
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN SEGUNDA
Recurso nº 34/2014. Sentencia nº 496 (29-07-2015)

TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA

EXPROPIACIÓN. FINCA.

Objeto de recurso: resolución del Jurado Provincial del Expropiación Forzosa por valoración de finca expropiada con edificación para la ejecución del Corredor Verde. La Sala confirma el criterio del perito designado judicialmente que motiva la valoración en una mayor superficie de suelo expropiada y la inclusión en ella del 15 % de cesión al Ayuntamiento (excluida en la valoración municipal y en la del supremo), por tratarse de suelo urbano consolidado.

Fallo: Estimación parcial. Desfavorable al Ayuntamiento.

Ilmos. Sres.

PRESIDENTE

D. Eugenio A. Esteras Iguácel

MAGISTRADOS

D. Fernando García Mata

D. Emilio Molins García-Atance (*Ponente*)

En Zaragoza, a veintinueve de julio de 2015.

En nombre de S.M. el Rey.

VISTO, por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN (Sección 2ª), el recurso contencioso-administrativo número 34 de 2014, seguido entre partes; como demandante C.SA representada por el Procurador de los Tribunales don A. y asistida por el Abogado don F.; y como Administración demandada la ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO, representada y asistida por el Sr. Abogado del Estado.

Es objeto de impugnación la resolución del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza de 8 de julio de 2013, recaída en el expediente 119/2012, por la que se fija el justiprecio de la finca identificada con el número 17 de la relación de bienes y derechos afectados, con referencia catastral: 32307 10 XM7133A, sita en el término municipal de Zaragoza, provincia de Zaragoza, en la expropiación llevada a cabo por el Ayuntamiento de Zaragoza para la ejecución del proyecto "Urbanización del Corredor Verde Oliver-Valdefierro Fase II", figurando como propiedad de la finca la mercantil C.SA.

Procedimiento: Ordinario.

Cuantía: 1.811.678,58 euros.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La parte actora en el presente recurso, por escrito que tuvo entrada en la Secretaría de este Tribunal en fecha 14 de enero de 2014, interpuso recurso contencioso administrativo contra la resolución citada en el encabezamiento de esta resolución.

SEGUNDO.- Previa la admisión a trámite del recurso y recepción del expediente administrativo, se dedujo la correspondiente demanda, en la que tras relacionar la parte recurrente los hechos y fundamentos de derecho que estimaba aplicables concluía con el suplico de que se dicte sentencia acordando:

1º.- La anulación -por falta de motivación y por incurrir en errores diversos- de los Acuerdos adoptados por el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza en relación con el expediente nº 119/2012, en fecha 8 de julio de 2013, en relación con el justiprecio de la finca nº 17 de la relación de bienes y derechos afectados por la expropiación para la ejecución del Proyecto "Urbanización del Corredor Verde Oliver-Valdefierro (Fase II)".

2º.- *El reconocimiento de una situación jurídica individualizada consistente en que se declare el derecho de mi mandante a percibir el justiprecio expropiatorio que figuraba en la Hoja de Aprecio presentada por la recurrente en vía administrativa, por importe de 1.987.443'61 € en concepto de justiprecio por los bienes expropiados (por la suma de los conceptos de suelo y el 5 por ciento del premio de afección).*

3º.- *Reconocer el derecho de la parte demandante a la percepción de los intereses legales y de demora sobre el justiprecio hasta que se proceda a su completo pago, condenando a la Administración expropiante a su abono a la recurrente*

4º.- *Condenar a la Administración demandada al pago de las costas de este procedimiento, si se opusiere al recurso con temeridad o mala fe.*

TERCERO.- La Administración demandada solicitó en el escrito de contestación a la demanda, tras relacionar los hechos y fundamentos de derecho que por su parte estimó aplicables, que se dictara sentencia por la que se desestimase el recurso interpuesto.

