

---

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN**  
**SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN TERCERA DE REFUERZO**  
**Recurso nº 416/2007-C. Sentencia de 14-07-2009**

---

**TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA**

**EXPROPIACIÓN FORZOSA. SUELOS DESTINADOS A DOTACIONES PÚBLICAS.**

Imposibilidad del recurrente de solicitar indemnización para terceros por falta de legitimación activa, ni someter a la Sala cuestión no decidida por el Jurado Provincial de Expropiación.

Aplicación del método residual a partir de precios de venta de vivienda libre en la zona para terrenos calificados de dotacionales públicas con aplicación de un porcentaje reductor a los suelos de equipamiento.

Presunción de veracidad, legalidad y acierto de los acuerdos de los Jurados de Expropiación. Presunción iuris tantum confirmada por la prueba pericial practicada en Autos.

Imposibilidad de plantear nueva cuestión en escrito de conclusiones.

---

**Ilmos. Sres.**

**PRESIDENTE**

D. Luis Fernández Álvarez

**MAGISTRADOS**

D. Luis Ignacio Pastor Eixarch

D<sup>a</sup> Carmen Samanes Ara

D<sup>a</sup> Ignacio Martínez Lasierra

En Zaragoza, a catorce de julio de dos mil nueve.

En nombre de S. M el Rey.

La Sección Tercera, funcional de refuerzo, de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, integrada por los Magistrados de la Sala de lo Civil y Penal citados al margen, ha visto el presente recurso número 416/07-C seguido entre la parte demandante D.P.S., S.L. representada por el Procurador D. J.A.S. y defendida por la Letrada D<sup>a</sup> M.J.S.A. y las demandadas JURADO PROVINCIAL DE EXPROPIACION FORZOSA DE ZARAGOZA representado y defendido por el Abogado del Estado, y el AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA representado por la Procuradora D<sup>a</sup> N.C.A. y defendido por el Letrado D. C.N.C. Se ha seguido el procedimiento conforme a los trámites legalmente previstos para el procedimiento ordinario en la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativo y tiene por objeto la Resolución del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza de 24 de septiembre de 2007, expediente 291/07, sobre fijación de justiprecio de una finca que fue expropiada con motivo de las obras del Proyecto de Equipamiento Público de Reserva y Sistema General de Espacios Libres Zona Verde, de conformidad con la aprobación definitiva de la “Modificación Aislada nº 24 del vigente PGOU de Zaragoza”.

La cuantía del procedimiento ha quedado fijada en 2.944.397,11 €.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Los actores formularon recurso contencioso administrativo en escrito que tuvo entrada en la Secretaría del Tribunal el día 10 de diciembre de 2007.

**SEGUNDO.-** Admitido a trámite el recurso, y tras la recepción del expediente administrativo, se dedujo demanda basada en los hechos y fundamentos de derecho que constan en las actuaciones y que contenía su solicitud en el suplico recogido en los siguientes términos: “tenga por presentado este escrito y, los documentos adjuntos al mismo, por deducida demanda, entregándose las copias de ella a la parte demanda y los demás trámites que la Ley establece, en su día se dicte una sentencia por la que estimándose el presente recurso Contencioso-Administrativo interpuesto por esta parte que suscribe, “D.P.S.,S.L.”, contra la desestimación

expresa de la petición formulada en la hoja de aprecio, por la que determinaba el importe económico de la expropiación en la cantidad de 3.402.116,64 €, declarando en consecuencia que el importe económico del justiprecio respecto a esta expropiación es de 3.402.116,64 €, con expresa imposición de costas a la parte recurrida."

**TERCERO.-** De la demanda presentada se dio el traslado, legalmente previsto a la Administración demandada, en cuya representación el Letrado actuante presentó contestación a la demanda mediante escrito cuyo suplico es del tenor literal siguiente: "que, admitiendo este escrito con su copia, se sirva tener por contestada la demanda y, previos los trámites legales de rigor, dictar en su día sentencia desestimatoria del recurso interpuesto."

