
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN CUARTA DE REFUERZO
Recurso nº 392 y 399/1997. Sentencia 768 (15-10-2001)

TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA

EXPROPIACIÓN FORZOSA. OBRAS TUBERÍAS DISTRIBUCIÓN DE AGUAS.

Resolución Jurado Provincial señalando justiprecio terrenos.

Servidumbre de paso y ocupación temporal de terrenos.

Ilmos. Sres.

MAGISTRADOS

PRESIDENTE

D. José Emilio Pirla Gómez

D^a. Natividad Rapún Gimeno (*Ponente*) D. Alfonso Tello Abadía

En Zaragoza, a quince de octubre de dos mil uno.

En nombre de S.M. el Rey.

Es objeto de impugnación la resolución del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza de 16 de diciembre de 1996 estableciendo el justiprecio de la finca catastral Z-09-61-04-003 propiedad del recurrente y otros en la expropiación llevada a cabo por el Ayuntamiento de Zaragoza para la ejecución del Proyecto de desdoblamiento de la tubería de distribución de aguas del Barrio de Casetas.

Procedimiento: Ordinario

Cuantía: 1.873.502 pesetas.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El Ayuntamiento de Zaragoza, mediante escrito presentado el 9 de abril de 1997 y D. E. E. C., en escrito de 11 de abril dedujeron este recurso, previa acumulación, contra la indicada resolución.

SEGUNDO.- Previa la interposición del recurso, publicación de su incoación y aportación del expediente administrativo, la representación de D. E. E. dedujo demanda en súplica de que “se declare no ajustada a derecho la resolución del Jurado Provincial de Expropiación de 16 de diciembre de 1996 por la que se fija el justiprecio de indemnización por expropiación, constitución de servidumbre de paso y ocupación temporal... que se declare como más ajustada a derecho la fijación del justiprecio de la finca de referencia por los conceptos citados, como consecuencia del Expediente de Expropiación... en la cantidad de 6.585.950 pesetas incluido el premio de afección; declarándose el derecho de los propietarios de la finca... al cobro, por cuenta de la Administración expropiante y beneficiaria de la expropiación de la citada cantidad”

El Ayuntamiento de Zaragoza, solicitó en su escrito de demanda que se dejara sin efecto la resolución del Jurado de Expropiación Forzosa “fijándose el justiprecio de los terrenos expropiados en la cantidad de 1.834.310 pesetas... incluido el premio de afección...”

TERCERO.- El Abogado del Estado interesó la desestimación del recurso.

CUARTO.- Recibido el proceso a prueba, se practicó la documental y testifical propuesta por la actora, con el resultado que consta en autos.

QUINTO.- Finado el período probatorio, las partes evacuaron el traslado para conclusiones sucintas por escrito, señalándose para votación y fallo del recurso el día 4 de octubre de 2001. Asimismo, por Acuerdo de la Presidencia de 12 de Septiembre de 2001 se constituyó la sección cuarta de refuerzo de la que forma parte la Ponente de esta resolución. En la sustanciación de este procedimiento se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Constituye el objeto del presente recurso contencioso administrativo, determinar si es o no conforme al Ordenamiento Jurídico la resolución indicada en el encabezamiento de esta sentencia, por la que se estableció el justiprecio de 3.707.812 pesetas de la finca propiedad de D. E. E. identificada catastralmente con el número Z-09-61-04-003.

Por Acuerdos plenarios del Ayuntamiento de Zaragoza de 20 de marzo y 18 de julio de 1991, resueltas las alegaciones formuladas, se aprobó la relación definitiva de propietarios, bienes y derechos afectados por expropiación, servidumbre de paso y ocupación temporal, para la ejecución del proyecto de desdoblamiento de la tubería de distribución de aguas del Barrio de Casetas. A su vez, esta expropiación fue declarada de urgencia por Acuerdo de la Diputación General de Aragón de 10 de septiembre de 1991.