CUARTO.- Recibido el juicio a prueba con el resultado que es de ver en autos, y tras evacuarse por las partes el trámite de conclusiones, se señaló para votación y fallo el día 22 de julio de 2015.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La parte actora impugna la resolución del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza de 8 de julio de 2013, recaída en el expediente 119/2012, por la que se fija el justiprecio de la finca identificada con el número 17 de la relación de bienes y derechos afectados, con referencia catastral: 32307 10 XM7133A, sita en el término municipal de Zaragoza, provincia de Zaragoza, en la expropiación llevada a cabo por el Ayuntamiento de Zaragoza para la ejecución del proyecto "Urbanización del Corredor Verde Oliver-Valdefierro Fase II" figurando como propiedad de la finca la mercantil C.SA.

SEGUNDO.- La parte actora muestra en su demanda su disconformidad con el justiprecio reconocido por el Jurado. En esta situación resulta preciso comenzar recordando que una reiterada jurisprudencia viene sosteniendo la presunción *iuris tantum* de legalidad y acierto de los acuerdos de los Jurados Provinciales de Expropiación Forzosa, siempre y cuando tales acuerdos estén debidamente motivados, y ello en atención a lo variado de su composición, la calidad jurídica y técnica de sus miembros y a su experiencia profesional -en dicho sentido, cabe citar las sentencias de 18 de enero y 23 de octubre de 2001, 16 de julio de 2002, 16 de noviembre de 2004 y 18 de enero de 2005-. Presunción, sin embargo, que como acabamos de indicar no es una presunción *iuris et de iure*, sino *iuris tantum* por lo que admite prueba en contra, lo que exige que el afectado demuestre que el Jurado ha incurrido en infracción legal, en notorio error de hecho o en valoración equivocada de los elementos existentes en el expediente -como señala la reciente sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo de 6 de octubre de 2009, "tratándose de una presunción *iuris tantum* no se excluye la operatividad de otros medios probatorios a efectos de desvirtuarla"- . Y para desvirtuar dicha presunción de veracidad una reiterada jurisprudencia viene sosteniendo igualmente que es la prueba pericial procesal el medio más idóneo, 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 (entre otras, sentencias de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo de 14 noviembre 1986, 17 mayo 1989, 16 de junio de 1992, 29 de noviembre de 1994 y 9 de marzo de 1995), debiendo ser valorada, como toda prueba, conforme a las reglas de la sana crítica, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 348 de la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil, en relación con todo el conjunto de la prueba practicada. Si bien, resulta indudable que la presunción de acierto de la decisión del Jurado también puede desvirtuarse, como se sostiene en la

sentencia de la Sección 6 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo de 24 de marzo de 2009, “como tal presunción, por otras pruebas distintas de la pericial que acrediten con plena certeza que es otra la realidad de la situación” -como se indica en la sentencia de la Sección 6 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo de 3 de septiembre de 2004, para la resolución de lo controversia “en esta materia es imprescindible analizar los informes periciales y las pruebas practicadas tanto en vía administrativa como en sede jurisdiccional, de manera que sólo cuando el Jurado Provincial de Expropiación sienta como base unos criterios erróneos de interpretación o sus conclusiones no resulten armonizables con los juicios técnicos obrantes en el expediente, la decisión debe ser anulada”-.

TERCERO.- El Jurado Provincial de Expropiación parte, para establecer el justiprecio, de los siguientes presupuestos:

-La valoración de los bienes expropiados debe hacerse conforme al Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, dada la fecha del requerimiento al expropiado para formular hoja de aprecio, que tuvo lugar una vez vigente dicho texto normativo, el 11 de mayo de 2009.

El Plan vigente al momento de la valoración era el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente en junio de 2001, con Texto Refundido de 2007.

Los bienes ajenos al suelo -edificación de 197 m²- los valora en 29.470,11 euros -28.066,77 euros, más un 5 % de premio de afección-, importe coincidente con el de la hoja de aprecio de la propiedad.

