

EXCMA. AUDIENCIA TERRITORIAL DE ZARAGOZA
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO
Recurso n.1 170/1988 y 177/1988. Sentencia n.1 843 (27-9-1988)

TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA.
EXPROPIACIÓN (ZONA EQUIPAMIENTO): JUSTIPRECIO. TERRENO Y EDIFICACIÓN. VALOR URBANÍSTICO.

Clasificación de los terrenos. Valor de la edificación.

Ilmos. Sres. MAGISTRADOS
PRESIDENTE D. Antonio Cano Mata
D. Julio Boned Sopena D. Juan Piqueras Gayó (*Ponente*)

En Zaragoza, a veintisiete de septiembre de mil novecientos ochenta y ocho.

En nombre de S.M. el Rey.

Son objeto de impugnación los acuerdos del Jurado de Expropiación Forzosa de Zaragoza, de 3 de noviembre y 15 de diciembre de 1987, sobre justiprecio de terreno destinado a Zona de Equipamiento.

Procedimiento: Ordinario.

Cuantía: 3.109.337 y 5.295.180 pesetas respectivamente.

Ponente: Ilmo. Sr. Magistrado D. Juan Piqueras Gayó.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. B Por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Zaragoza, de 11 de septiembre de 1986, se acordó iniciar expediente de expropiación de un terreno de 500 m.² de superficie, procedente de la finca catastral Y, destinada a equipamiento en la adaptación-revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, definitivamente aprobado por Decreto de la Diputación General de Aragón, de 16 de mayo 1986. Ante la falta de acuerdo entre las partes, pasaron las actuaciones al Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza que, por acuerdo de 3 de noviembre de 1987, fijó el valor de los 522,77 m.² de terrenos C en que se concretó el objeto expropiado C en 11.022.648 ptas., y el de la construcción en 4.539.765 ptas.; cantidades que adicionadas con el premio de afección arrojaba un total de 16.340.533 ptas. Deducidos recursos de reposición por expropiante y expropiado fue confirmada la anterior resolución en 15 de diciembre.

SEGUNDO. B Previa la admisión a trámite del recurso iniciado con el n.1 170 de 1988, al que se acumuló el 177 del mismo año, los expropiados dedujeron demanda, en súplica de que se dicte sentencia que, con anulación de los actos impugnados, fije el justiprecio en 19.449.870 ptas., sin perjuicio de la liquidación de intereses que proceda.

TERCERO. B El Ayuntamiento de Zaragoza, en igual trámite, solicitó la revocación de los mismos actos administrativos, para que se fijase como justiprecio del terreno, la cifra de 6.013.841 ptas.

CUARTO. B El Letrado del Estado, en su contestación a ambas demandas suplicó la desestimación del recurso.

QUINTO. B Recibido el recurso a prueba, se declaró la pertinencia de la documental propuesta.

SEXTO. B Finado el periodo probatorio se señaló para Vista el 21 de septiembre, en cuyo día se celebró y en cuyo acto las partes ratificaron el contenido de sus escritos.

SÉPTIMO. B En la tramitación de este proceso se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. B Se impugnan en este proceso los acuerdos del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza, de 3 de noviembre y 15 de diciembre de 1988, por los cuales se valoraron en instancia y reposición los terrenos procedentes de la finca Y, propiedad de los recurrentes en el proceso n.1 170, ocupándose 522,77 m.², destinados a zona de equipamiento. El expediente expropiatorio fue iniciado por acuerdo del Pleno de la Corporación zaragozana de 11 de septiembre de 1986, y ante la falta de acuerdo entre las partes el Jurado fijó el total del justiprecio en 16.340.533 ptas. A cuya suma se llegaba tras valorar el terreno expropiado en 11.022.648 ptas. y la edificación en 4.539.765 ptas., y adicionar el 5% de premio de afección.

SEGUNDO. B 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 obras de equipamiento cuya cobertura jurídica viene dada por el Plan de Ordenación Urbana, en su Adaptación-Revisión definitivamente aprobada por Decreto de la Diputación General de Aragón de 16 de mayo de 1986.

TERCERO. B 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).

CUARTO. B 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 L

ey del Suelo de 12 de mayo de 1956, por tratarse de la ejecución de un Plan Parcial definitivamente aprobado, y en ejecución con anterioridad a la nueva Ley de 2 de mayo de 1975, o el vigente Texto Refundido que es el caso enjuiciado, 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 del justo precio, entendiéndose conforme al apartado 5 del expresado artículo 85 como valor urbanístico el que tuvieron los terrenos en relación con las posibilidades de edificación; valor éste aplicable al caso debatido, al tratarse de suelo urbano conforme al artículo 92 de la Ley de 1956, que viene a determinarse según preceptúa el artículo 105 del actual Texto Refundido en función del aprovechamiento medio permitido por el Plan.

QUINTO. B La aplicación de esta doctrina supera otros sistemas de valoraciones utilizados (fundados, por ejemplo, en la Plusvalía) y obliga a buscar cual 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 metros cuadrados) sobre 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.

SEXTO. B 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 como 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.

