
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCION PRIMERA
Recursos nº 689 y 694/1994. Sentencia de 19-10-1998

TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA

EXPROPIACIÓN.

Ocupación temporal.

Ejecución de carreteras anexo a depuradora.

Justiprecio fijado por Jurado.

Correcta composición técnica del Jurado.

Prueba pericial: informe de Academia.

Otras indemnizaciones: ocupación temporal, privación de riego, división de la finca.

Intereses legales.

Ilmos. Sres.

PRESIDENTE

D. Jesús-María Arias Juana

MAGISTRADOS

D^a Isabel Zarzuela Ballester (*Ponente*)

D^a M^a Mar García Matute

En Zaragoza, a diecinueve de octubre de mil novecientos noventa y ocho.

En nombre de S. M. el Rey.

Es objeto de impugnación la resolución de 11 de abril de 1994 del Jurado de Expropiación Forzosa de Zaragoza por la que se fija el justiprecio de indemnización por expropiación y ocupación temporal de una porción de terreno procedente de la finca catastral 69/67 propiedad de los demandantes Hermanos B. Z. para la ejecución del proyecto de instalación del C. de la D. de la Cartuja Baja, acordada por el Ayuntamiento de Zaragoza.

Procedimiento: Ordinario.

Cuantía: 264.181 pts. y 4.247.567 pts.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. – Mediante sendos escritos presentados el 16 de Junio de 1994, las representaciones de ambos demandantes formularon recurso contencioso contra la indicada resolución administrativa que dio lugar a la incoación de los autos nº 689/94 y 694/94 acumulados posteriormente por auto de fecha 4 de octubre de 1994.

SEGUNDO. – Previa la admisión a trámite del recurso, publicación de su incoación y aportación del expediente administrativo, la representación de la Administración recurrente dedujo demanda en súplica de que se dictara sentencia declarando la nulidad de la resolución impugnada y estableciendo que el justiprecio de la finca expropiada es el de 1.434.676 pts.

TERCERO. – La representación de los particulares recurrentes dedujo demanda suplicando se dictara sentencia, declarando la anulación de la resolución impugnada y el derecho de los hermanos B. Z., en la proporción de mitades e iguales partes de que son condueños, lo siguiente: a) sea fijado el justiprecio de la parcela de 2007 m² en la cantidad total de 5.946.424, resultante de sumar: 1) el valor propiamente dicho de la parcela expropiada, 2) la indemnización del menoscabo sufrido por la parte no expropiada de la finca a consecuencia de la expropiación parcial llevada a cabo, y 3) el premio de afección. b) Que los prenombrados expropiados sean resarcidos de los daños y perjuicios resultantes de la ocupación temporal, durante la ejecución de las obras de construcción de la carretera de acceso antedicha —de julio de 1991 a octubre de 1993—, de una parcela de 2.837,00 m² de cabida de la misma finca catastral meritada mediante el pago de una indemnización equivalente al rendimiento o producto agrícola, durante el período de tiempo antedicho, de la parcela ocupada, con más el premio de afección correspondiente. c) Que sean resarcidos de los daños y perjuicios resultantes de la privación de riego de una parcela de tierra de la misma finca catastral, de 3.890,00 m² de extensión superficial, y de las parcelas catastrales 69 /53 y otras, con 11.940,00 mts. de cabida total, situadas a izquierda y derecha, respectivamente, de la precitada carretera de acceso a la estación depuradora, mediante sendas indemnizaciones que serán fijadas en la misma forma que la precedente aludida, en cantidades equivalentes al rendimiento o producto agrícola en los años agrícolas en que no han sido irrigadas la tierras antedichas, con más, en ambos casos, el premio de afección correspondiente, y d) Que, sobre la suma del justo precio y de las indemnizaciones antedichas, sea girada la indemnización prevista en la regla 8^a del art. 52 de la Ley de Expropiación forzosa vigente, tomándose en consideración, como término inicial del devengo de los intereses en que la misma consiste, la del día 25 de julio de 1991, en que se llevó a cabo la ocupación de las parcelas objeto de expropiación forzosa y de ocupación temporal aludidas.

CUARTO. – La Administración demandada, en su contestación a la demanda suplicó que se dictara sentencia por la que se desestimase el recurso interpuesto.

QUINTO. – Recibido el proceso a prueba, se propuso por los actores documental y pericial con el resultado que consta en autos.