**CUARTO.-** Por Providencia, de fecha 25 de enero de 2008 fue designado Ponente del presente procedimiento el Ilmo. Sr. D. F.G.M., se recibió el pleito a prueba, una vez terminado el periodo legalmente establecido y en virtud de la adscripción de Magistrados de la Sala Civil y Penal del Tribunal Superior de Justicia de Aragón a la Sala de lo Contencioso-Administrativo del mismo Tribunal, por Providencia de 29 de junio de 2009 fue designado nuevo Ponente el Magistrado de la Sala Civil y Penal el Ilmo. Sr. D. I.M.L. fijándose para votación y fallo el día 7 de julio de 2009.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** Es objeto del presente proceso la Resolución del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza de 24 de septiembre de 2007, expediente 291/07, por la que fueron valorados los bienes y derechos expropiados a la entidad mercantil D.P.S.,S.L. en 457.719,53 €, en la finca de referencia catastral ... afectada por la expropiación para la ejecución de la "Modificación Aislada nº 24 del vigente PGOU de Zaragoza".

Contra esta resolución interpuso la entidad propietaria D.P.S.,S.L. el recurso contencioso administrativo que ahora se resuelve.

**SEGUNDO.-** Los hechos relevantes para la resolución del recurso, según resultan del expediente administrativo y de las demás actuaciones, son los siguientes:

1.- Por acuerdo del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de 14 de noviembre de 2006 (folio 26) se aprobó inicialmente la incoación de expediente expropiatorio de dos porciones de terreno de 805,79 m<sup>2</sup> y 505,10 m<sup>2</sup> procedentes ambas de la finca catastral ..., clasificadas respectivamente como equipamiento público de reserva y Sistema General de Espacios Libres-Zona Verde, de conformidad con la aprobación definitiva de la Modificación Aislada nº 24 del vigente PGOU que tuvo lugar mediante acuerdo plenario de septiembre de 2006. La aprobación definitiva de la relación de bienes y derechos tuvo lugar por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 26-1-2007 (folios 64 a 66), tomando conocimiento de la existencia de un derecho de ocupación o precario a favor de la Asociación Deportiva "C.L.R.R."

En el Acuerdo citado se describen las porciones de la finca afectada de la siguiente forma: Superficie total 2.160,49 m<sup>2</sup>: Porción A: Superficie 805,79 m<sup>2</sup>; Porción B: Superficie: 505,10 m<sup>2</sup>; y Porción C: Superficie: 849,60 m<sup>2</sup>. Linderos: Norte: Avda. Ranillas; Sur, Este y Oeste: Finca 01 de la misma manzana. Se afectan de pleno dominio dos porciones de terreno de dicha finca con unas superficies de 805,79 m<sup>2</sup> (porción A) y 505,10 m<sup>2</sup> (porción B), lo que totaliza 1.310,89 m<sup>2</sup>.

2.- Por resolución de 1 de marzo de 2007, notificada el 6 de marzo de ese mes (folio 75), se acordó requerir al expropiado para formular hoja de aprecio.

3.- El expropiado, mediante escrito presentado el 29 de marzo de 2007 (folios 76 y 77), comunicó que había interpuesto recurso contencioso administrativo contra la aprobación de la Modificación Aislada nº 24 del PGOU y valoró el terreno a razón de 1.800 €/m<sup>2</sup> x 1.310,89 = 2.359.602 €; la edificación existente en 1.027.730,70 €, a todo lo cual habría que añadir el 5% de afección.

4.- La Unidad de Inspección y Gestión Catastral del Ayuntamiento de

Zaragoza emitió informe de valoración y hoja de aprecio de 16 de abril de 2007 (folios 82 a 91) en el que señala como momento de valoración el de iniciación del expediente individualizado, el 26 de enero de 2007; expone que el PGOU vigente clasifica los terrenos como Sistema General de Suelo Urbano (SGU) y que para su valoración debe aplicarse el artículo 28.3 de la Ley 6/1998 pero, dado que el valor de suelo de ponencia actualizado es 71,76 €/m<sup>2</sup> y no cumple las condiciones del justiprecio, debe aplicarse el artículo 28.4 y 28.5 de la Ley 6/1998 y, tratándose de suelo destinado a equipamientos, se le debe adscribir a edificabilidad en residencial vivienda protegida por lo que el valor del m<sup>2</sup> en Zona A será de 308,27 €/m<sup>2</sup> que multiplicados por 805,79 m<sup>2</sup> da 248.400,88 €, y en la Zona B 308,27 €/m<sup>2</sup> que multiplicado por 505,10 m<sup>2</sup> da 155.707,18 € todo lo cual suma 404.108,06 €, más 5% de afección (20.205,40 €), todo lo cual asciende a 424.313,46 € como importe total de la hoja de aprecio.

