

EXCMO. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN PRIMERA
Recurso n.º 1618/1990. Sentencia n.º 66 (13-7-1992)

TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA.

EXPROPIACIÓN FORZOSA para ocupación de terrenos para ejecución de viario de acceso rodado A.I. U-64-11.
Divergencia sobre superficie ocupada y criterios de valoración de terrenos.

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

En Zaragoza a trece de julio de mil novecientos noventa y dos.

En nombre de S.M. el Rey.

Son objeto de impugnación: los Acuerdos del Jurado de Expropiación Forzosa de Zaragoza, de 14 de mayo y 22 de octubre de 1990, sobre justiprecio de un terreno de las codemandadas, en el ..., de esta Ciudad.

Procedimiento: Ordinario.

Cuantía: 825.568,- pesetas.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. – De lo actuado y del expediente administrativo deriva que: A) El Ayuntamiento de Zaragoza, por Acuerdo plenario, de 16 de marzo de 1989, inició expediente de expropiación para la ocupación de los terrenos necesarios para la realización de un nuevo vial de acceso rodado a la Unidad de Actuación del ..., Área de Intervención U-64-11, de una porción de la finca catastral Z-12-84-02-004, propiedad de las codemandadas. B) No habiendo avenencia, los titulares afectados presentaron Hoja de Aprecio, considerando una superficie expropiada de 231 m² que, a razón de 20.000,- pts./m², dan la cantidad de 4.620.000 pesetas, en tanto que el Ayuntamiento en su Hoja de Aprecio estima expropiados 197 m², que, a razón de 2.967 pts./m² dan como resultado la cantidad de 584.499,- pts. La que adicionándole el 5% de afección, alcanza la cifra de 613.724,- pts. C) El Jurado valoró 231 m² al precio unitario de 5.934 pts./m² lo que arroja la cantidad de 1.370.754,- pts. que con el valor de afección se eleva a 1.439.292,- pts, por el Acuerdo originariamente impugnado. D) Interpuestos recursos de reposición por ambas partes, en 29 de junio de 1990, fueron desestimados por el segundo de los Acuerdos combatidos.

SEGUNDO. – Previa la interposición del recurso, publicación de su incoación y aportación del expediente administrativo, la parte actora dedujo demanda en súplica de que se dicte sentencia, por la que, anulando los actos administrativos impugnados, se establezca la valoración del terreno de 197 m², expropiado a las codemandadas en 613.724,- pesetas.

TERCERO. – La Administración demandada y las codemandadas, en sus escritos de contestación a la demanda, suplicaron la desestimación del recurso.

CUARTO. – Recibido el proceso a prueba, se propuso pericial de Arquitecto superior, por la parte actora, la que se practicó, 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 1º de julio.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. – Constituye el objeto del recurso determinar si se ajustan o no al Ordenamiento Jurídico los Acuerdos del Jurado de Expropiación Forzosa de Zaragoza, de 14 de mayo y 22 de octubre de 1990, por los que, en instancia y reposición se justipreció un terreno de la finca catastral Z-12-84-02-004 propiedad de las hermanas C. S., aquí codemandadas, sito en el ..., de esta ciudad, para la realización de un vial de acceso rodado a la Unidad de actuación de dicho Barrio, consistiendo las diferencias de las valoraciones en que el Ayuntamiento y el Jurado parten de un valor de repercusión del suelo de 5.000 y 10.000 pts/m², respectivamente, en tanto que las afectadas toman en consideración el valor del mercado cifrado en 20.000 pts./m². Además el Ayuntamiento estima de superficie expropiada en 197 m² mientras que el Jurado y las codemandadas la elevan a 231 m².

SEGUNDO. – Dos cuestiones se plantean en el presente recurso: la concreción de la superficie afectada por la expropiación y el valor unitario del terreno a aplicar a dicha superficie para hallar el justiprecio. Respecto de la primera, si bien el Ayuntamiento en los trámites iniciales del expediente expropiatorio consideró que el terreno afectado media 141 m², no obstante, con posterioridad, en la Hoja de Aprecio, el Aparejador Jefe de la Sección Técnica de Adquisición de Suelo estima que la superficie, no se extiende sólo hasta una línea de postes implantados sobre el terreno —lo que concretaría aquélla en 141m²—, sino que comprende también, como se deduce del análisis de la escritura de propiedad, la franja que sigue al Oeste hasta el riego, tal como se aprecia en la documentación gráfica —planta 1/200 de superficie expropiada— y fotografía —fotografías números 5 a 8 inclusive— acompañadas al informe del perito Arquitecto Superior Sr. P. R., emitido en autos, que mide 56 m², con lo que la superficie total, se cifra, tanto por el Ayuntamiento como por dicho perito en 197 m², aunque, sin duda, por error, en el oficio de remisión del expediente al Jurado el propio Ente Local hiciera constar como superficie afectada la de 231 m², que aceptó el Jurado.