En cuanto al suelo, el Jurado considera que el terreno afectado son 1.631,97 m². La propiedad reclama como expropiados 1.633,36 m².

La calificación de los suelos expropiados era, una porción Sistema General Urbano SGU y el resto de finca matriz, suelo urbano consolidado, calificada SUC Zona A3 grado 1, edificación en ordenación abierta extensiva con viviendas unifamiliares o colectivas en coexistencia. Y establece un índice de edificabilidad de 0,65 m²t/m²s.

El método de valoración empleado es el residual estático, conforme al art. 24.2 en relación con el 24.1 del TR de la Ley del Suelo.

Para concretar el aprovechamiento, el Jurado toma en consideración una cesión gratuita del 15% de la superficie de la parcela -1.334,55 m², correspondiente al 15 % de la superficie total de la finca de 8.897 m²-, de forma que solo valora el precio de la diferencia entre la superficie expropiada -1.631,97 m²- y el 15 % de cesión gratuita -1.334,55 m²-, esto es, 297,42 m², al que aplica un aprovechamiento de 0,65 m²t/m²s -297,42 m²s * 0,65 m²t/m²s = 193,32 m²t como aprovechamiento de la porción de finca restante a valorar.

Respecto a los costes de construcción de vivienda, aplica la suma de 980 euros/m² que se proponen en la hoja de aprecio municipal, y aplica también gastos de urbanización de 50 euros/m², y gastos de demolición de 35 euros/m².

El valor unitario de la vivienda en la fecha de valoración se establece en 2.500 euros/m² “entre el valor municipal y el particular” -folio 8 del acuerdo del Jurado. Hay que precisar ya que esta cifra se fija en contradicción con la propia fundamentación previa del acuerdo, ya que los dos precios unitarios de venta del inmueble terminado eran 3.361 euros/m²t según la propiedad y 2.500 euros/m²t según la hoja de aprecio del Ayuntamiento -folio 6 del acuerdo del Jurado y folios 65 y 105 del expediente-, habiendo considerado el Jurado en el apartado de análisis de las hojas de aprecio que “parece que el valor de 2.500 euros/m²t es algo bajo dada la ubicación de la parcela, a cambio el presentado por la hoja particular excesivamente alto y nada justificado, por tanto se optará por un valor intermedio entra ambas, 2.880 euros (se ha descartado las muestras 1, 4 y 6 por desviarse de la semejanza de los comparables)” -folio 6 del acuerdo del Jurado-.

Con estos presupuestos el Jurado acuerda un valor del suelo de 139.328,50 euros, más el premio de afección.

La parte demandante se muestra disconforme con la valoración del suelo acordada por el Jurado Provincial de Expropiación.

Plantea en primer lugar la discrepancia con la superficie de la finca

expropiada, que debe ser de 1.633,36 m², y alega que la clasificación de la misma es de suelo urbano consolidado, Zona A3 Grado I. Pide la anulación del acuerdo impugnado entendiendo que pese a existir una aparente conformidad en el método valorativo, existe una total disparidad en los concretos valores asignados a cada una de las variables de la fórmula contenida en la O ECO/805/2003, de 27 de marzo. Considera que el Jurado aplica valores alejados de la realidad del mercado y totalmente injustificados. Niega que exista obligación legal de ceder gratuitamente el 15 % de la parcela, porque no se trata de una actuación que realice el particular al acometer alguna actuación en su parcela, sino que estamos ante la obtención de suelo, en este caso suelo urbano consolidado, a través de la expropiación. Defiende la aplicación del coeficiente de edificabilidad de 0,65 m²t/m²s y el valor en venta de 3.361 euros/m²t de su dictamen. Rechaza los costes aplicados por el Jurado, especialmente el de urbanización, dado que es una parcela ya urbanizada. Alega la falta de motivación de la resolución del Jurado y la existencia de errores que deben acarrear su anulación por vulneración del art. 54.1.a) de la Ley 30/1992, indicando que el precio se establece a partir de un informe valorativo de un arquitecto que presta sus labores profesionales como funcionario de la propia Administración expropiante, por lo que al no haber renunciado a ese cometido se vulnera el principio de objetividad e imparcialidad, planteando que podemos estar ante un precepto inconstitucional.

