

EXCMO. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN PRIMERA
Recursos nos 317/1992 y 340 de 1992.
Sentencia nº 378 (27-9-1993)

TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA

EXPROPIACIÓN FORZOSA.

Expediente de expropiación forzosa para ejecución obras Proyectos Urbanización.

Ilmos. Sres.	MAGISTRADOS
PRESIDENTE	D. Jesús M ^a Arias Juana
D. Julio Boned Sopena (Ponente)	D. Fernando García Mata

En Zaragoza veintisiete de septiembre de mil novecientos noventa y tres.

En nombre de S.M. el Rey.

Son objeto de impugnación los Acuerdos del citado Jurado, de 12 de noviembre de 1991 y 20 de enero de 1992, sobre justiprecio de finca.

Procedimiento: Ordinario.

Cuantía: 3.343.865. – pesetas.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. – Del expediente administrativo deriva que: A) En pieza separada de justiprecio dimanante de expediente de expropiación seguido por el Ayuntamiento de Zaragoza para la ejecución del Proyecto de Urbanización de la ..., nº ... de 1990, referido concretamente a la finca del actor, identificada catastralmente como Z-04-45-21-017 ubicada en el nº ... de dicha ..., recayó el primero de los Acuerdos mencionados, fijando el justiprecio en la cantidad de 3.343.865,– pesetas. B) Interpuestos, en 13 y 17 de diciembre de 1991, sendos recursos de reposición, por el Ayuntamiento de Zaragoza y el Sr. A. M., respectivamente, fueron desestimados por la segunda de las especificadas Resoluciones.

SEGUNDO. – Previa la interposición del recurso, publicación de su incoación y aportación del expediente administrativo, las partes actoras dedujeron sendas demandas, para que se dicte Sentencia, por la que se declaren nulos los Acuerdos del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa y se fije como justiprecio de los terrenos y edificaciones expropiados, las cantidades de 8.760.178,– pesetas, incluido el 5% de premio de afección y 2.528.418,– pesetas, respectivamente, el Sr. A. M. y el Ayuntamiento de Zaragoza; y además, aquél solicita se declare su derecho a que se le abonen los intereses legales por demora en el justiprecio y en el pago y se condene al pago de las costas a quien se opusiere a los pedimentos formulados.

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

CUARTO. – Recibido el proceso a prueba, se propuso documental y pericial por el actor en el recurso nº 317/92 y documental por el Ayuntamiento, con el resultado que consta en autos.

QUINTO. – Finado el periodo probatorio, las partes evacuaron el traslado para conclusiones sucintas por escrito, señalándose para votación y fallo del recurso el día 15 de septiembre de 1993.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. – Las partes actoras en ambos recursos impugnan los Acuerdos del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa, fijando el justiprecio de la participación del actor en el inmueble señalado con el nº ... de la ..., de esta ciudad; el Ayuntamiento de Zaragoza porque aceptando el Jurado básicamente los valores de repercusión del suelo obtenidos existe una divergencia en el parámetro urbanístico de la edificabilidad, en tanto que el otro actor estima injustos los valores de repercusión del suelo y de la edificación, con más los índices correctores por plantas edificables y la incorrección de la deducción del 10% por tratarse de finca inedificable; manteniendo cada parte actora como justiprecio la cantidad señalada en su respectiva Hoja de Aprecio, esto es, 8.760.178,- y 2.528.418,- pesetas el Sr. A. y el Ayuntamiento.

SEGUNDO. – No existe discusión entre las partes sobre los hechos básicos determinantes de la expropiación, que es consecuencia de la ejecución del Proyecto de Urbanización de la ..., en el Área de Referencia del P.G.M.0. de 1986, con Plan Parcial aprobado, sobre una trama de la ciudad totalmente consolidada y ejecutada; y asimismo, aquéllas aceptan que nos encontramos ante una expropiación urbanística, lo que determina la aplicación de la normativa vigente en el momento de la iniciación del expediente de justiprecio individualizado, al que hay que entender referida la valoración (art. 136.a) del Reglamento, de Gestión Urbanística, aprobado por R.D. de 28-8-1978); 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 complementarse con lo preceptuado por el Título IV del citado Reglamento; y en concreto, del art. 105.2 de aquella Ley y de los arts. 145 y 146 del Reglamento de Gestión Urbanística, vigentes a la sazón. Por tanto, al ostentar los terrenos la naturaleza de suelo urbano, y estando las partes conformes en la improcedencia de calcular el valor urbanístico atendiendo a la Contribución Territorial Urbana —al no concurrir los requisitos del art. 145 del R.G.U.— habrá de estarse, de conformidad con lo prevenido en los arts. 105.2 L.S. 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 que se trate, y si en el Plan 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 aquí en que nos encontramos con una actuación en terrenos urbanos, no incluidos en ninguna unidad física de gestión— ha de estarse a la edificabilidad de los terrenos colindantes (SS.T.S. 14-7 y 10-12-87; 1-2-89 y 12-7-90, entre otras). En esencia, es el sistema de valoración que siguen, tanto ambas partes actoras, en sus Hojas de Aprecio, como el Jurado en los Acuerdos impugnados.

