
EXCMA. AUDIENCIA TERRITORIAL DE ZARAGOZA
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO
Recursos n.ºs 995/1986 y 5/1987.
Sentencia n.º 877 (30-12-1987)

TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA.

EXPROPIACIÓN URBANÍSTICA.

Ejecución tramo 2.º cinturón de la Red Arterial de Zaragoza.

Justiprecio: valor urbanístico/aprovechamiento medio.

Ilmos. Sres.

PRESIDENTE

D. Rafael Galbe Pueyo

MAGISTRADOS

D. Antonio Cano Mata (*Ponente*)

D. Javier Casamayor Pérez

En Zaragoza, a treinta de diciembre de mil novecientos ochenta y siete.

Es objeto de impugnación el acuerdo del demandado de 15 de julio de 1986 señalando justiprecio de finca de los hermanos S. G., confirmado en reposición el 28 de octubre del mismo año, en expropiación de finca por el Ayuntamiento para ejecución de un tramo del segundo cinturón de la Red Arterial de Zaragoza.

Procedimiento: Ordinario.

Cuantía: 18.288.695 pts.

1.º – RESULTANDO: Que de las actuaciones administrativas aparece que para la ejecución del tramo ... y ... correspondientes al segundo cinturón de la Red Arterial de Zaragoza, se decretó la expropiación y urgente ocupación de finca, entre ellas la Z-05-51-01-003 propiedad de D. M. G. M., y sus herederos D. M., D. M. P, D. C. y D. C. S. G., sin que hubiese conformidad en cuanto a su valoración en las hojas de aprecio de las partes, remitiendo el expediente al Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza, que en sesión celebrada el 15 de julio de 1986 dictó resolución fijando el justiprecio en 3.065.786 pts. incluido el valor de afección, que fue recurrida en reposición ante el mismo órgano por el Ayuntamiento y por la propiedad, desestimando los recursos por resolución de 28 de octubre del mismo año, reconociendo, no obstante, el derecho de los expropiados al percibo de intereses legales.

2.º – RESULTANDO: Que por el Ayuntamiento de Zaragoza se interpuso recurso contencioso n.º 955 de 1986, en el que previa admisión a trámite, publicación de su interposición y recepción del expediente así como la acumulación al mismo del recurso 5/87, instado por D. M. S. G. y H. contra los mismos acuerdos, en virtud de resolución de esta Sala de 12 de febrero de 1987; formularon escritos de demanda, el Ayuntamiento en súplica de sentencia por la que se fijó el justiprecio de los 208 m.² sitios en el polígono 52 y sobre los

únicos que por su parte existe discrepancia en 2.527 pts./m.² y por los h. S. G. que se declare en la sentencia: 1.º – El derecho de los recurrentes a que los terrenos que le han sido expropiados por el Ayuntamiento de Zaragoza, sean justipreciados en un total, incluidos el 5% de afección, de 18.288.995 pesetas. 2.º – Alternativamente, que sean justipreciados según el valor que resulte de la aplicación a los 956 metros cuadrados expropiados, de 12.600 pesetas por metro cuadrado, valor indiciario de la ... a los efectos del impuesto municipal sobre el incremento del valor de los terrenos para el bienio 1986-1987, habida cuenta de las circunstancias concurrentes y como forma de retención interna, o, en todo caso, a un valor que nunca resulte inferior a la aplicación del señalado en los mismos índices y para el mismo lugar, para el bienio 1984-1985, de 10.500 pts./m.² incrementándose la cantidad que resulte en el 5% de afección. 3.º – Subsidiariamente a lo anterior, que sean justipreciados según el valor que resulte de aplicar a los dichos 956 metros cuadrados la cifra ya tenida en cuenta en expropiación anterior afectante a la misma finca de que proceden, y señalada por la Sala de Zaragoza, de 3.504 pts./m.² corregidas en función de los incrementos registrados sobre los precios de viviendas de protección oficial en 1985 sobre los que regían en el año 1982; incrementándose asimismo en la sentencia que sobre la cantidad que en definitiva se fije, procede se apliquen y liquiden los siguientes intereses legales: Desde 1 de enero de 1969, el interés legal del 4%, hasta 31 de diciembre de 1980. Desde 1 de enero de 1981 hasta 31 de diciembre de 1984, el tipo del 8%. Desde 1 de enero de 1985 a 31 de diciembre de 1985, el tipo del 11%. Desde 1 de enero de 1986 hasta que se dicte sentencia, el tipo del 10,5%. Y desde la fecha de la sentencia hasta su total y completo pago, incrementándose en un 2%, el tipo del 10,5%, es decir, al tipo del 12,5%. Debiendo tenerse en cuenta que a los tales efectos de cálculos de intereses, a partir de 30 de enero de 1986, deberá deducirse de la cifra total fijada como justiprecio la de 2.536.602 pesetas.

