
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN TERCERA
Recurso nº 632/2001-C. Sentencia de 3-01-2005

TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA

EXPROPIACIÓN. FIJACIÓN DE JUSTIPRECIO.

Suelo expropiado para la ejecución de proyecto en carretera de Madrid.

Ilmos. Sres.

PRESIDENTE

D. Luis Fernández Álvarez (*Ponente*)

MAGISTRADOS

D. Luis Ignacio Pastor Eixarch

D. Manuel Serrano Bonafonte

En Zaragoza a tres de enero de dos mil cinco.

En nombre de S.M. el Rey.

Visto por la Sección 3ª de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón el presente recurso contencioso-administrativo nº 632/01-C, seguido entre partes, de una como demandante el Ayuntamiento de Zaragoza, representado por el Procurador D. F.P.A., posteriormente sustituido por la Procuradora Dª N.C.A., y dirigido por la Letrada Dª M.J.P.S., y de la otra como demandadas la Administración del Estado, representada y dirigida por el Sr. Abogado del Estado, y Dª C. y Dª E.M.A.A., ambas mayores de edad y vecinas de Zaragoza, representadas por el Procurador D. C.A.S. y dirigidas por el Letrado D. E.S.M., versando el juicio, que se sustanció por los trámites del procedimiento ordinario, sobre impugnación del acuerdo del Jurado Provincial de Zaragoza de fecha 28 de mayo de 2001, por el que se fija en 3.084.135 pesetas el justiprecio del terreno objeto de expropiación (451 m²), del que fueron privados sus titulares por el Ayuntamiento de Zaragoza para la ejecución del proyecto denominado Red Secundaria de Colectores en Carretera de Madrid.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.– El Procurador Sr. P.A., en la representación que ostenta, formuló recurso contencioso-administrativo contra la resolución indicada en el encabezamiento de ésta sentencia, mediante escrito que tuvo entrada en la Secretaria de este Tribunal en fecha 27 de septiembre de 2001.

SEGUNDO.– Admitido a trámite el recurso, y tras la recepción del expediente administrativo, se dedujo la correspondiente demanda en la que la parte actora, después de alegar los hechos y fundamentos de derecho que creyó pertinentes, terminó suplicando se dicte sentencia por la que se fije justiprecio en la cantidad de 476.391 pesetas.

TERCERO.— Efectuado el traslado de la demanda, el Abogado del Estado, en nombre y representación de la Administración demandada, contestó mediante escrito en el que, tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación, terminó solicitando se desestimara el recurso interpuesto, e igual petición efectuaron D^a C. y D^a E.M.A.A., quienes asimismo pidieron el abono de los intereses legales correspondientes.

CUARTO.— Recibido el pleito a prueba, se tuvo por reproducido el dictamen pericial aportado por el Ayuntamiento con la demanda, y una vez terminado el período de prueba, se formularon conclusiones escritas, fijándose para votación y fallo el día 20 de diciembre del presente año.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.— El objeto del presente recurso contencioso-administrativo es la impugnación del acuerdo del Jurado Provincial de Zaragoza de fecha 28 de mayo de 2001, por el que se fija en 3.084.135 pesetas el justiprecio del terreno objeto de expropiación (451 m²), del que fueron privados sus titulares por el Ayuntamiento de Zaragoza para la ejecución del proyecto denominado Red Secundaria de Coletores en Carretera de Madrid.

SEGUNDO.— Concretado así el alcance de la controversia conviene recordar previamente, para su adecuada decisión, la doctrina del Tribunal Supremo sentada de modo constante sobre el particular, según la cual los acuerdos de los Jurados de Expropiación Forzosa fijando el justiprecio gozan de una presunción de legalidad y acierto, derivada de la independencia y preparación de sus miembros, en atención a lo variado de su composición, a su calidad jurídica y técnica y a su experiencia profesional, presunción que por su naturaleza «iuris tantum» puede ser revisada en vía jurisdiccional, correspondiendo a los Tribunales contencioso administrativos decidir sobre el acierto del acuerdo impugnado, que pierde su vigor y queda desvirtuado cuando el Jurado ha incurrido en error de hecho o de derecho, cuando no haya apreciado correctamente las pruebas practicadas o cuando la valoración no esté en consonancia con la resultancia fáctica del expediente o represente un desequilibrado justiprecio en atención a datos, referencias o circunstancias que acrediten la falta o exceso de compensación material para el expropiado que el instituto jurídico de la expropiación debe necesariamente comportar para él.

