
EXCMA. AUDIENCIA TERRITORIAL DE ZARAGOZA
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO
Recurso n.º 993/1986. Sentencia n.º 690 (20-10-1987)
Expediente: 111.598/1985

TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA.

EXPROPIACIÓN URBANÍSTICA.

Ejecución del tramo del 2.º cinturón.

Justiprecio fijado por el Jurado Provincial.

Valor urbanístico (aprovechamiento medio del Polígono).

Indemnización por arbolado.

Ilmos. Sres.

PRESIDENTE

D. Rafael Galbe Pueyo

MAGISTRADOS

D. Antonio Cano Mata (*Ponente*)

D. Javier Casamayor Pérez

En Zaragoza, a veinte de octubre de mil novecientos ochenta y siete.

Son objeto de impugnación los acuerdos del Jurado de Expropiación Forzosa de Zaragoza, de 8 de julio y 28 de octubre de 1986 sobre justiprecio de terreno para la ejecución de un tramo del Segundo Cinturón de la Red Arterial de Zaragoza.

Procedimiento: Ordinario.

Cuantía: 1.934.505 y 8.797.447 pesetas, respectivamente.

1.º – RESULTANDO: Que de lo actuado derivan los siguientes antecedentes:

A) Por Decreto 49/1984, de 28 de junio, de la Diputación General de Aragón, se declaró la urgente ocupación de los bienes afectados por el expediente expropiatorio instruido por el Ayuntamiento de Zaragoza para la ejecución de un tramo del 2.º cinturón de la Red Arterial de la Ciudad, entre la prolongación del ..., ocupándose una finca propiedad de D. C. G. M., de la que se afectaron 745 m.².

B) Ante la falta de acuerdo entre las partes, pasaron las actuaciones al Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza que, por acuerdo de 8 de julio de 1986, fijó el valor de los terrenos en 5.000 pts./m.², que junto con la edificación levantada y el premio de afección arrojaba un total de 4.398.112 pts.

C) Deducidos recursos de reposición por expropiante y expropiado, fue confirmada la anterior resolución en 28 de octubre del mismo año.

2.º – RESULTANDO: Que previa la admisión a trámite del recurso iniciado con el n.º 993 de 1986 y acumulado al 14 de 1987, el Ayuntamiento de Zaragoza dedujo demanda en súplica de que se dicte sentencia que, anulando los actos

impugnados, fije como justiprecio el establecido por dicha Corporación y, subsidiariamente, cualquier otra suma inferior a 4.398.112 pesetas.

3.º – RESULTANDO: Que los actores del segundo de los procedimientos solicitaron la nulidad del expediente y, subsidiariamente, que se expropié toda la finca, señalando como indemnización la suma de 13.195.559 pesetas más premio de afección e intereses legales.

4.º – RESULTANDO: Que el Letrado del Estado, en su contestación a ambas demandas, suplicó la desestimación del recurso.

5.º – RESULTANDO: Que recibido el recurso a prueba, se declaró la pertinencia de la documental y pericial propuestas.

6.º – RESULTANDO: Que finado el periodo probatorio las partes evacuaron conclusiones sucintas, tras lo cual se señaló día para Votación y Fallo.

7.º – RESULTANDO: Que en la tramitación de este proceso se han observado las prescripciones legales.

Siendo Ponente el Ilmo. Sr. Magistrado D. Antonio Cano Mata.

VISTOS los preceptos legales invocados por las partes, los que por su especial aplicación a continuación se fijarán; y:

1.º – CONSIDERANDO: Que se impugnan en este proceso los acuerdos del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza, de 8 de julio y 28 de octubre de 1986, por los cuales se valoraron —en instancia y reposición— los terrenos procedentes de la finca catastral Z-03-01-007 (29), propiedad de D. C. G., ocupándose 745 m.², para la ejecución de un tramo del Segundo Cinturón de la Red Arterial de Zaragoza, entre la prolongación del ... El expediente expropiatorio fue instruido por acuerdo del Pleno de la Corporación zaragozana de 10 de mayo de 1984, declarándose la urgente ocupación del bien afectado por Decreto 49/1984, de 28 de junio, de la Diputación General de Aragón. El Jurado fijó el total del justiprecio en 4.398.112 pts., a cuya suma se llegaba tras valorar el m.² del terreno expropiado a 5.000 pts., a cuya cantidad (3.725.000 pts.) se adicionaban 463.678 pts., como valor de lo construido, más el 5% de premio de afección.

2.º – CONSIDERANDO: Que, en primer lugar, habremos de declarar que nos encontramos ante una expropiación urbanística, legitimada por los artículos 64.1 y 134.2 del vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo de 9 de abril de 1976, para la ejecución de un tramo del segundo cinturón de la red arterial de Zaragoza, cuya cobertura jurídica viene dada por el Plan de Ordenación Urbana de 1968, vigente al llevarse a cabo las actuaciones expropiatorias. Hecha esta aclaración vamos a entrar ya en la cuestión de fondo debatida en el primero de los recursos, deducido por el Ayuntamiento de Zaragoza.