TERCERO. – En orden a la segunda de las cuestiones propuestas el Ayuntamiento demandante fundamenta este recurso jurisdiccional, reiterando los argumentos aducidos en el administrativo de reposición, en que la configuración del justiprecio no debe verse influida por las eventuales y futuras expectativas urbanísticas que a la Unidad de Actuación puede reportar la construcción del vial de acceso, objeto de la expropiación, y a que los justiprecios han de representar lo más adecuada y acertadamente posible el valor real que los bienes tengan en el momento de la expropiación, entendiéndose que el valor asignado por la Corporación demandante en su hoja de aprecio, superando incluso los índices municipales de plusvalía, es más adecuado que el del Jurado, que reproduce la hoja de aprecio municipal, salvo en los relativo a «valor de repercusión», que eleva de las 5.000 pts., asignadas por el Ayuntamiento a 10.000 pts., sin aportar, según afirma, razonamiento alguno en su apoyo.

CUARTO. – En la resolución de la única cuestión que queda por dilucidar en la presente litis, la adecuación al Ordenamiento Jurídico de los acuerdos impugnados en su valoración de la porción de terreno objeto del expediente expropiatorio remitido, en base a los criterios tomados en consideración por el Organo de Tasación, ha de tenerse en cuenta la reiterada doctrina jurisprudencial relativa a la presunción de legalidad y acierto de los acuerdos de los Jurados de Expropiación, salvo en aquellos supuestos en que se incurra en infracción legal, error de hecho o desafortunada apreciación de la prueba, expresada, entre otras muchas, en las sentencias del Tribunal Supremo citadas por el Abogado del Estado en su escrito de contestación a la demanda, doctrina, por otro lado, no desconocida por la propia parte recurrente que, asimismo, la invoca, por lo que, hemos de centrarnos, en este caso, atendidas las actuaciones administrativas y la prueba pericial practicada en autos, en determinar si ha concurrido alguno de los supuestos de error —fáctico o jurídico— a que se refiere tal doctrina.

QUINTO. – Partiendo de tal doctrina y dado que se trataba en este caso de una expropiación claramente urbanística, que afectaba a un bien clasificado como urbano, el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza, según deriva de la fundamentación jurídica de sus resoluciones aquí impugnadas, estableció que el criterio valorativo aplicable era el que correspondía al valor urbanístico, con arreglo a lo dispuesto en los arts. 105 y 108 del Texto Refundido de la ley del Suelo de 9 de abril de 1976, vigente en aquel momento, ajustándose, tal como reconocen ambas partes contendientes, a la hoja de aprecio emitida en su momento por el Ayuntamiento demandante, a la sazón Administración expropiante, salvo en lo concerniente a la superficie del terreno afectada, como ya ha quedado dicho. En punto de discordancia entre el Ayuntamiento y el Organo de tasación se halla en el denominado «valor de repercusión», que aquél cifra en 5.000 pts., en tanto que el Jurado en 10.000 pts., sin que, en contra de lo argumentado por la actora, en su cuantificación conste se hayan tomado en consideración plusvalías futuras que pudieran ser consecuencia del Proyecto de actuación determinante de la expropiación. Sin embargo, la aludida prueba pericial practicada en autos a instancia del propio recurrente, en lo relativo a dicho particular, ha puesto de manifiesto lo acertado del criterio del Jurado de Expropiación, pues calculándolo a partir del precio unitario que lo había establecido en 5.759,92 pts./m², frente a las 5.934 pts./m², que fijó el Jurado, lo cifra en 9.416,25 pts./m², valor muy similar al establecido por éste, que, en definitiva, no estimándose errado ha de mantenerse, con la consecuencia de la confirmación del justiprecio establecido en sus resoluciones que, igualmente, procede confirmar, con la consiguiente desestimación de este recurso.

SEXTO. – Por tanto, procede la estimación parcial del recurso, en cuanto a la superficie afectada que se estima en 197 m², en lugar de los 231 que tuvo en cuenta el Jurado, a la que se aplicará el valor unitario que calculó éste; sin que, por otra parte existan méritos especiales para hacer expresa imposición de las costas.

FALLAMOS

PRIMERO. – Estimamos en parte el presente recurso contencioso-administrativo deducido por el AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA y anulamos las Resoluciones reseñadas en el encabezamiento de esta Sentencia en la medida necesaria para que el cálculo del justiprecio se verifique por el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa sobre la base de estimar la superficie afectada en 197 m², sin variación alguna del valor unitario; desestimando las restantes pretensiones de la parte actora.

SEGUNDO. – 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.