Según los datos obrantes en el Acta Previa de Ocupación, se trata de una porción de terreno de 287 m² de superficie afectada. De otra porción de terreno de 100 m² afectados por servidumbre de paso y 275 m² afectados por ocupación temporal (finca 24.1). Y porción de terreno de 22 m² afectados por servidumbre de paso. Porción de terreno de 449 m² afectados por ocupación temporal (finca 24.2).

El Ayuntamiento de Zaragoza en su hoja de apreciación estableció para ambas porciones de terreno (24.1 y 24.2) un valor total de 1.834.310 pesetas. Por el contrario, la parte expropiada rechazó esta valoración fijando como valor total la suma de 6.585.950 pesetas.

El Jurado de Expropiación Forzosa consideró que la expropiación afectaba a un suelo calificado como urbano por lo que, en orden a la determinación de su valor, debía prevalecer el valor urbanístico. atendiendo a lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 8/1990, de 25 de julio en relación con el artículo 36 de la Ley de Expropiación Forzosa. La expropiación, entendía el Jurado, afecta de forma diversa a las tres partes o porciones de las fincas. Respecto de la primera, supone una privación absoluta del dominio del expropiado por lo que el justiprecio debería estar constituido por el valor total de la misma. Sobre la segunda porción, la expropiación establece sólo una servidumbre de paso por lo que debería valorarse en un 50% valor total. En cuanto a la tercera porción consideraba que su afección era exclusivamente temporal y se valoró en un 5% anual del valor total del suelo afectado. La fijación del valor del suelo se realizó atendiendo al valor residual a través de fórmula expresada en el acuerdo estableciendo valor en Venta de 52.000 pesetas/m², un Valor de Construcción de 20.640 pesetas/m² con una edificabilidad del 1.02 m²/m² útil para concluir que el valor del suelo era de 7.405 pesetas/m². Para concluir que el valor del suelo era de 7.405 pesetas/ m²

SEGUNDO.- El Ayuntamiento de Zaragoza concreta su disconformidad referido acuerdo del jurado de Expropiación en los siguientes términos:

1- Para el cálculo de la edificabilidad es más correcto tomar en consideración el valor asignado por los técnicos municipales por tratarse de suelo urbano de uso industrial destinado a sistemas locales según las normas urbanísticas del PGOU; así se señala que la edificabilidad de las parcelas de que se trata habría de ser de 0,75 m²/m² útil.

2- La fórmula utilizada por el técnico municipal para el cálculo del valor de repercusión del suelo expresa el valor residual en relación con los valores de venta y ejecución material, de un beneficio de promoción y de un eventual gasto de urbanización siendo así más completa que la utilizada por el Jurado.

El propietario del suelo expropiado, a su vez, argumenta en defensa de sus intereses de la siguiente forma:

1- Dadas las condiciones del suelo, como suelo urbano, la servidumbre de paso agota completamente el valor del suelo afectado; es decir, se limita la posibilidad de edificación por lo que la valoración del suelo debe atender al cien por cien del valor o, al menos, al setenta y cinco por ciento del mismo.

2- El valor en venta del suelo urbano industrial se fija en 75.000 pesetas /m² útil no siendo ajustada a la realidad la valoración del Jurado por lo que el valor del suelo expropiado sería de 23.735 pesetas/m² útil.

TERCERO.- Entrando ya en su análisis ha de señalarse la uniforme y reiterada doctrina jurisprudencial relativa a la presunción “iuris tantum” de legalidad y acierto de los acuerdos de los Jurados de Expropiación Forzosa, expresada en numerosas sentencias si bien admitiendo la posibilidad de que pueda prevalecer frente a la misma el resultado de la prueba pericial practicada en la fase jurisdiccional, “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...” (Sentencia del Tribunal Supremo. Sala Tercera. Sección 6ª de 16 de

junio de 1992- RJ. 4653-); aunque sin reconocer dicha fuerza enervatoria de la indicada presunción a los informes técnicos emitidos a instancia de parte, “ya que no constituyen prueba pericial al no ajustarse su emisión a lo dispuesto en los artículos 610 a 632 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (Sentencia de la misma Sala del Tribunal Supremo de fecha 5 de mayo de 1992 –RJ 3485), ni a los informes emitidos por Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, de los que afirma que “al margen del prestigio profesional que puede reconocerse a su autor es de observar, como los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria señalan precios del mercado especulativo de la propiedad privada, siendo así que el justiprecio debe corresponderse con el valor real y determinarse mediante criterios objetivos...” (Sentencia del Tribunal Supremo Sala 3ª, Sección 2ª, de 12 de mayo de 1989) reiterado en la sentencia de 13 de mayo de 1992, en la que alude al carácter de su función propia “más mediadora que valorativa”.