3.º – CONSIDERANDO: Que el primero de los problemas que plantea este recurso es el de fijar la fórmula jurídica que debe utilizarse con el fin de que en la expropiación urbanística que se contempla se alcance —dentro, evidentemente, del marco legal— el fin pretendido en todo justiprecio, que no es otro que el

de conseguir que el expropiado quede compensado por la pérdida de lo que imperativamente le es exigido que abandone, a virtud de superiores intereses de utilidad pública, o interés social (artículo 33.3 de la Constitución).

4.º – CONSIDERANDO: Que como enseña la más reciente doctrina del Tribunal Supremo —en resoluciones que tienen su origen en otras actuaciones urbanísticas, de la que es reciente exponente la sentencia de la Sala Quinta de 2 de noviembre de 1982— ya sea aplicable la primitiva Ley del Suelo de 12 de mayo de 1956 por tratarse de la ejecución con anterioridad a la nueva Ley de 2 de mayo de 1975, o el vigente Texto Refundido, tratándose de una expropiación por razón de urbanismo legitimada por un Plan deben de aplicarse, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 85.1 de la Ley antigua y 64 y 103 del Texto Refundido, criterios urbanísticos para la determinación de justo precio, entendiéndose —conforme al apartado 5 del expresado artículo 85— como valor urbanístico el que tuvieran los terrenos en relación con las posibilidades de edificación.

5.º – CONSIDERANDO: Que la aplicación de esta doctrina supera otros sistemas de valoraciones utilizados (fundados, por ejemplo, en la Plusvalía) y obliga a buscar cuál es el aprovechamiento medio aplicable, en función de la edificabilidad permitida en la zona por el Plan del Polígono, cuyo módulo o coeficiente (en la relación metros cúbicos por metro cuadrado) es el elemento de juicio básico para obtener el valor unitario por m.² de terreno y —en consecuencia y mediante una simple operación aritmética— en el total de la superficie expropiada.

6.º – CONSIDERANDO: Que sólo a través de la fórmula que acaba de recogerse, resulta posible cumplir con uno de los principios básicos que inspiran las normas urbanísticas, cual es el de la equitativa distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento (artículo 87.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo), de cuyo correcto funcionamiento depende la legitimidad misma del ordenamiento urbanístico, sobre el que pesa siempre —a consecuencia de su peculiar estructura— la sombra descalificante de la desigualdad. Por lo demás, no puede olvidarse que el principio de la equitativa distribución de beneficios y cargas que la Ley del Suelo contempla, no es sino la aplicación especial y concreta de un principio constitucional recogido con carácter general en los artículos 1, 9 y 14 del Texto Fundamental.

7.º – CONSIDERANDO: Que al tiempo de dictarse esta Sentencia existe ya una doctrina consolidada —que ha sido reiteradamente confirmada por el Tribunal Supremo— que viene a fijar el valor del terreno expropiado en la suma de 5.000 pts./m.², que es el criterio que ha aplicado el Jurado, y que debe prevalecer con desestimación de la tesis articulada por el Ayuntamiento de Zaragoza. Concretando los motivos fundamentales de oposición a la tesis del jurado —esgrimidos por ambas partes en litigio— diremos: A) Que la aplicación por el Tribunal Supremo de una valoración muy superior a las 5.000 pts./m.² se debió a error en que incidió una actuación de los servicios técnicos del Ayuntamiento de Zaragoza, que propició una Sentencia aislada del Tribunal Supre-

mo, que no tuvo continuación al ponerse de manifiesto el error padecido, según conoce la Sala —sobradamente— al haber llevado a cabo a través de dictamen del Colegio de Arquitectos y de Arquitectos Superiores actuantes como peritos en otros procedimientos la fijación del valor del suelo en ese precio medio de 5.000 pts./m.². B) No se ha probado que el valor del suelo se haya incrementado por encima de esta suma, por lo que la tesis de D. C. G. —que puede tener su origen en dictámenes de parte— no es suficiente para prevalecer frente al principio de legalidad y acierto del que se benefician los acuerdos del Jurado; a virtud de la independencia e idoneidad de sus miembros. C) La estimación de que por encontrarnos con una expropiación que afecta a la Red Arterial de Zaragoza, habría que buscar no el aprovechamiento medio del Polígono, sino el de la Ciudad, choca con un dato, cual es el que esta circunstancia no pueda servir para establecer una discriminación entre personas que tienen ubicada su propiedad en el mismo polígono y que recibirán un trato diferente, carente de una justificación objetiva y suficiente, según la finalidad de la expropiación fuera su destino a sistemas generales —dotación suprapoligonal— o a otras actuaciones urbanísticas que no tuvieran este alcance. El artículo 14 de la Constitución se resentiría de aceptarse esta tesis —por lo demás sugestiva— que plantea el Ayuntamiento codemandante. D) No se ha realizado prueba bastante para mostrar el error del Jurado en la equiparación poligonal del terreno y, E) Finalmente, tampoco el centrar la argumentación en convenios amistosos, o en otras valoraciones distintas del Jurado para otros terrenos es suficiente para mostrar el error del Jurado en las valoraciones, pues la circunstancia de que alguna de las partes afectadas por la misma obra pública hubiera admitido otra valoración, lo pudo ser no en base a la justicia del precio sino ya para evitar tensiones con el Ayuntamiento, o para recibir un dinero en forma inmediata. En cuanto a la comparación con otras expropiaciones, habría que empezar mostrando la igualdad de terrenos y de aprovechamiento urbanístico.