Comenzando por estas últimas alegaciones, hay que señalar que el acuerdo impugnado está motivado, tal y como ya se ha detallado anteriormente, y precisa y razona -si bien con la contradicción ya destacada- todos los parámetros en los que sustenta la determinación final del justiprecio del suelo. En realidad en el escrito de demanda lo que se expresa es la disconformidad de la parte con esos parámetros, perfectamente establecidos, que se intentan refutar en las fases de alegaciones y prueba, sin que se advierta indefensión alguna para la parte.

Respecto a la intervención de un funcionario técnico del Ayuntamiento, baste recordar lo razonado por el Tribunal Supremo en su sentencia de la Sala 3^a, Sección 6^a, de 30 de octubre de 1998:

«El motivo tiene que decaer en la medida, como se razona en la sentencia, que si bien el art. 32.1.b) de la Ley Expropiatoria establece que cuando se trate de expropiación de fincas urbanas, debe formar parte del Jurado un Arquitecto al servicio de la Hacienda, el artículo 85.2 dispone, sin embargo, que en las expropiaciones que se lleven a cabo por razón de urbanismo y las que en cualquier caso realicen las Entidades Locales, “en el Jurado Provincial de Expropiación, el funcionario técnico a que se refiere el apartado b) del artículo 32 será designado por la Corporación Local interesada”, precisándose en la Orden Ministerial de 10 de julio de 1958, que la designación del funcionario técnico a que se refiere este apartado podrá recaer en un arquitecto municipal, de donde paladinamente se desprende que la sentencia de instancia no violó el contenido de los preceptos invocados, sino que los aplicó correctamente, por cuanto la propia Ley y la Orden Ministerial citada, permiten la integración en la composición del Jurado de un Arquitecto Municipal, debiendo de indicarse, respecto al reproche indirecto de inconstitucionalidad de los preceptos examinados que se realiza en el desarrollo del motivo de la parte recurrente, al entender que la composición del Jurado con un sólo Técnico -y éste al servicio de la Administración expropiante- quiebra el principio de igualdad ante la Ley y seguridad jurídica- que la designación del funcionario técnico superior integrante del Jurado a que aluden los artículos 85.2 de la Ley de Expropiación y 103 de su Reglamento debe ser interpretada conforme a la Constitución, atendiendo a la organización territorial del Estado recogida dentro del Título VIII de la misma, tanto en el aspecto autonómico como en la predicada autonomía municipal, lo que comporta que la potestad expropiatoria anteriormente detentada por el Estado-Persona viene a ser atribuida a una pluralidad de entidades territoriales autónomas, correspondiendo la designación de dicho funcionario técnico al poder público titular de la potestad que se ejercita, lo que lleva a la conclusión de que en el caso correspondía la designación de dicho funcionario técnico superior a la Corporación expropiante. De otro lado, no puede predicarse, tampoco, un desequilibrio procedimental de fuerzas, por cuanto el Jurado como Órgano colegiado, toma sus decisiones aunando criterios plurales, siendo en esta pluralidad de criterios,

derivados de los conocimientos jurídicos que algunos de sus miembros poseen y del conocimiento de la realidad social y económica en la que participan otros, el fundamento de la presunción de acierto y veracidad de que sus resoluciones gozan, conforme a reiterada Jurisprudencia, y que son a la vez garantía de su objetividad, procediendo en consecuencia la desestimación del motivo, que en el fondo, lo que en realidad plantea es una cuestión de “lege ferenda”, pues conforme a “lege data”, no infringió ésta».