Doctrina que tiene su continuación en sentencias más recientes del Tribunal Supremo, de 10 y 14 de marzo de 1997 (Aranzadi 1752 y 1901, respectivamente).

En el caso que nos ocupa obra en autos informe pericial emitido por el Arquitecto Sr. A. A. quien, tras un pormenorizado estudio del tema, concluye que el suelo objeto de expropiación se encuentra situado en las inmediaciones de la carretera de Zaragoza- Logroño, en su parte derecha, dirección a Utebo encontrándose dentro del término municipal de Zaragoza teniendo la finca en cuestión dos calificaciones: una, correspondiente a suelo urbano de uso industrial y otra, como suelo urbanizable de protección de regadío. La finca, añade el perito, esta ubicada en un corredor industrial. Para fijar el valor del suelo, al igual que el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa, utiliza el llamado método residual que toma en consideración los siguientes parámetros: valor en venta, valor del suelo, coste de ejecución material de la construcción correspondiente a la tipología y característica del modelo, beneficio industrial del constructor, gastos financieros y de comercialización del promotor o de la promoción, beneficio del promotor y, finalmente, gastos de promoción inherentes a la compra del solar y a la construcción del inmueble. Sobre dicha base, fija en primer lugar el coeficiente de edificabilidad del suelo en un 1,20 m²/m² construido, un valor en venta de la nave industrial de 52.000 pesetas/m² y un valor de construcción de 20.640 pesetas/m² y, finalmente, una relación del 15 % entre la superficie construida y la útil para concluir que el valor del metro cuadrado del suelo expropiado es de 8.663 pesetas, descontados ya los costes de urbanización y otros beneficios.

A la vista de lo actuado se desprende que el criterio seguido por el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa resulta idéntico al del perito que intervino en la fase probatoria del procedimiento de la misma manera que son idénticas las bases de las que los cálculos de ambos parten; así, el factor o volumen de edificabilidad, precio del suelo urbano industrial y valor de construcción. Difieren, sin embargo, en el cálculo del valor unitario del suelo por cuanto el Acuerdo del Jurado omite algunos parámetros en la aplicación de la fórmula propia del método residual que, por el contrario y como ya se ha señalado, el Arquitecto utiliza para alcanzar el resultado final. Ahora bien, ello no significa, en modo alguno, error en la resolución ahora impugnada sino empleo de criterio parcialmente diferente en la aplicación de una ecuación lo que no puede identificarse, en ninguno de los dos, como erróneo máxime cuando los datos básicos que se toman en consideración son claramente idénticos.

CUARTO.- La aplicación de la doctrina expresada al presente caso determina la desestimación del presente recurso, por cuanto aunque se ha practicado en autos prueba pericial, con las debidas garantías procesales, tendente a desvirtuar la pormenorizada valoración efectuada por el Jurado de Expropiación, con base en lo dispuesto en el artículo 46 y concordantes de la Ley de Expropiación Forzosa, con ello no se ha desvirtuado el fundamento del acuerdo adoptado por el Jurado de Expropiación Forzosa que debe confirmarse en todos sus extremos.

No procede hacer especial pronunciamiento en cuanto a costas procesales, conforme a lo prevenido en el artículo 131 de la Ley de la Jurisdicción Contenciosa.

FALLO

Desestimamos el presente recurso número 392 y acumulado 399 del año 1997, deducidos por el Ayuntamiento de Zaragoza y por D. E. E. C. confirmando íntegramente el Acuerdo de 12 de diciembre de 1996 del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza.

No hacemos especial pronunciamiento en cuanto a costas.

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