El Vicepresidente del Consejo de Gerencia del Ayuntamiento de Zaragoza en acuerdo de fecha 19 de abril de 2007, notificado a la parte el 7 de mayo de 2007 (folio 100), rechazó la hoja de aprecio presentada por la propiedad y aprobó la hoja de aprecio municipal anterior con traslado a la expropiada para manifestar su aceptación o rechazo.

5.- D.P.S.,S.L. presentó escrito de alegaciones el 18 de mayo de 2007 con informe de tasación de Tasaciones del Nordeste (folios 102 a 130) fijando el valor de la expropiación en 3.402.120 € por una superficie de suelo de 2.625,09 m<sup>2</sup> y una edificación de 380 m<sup>2</sup> de planta, más la correspondiente indemnización en beneficio de la Asociación Cultural Deportiva Automovilística L.R.R.

6.- El Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza. en su resolución de 24 de septiembre de 2007, expediente 291/07, determina que los bienes a valorar sujetos a la expropiación son las dos parcelas de 805,79 m<sup>2</sup> y 505,10 m<sup>2</sup> (total, 1.310,89 m<sup>2</sup>), sin la edificación por no acreditarse su legalidad ni su existencia sobre las porciones afectadas; fija la fecha de valoración en el 6 de marzo de 2007, fecha de requerimiento al expropiado para la formulación de la hoja de aprecio, señala que la porción de 805,79 m<sup>2</sup> estaba clasificada como Equipamiento Público de Reserva y la de 505,10 m<sup>2</sup> como Sistema General de Espacios Libres-Zona Verde, tras la aprobación definitiva -de la Modificación Aislada nº 24 del Vigente PGOU de Zaragoza, que tuvo lugar mediante acuerdo municipal plenario de 15 de septiembre de 2006; asigna una edificabilidad considerada para ambas porciones de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, con 1.310,89 m<sup>2</sup> edificables; no existiendo mercado de suelo de equipamiento obtiene una valoración por el método residual a partir de precios de venta de vivienda, libre en la zonal, hace un estudio de Planes Parciales de tipo medio redactados recientemente y del porcentaje que representa la superficie destinada a equipamiento con respecto a la destinada a vivienda y otros usos y aplica ese porcentaje al valor del suelo obtenido por el método residual a partir de los precios de venta de vivienda libre, en la zona de 2.900 €/m<sup>2</sup>, por lo que resulta un valor de repercusión para el m<sup>2</sup> de suelo destinado a equipamiento (26%) de 332,54 €/m<sup>2</sup> que multiplica por 1.310,89 m<sup>2</sup> edificables, lo que asciende a 435.923,36 €; a ello añade 21.796,17 € como 5 % de afección y resulta un total de 457.719,53 € como justiprecio de la expropiación.

Contra la anterior resolución se interpuso el recurso contencioso administrativo que ahora se resuelve.

**TERCERO.-** En su demanda discrepa la expropiada del valor en venta del metro cuadrado de vivienda libre del que parte el Jurado (2.900 €/m<sup>2</sup>), que ella fija en 4.600 €/m<sup>2</sup>, obteniendo un valor unitario del suelo de 2.712,20 €/m<sup>2</sup> para vivienda libre. Discrepa también de la aplicación del 26 % como porcentaje correspondiente al suelo destinado a este tipo de equipamiento por lo que multiplica el valor de 2.712,20 €/m<sup>2</sup> por los 1.310,89 m<sup>2</sup> expropiados resultando un importe del suelo de 3.555.395,85 €, a lo que habría que añadir el 5 % de afección, y manifiesta que no se incluyen otros bienes ajenos, como la edificación existente que, reconoce, se ubica en la parte de finca que no se expropia, y manifiesta que no se ha valorado el muro exterior que delimita la parcela y la solera de hormigón que cubre la zona a expropiar pero, dado que la cantidad indicada por el suelo supera a la señalada en su hoja de aprecio, renuncia a reclamar mayor importe que el establecido en vía administrativa

por lo que suplica que se señale como importe del justiprecio el de 3.402.116,64 €, sin hacer petición expresa sobre la indemnización para la Asociación L.R.R. a la que había hecho referencia en la argumentación jurídica.