Como es obvio, esas situaciones que pueden destruir la presunción «iuris tantum» de acierto del justiprecio fijado por el Jurado han de estar probadas en el proceso, sin que basten para ello meras apreciaciones de parte, sino que se hace preciso contar con pruebas específicas y concretas, destacando al respecto el informe pericial emitido en el proceso por técnico idóneo designado judicialmente.

TERCERO.— La cuestión litigiosa radica en la valoración económica del suelo expropiado; aduce la entidad recurrente que la resolución del Jurado incurre en un error jurídico evidente, toda vez que el terreno expropiado esta clasificado como Suelo Urbanizable No Programado en el Plan General de Ordenación Urbana de

1986, por lo que no puede valorarse conforme al artículo 28 de la Ley 6/98, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoración; ciertamente, la valoración del terreno no puede efectuarse conforme a dicho precepto, pero no debe olvidarse que la referencia que el Jurado hace al mismo no tiene en puridad el sentido que se indica; a este respecto, el informe del técnico municipal expresa que en el momento de la valoración existen unas expectativas urbanísticas que se plasman en la clasificación del Suelo como Urbanizable No Programado, que la banda de precios en que se mueve el valor de los terrenos será el de las fincas colindantes clasificadas como zona A-6, con las minusvalías consiguientes por no tener fachada a carretera, y que «su valor vendrá dado, de acuerdo con el artículo 28 de la Ley 6/98, por el valor de ponencia catastral, de parcela o tramo de calle», valor que es de 10.000 ptas/m² de solar (véase el folio 76 del expediente administrativo).

Pues bien, el Jurado parte del valor asignado por la Ponencia Catastral de Zaragoza, de cuya cifra deduce un 10% de cesión gratuita de suelo al Ayuntamiento, así como un 25% en concepto de gastos de urbanización, obteniendo un valor unitario de 6.500 ptas/m², ligeramente superior al solicitado por el expropiado (6.047,21 ptas/m²), por lo que toma el de éste, en virtud del carácter vinculante de las hojas de aprecio; el arquitecto municipal, Sr. B., sigue el mismo criterio que el Jurado para la determinación del justiprecio, pero discrepa en cuanto las deducciones a realizar.

CUARTO.— A la hora de determinar si procede mantener o no el justiprecio establecido por el Jurado, son de reseñar los siguientes extremos:

Toda valoración debe referirse a una fecha determinada y a efectos expropiatorios ésta es por imperativo legal (artículo 36.1 de la LEF y artículo 24.a) de la Ley 6/1998), la de iniciación del expediente de justiprecio individualizado.

Ahora bien, concretar en qué momento se entiende con exactitud iniciado el expediente de determinación del justiprecio no es tarea fácil habida cuenta de los criterios contradictorios mantenidos por la jurisprudencia, inclinándose la más actual por la fecha de su inicio real, de manera que si bien debe incoarse por ministerio de la ley el día siguiente al que haya adquirido firmeza el acuerdo declarativo de la necesidad de ocupación —ver artículo 28 del Reglamento, en relación con el art. 25 de la Ley de Expropiación Forzosa— (o al día siguiente de ocupación de la finca en el procedimiento de urgencia— artículo 52, regla 7^a, en relación con el artículo 28 del Reglamento)—, cuando de hecho no se inicia en ese momento hay que estar a la fecha de su inicio real.

Pero señalar el momento preciso al que debe referirse la valoración, una vez adoptada dicha postura, tampoco esta exento de dudas y problemas, inclinándonos por el criterio de aquellas sentencias que atienden al momento en que se requiere a los propietarios expropiados para que presenten su hoja de aprecio (véanse las sentencias del Tribunal Supremo de 16 de junio de 1987, 29 de enero de 2000 y 15 de julio de 2002, entre otras); por lo tanto, en el caso presente la valoración no puede referirse a la fecha de 28 de noviembre de 1997, tal como entiende la Administración (folio 75 del expediente administrativo), sino a julio de 1999.