TERCERO. – No obstante, el informe del perito Arquitecto J. L. A. F., emitido a instancia del actor Sr. A. M., mas designado de común acuerdo con la otra parte actora, y el Acuerdo del Jurado Provincial de Expropiación difieren en el importe del justiprecio de la finca expropiada. Así, aquel informe parte del valor residual resultante de deducir del valor correspondiente al rendimiento óptimo del inmueble, los costos de construcción necesarios, sin que en ningún caso sea superior al precio medio del mercado; entendiéndose por rendimiento óptimo la utilización más idónea del suelo en función de las condiciones de uso y su intensidad, otorgadas por el planeamiento, que se determinará en función de los precios de venta de mercado de la edificación posible. Ello fluye de las disposiciones de carácter fiscal, particularmente de las Normas Técnicas para la determinación del valor catastral de los bienes de naturaleza urbana, contenidas en las Ordenes Ministeriales de 22 de septiembre de 1982, 13 de junio de 1983, 3 de julio de 1986 y 28 de diciembre de 1989. Y así, partiendo de que el coste total de la realización de una obra —excluido el valor del suelo— supone un 143% del coste de su ejecución material, estima el de un metro cuadrado construido en tal edificio para la zona Centro, en la cantidad de 38.255,- pesetas según mercado (edificio de viviendas en altura y entre medianeras de unos 75 m²/vivienda y calidad media) que será la aplicable a las plantas 1 a 7, computando el aprovechamiento para el inmueble de autos que tenía en el momento de la aprobación del plan, legitimador de la expropiación la manzana en que se sitúa, de un número máximo de plantas igual a Baja+7 en altura, conforme al art. 4.2.2.3 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O., correspondiente a calle de 20 o más metros de anchura, aquí el chaflán de la ... con calle ... Mas, aquel valor debe ponderarse a la baja en locales de planta baja y sótano -1 (con destino a estacionamiento de vehículos) en 1/3 y 1/2, respectivamente; con lo que se llega a establecer el coste unitario en ejecución material de la construcción, por plantas, así: sótano, 19.127,50 ptas./m²; planta baja, 12.751,67 ptas./m² y plantas alzadas (viviendas) 1 a 7, 38.255 ptas./m². Seguidamente el perito estima el valor en venta considerando como precio de mercado un 140% del precio máximo de Viviendas de protección Oficial y tras las pertinentes operaciones, en 94.583,- ptas./m² construido, rebajándolo para los locales comerciales, que irían en la planta baja, a 55.000,- ptas./m² y para el estacionamiento de vehículos, en el sótano, a un 60% del de las viviendas, esto es, 48.643,- ptas./m² y aplicando la fórmula $V_s = 0,71 V_v - 1,43 EM$ en la que V_s es el valor del suelo; V_v , el de venta y EM el coste de ejecución material de las construcciones posibles sobre el suelo, separadamente por cada uno de los usos del edificio, obtiene los valores de repercusión del suelo por m² construido para estacionamiento, locales comerciales y viviendas, que son respectivamente, 7.134, 20.815, y 12.449 ptas./m² y aplicando estos valores a las edificabilidades de las plantas bajas y sótano, en que por tratarse de solar neto su superficie será el 100% de la del solar, esto es, 101 m² en tanto que para las plantas alzadas, en atención a la futura ordenación del patio interior de la manzana, se estima en un 60% de aquella —60,6 m² por planta—, obtiene el valor del suelo expropiado para la totalidad del inmueble de autos, en 8.108.765,- pesetas, correspondiendo al Sr. A. M., el 30%, o sea, 2.432.629,- ptas. Para la valoración de la construcción emplea el método de reposición con unos índices correctores por edad y estado de conservación del inmueble en cuestión, y partiendo de la fórmula $V_c = 1,43 EM X De X Du$, la aplica separadamente también, para la vivienda —piso 1º izquierda con una superficie de 71 m²— y local en planta baja, de 40 m², computando para aquella el mencionado precio de 38.255,- ptas./m² construido, en tanto que lo rebaja en un tercio para el local, quedando en. 25.503,- ptas./m², y teniendo en cuenta como factores de depreciación por la edad (50 años), el 0,47 y por estado de uso el 1,00; con lo que la valoración de la vivienda y local asciende respectivamente, a 1.825.494, y 685.623,- ptas., en junto, 2.511.117,- ptas. A la suma de lo valores de suelo y suelo adicional el 5% de premio de afección, alcanzando el justiprecio la cantidad de 5.190.933,- pesetas, superior a la fijada por el Jurado de 3.343.865, y por el Ayuntamiento de Zaragoza, de 2.528.418, aunque de haber aplicado éste con toda corrección los valores de repercusión del suelo separadamente por cada uno de los usos del edificio, el valor del suelo hubiera ascendido a 1.546.045,50 ptas. y el valor total de lo expropiado, incluido el premio de afección, a 3.582.899,- ptas.