El Abogado del Estado contesta la valoración solicitada por la recurrente circunscribiéndola al valor del suelo y sin entrar a considerar la indemnización que hubiera de abonarse a la Asociación "L.R.R." como ocupante, pues la actora no puede asumir la defensa de intereses ajenos, no existiendo al respecto pronunciamiento del Jurado, lo que excluye cualquier otra posibilidad revisora de la Sala. En cuanto a las demás consideraciones sobre el valor del suelo manifiesta total conformidad con el dictamen del Jurado.

**CUARTO.-** Como se ha dicho, la recurrente nada pide de forma concreta en el suplico de la demanda en concepto de indemnización para la Asociación supuestamente ocupante del terreno expropiado (debe tenerse en cuenta que al menos el edificio en el que se asentaría y el terreno de esa parcela no ha sido objeto de la expropiación), lo que impediría hacer una declaración al respecto por razón de congruencia (artículo 33.1 LJCA), pero en todo caso no puede la recurrente hacer peticiones para un tercero, por falta de legitimación activa para ello, ni someter a la Sala una cuestión no decidida por el Jurado, lo que zanja esta cuestión en el sentido de no resolverla pues, en su caso, debería ser objeto de otro expediente expropiatorio si la Asociación ocupante mantuviera ser titular de algún derecho en tal sentido.

No se plantea discusión respecto a la calificación del suelo que en el PGOU de Zaragoza quedó, tras la aprobación de la Modificación Aislada nº 24 mediante acuerdo municipal plenario de 15 de septiembre de 2006, como urbano Equipamiento Público de Reserva la parcela A y como Sistema General de Espacios Libres-Zona Verde la parcela B.

Tampoco se plantea especial discrepancia en cuanto a la valoración por el método residual a partir de precios de venta de vivienda libre en la zona, pero muestra su disconformidad la recurrente en cuanto al valor de venta de vivienda libre en la zona y en cuanto a que no se debe aplicar al precio que se obtenga el 26 % del mismo, como correspondiente a las zonas de equipamiento en el Polígono, manteniendo que el propietario de la zona que se destina a dichas finalidades no debe soportar unilateralmente el beneficio que dichas zonas producen a todos los vecinos, por lo que deber percibir el precio íntegro de repercusión correspondiente a la construcción de vivienda libre, y no el 26 %.

En los Autos se practicó, a instancia de la recurrente, prueba pericial realizada por Arquitecto que respondió a ambas cuestiones. En cuanto al precio medio de vivienda libre en la zona tomó el de 2.800 €/m<sup>2</sup> (el Jurado 2.900 €/m<sup>2</sup>) y aplicando el coste del m<sup>2</sup> construido según los módulos del Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón llega a un valor unitario del suelo de 1.455,50 €/m<sup>2</sup> (el Jurado 1.279 €/m<sup>2</sup>). El perito aplica el mismo porcentaje del 26 % correspondiente al destino de equipamiento y obtiene un valor de repercusión por metro cuadrado de 378,43 € (el Jurado 332,54 €) que multiplicado por la edificabilidad del terreno da 496.080,10 € (el Jurado 435.923,36 €). A las aclaraciones formuladas por la recurrente, sobre ambos aspectos concretos responde el perito ratificando íntegramente su informe.