8.º – CONSIDERANDO: Que, en lo que afecta al segundo de los recursos (el iniciado por D. C. G.), la pretendida nulidad del expediente expropiatorio parece que se funda en no haberse levantado las Actas sobre el terreno para cotejar las mediciones. Sobre tal base esta primera petición tiene que ser rechazada, pues el defecto de medición podría dar lugar a un incremento de superficie y, consiguientemente, de valor, lo que no resulta posible en el caso de autos porque, si bien el escrito obrante a los folios 41 y 42 del expediente remitido por el Jurado, se habla de una supuesta medición (que no se acompaña) efectuada por Ingeniero Técnico en Topografía y de la que resultaría una superficie afectada de 9 áreas y 10 centiáreas (910 m.²), posteriormente, en escrito de la propiedad obrante al folio 54 de dicho expediente, se dice ya que «en cuanto a la superficie del terreno expropiado..., se fijó en 745 m.² en el Acta Previa a la Ocupación, por lo que a dicha medición debemos ceñirnos mientras no sea modificada»; para concluir reconociéndose expresamente (en escrito obrante al folio 67 del repetido expediente) que «en cuanto a los terre-

nos expropiados, la superficie de los mismos, según el Acta Previa de Ocupación, es de 745 m.², extensión en que no hay discrepancias entre la Administración expropiante y la propiedad».

9.º – CONSIDERANDO: Que en cuanto a la petición de expropiación total de la finca, resulta difícilmente aceptable —salvo prueba en contrario suficiente que no se ha realizado ni en el expediente administrativo ni en el proceso— que la expropiación de una porción de 745 m.² pueda convertir en antieconómica la explotación de una finca de más de 10.000 metros cuadrados, por lo que tampoco esta petición puede acogerse.

10.º – CONSIDERANDO: Que respecto a la valoración del metro cuadrado de terreno tenemos que limitarnos a reiterar cuanto expusimos con anterioridad, especialmente en el fundamento jurídico 7.º, sin adición alguna al respecto.

11.º – CONSIDERANDO: Que en lo que atañe al valor de las edificaciones, la presunción de legalidad de los acuerdos del Jurado, de la que con anterioridad hemos hablado, aconseja mantener el valor del órgano tasador, toda vez que en este momento todavía no resulta acreditada otra situación real de la finca que la que contempla el Jurado, lo que vendrá a impedir una modificación de este concepto.

12.º – CONSIDERANDO: Que en cuanto a los demás conceptos indemnizatorios que se solicitan, tiene razón el Letrado del Estado cuando dice que la indemnización pretendida por el arbolado fue satisfecha al arrendatario de la finca, según se hace constar en el penúltimo Resultando del acuerdo dictado en instancia por el órgano de tasación, por lo que el reconocimiento de tal abono, entrañaría una doble indemnización del mismo concepto, en cuanto al concepto que se titula «pérdidas agrícolas» y que se evalúa en 3.043.500 pesetas, debe señalarse que parece responder —aun cuando de contrario no se explicita— a la previsión contenida en el artículo 46 de la Ley de Expropiación forzosa. Ahora bien, dicho concepto en modo alguno puede ser admitido, no sólo por la absoluta improcedencia de una expropiación total, sino también porque no se justifica en absoluto que la pérdida de la pequeña porción afectada, haya de suponer perjuicio alguno al resto de una finca, que no tiene, como ya hemos indicado, naturaleza rústica.

13.º – CONSIDERANDO: Que cuanto antecede conduce a la desestimación de los recursos, sin que de lo actuado derive especial pronunciamiento en cuanto a Costas; y con la adición de que la cantidad objeto de justiprecio deberá incrementarse con los intereses legales correspondientes.

FALLAMOS

PRIMERO. – Desestimamos el presente recurso contencioso n.º 993 de 1986, y su acumulado n.º 14 de 1987, instados por el EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, D. C. G. M. y las demás personas que se han consignado en el encabezamiento de esta resolución, contra los acuerdos del Jurado Provincial For-

zoso de Zaragoza de 8 de julio y 28 de octubre de 1986, objeto de impugnación,

que confirmamos, si bien adicionando que la cantidad fijada como justiprecio

devengará los intereses legales correspondientes.

SEGUNDO. – No hacemos especial pronunciamiento en cuanto a Costas.

Así por esta nuestra Sentencia, de la que se llevará testimonio a los autos,

lo pronunciamos, mandamos y firmamos.