SEXTO. – Finado el período probatorio, las partes de los recursos acumulados, a excepción del Ayuntamiento de Zaragoza, evacuaron el traslado para conclusiones sucintas por escrito, señalándose para votación y fallo del recurso el día 6 de marzo de 1997, acordándose por proveído de la misma fecha como diligencia para mejor proveer, y dada la coincidencia del presente recurso con el 552/94 de esta Sección, en el que se había acordado la práctica de prueba pericial de Academia a realizar por el C. O. de I. A. de A., la R. N. y P. V., para dictaminar sobre el valor real de la finca expropiada por ejecución - instalación del C. de la D. de la C., la unión a los autos del referido informe una vez emitido, del que se dio traslado a las partes, señalándose para votación y fallo el día 15 de octubre del presente.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. – Constituye el objeto de este proceso, determinar la conformidad o no a derecho de la resolución indicada en el encabezamiento de esta sentencia por la que se fijó el justiprecio de indemnización por expropiación de 2007 m² y ocupación temporal de una porción de terreno de 2.837 m² correspondientes a la finca catastral Polígono 69/67 de esta ciudad, de la titularidad de los demandantes, afectada por la expropiación llevada a cabo por el Ayuntamiento de Zaragoza para la ejecución del Proyecto de la carretera de acceso a la D. de L. C. B.

Esta resolución es impugnada, en los recursos acumulados, tanto por el Ayuntamiento como por la parte expropiada, quienes frente a la cantidad de 1.698.857 pts. incluido el valor de afección, señalada por el Jurado, interesan, respectivamente, sea determinado el Justiprecio expropiatorio en 1.434.676 pts. y 5.946.424 pts.

SEGUNDO. – En el trámite de conclusiones, la demandante expropiada, alega dos motivos nuevos de oposición de carácter procedimental: a) condición de beneficiaria de la Sociedad concesionaria de la D. de la C. y b) irregular composición del Jurado Provincial de Expropiación, que, habida cuenta su manifiesta trascendencia de carácter previo —en cuanto supondría la nulidad del procedimiento— exigen un examen previo, y al igual que en el recurso, 552 y acumulado 668/94 de esta Sección en el que se plantearon en el mismo momento procesal ambos motivos oponiéndose el Abogado del Estado a su examen, como en el presente recurso a tenor de lo establecido en el art. 79.2 de la Ley Jurisdiccional, procede su desestimación.

En efecto, ambos motivos fueron examinados por este Tribunal y desestimados por los razonamientos jurídicos contenidos en la sentencia recaída al efecto de fecha 12 de noviembre de 1997, cuyo fundamento cuarto se transcribe a continuación:... «hay que desestimar la primera causa de nulidad enunciada a tenor de que tal y como consta en las actuaciones y expediente administrativo, la expropiación de terrenos efectuada, lo ha sido con objeto de proceder a la construcción de la Carretera de acceso a la d. de la C., lo que en definitiva significa que el Ayuntamiento de Zaragoza, es tal y como consta en las actuaciones la administración expropiante, quien ha seguido el trámite legal para proceder, a la expropiación de los terrenos afectados, así como, una vez declarada la urgencia de la ocupación procedió a consignar el depósito previo, a la vista del acta de previa ocupación, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 52 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16.12.54 y 57 y 58 del Reglamento de Expropiación Forzosa del Reglamento de 26 de Abril de 1957, en base a lo expuesto se deniega la causa de nulidad aducida. La misma suerte desestimatoria debe correr la defectuosa composición del Jurado de Expropiación ya aducida pues considera el recurrente que para resolver el justiprecio e indemnización correspondiente sería preciso que el mismo hubiese estado constituido por «un ingeniero agrónomo» y «un representante de la C. S. A.», no habiendo sido así pues fueron el arquitecto del Ayuntamiento de Zaragoza y el representante de la C. O. de P. U., dicha causa carece de total virtualidad, puesto que, aún cuando, tal y como manifiesta la recurrente, al procederse al acto previo de ocupación se dejó constancia de que en la finca «exis-

te cultivo de alfalfa». Dicha circunstancia no obsta para que se haya procedido a la valoración por los técnicos indicados puesto que de la controvertida clasificación del terreno, criterio que subyace en la argumentación que se ha vertido a los efectos de instar la nulidad aducida, en el caso enjuiciado, carece de total trascendencia, habida cuenta que, tal y como consta en las pruebas periciales practicadas la indudable proximidad del terreno al casco urbano, lo coloca en situación inmejorable en función de sus expectativas urbanísticas. Dicho motivo, es el que ha sido tenido en cuenta para designar a los miembros del Jurado Provincial de Expropiación. Por consiguiente al ser llamados para la composición del Jurado Provincial de Expropiación, aquellos técnicos, que expresamente llama la Ley para aportar sus conocimientos específicos en la materia objeto de apreciación según STS (26.06.93) se han cumplido las prescripciones legales precisas para proceder a la constitución del Jurado Provincial de Expropiación.