**QUINTO.-** No cabe duda de que el Jurado ha aplicado correctamente los criterios legales de valoración del suelo urbano (artículo 28 de la Ley 6/1998) siguiendo el método residual, al igual que la parte recurrente y el perito judicialmente designado. Las diferencias se muestran en este punto en los diferentes parámetros utilizados, como son los precios medios de vivienda libre en, la zona y los precios de coste de construcción. La pretensión de la recurrente de obtener un precio de 4.600 €/m<sup>2</sup> no puede sostenerse a la vista del valor asignado por el Jurado, incluso ligeramente superior al obtenido por el perito. La diferencia final entre la valoración del Jurado y la del perito estriba el coste de construcción que el perito fija en 750 €/m<sup>2</sup> siguiendo los módulos del Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón, que en otras ocasiones han sido considerados como bajos por otros peritos en diferentes recursos seguidos ante la Sala. No obstante el precio final entre el Jurado y el perito judicial difiere tan sólo en un 12 %.

En cuanto a la aplicación del porcentaje del 26 % en función del establecido

como suelos de equipamiento de esta naturaleza en distintos Planes Parciales, el perito forense no duda en mantener la aplicación de este criterio efectuado por el Jurado, y llega así a la diferencia señalada.

En este punto debe recordarse la conocida y reiterada doctrina jurisprudencial sobre la presunción de veracidad, legalidad y acierto de los acuerdos de los Jurados de Expropiación, siempre y cuando tales acuerdos estén debidamente motivados (STS 3ª, Sección 6ª, de 7 de junio de 2002, recurso 6467/1998). En el presente supuesto no cabe duda de que el Jurado se ajusta a los criterios legalmente establecidos y razona debidamente los valores asignados en su resolución.

Igualmente es reiterada la doctrina que recuerda que la presunción de acierto no es absoluta sino *iuris tantum* por lo que admite prueba en contra, lo que exige que el afectado demuestre que el Jurado ha incurrido en infracción legal, en notorio error de hecho o en valoración equivocada de los elementos existentes en el expediente, para lo que la prueba pericial resulta el medio más idóneo en orden a desvirtuar tal presunción de veracidad, valorada conforme a las reglas de la sana crítica y en relación con el conjunto de la prueba practicada (STS 3ª, Sección 6ª, de 6, de febrero de 2003, recurso 9199/1998).

Como hemos señalado, la discrepancia en el valor de repercusión del suelo entre el asignado por el Jurado y el obtenido por el perito forense es de un 12%, por la razón apuntada del menor valor del coste de la construcción asignado por el perito, lo que da un mayor valor de repercusión del suelo, y tal diferencia no es un supuesto que pueda ser tachado de notorio error de hecho o valoración equivocada de los elementos del expediente por lo que no queda desvirtuada la presunción de objetividad del Jurado, sino reforzada, por lo que debe ser mantenida tal valoración.

Como consecuencia de todo lo anterior debe estimarse ajustado el precio del justiprecio señalado por el Jurado Provincial de Expropiación y ajustada a derecho su resolución de 24 de septiembre de 2007, que se confirma.

**SEXTO.-** La recurrente plantea en su escrito de conclusiones una nueva cuestión, no suscitada antes en ningún momento, como es una posible diferencia en la superficie objeto de expropiación o, más bien, en la superficie efectivamente ocupada por el Ayuntamiento. Se trata, evidentemente, de una cuestión nueva que no ha sido objeto de debate ni de prueba por lo que no puede ser atendida en este recurso (artículo 65.1 LJCA). Lo que ha sido valorado son 1.310,89 m<sup>2</sup> y si lo ocupado es una superficie distinta podrá la parte promover lo que estime conveniente a su derecho.

Por lo que se refiere a intereses, por aplicación de lo dispuesto en los artículos 52.8, 56 y 52.4 de la Ley de Expropiación Forzosa, deberán ser calculados desde la fecha del día siguiente a la ocupación hasta su total pago.

**SEPTIMO.-** En materia de costas, no se aprecia mala fe o temeridad por lo que, conforme a lo dispuesto en el artículo 139 de la Ley Jurisdiccional, no se hace expresa imposición de las mismas.

En atención a lo expuesto,

## **FALLAMOS**

**PRIMERO.-** Desestimamos el presente recurso Contencioso-Administrativo número 416/07-C, interpuesto por la representación procesal de D.P.S., S.L., contra la resolución citada en el encabezamiento de esta Sentencia, por resultar ajustada a Derecho la resolución recurrida, que se confirma.

**SEGUNDO.-** No hacemos expresa imposición de costas.

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