CUARTO. – Ciertamente los Acuerdos de los Jurados Provinciales de Expropiación se hallan adornados de la presunción «juris tantum» de veracidad y acierto, en razón de la competencia técnica e imparcialidad de sus componentes, conforme reiterada doctrina jurisprudencial no obstante, es preciso tener presente que los informes periciales practicados en los autos presentan idénticas características de imparcialidad y garantías de acierto que aquellos Acuerdos, por lo que en caso de divergencia entre ambos pronunciamientos —en el caso aquí contemplado, en sus resultados— el Tribunal podrá fijar el justiprecio en función del informe del perito actuante en autos, apreciado conforme a las reglas de la sana crítica, estimándose procedente asumir esa valoración del informe, que se extiende a lo largo de 21 folios, a través de un exhaustivo y razonado estudio, realizado con gran rigor profesional, por lo propios argumentos expuestos; por lo que procede estimar parcialmente el recurso, fijando el justiprecio en 5.190.933 pesetas, cantidad que devengará los intereses que preven los arts. 56 y 57 de la Ley de Expropiación Forzosa, y a partir de ésta los del art. 921 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, si bien debe tenerse la previsión de que el momento inicial del devengo de los intereses por demora en el señalamiento del precio no es, como pretende el expropiado, a partir de los seis meses de la publicación en el B.O.E. de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, sino desde el transcurso de los seis meses contados desde el acuerdo concreto declarando la necesidad de ocupación de los terrenos en cuestión —que en el presente caso es el de fecha 16 de marzo de 1989, por el que se aprobó la relación de propietarios, bienes y derechos afectados por la expropiación para la ejecución del Proyecto de Urbanización de la Avenida Pablo Gargallo, de esta ciudad—, pues como tiene declarado el Tribunal Supremo, entre otras, en su Sentencia de 15 de junio de 1991 «una cosa es la atribución por vía legal al Plan General del efecto legitimador de las expropiaciones que tengan su origen en previsiones del mismo, a través de entender implícitas con su definitiva aprobación la utilidad pública y la necesidad de ocupación y otra distinta es que, cuando la Administración Gestora del Plan decide emprender la actividad expropiatoria, el procedimiento se inicie, como aquí ha sucedido, con un explícito acuerdo de la necesidad de ocupar concretos y determinados bienes, y es a este acuerdo y no a la aprobación del Plan al que hay que considerar como el iniciador del expediente expropiatorio, y por ende, al que ha de anudarse el efecto de la mora en la determinación del justo precio».

QUINTO. – No existen méritos especiales para hacer expresa imposición de las costas.

FALLAMOS

PRIMERO. – Estimamos en parte el recurso contencioso-administrativo nº 317 de 1992, interpuesto por D. J. A. M., y anulamos los Acuerdos especificados en el encabezamiento; fijando el justiprecio de la finca expropiada en la cantidad de 5.190.933,- pesetas; cantidad que devengará los intereses a que se hace referencia en el Fundamento de Derecho Cuarto.

SEGUNDO. – Desestimamos el recurso contencioso-administrativo nº 340 de 1992, acumulado al anterior, deducido por el AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, contra dichos Acuerdos.

TERCERO. – No hacemos expresa declaración sobre costas.

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