SÉPTIMO. B Este es el sistema de valoración que ha seguido el Jurado para fijar el justo precio del terreno expropiado, que la Sala tiene que confirmar, por aplicación del principio de legalidad y acierto del que se benefician los actos de este órgano administrativo ca virtud de la independencia e idoneidad de sus miembrosC al no haberse demostrado que incidiera en error fáctico y haber seguido la doctrina jurídica adecuada que ha conducido a la correcta fijación del precio de los terrenos. Por lo demás, conviene señalar el error en que incide el Ayuntamiento de Zaragoza en su valoración, ya que Ccomo señala con absoluta precisión el Abogado del EstadoC no es la calificación, sino la clasificación de los terrenos, la que juega a los efectos de fijar su valoración, en una expropiación urbanística; y ello, precisamente para evitar las desigualdades resultantes del planeamiento y para evitar que pueda afirmarse Ccomo se hace en la hoja de aprecio municipalC que *tales terrenos quedan excluidos del circuito de asignación de valores+, en tanto que otros terrenos colindantes (que han tenido la *suerte+ de ser calificados como de aprovechamiento residencial) sí quedan incluidos en dicho circuito. Para corregir tan injustas situaciones (que podían ampararse en el artículo 90.1.b) de la anterior Ley del Suelo de 12 de mayo de 1956) una de las innovaciones fundamentales introducidas por la vigente Ley del Suelo fue, precisamente, establecer unos criterios de valoración urbanística absolutamente objetivos, en los que se tuviera en cuenta la clasificación urbanística de un terreno (como urbano, urbanizable o no urbanizable) y no su calificación o destino urbanístico concreto, de tal modo que, a los efectos valorativos, fuera indiferente su destino a vial, equipamiento, zona verde o utilización residencial. Por ello, resultan obviamente inaplicables cualesquiera previsiones de planeamiento que contradigan estos principios básicos, derivados, en definitiva, del principio constitucional de igualdad en su aplicación al ordenamiento urbanístico. Por ello, también, los únicos criterios admisibles en la valoración del terreno que nos ocupa son los contenidos en el artículo 105 del Texto Refundido y en el artículo 146 del Reglamento de Gestión Urbanística. Y, en la medida en que el Jurado expropiatorio estimó correcta la aplicación que de tales preceptos se efectuaba en la hoja de aprecio de los expropiados, en relación con las circunstancias urbanísticas previstas en el Plan para la finca considerada, resultando, además el valor urbanístico así determinado, superior al derivado de la aplicación de los Índices del Impuesto de Plusvalía, es obvio que los actos emanados del órgano de tasación se acomoden al ordenamiento jurídico y deben ser expresamente confirmados.

OCTAVO. B En lo que afecta al valor de la edificación la Sala hace suya la argumentación que el Abogado del Estado recoge en el IV de los fundamentos jurídicos de su contestación a las demandas, por cuanto que un examen de ambas hojas de aprecio pone de manifiesto que en ellas se parte de un mismo valor de reposición (13.511.205 ptas.), radicando la diferencia básica en el coeficiente corrector aplicado por la edad de la edificación, que en el caso del Ayuntamiento de Zaragoza se fija en un 0,42, en tanto que en la hoja de aprecio de la propiedad se estima en 0,8486. Si tenemos en cuenta que se trata de una edificación con una antigüedad superior a los sesenta años (dato que no es objeto de controversia) y que, además, se encuentra en un *estado de conservación malo+ (según se afirma literalmente en la hoja de aprecio de los expropiados), no parecen precisas grandes disquisiciones para convenir en que resulta mucho más ajustado a su antigüedad y estado de conservación, el coeficiente de demérito aplicado en la hoja de aprecio municipal, que el asignado por los expropiados. Pero es que la objetividad del coeficiente aplicado por el Ayuntamiento resulta de la utilización de las normas técnicas contenidas en la Orden de 22 de septiembre de 1982, sobre determinación del valor de los bienes a los efectos de la Contribución Urbana, frente a la absoluta discrecionalidad del coeficiente corrector utilizado en la hoja de aprecio de los expropiados, que se funda, en una *Ordenanza sobre el deber de conservación y estado ruinoso de las edificaciones+ del Ayuntamiento de Madrid, según se expresa literalmente en aquella hoja. Añadiremos, finalmente, que como indica la Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de junio de 1986 (recaída en recurso de apelación contra

Sentencia de esta Sala), *Y la tasación pretendida se basa en la construcción de unas nuevas edificaciones con las técnicas, elementos y materiales nuevos, por lo que se está valorando algo inexistente, y el objeto expropiado y cuya valoración ha de ser satisfecha a los dueños privados de su dominio, lo constituyen las edificaciones reales y con sus características constructivas de antigüedad y de conservaciónY+.

NOVENO. B Cuanto se ha expuesto conduce a la desestimación de ambos recursos, sin que de lo actuado deriven méritos para hacer un especial pronunciamiento en cuanto a Costas.

FALLAMOS

PRIMERO. B Desestimamos el presente recurso contencioso administrativo n.º 170 de 1988, deducido por D. A. T. S. y las demás personas que se han consignado en el encabezamiento de estas resoluciones, y el acumulado al anterior, iniciado bajo el número 177 del mismo año a instancia del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA.

SEGUNDO. B No hacemos especial pronunciamiento en cuanto a costas.

Y así por esta nuestra Sentencia, de la que se llevará testimonio a los autos, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.