TERCERO. – Entrando en el análisis del acuerdo del Jurado de Expropiación, ha de señalarse que es jurisprudencia constante del Tribunal Supremo, que la valoración del Jurado de Expropiación en la determinación del justiprecio ostenta la presunción «iuris tantum» de legalidad y acierto en razón a su competencia técnica e imparcialidad de sus componentes, presunción que puede ser combatida y revisada en vía jurisdiccional en los supuestos de error material, infracción de preceptos legales y desajustada apreciación de los datos materiales o cuando la valoración no esté en consonancia con la resultancia fáctica del expediente o de la prueba practicada, y precisamente el informe pericial emitido en vía jurisdiccional por medio de técnico idóneo, nombrado de acuerdo con las reglas de la Ley de Enjuiciamiento Civil, tiene las mismas características de objetividad e imparcialidad que el acuerdo del Jurado, por lo que en caso de discordancia entre ambos el Tribunal puede, en su caso, fijar el justiprecio siguiendo el dictamen emitido en autos, valorado conforme a las reglas de la sana crítica —sentencia de 16 de mayo de 1993, R. A. 1800/93, entre otras muchas—, aunque sin reconocer dicha fuerza enervatoria de la indicada presunción 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 T. S. Sala 3ª, Sección 2ª, de 12 de mayo de 1989) reiterado en la Sentencia de 13 de mayo de 1992, en la que alude el carácter de su función propia «más mediadora que valorativa».

CUARTO. – A propuesta de la actora expropiada se practicó prueba pericial en las actuaciones a fin de precisar el valor del suelo expropiado, y, al objeto de unificar la valoración con la asignada en el recurso 552/96 de esta Sección existente contra resolución del Jurado de Expropiación Forzosa referida a la misma actuación expropiatoria - ejecución - instalación del C. de la D. de La C., se acordó unir a las actuaciones el informe de Academia a realizar por el C. O. de I. A. de Zaragoza que como diligencia para mejor proveer se habría acordado en el referido recurso, tendente a dictaminar sobre el valor real de la finca expropiada.

Dicho informe practicado por el Ingeniero I. A. N. designado por el C. de I. A. de Zaragoza en un completo y razonado análisis de los distintos pormenores de

la expropiación, situación de la finca rústica parcela catastral 69/68 de La Cartuja, con gran auge de la construcción por su proximidad a Zaragoza, valora inicialmente la misma por capitalización de la renta agraria al 4 % de la diferencia entre los ingresos y los gastos de los cultivos, obteniendo como valor unitario para el m² de 635,4 pts., y, posteriormente, efectúa una valoración por precios de mercado atendiendo a las expectativas de mercado, tipo de comprador de estas fincas que no lo es sólo el agricultor, usos distintos al agrícola atendiendo a la cercanía a Zaragoza y al núcleo urbano de La Cartuja, expectativas de estas fincas de expropiaciones urbanísticas, de recreo o de producción de alimentos por la cercanía de la unidad que les otorgan un precio mayor, señalando como precio unitario el de 875 pts./m², superior al unitario medio agrícola de 555 pts./m² e inferior al de 1.200 pts./m² pagado en expropiaciones semejantes.

Sin demérito de los informes técnicos que sirvieron de fundamento a la resolución del Jurado y de la prueba pericial practicada en las actuaciones, siendo de las mismas características y situación la finca objeto de la expropiación y ocupación temporal de este proceso, a la contemplada en el informe de Academia, este Tribunal considera que debe ser prevalente este último por las referidas características que en él concurren, respecto al precio unitario de 875 pts./m², por ajustarse más al fin pretendido por 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 e interés social, y entender que el valor de la porción de terreno expropiada es de 1.756.125 pts. (2.007 m² x 875 pts.), frente al criterio del Jurado y de la Corporación, y sin que sea atendible la alegación de la actora expropiada en su escrito de conclusiones sobre la extensión superficial real del terreno a expropiar, al haber mantenido el informe pericial obrante en autos, practicado a su instancia que la superficie inicial de la finca según datos catastrales es de 2,6360 Ha., si bien las registrales dan una superficie de 1,6945, y que una vez construida la carretera de acceso a la Depuradora, la finca quedo dividida en dos partes, siendo la superficie total, deducida la faja expropiada, de 2,4353 Ha.