3.º – RESULTANDO: Que el Sr. Letrado del Estado, en su escrito de contestación a la demanda, se opuso a las pretensiones de los actores y pidió que la sentencia desestimase el recurso interpuesto.

4.º – RESULTANDO: Que recibido a prueba se practicó la documental propuesta y admitida de ambas partes actoras, con el resultado que obra en las piezas correspondientes unidas a los autos, acordando el trámite de conclusiones sucintas, que evacuaron las partes por su orden en apoyo de sus respectivas pretensiones, señalando el día 25 de los corrientes para votación y fallo, en que tuvo lugar.

5.º – RESULTANDO: Que para mejor proveer, al siguiente día se acordó dictamen pericial de Academia sobre el valor del metro cuadrado de la finca en función del aprovechamiento medio, habiéndolo emitido en 3.423 pts. incluido el 4% de valor de afección en 21 de diciembre, dando traslado por tres días a las partes a los efectos legales.

6.º – RESULTANDO: Que en la tramitación del presente recurso se han seguido las normas legales de procedimiento.

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

Vistas las disposiciones legales citadas por las partes; y:

1.º – CONSIDERANDO: Que se impugna en este proceso, tanto por el Ayuntamiento expropiante como por los propietarios expropiados, el justiprecio de un terreno que efectuó el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza en resolución de 15 de julio de 1986, fijándolo en 3.065.786 pts. respecto a los 956 m.² expropiados incluido el valor de afección y del recurso de reposición de ambas, desestimado por acuerdo del mismo órgano de 28 de octubre de 1986, reconociendo, no obstante, el derecho que asiste a los expropiados a percibir los intereses previstos en la Ley.

2.º – CONSIDERANDO: Que el Jurado, en las resoluciones impugnadas, fundamenta la fijación del justiprecio y distinguiendo de los 956 m.² afectados, 758 m.² enclavados en el Polígono 51, de los 208 m.² restantes, incardinados en el Polígono 52, respecto a los primeros su valor urbanístico lo estima en 2.527 pts./m.², resultando 1.850.196 pts. y en cuanto a los 208 m.² los asimiló al calificado en el Plan General de 1968, como intensiva Centro Urbano, que valora conforme a los Índices Oficiales de Plusvalía en 4.500 pts./m.² con un total de 1.029.600 pts. En cuanto a los intereses, reconoce el derecho que asiste a los expropiados a su percepción, conforme a los arts. 52 y 56 de la Ley de Expropiación Forzosa, pero sin que le incumba su fijación.

3.º – CONSIDERANDO: Que el Ayuntamiento combate en la demanda la fijación de justiprecio de los 208 m.² enclavados en el polígono 52 sin que impugne los pertenecientes al polígono 51 por haber acogido el Jurado una valoración conforme a su estimación. Por el contrario, por los h. S. G. se invoca que los terrenos expropiados son suelo urbano y solar por ello el valor real es el peritado en su hoja de aprecio en cuantía de 18.288.995 pts. subsidiariamente se aplique el Índice de Plusvalía de 10.500 pts./m.² para el bienio 1984-1985 que fijó el Ayuntamiento en la ..., lo que arroja con el 5% de valor de afección un total de 10.539.900 pts. y finalmente con el mismo carácter de subsidiariedad respecto a los anteriores, que el precio unitario es el de 3.504 pts./m.² señalado por esta misma Sala en la anterior expropiación de que fue objeto la misma finca y que se halla consentido por los h. S.G., dado en base a un informe del Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón en Sentencia de 7 de septiembre de 1986, recurso n.º 440 de 1985, pendiente de apelación ante el Tribunal Supremo en virtud de recurso interpuesto por el Ayuntamiento de Zaragoza. También solicitan fijación de intereses, ampliamente relatadas en el segundo fundamento fáctico de esta resolución.

