
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCION SEGUNDA.
Recurso nº 262/1995. Sentencia nº 96 (4-3-1998)
Expedientes: 3.086.210, 3.086.245, 3.086.270, 3.086.208 y
3.084.830/1992

TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA

PROYECTO URBANIZACIÓN DE VIARIO.

Resolución Jurado Provincial Expropiación Forzosa sobre justiprecio.

Ilmos. Sres.

PRESIDENTE

D. Jaime Servera Garcías (*Ponente*)

MAGISTRADOS

D. Eugenio A. Esteras Iguacel

D. Fernando García Mata

En Zaragoza, a cuatro de marzo de mil novecientos noventa y ocho.

En nombre de S.M. el Rey.

Es objeto de impugnación la resolución del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza, de 19-12-94, estableciendo el justiprecio de la finca catastral Z-05-50-11-009, afectada por la ejecución del Proyecto de Urbanización de la Avenida Puente del Pilar

Procedimiento: Ordinario.

Cuantía: 7.101.613 pesetas.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. – El actor, mediante escrito presentado el 2 de marzo de 1995, dedujo este recurso contra la indicada resolución.

SEGUNDO. – Previa la interposición del recurso, publicación de su incoación y aportación del expediente administrativo, la parte actora dedujo demanda en súplica de que se dicte sentencia, que estimando el recurso, anule la resolución impugnada y fije el justiprecio de la finca expropiada en 9.000.000 de pesetas, con intereses legales desde el 27 de abril de 1990, en que se aprobó la relación de propietarios afectados, más dos puntos desde la sentencia hasta su pago, y costas procesales a la demandada.

TERCERO. – La Administración demandada, en su contestación a la demanda, suplicó la desestimación del recurso.

CUARTO. – Recibido el proceso a prueba, se practicó la documental y pericial propuestas por la parte actora, con el resultado que consta en autos.

QUINTO. – Finado el periodo probatorio, las partes evacuaron el traslado para conclusiones sucintas por escrito, señalándose para votación y fallo del recurso el día 25 de febrero pasado.

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, del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza, por el que fijaba en un total de 1.898.387 pesetas, incluido el premio de afección, el justiprecio de la finca catastral Z-05-50-11-009, sita en el número ... de la Avenida Puente del Pilar, en Zaragoza, en la que los actores son propietarios del piso entresuelo derecha, con una participación del 16,06 metros sobre el total del inmueble, afectado por la expropiación para la ejecución de las obras del Proyecto de Urbanización Prolongación de la Avenida Puente del Pilar II, en la que el Ayuntamiento de Zaragoza aprobó inicialmente la relación de propietarios afectados en acuerdo de 27 de abril de 1990.

SEGUNDO. La parte actora insta un justiprecio de 9.000.000 de pesetas, mostrando su desacuerdo con la valoración efectuada por el Jurado, que, según afirma, no ha tenido en cuenta los perjuicios derivados de la expropiación parcial del inmueble, así como el abono de intereses de demora desde la fecha de 27 de abril de 1.990 en que se declaró la necesidad de ocupación y aprobó la relación de propietarios afectados, incrementados en dos puntos más desde la sentencia y hasta su pago con base en el artículo 921 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

TERCERO. Entrando ya en el análisis de los acuerdos del Jurado de Expropiación, ha de señalarse, tal como apunta el Abogado del Estado en su escrito de contestación a la demanda, la uniforme y reiterada doctrina jurisprudencia relativa a la presunción «iuris tantum» de legalidad y acierto de los acuerdos de los Jurados de Expropiación Forzosa, expresada, además de en las sentencias citadas por aquél en su escrito, en las más recientes de 22 y 30 de junio de 1992, 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 pueda 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 medidora 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).

CUARTO.— Aplicando la doctrina transcrita al caso aquí enjuiciado y dado que no existe discrepancia en cuanto a la normativa aplicable, puesto que se trata de una expropiación anterior a la Ley 8/90, de 25 de julio, de carácter Urbanístico, por lo que su tasación habría de realizarse atendiendo al valor urbanístico, conforme a lo dispuesto en el artículo 105 de la Ley del Suelo de 9 de abril de 1976, la cuestión se concreta en determinar en que medida la valoración efectuada por el perito procesal ha venido a desvirtuar la realizada por el Jurado de Expropiación, así como si resulta o no procedente considerar los perjuicios que, según refieren los recurrentes, se derivan de la expropiación procesal.

La primera discrepancia que se pone de manifiesto entre ambas tasaciones es en cuanto a la anualidad tenida en cuenta en cada una de las valoraciones, pues mientras el Jurado la realiza con arreglo a los precios vigentes en 1990, año en que se inicia el proceso expropiatorio, el perito procesal la refiere al año 1992, fecha que estima de inicio del expediente de justiprecio.

El artículo 36.1 de la Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954, dispone que «las tasaciones se efectuarán con arreglo al valor que tengan los bienes o derechos expropiables al tiempo de iniciarse el expediente de justiprecio.. .». Este, según deriva del expediente administrativo, se inició tras la resolución de la Alcaldía-Presidencia de fecha 6 de marzo de 1992, que acordó requerir a los propietarios para que manifestasen las condiciones que se avendrían a la enajenación de la finca por mutuo acuerdo (Documento número 19 del expediente), por lo que, en definitiva habrá de estarse a los precios de 1992 manejados por el perito procesal.

