de que se trata se sustenta fundamentalmente en la consideración de que la edificabilidad de la que ha de partirse es de  $1,43 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , basada en «el cálculo del valor urbanístico en función de la media del aprovechamiento bruto del entorno.»

B) Por lo que respecta al segundo de los extremos indicados —valoración de la construcción, fijada en 35.484.080 ptas. por el Jurado— el perito sigue el método del valor de reposición o de coste, en cuya virtud, tomando como base el coste de un edificio nuevo al que se aplican los criterios correctores de depreciación, en función de la edad y del estado de uso, asimismo con las precisas fórmulas y operaciones que se complementan con el cuadro analítico del folio 12, sobre determinación del precio de reposición del  $\text{m}^2$  construido, establece un valor total de 48.301.081 ptas. que expresamente se acepta por ser suficientemente convincentes los expresados elementos en que se sustenta.

Sin demérito de los informes técnicos que sirven de fundamento a la demanda del Ayuntamiento y a la resolución del Jurado, la Sección considera que debe ser prevalente en su conjunto el informe pericial de autos por las ya apuntadas características que en el concurren.

En consecuencia, de acuerdo con las normas y doctrina jurisprudencial indicadas, procede desestimar el recurso promovido por el Ayuntamiento de Zaragoza y estimar en parte el formulado por la parte afectada por la expropiación y, con declaración de nulidad en lo necesario de las resoluciones impugnadas, determinar el justiprecio de la finca de que aquí se trata en la suma 136.338.994 ptas.

La cantidad así establecida es consecuencia de los principios de rogación de parte y de congruencia de las sentencias previstos en el art. 43.1 y 80 de la LJCA, ya que de un lado y por lo que se refiere la determinación del valor del

suelo expropiado, la cantidad señalada en el informe pericial excede de la solicitada en este concepto por la parte expropiada que, según se indica en la demanda en correlación con la hoja de aprecio, sería de 74.132.346 ptas. incrementada en un 10%, esto es, 81.545.580 ptas, por lo que no cabe reconocer un importe superior al que se postula, y de otro la cantidad correspondiente a las edificaciones es, según el mismo informe, la de 48.301.081 ptas. que por ser la exacta valoración de este aspecto de la expropiación, consecuentemente a la aceptación de la prueba pericial, debe tener carácter prevalente sobre la cantidad de 49.439.798, más un 10%, esto es, 54.383.777, solicitada por la misma parte demandante. La suma de ambas cantidades 129.846.661 ptas. se incrementa en la de 6.492.333 ptas. equivalente al 5% de premio de afección.

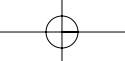
**CUARTO.** – Se plantea por la representación de la parte expropiada la cuestión relativa a la determinación del momento inicial para determinar los intereses previstos en los arts. 56 y 57 de la Ley de Expropiación Forzosa.

En la demanda se indica como día de comienzo del periodo de devengo de intereses el 15 de diciembre de 1987 en que por el Pleno municipal se tomó el acuerdo de aprobación de la relación de propietarios, bienes y derechos afectados por la expropiación de que se trata, mientras que la representación del Ayuntamiento entiende en su correlativa demanda que tal fecha ha de fijarse en el momento en que por la Diputación General de Aragón se declaró urgente la ocupación de los bienes y derechos a expropiar, que tuvo lugar por resolución de 18 de abril de 1989, según el expediente, del que se desprende también que la ocupación de tales bienes y derechos se produjo el 29 de noviembre de 1990.

De acuerdo con la doctrina expresada en las sentencias del Tribunal Supremo de 3 de abril de 1993 (ARZD. 27 13/93) y de 15 de noviembre de 1997 (ARZD. 9206/1997), entre otras, no obstante lo dispuesto en el art. 52.8 de la LEF, en el que se establece como regla general que el computo de los intereses comienza a partir de la fecha de la efectiva ocupación de los bienes o derechos expropiados en el procedimiento de urgencia, en los casos en que la relación concreta de tales bienes o derechos se haya aprobado con anterioridad a la declaración de urgente ocupación de lo mismos se estará a la fecha de la aprobación de dicha relación, a fin de evitar que el expropiado en el procedimiento de urgencia resulte de peor condición que el expropiado en el procedimiento ordinario, de manera que por aplicación de estos criterios al presente caso debe aceptarse la tesis de los particulares demandantes y señalar el «dies a quo» en el 15 de diciembre de 1987. Los referidos intereses, según las propias sentencias citadas, se incrementarán en dos puntos a partir de la fecha de esta sentencia, según pretende por la misma parte demandante.

**QUINTO.** – De conformidad con el art. 131 de la LJCA no se aprecian motivos para una expresa imposición de costas.

En atención a lo expuesto esta Sección pronuncia el siguiente:



### FALLO

**PRIMERO.** – Desestimar el recurso contencioso administrativo nº 845/94 interpuesto por el Ayuntamiento de Zaragoza.

**SEGUNDO.** – Estimar en parte el recurso contencioso administrativo 795/94, acumulado al anterior, interpuesto en representación de los particulares afectados por la expropiación y, con declaración de nulidad parcial de la resolución impugnada determinar el justiprecio de la finca expropiada en la cantidad 136.338.994 ptas, cantidad que devengará los intereses legales en forma señalada en el fundamento jurídico cuarto.

**TERCERO.** – No hacer especial imposición de costas.

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