Como la valoración del terreno expropiado ha de referirse a julio de 1999, resulta que el valor fijado por la Ponencia Catastral de Zaragoza (10.000 ptas/m²), vigente a partir del 1 de enero de 1997, ha de actualizarse de acuerdo con las variaciones que el valor del mercado inmobiliario experimento hasta julio de dicho año, actualización que no se logra aplicando los coeficientes fijados en las Leyes de Presupuestos Generales del Estado, toda vez que dichos coeficientes no se corresponden con la variación de valores en el ámbito inmobiliario (véase al respecto el artículo 66.1.c) de la Ley de Presupuestos para 1998 y el artículo 67.1.c) de la Ley de Presupuestos para 1999).

A falta de prueba específica que permita una actualización de los valores catastrales de la Ponencia acorde con la variación del valor real de mercado, no queda más remedio que acudir al valor de repercusión obtenido por el método residual; a este respecto vemos que en julio de 1996 la Sra. González Díez, arquitecto técnico al servicio de la Diputación General de Aragón, valoró la finca de las actoras, a efectos de pago del impuesto sobre donaciones y con referencia al año 1993, en 11.321.544 pesetas (véanse los folios 61 a 63 del expediente administrativo), de cuyo importe resulta la cifra postulada por las expropiadas, 6.407,21 ptas/m² ($11.321.544 : 1.767 \text{ m}^2 = 6.407,21$), y si bien la DGA rebajó el valor de la finca a 9.709.432 pesetas ($4.583.716 = 9.709.432$), se trata de una pequeña reducción que queda suficientemente compensada por la variación de los valores en el ámbito inmobiliario a partir del año 1993.

Las cesiones de los apartados 1 y 2 del artículo 18 se encuentran implícitamente recogidas en la forma de calcular la edificabilidad; al haberse realizado sobre suelo bruto, se encuentran incluidos allí las cesiones, tanto en el ámbito de desarrollo, como en el exterior del ámbito por adscripción de sistemas generales.

El vocal técnico del Jurado era un Arquitecto del Ayuntamiento recurrente, con amplia experiencia en valoraciones urbanísticas.

Pues bien, si tenemos en cuenta los datos anteriormente reseñados se llega a la lógica conclusión de que no hay base sólida que mueva a modificar el justiprecio fijado por el Jurado, pues en autos no figuran elementos de juicio que acrediten un exceso de compensación económica para el expropiado, a cuyo efecto se hecha de menos la falta de un informe pericial emitido en el proceso por técnico idóneo designado judicialmente, al que se reconoce las mismas características de objetividad e imparcialidad que al acuerdo del Jurado de Expropiación (véanse las sentencias del Tribunal Supremo de 23 de noviembre de 1989; 1 y 14 de octubre de 1991; 9 de febrero, 2 de marzo y 31 de mayo de 1993, 3 de mayo de 1995, etc.), por lo que en caso de discordancia entre ambos puede el Tribunal fijar el justiprecio siguiendo ya el acuerdo del Jurado, ya el dictamen emitido en autos, ya en parte a uno y en parte a otro, a la vista de la total prueba practicada, apreciada de modo global y conjunta, según las reglas de la sana crítica.

QUINTO.— En la contestación a la demanda, la representación de D^a C. y D^a E.M.A.A. piden se condene al Ayuntamiento de Zaragoza al pago de los intereses legales correspondientes, mas debe tenerse en cuenta que esta jurisdicción tiene

naturaleza revisora, por lo que deberán reclamar de la Administración el abono de los que crean se han producido y contra la resolución que se dicte, caso de no estar conformes con ella, podrán interponer recurso contencioso administrativo.

SEXTO.– No se aprecian motivos que justifiquen un especial pronunciamiento sobre costas, a tenor de lo establecido en el artículo 139.1 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

FALLO

Que debemos desestimar y desestimamos el presente recurso contencioso-administrativo n° 632/01-C, interpuesto por el Procurador D. F.P.A., en nombre y representación del Ayuntamiento de Zaragoza, contra el acuerdo referido en el encabezamiento de la presente sentencia, sin que se haga especial pronunciamiento sobre las costas procesales causadas.

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