Por otro lado, en ambas tasaciones el valor del suelo ha sido calculado por el método del valor residual (valor en venta menos coste de ejecución material del edificio); ahora bien, mientras el Jurado de Expropiación al calcular el valor en venta atendió a que se trataba de viviendas de protección oficial y tomó en consideración los precios establecidos en 1990 para dicho tipo de construcción, el perito procesal ha tomado el precio máximo de venta autorizado por el Real Decreto 1.932/91 sobre actuaciones en materia de vivienda, Plan Cuatrianual 92-95, para viviendas a precio tasado, referido a superficie útil, obteniendo un precio de $(1,5 * 84.167) 126.251$ pesetas por metro cuadrado útil, frente a las 81.070 pesetas por metro cuadrado en planta de vivienda, fijados por el jurado, y de 75.751 pesetas por metro cuadrado útil de sótano, equivalente al 60% de la vivienda para sótano, frente a 32.428 pesetas metro cuadrado de sótano, establecido por el Jurado, resultando así un valor total en venta del inmueble de 30.028.828 pesetas, frente a los 16.404.514 pesetas fijados por el Jurado.

En cambio, en cuanto al valor de la construcción, obtenido a partir de los precios fijados por el Colegio Oficial de Arquitectos para 1992, es ligeramente

superior al calculado por el jurado por idéntico procedimiento, aunque a partir de los precios de 1990, siendo aquél de 8.415.204 pesetas el del perito procesal, frente a 5.992.222 pesetas, en que lo cifra el jurado. De forma que, el valor residual se sitúa en 12.292.916 pesetas frente a los 3.078.328 pesetas del jurado.

En cuanto al valor de la construcción el perito procesal lo ha fijado en 9.002.895 pesetas frente al valor asignado por el jurado, de 8.179.380 pesetas aceptando el otorgado por la Corporación expropiante, siempre según valores de 1990, por lo que teniendo en cuenta que la valoración habrá de hacerse conforme a los precios de 1992, será aquel valor al que habrá de estarse.

El valor del inmueble quedaría fijado, por tanto, en 21.295.244 pesetas, en el que a los actores corresponde una participación de 16,06 %, por lo que el justiprecio de dicha participación habrá de ser de 3.591.112 pesetas, incluido el 5 % de afección.

QUINTO. – Respecto al problema de los perjuicios que los recurrentes aseguran haber sufrido por la expropiación parcial de la finca, ha de tenerse en cuenta que, según pone de manifiesto el técnico designado en autos en el apartado 1 de su informe, bajo la rúbrica «generalidades» la finca afectada por la expropiación es de una superficie aproximada de 171,55 metros cuadrados, de los que únicamente se han expropiado 71 metros cuadrados, restando una parcela de unos 100 metros cuadrados, que es inferior a la parcela mínima edificable, conforme a las normas del Plan General de Ordenación Urbana, establecida en 150 metros cuadrados (artículo 4.2.4, Zona A-1, Grado-2), por lo que resulta inedificable, salvo previa su venta a colindantes, siendo en consecuencia evidentes los perjuicios que les ocasiona la falta de expropiación total, que el jurado no tomó en consideración y que el perito procesal estima en un 50% del valor de la participación de los recurrentes en el precio del resto del solar, que partiendo de las valoraciones anteriores se cifra en 17.313.966 pesetas, por lo que, la indemnización por tal concepto alcanza $(17.313.966 * 16,06 \% * 0,50) = 1.390.311$ pesetas, que habrán de adicionarse a los 3.591.112 pesetas, anteriormente indicados, ascendiendo el importe total del justiprecio a la suma de 4.981.423 pesetas.

SEXTO.— Por último, en cuanto a los intereses de demora en las expropiaciones de carácter urgente como la de autos, en la que el acuerdo declarándola con tal carácter es de 11 de septiembre de 1990, en tanto que la ocupación efectiva de las fincas se llevo a cabo entre los días 23 y 27 de marzo de 1992, todo ello, según deriva del expediente administrativo remitido, procederá el abono de los mismos desde el siguiente a aquél en que se cumplan los seis meses de la declaración de urgencia (sentencias del Tribunal Supremo de 3-4-1.993 (Aranzadi 2713), y 29-1-96 (Aranzadi 393), con aplicación igualmente del artículo 921 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, toda vez que los intereses a que se refiere el párrafo cuarto de dicho artículo, se derivan ope legis de toda condena al pago de la cantidad líquida y, según la primera de las sentencias citadas, «es de indudable aplicación en materia expropiatoria, si bien, al venir referidos en esta mate-

ria los intereses, por expresa disposición de los artículos 56 y 57 de la Ley de Expropiación Forzosa, al interés legal, los efectos de la aplicación del citado artículo de la Ley de Enjuiciamiento Civil quedan reducidos al incremento en dos puntos... desde la fecha en que la sentencia modifique el justiprecio aumentándolo». Señalando la propia sentencia que las consecuencias que derivan de este precepto lo son, con carácter general, para aquellas expropiaciones en que sean beneficiarias las Administraciones Públicas no estatales.

SÉPTIMO. — Lo razonado determina la estimación del recurso, con la consiguiente anulación del Jurado de Expropiación impugnado, para establecer el justiprecio en la suma total de 4.981.423 pesetas, con sus intereses legales en la forma establecida en el anterior fundamento de derecho, y sin que proceda especial pronunciamiento en cuanto a costas.

FALLAMOS

PRIMERO.— Estimamos el presente recurso número 262 del año 1995, deducido por D. F. D. F., D A. S .P. y D^a L. R. S.

SEGUNDO.—Anulamos el acuerdo aquí impugnado del Jurado de Expropiación Forzosa de Zaragoza, estableciendo el justiprecio por la finca de los actores en 4.981.423 pesetas, con sus intereses legales determinados en la forma señalada en el séptimo de los fundamentos de derecho de esta sentencia.

TERCERO.— No hacemos especial pronunciamiento en costas.

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