

---

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN**  
**SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN SEGUNDA.**  
**Recurso nº 1497/93 y 1571/93. Sentencia nº 653 (23-9-1996)**  
**Expediente: 3.018.068/91**

---

**TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA**

EXPROPIACIÓN FORZOSA. Justiprecio de terreno afectado por proyecto de urbanización de prolongación de Cesareo Alierta.

---

**Ilmos. Sres.**

**PRESIDENTE**

D. Jaime Servera Garcias

**Magistrados**

D. Eugenio Angel Esteras Iguacel (*Ponente*)

D. Fernando García Mata

En Zaragoza, a veintitres de septiembre de mil novecientos noventa y seis.

En nombre de S.M. el Rey

El objeto de impugnación la resolución de 19 de julio de 1993 del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza por la que se fija el justiprecio de una porción de terreno procedente de la finca catastral Z-03-11-25-016, situada en la calle Marqués de Arlanza nº ... de Zaragoza, propiedad de los particulares demandantes, afectada por la expropiación para la ejecución del proyecto de urbanización de la prolongación de la Avda. de Cesareo Alierta, tramo 1º fase 2ª, acordada por el Ayuntamiento de Zaragoza.

Procedimiento: Ordinario.

Cuantía: 3.113.840 ptas y 21.595.742 ptas.

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.** – Mediante escrito de 8 de noviembre de 1993 la representación del Ayuntamiento de Zaragoza formuló recurso contencioso administrativo contra la resolución citada que dio lugar a la incoación de los presentes autos nº 1479/93, de esta Sección, mientras que la representación de los particulares codemandantes lo hizo por escrito de 25 de noviembre de 1993, iniciándose los autos nº 1571/93 de la Sección Primera, acumulados posteriormente por auto de 22 de noviembre de 1994.

**SEGUNDO.** – Previa la interposición del recurso, publicación de su incoación y aportación del expediente administrativo, la representación del Ayuntamiento 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 4.299.892 ptas.

**TERCERO.** – La representación de los particulares demandantes, a su vez, dedujo demanda suplicando se dictara sentencia declarando la nulidad del acto impugnado y señalando un justiprecio «...acorde con la hoja de aprecio presen-

tada por esta parte y, en todo caso, superior a la fijada por el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza».

**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 de confesión 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 11 de septiembre de 1996.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.** – Constituye el objeto de este proceso determinar si es conforme con el ordenamiento jurídico la resolución de 19 de julio de 1993 del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza por la que se fijó el justiprecio correspondiente a la finca catastral Z-03-11-25-061, situada en la calle Marqués de Arlanza nº ...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 Avda. de Cesareo Alierta, tramo 1º, fase 2ª, llevada a cabo por el Ayuntamiento demandante.

Esta resolución es impugnada tanto por el Ayuntamiento como por la parte expropiada quienes, frente a la cantidad de 7.413.732 ptas señalada por el Jurado, interesan respectivamente sea determinado el justiprecio expropiatorio en 4.299.892 ptas y 29.009.474 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 arts. 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 «iuris 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 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 de mutuo acuerdo por ambas partes demandantes.

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.

Por lo que concierne al primer extremo se hace referencia al carácter de suelo urbano del terreno expropiado, teniendo en cuenta que se encuentra ubicado e integrado en la trama urbana y tradicional del barrio de «Colón» y que está totalmente urbanizado, con frente a la calle «Marqués de Arlanza». Desde esta circunstancia se parte, en orden a la tasación, del mismo aprovechamiento que el planeamiento concede a los colindantes no afectados por la expropiación, tomando en consideración la calificación por el P.G.O.U. como Zona A-1 Grado 2º, junto con la edificabilidad y los usos permitidos. Con estos datos y siguiendo como método de valoración el del valor residual, tras el establecimiento de las correspondientes fórmulas técnicas y las necesarias operaciones se llega a un valor unitario de 69.728 ptas./m<sup>2</sup> que aplicado a la superficie de 156,17 m<sup>2</sup> (aceptada en prueba de confesión y en conclusiones por la parte expropiada), más el 5% de afección, da un valor de 11.433.893 ptas. (1.0889.422+544.471 ptas.).

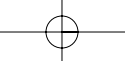
Por lo que respecta al segundo de los extremos indicados —valoración de la construcción— el perito sigue el método del valor de reposición o de coste, en cuya virtud, tomando como base el coste de un edificio nuevo al que se aplican los criterios correctores de depreciación, en función de la edad y del estado de uso, asimismo con las precisas fórmulas y operaciones, establece un valor total de 2.729.118 ptas. (2.599.160 ptas. correspondiente al valor de la construcción más 129.958 ptas. por el 5% de afección).

El informe concluye con una valoración total de 14.163.011 ptas., equivalente a la suma del valor del suelo y de la construcción expropiados.

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 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, establecer el justiprecio de la finca de que aquí se trata en la suma de 14.163.011 ptas.

**CUARTO.** – 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 1497/93 interpuesto por el Ayuntamiento de Zaragoza.

**SEGUNDO.** – Estimar en parte el recurso contencioso administrativo nº 1571/93, 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 de 14.163.011 ptas.

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

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