QUINTO. – Por lo que respecta a la indemnización por ocupación temporal aplicando el porcentaje del 5 % del tipo unitario, como señala tanto el acuerdo del Jurado como la pericial de Academia, para el periodo de duración de las obras (2.837 m² x 875 pts. x 0,05 x 22/12), corresponde la cantidad de 227.551 pts.

SEXTO. – En cuanto a las indemnizaciones correspondientes a la privación de riego de las parcelas, atendiendo a la doctrina jurisprudencial acerca de la vinculación de las partes con lo pedido en sus respectivas hojas de aprecio conforme al principio de los actos propios, la hoja de aprecio es vinculante para quien la presenta en virtud de dicho principio, entre otras sentencias 11, 14, 17 y 28 de octubre y 26 de noviembre de 1987, 17 julio 1993, 19 febrero 1994, 25 marzo y 23 mayo de 1995 y 26 de mayo 1997 procede mantener la valoración del Jurado de Expropiación que a su vez acepta la indemnización señalada por la Corporación expropiante que fue la que incluyó en su hoja de aprecio la cantidad de 154.700 pts. en concepto de rendimiento neto de cosecha de maíz durante un año por imposibilidad de riego, sin que, por otra parte se haya acreditado por otras pruebas un mayor tiempo de imposibilidad de riego, atribuible a la Corporación expropiante.

SEPTIMO. – Por lo que se refiere a la valoración de los perjuicios ocasionados por la división de la finca y menor rentabilidad, el Jurado señala una indemnización de 200.000 pts. como había valorado en su hoja de aprecio el Ayuntamiento de Zaragoza, cantidad convenida en avenencia entre éste y el expropiado y abonada posteriormente —según consta a los folios 3 y 17 del expediente administrativo, y según reconoce la parte actora—, concepto que responde a la depreciación a efectos agrícolas producida por la división de la finca matriz en dos partes, al que es irrelevante la duración de las obras a realizar, por lo que también debe mantenerse la valoración del Jurado.

En consecuencia, de acuerdo con lo expuesto procede desestimar el recurso promovido por el Ayuntamiento de Zaragoza y estimar en parte el formulado por la parte expropiada y, con declaración de nulidad de lo necesario de la resolución impugnada, determinar el justiprecio de la finca que aquí se trata en la suma de 2.239.606 pts. correspondiente a 1.756.125 pts., valor del suelo expropiado 227.551 indemnización por ocupación temporal; 154.700 pts. indemnización por imposibilidad de riego; 101.230 como premio de afección, preceptuado en el art. 47 de la Ley.

OCTAVO. – De conformidad con lo establecido en el art. 52.8 de la L. E. C. en el que se establece como regla general que el cómputo de intereses comienza a partir de la fecha de la efectiva ocupación de los bienes o derechos expropiados en el procedimiento de urgencia por lo que aceptando la tesis de los recurrentes, la cantidad señalada anteriormente devengará el interés legal correspondiente, señalándose el «dies a quo» en el 25 de Julio de 1991, hasta su completo pago.

Los referidos intereses, se incrementaron en dos puntos a partir de la fecha de esta sentencia.

NOVENO. – En materia de costas y por aplicación del art. 131.1 de la L. J. no procede hacer expresa imposición.

En atención a lo expuesto, este Tribunal ha resuelto pronunciar el siguiente

FALLO

PRIMERO. – Desestimar el recurso número 689/94 interpuesto por AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, contra la resolución referida en el encabezamiento de esta sentencia.

SEGUNDO. – Estimar en parte el recurso número 694/94, acumulado al anterior, interpuesto por D. J. y D. J. B. Z. y con declaración de nulidad parcial de la resolución impugnada determinar el justiprecio de la finca expropiada en la cantidad de 2.239.606 pts. cantidad que devengará los intereses legales según lo señalado en el Fundamento Jurídico Octavo.

TERCERO. – No hacer 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.