

EXCMA. AUDIENCIA TERRITORIAL DE ZARAGOZA
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO
Recursos n.os 94/1988 y 188/1988. Sentencia n.1 851 (30-9-1988)

TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA.
EXPROPIACIÓN: VÍA NUEVA APERTURA.

Ejecución de Proyecto de Urbanización.

Justiprecio. Valor Urbanístico. Error fáctico. Intereses de demora (plazo).

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

En Zaragoza, a treinta 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 para la ejecución de proyecto de urbanización de calle de nueva apertura.

Procedimiento: Ordinario.

Cuantía: 2.888.273 y 2.300.229 ptas. respectivamente.

Ponente: Ilmo. Sr. Presidente D. Julio Boned Sopena.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. B Por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Zaragoza, de 13 de febrero de 1986, se acordó la expropiación de un terreno procedente de las fincas catastrales números Y y Y, propiedad del actor, afectada por el proyecto de Urbanización de vía de nueva apertura, entre las calles Y y Y, ocupándose 1.465 m.². 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 terrenos a 2.947,36 ptas./m.², que junto con el valor de la edificación (fijado en 723.937 ptas.) y el premio de afección arrojaba un total de 5.293.902 ptas. Deducidos recursos de reposición por expropiante y expropiado fue confirmada la anterior resolución en 15 de diciembre del mismo año.

SEGUNDO. B Previa la admisión a trámite del recurso iniciado con el n.1 94 de 1988 y acumulado al 188 del mismo año, el actor dedujo demanda, en súplica de que se dicte sentencia que, con anulación de los actos impugnados, fije el justiprecio en 8.119.978 ptas., incrementado con el 5% de afección, intereses legales y pago de costas.

TERCERO. B El Ayuntamiento de Zaragoza, en igual trámite, solicitó la revocación de los mismos actos administrativos fijándose como justiprecio la suma de 2.993.673 ptas., conforme a los criterios municipalmente fijados.

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 y pericial propuestas.

SEXTO. B Finado el periodo probatorio las partes evacuaron conclusiones sucintas, señalándose luego para Votación y Fallo el 28 de septiembre.

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 1987, por los cuales se valoraron en instancia y reposición los terrenos procedentes de las fincas catastrales ... y Y, propiedad de D. J. J. F. F., ocupándose 1.465 m.² (sobre los que se ubicaba una nave) para la ejecución del proyecto de Urbanización de vía de nueva apertura, entre las calles Y y ... El expediente expropiatorio fue instruido por acuerdo del Pleno de la Corporación zaragozana de 13 de febrero de 1986, y el Jurado fijó el total del justiprecio en 5.293.902 ptas. a cuya suma se llegaba tras valorar el m.² de terreno expropiado en 2.947,36 ptas. a cuya cantidad (4.317.876 ptas.) se adicionaban 723.937 ptas. de una nave ubicada en los terrenos y el 5% de premio de afección.

SEGUNDO. B En primer lugar, habremos de declarar que nos encontramos ante una expropiación urbanística, para la apertura de una nueva calle en Zaragoza, cuya cobertura jurídica viene dada por el Plan de Ordenación Urbana vigente al llevarse a cabo las actuaciones expropiatorias.

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 es 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

Ley 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, 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 tuvieran 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 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 metros cuadrados) aporta 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 El Jurado Provincial de Expropiación Forzosa ha seguido este camino para el establecimiento de las valoraciones. Ahora bien, dentro de esta línea la Sala se encuentra con dos asuntos idénticos, referidos a la misma obra pública y fincas limítrofes, en donde se dan precios distintos al valor del metro cuadrado de terreno, pese a que es igual su aprovechamiento medio. Ante tal disonancia la Sala entiende oportuno salvar el error fáctico del Jurado y declarar que el metro cuadrado del terreno debe fijarse en 3.450,26 ptas/m.², pues así resulta del dictamen pericial practicado en el proceso por Arquitecto Superior, siguiendo las pautas legales y coincidiendo con la línea que ha seguido esta Sala en expropiaciones de la misma naturaleza; sin que resulte válida la matización que contra tal valoración hace la parte expropiada en su escrito de conclusiones, pues limitarse a valorar la zona intensiva C y no la más amplia de actuación urbanística C equivaldría a alejarse de este concepto jurídico indeterminado que es el aprovechamiento medio urbanístico. En cuanto a lo concluido en nada hay que modificar la tasación del Jurado, implícitamente acordado por las partes.

OCTAVO. B En materia de intereses esta Sala tiene que limitarse a reiterar cuando ya tiene declarado Cal compás de las modificaciones jurisprudenciales C y cuya doctrina se resumió en la sentencia n.1 611/1987, de 1 de octubre, diciendo: *9.1. CONSIDERANDO: Que este tema es objeto de una distinta doctrina jurisprudencial. Esta Sala en otros supuestos anteriores ha defendido que la tesis propugnada por el actor era la jurídicamente correcta. Sin embargo, otro planteamiento del tema C apoyado en una doctrina Jurisprudencial reflejada en las Sentencias de nuestro Tribunal Supremo de los últimos meses C nos lleva a la conclusión de que tal criterio debe ser modificado. Un nuevo estudio de los artículos 52 de la Ley del Suelo de 1956 y 64 del Texto Refundido de 1976, conduce a que la situación de mora se entiende iniciada después de transcurrir seis meses, contados desde la fecha en que sea firme el acuerdo de iniciación del expediente expropiatorio, por lo que resulta necesario conocer cuando se considera legalmente iniciado, y a tal efecto entendemos que, conforme al artículo 21 de la Ley de Expropiación Forzosa, es el acuerdo de necesidad de ocupación el que lo inicia, razón por la cual el pago de intereses empieza seis meses después de esta fecha, y no de la aprobación del Plan que la legitima+.

NOVENO. B Cuanto se ha expuesto conduce a la desestimación total del recurso deducido por el Ayuntamiento de Zaragoza, así como a una estimación en parte del formulado por el expropiado; todo ello sin pronunciamiento especial en cuanto a costas.

FALLAMOS

PRIMERO. B Estimamos, en parte, el presente recurso contencioso n.1 94 de 1988, deducido por D. J. J. F. F.; y desestimamos, en su integridad, el n.1 188 del mismo año, acumulado al anterior, formulado por el EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA.

SEGUNDO. B Fijamos el siguiente justiprecio de los bienes expropiado: A) Valor de los terrenos expropiados CINCO MILLONES CINCUENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTAS TREINTA Y UNA PESETAS (5.054.631 ptas.). B) Valor de la construcción, SETECIENTAS VEINTITRES MIL NOVECIENTAS TREINTA Y SIETE PESETAS (723.937 ptas.). C) Las cantidades anteriores, fijadas por suelo y vuelo, serán incrementadas en el CINCO POR CIENTO DE PREMIO DE AFECCIÓN. D) La cantidad resultante devengará los intereses legales correspondientes, conforme a la bases fijadas en la octava de las fundamentaciones jurídicas.

TERCERO. B Anulamos los acuerdos del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza, de 3 de noviembre y 15 de diciembre de 1987, objeto de impugnación, en cuanto se opongan al anterior pronunciamiento, confirmándolos en lo demás.

CUARTO. 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.