4.º – CONSIDERANDO: Que el problema planteado en este recurso consiste en hallar la fórmula jurídica que debe utilizarse para fijación del justiprecio de la finca expropiada, con la finalidad de que los propietarios queden debidamente compensados por la pérdida de sus derechos dominicales y que les es exigido

imperativamente, en virtud de superiores intereses de utilidad pública o social a que se refiere el art. 33 de nuestra Norma Fundamental, sin que ello suponga un enriquecimiento injusto para nadie y partiendo del hecho por todos aceptado consistente en que se trata de expropiación por razones urbanísticas, el valor del terreno es el que tuviere en relación con las posibilidades de edificación, que conforme al art. 105 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 viene a determinarse en función del aprovechamiento medio permitido por el Plan entonces vigente, el de 1968, cuya fórmula supera el sistema de valoración utilizado por el Jurado, que aplica en la parcela 51 el del aprovechamiento bruto y en la parcela 52 el del Índice de Plusvalía y obliga a buscar el aprovechamiento medio en función de la edificabilidad permitida en la zona por el Plan del Polígono, cuyo coeficiente en la relación metros cúbicos por metro cuadrado de terreno, será el elemento de juicio básico y ello en razón de cumplir con el principio informador de equitativa distribución de beneficios y cargas derivadas del Planeamiento, que preceptúa el art. 67.1 de la referida Ley del Suelo.

5.º – CONSIDERANDO: Que si bien es cierta la doctrina jurisprudencial que invoca el Sr. Letrado del Estado relativa a la presunción iuris tantum de legalidad y acierto de que gozan las resoluciones o acuerdos del Jurado de Expropiación Forzosa por la imparcialidad e idoneidad de sus componentes así como su alejamiento de los intereses en discusión, también lo es que tal presunción debe ceder si se acredita que incurrió en error o desafortunada aplicación de los elementos que tuvo a su vista y en estos acuerdos impugnados, al aplicar distintos criterios valorativos a una misma finca por su situación física respecto al Plan de 1968 en dos distintos polígonos, utilizando dos fórmulas legales diferentes, se estima que tales criterios han sido superados mediante la fórmula anteriormente explicada del aprovechamiento medio y por ello así procede declararlo.

6.º – CONSIDERANDO: Que por todo lo anteriormente razonado, la Sala ante los distintos y contrarios dictámenes periciales existentes, para mejor proveer acordó dictamen de Academia, a tenor del art. 631 de la Ley de Enjuiciamiento civil, por reputarlo más objetivo dado el alejamiento de los intereses de las partes y mayor idoneidad profesional por haberlo emitido en multitud de ocasiones respecto a casi todos polígonos del Plan General de Ordenación de 1968, dictaminando que el valor por metro cuadrado en ambos polígonos 51 y 52 en la finca de autos en su aprovechamiento medio es el de 3.423 pts. incluido el valor de afección, que respecto a las 956 m.² resultan 3.272.388 pts. salvo error aritmético.

7.º – CONSIDERANDO: Que respecto a los intereses de la cantidad justificada, debe decirse que del estudio de los arts. 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 transcurridos seis meses, contados desde la fecha en que sea firme el acuerdo de iniciación del expediente expropiatorio, por lo que precisa conocer cuando se considera legalmente iniciado y a tal efecto entendemos que, conforme el art. 21 de la Ley de Expropiación Forzosa, es el acuerdo de necesidad de ocupación el que lo inicia, razón por la cual será a contar de seis

meses después de dicha fecha, deduciendo la cantidad cobrada de 2.536.602 pts., desde el 30 de enero de 1986, señalando finalmente que serán en la cuantía que corresponda a cada anualidad según el tipo fijado legalmente.

8.º – CONSIDERANDO: Que en materia de costas no procede hacer expresa condena.

FALLAMOS

PRIMERO – En el presente recurso contencioso n.º 995 de 1986, deducido por el Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza y su acumulado n.º 5 de 1987, formulado por D. M. P., D. C., D. M. y D. C. S. G., fijamos como valor de los terrenos expropiados, incluido el 5% del valor de afección, la suma de 3.272.388 pts. (tres millones doscientas setenta y dos mil trescientas ochenta y ocho pesetas); cantidad que devengará los intereses legales correspondientes conforme se ha señalado en el fundamento jurídico séptimo de esta resolución.

SEGUNDO – Anulamos los acuerdos del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza de 15 de julio y 28 de octubre de 1986 objeto de impugnación, en cuanto se opongan al anterior pronunciamiento.

TERCERO – No hacemos condena en costas.

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