En cuanto a la determinación del justiprecio, se ha practicado en el procedimiento una prueba pericial de designación judicial por un perito arquitecto al que se ha encomendado una medición de la parte expropiada, y concluye que la superficie afectada según medición topográfica es de 1.664,33 m² y realiza sus cálculos respecto a dicha superficie. En esta situación procede estimar la petición formulada por la parte y fijar el terreno expropiado en 1.633,36 m², lo que obligará a corregir el resultado de la pericial.

Otra cuestión controvertida es la cesión o no del 15 % de la parcela. El art. 17 de la Ley Urbanística de Aragón de 1999 preveía las siguientes obligaciones de los propietarios en suelo urbano consolidado:

«a) Completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar.

b) Ceder gratuitamente al municipio los terrenos afectados por las alineaciones y rasantes establecidas, en proporción no superior al 15 por 100 de la superficie de la finca.

c) Proceder a la regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento cuando fuere preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima, o su forma, inadecuada para la edificación.»

El terreno, sin embargo, tenía ya la consideración de solar y la valoración discutida se plantea en el marco de la expropiación de un suelo en situación de suelo urbanizado, integrado ya de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicio propios de un núcleo de población. El perito judicial considera que no procede dicha cesión porque la misma, prevista en el art. 17 citado, deriva del acto privado de edificar, mientras que en este caso no es la propiedad la que ejerce el derecho a edificar, sino que es el Ayuntamiento, mediante el procedimiento de expropiación, quien ejerce el derecho. Este es, además, el criterio que como técnico municipal de la Comarca de Tarazona y el Moncayo ha venido aplicando en la actividad urbanística relativa a las expropiaciones municipales llevadas a cabo para sistemas generales mediante expropiación forzosa.

La Sala comparte este criterio porque la detracción se pretende aplicar a un suelo urbano consolidado lo que supone una reiteración de las cesiones de terreno que fueron necesarias para alcanzar dicha situación urbanística. Esta es la conclusión que cabe extraer de la doctrina del Tribunal Supremo -entre otras, sentencia de la Sala 3^a, sec. 5^a, de 4-6-2014, rec. 6377/2011-, considerando además que en otro justiprecio de esta misma actuación expropiatoria se admitió una cesión del 10 % del terreno porque la parcela era suelo urbano no consolidado, situación distinta de la que aquí nos ocupa -sentencia de 19 de noviembre de 2012, recurso 282/2012-, por lo que carecería de sentido la imposición de una cesión superior a la indicada del 10 % para un terreno con un estado de urbanización más desarrollado.

En cuanto a los valores de mercado de venta de vivienda el perito señala 2.805 euros/m², importe próximo al razonado por el Jurado en el folio 6 de su resolución -2.880 euros-. Los costes de construcción y promoción los fija en 1.071.001,20 euros y el valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado se establece en 3.226.469,82 euros, con un valor del terreno -1.664,33 euros- de 1.574.704,05 euros, más un 5 % de premio de afección, esto es, 1.653.439,25 euros. Esta suma debe adecuarse a la superficie reclamada por la parte de 1.633,36 m², lo que arroja un valor de 1.545.401,7 euros, más un 5 % de premio de afección, 1.622.671,7 euros, importe que devengará los intereses legales desde el 27 de agosto de 2009, pasados seis meses desde la iniciación del expediente expropiatorio, hasta el pago completo del justiprecio.

CUARTO.- No se hace una expresa imposición de costas dada la parcial estimación de la demanda -art. 139 LJCA en la redacción vigente al tiempo de la

litispendencia-.

FALLAMOS

PRIMERO.- Acordamos estimar en parte el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la representación de C.SA contra la resolución indicada en el encabezamiento de esta sentencia, que revocamos parcialmente, valorando en 1.622.671,7 euros el justiprecio del suelo, incluido el premio de afección, cantidad que devengará el interés legal indicado en los fundamentos de derecho. Confirmamos la resolución en los restantes pronunciamientos.

SEGUNDO.- No hacemos especial declaración de costas.

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