
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN TERCERA DE
REFUERZO

Recurso nº 48/2004-C y 76/04-C acumulados.Sentencia de 13-12-2006

TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA

EXPROPIACIÓN FORZOSA. FIJACIÓN DE JUSTIPRECIO. JURADO PROVINCIAL EXPROPIACIÓN FORZOSA.

Terrenos afectados por obras de Infraestructuras de comunicaciones viarias en Ronda Hispanidad (Tercer Cinturón).

Ilmos. Sres.

PRESIDENTE

D. Luis Fernández Álvarez

MAGISTRADOS

D. Luis Ignacio Pastor Eixarch (ponente)
D. Manuel Serrano Bonafonte
D^a Carmen Samanes Ara

En Zaragoza, a trece de diciembre de dos mil seis.

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 48/04-C (y 76/04-C) seguido entre la partes demandantes G.N., S.L. representada por la Procuradora D^a E.B.L. y defendida por la Letrada D^a P.A.M. y AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA representado por la Procuradora D^a N.C.A. y defendida por la Procuradora D^a M.J.P.S. y la demandada JURADO PROVINCIAL DE EXPROPIACION FORZOSA DE ZARAGOZA representado y defendido por el Abogado del Estado. 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- Administrativa y tiene por objeto la resolución de fecha 10 de noviembre 2003 dictada en expediente 63/02 fijando justiprecio de finca 86579/02 (N-233-C) afectada por "Ronda de la Hispanidad" (Tercer Cinturón).

La cuantía del procedimiento ha quedado fijada en 67.791,40 € (recurso nº 48/04) y 8.292,37 € (recurso nº 76/04).

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Los actores formularon recurso contencioso administrativo en escrito que tuvo entrada en la Secretaria del Tribunal el día 16 de febrero de 2004.

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, respecto del recurso 48/04-C, y que contenía su solicitud en el suplico recogido en los siguientes términos: “que teniendo por presentado este escrito y el documento que lo acompaña, y copias de todo ello, con devolución del expediente administrativo, se digno admitirlo y unirlo a los autos; tenga por evacuado en tiempo y forma legales la correspondiente demanda que se cumplimenta por medio del presente escrito; y en su día, previo el recibimiento a, prueba que se solicita, dicte sentencia por la que se declare:

Anulable y sin efecto la resolución dictada por el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza el día 10 de noviembre de 2003, que fija el justiprecio expropiatorio de la finca catastral 8657902 (nº 233-C), en la cantidad de veinte mil doscientas cincuenta y siete euros con noventa y cuatro céntimos de euro (20.257,94 €), equivalente a tres millones trescientas setenta mil seiscientos treinta y siete pesetas (3.370.637 Ptas.)

Que el justiprecio expropiatorio de la finca de referencia afectada por la expropiación efectuada por el Ayuntamiento de Zaragoza para el Proyecto de Ronda de la Hispanidad es la cantidad consignada en la Hoja de Aprecio formulada por la recurrente que señala como valor del suelo de su propiedad el de ochenta y seis mil cuarenta y nueve euros con treinta y cuatro céntimos de euro, (86.049,34 €) equivalente a catorce millones trescientas diecisiete mil cuatrocientas cinco pesetas (14.317.405 Ptas.)

Subsidiariamente, para el supuesto que no se estimara la valoración citada en el apartado precedente se señale como ajustadas a derecho las cantidades señaladas en el informe pericial de valoración que acompaña la presente demanda, suscrito por el Arquitecto Superior D. J.L.A.F.

La obligación del Ayuntamiento de Zaragoza a pagar a la recurrente la cantidad que se señale como justiprecio por la Sala más los intereses legales.

La expresa condena en costas a la parte demandada, si se apreciare temeridad en su actuación en el desarrollo de este procedimiento.”

TERCERO.- Igualmente se dedujo demanda basada en los hechos y fundamentos de derecho que constan en las actuaciones, respecto del recurso 76/04-C, y que contenía su solicitud en el suplico recogido en los siguientes términos: “que admita este escrito con sus copias, con devolución del expediente administrativo, teniendo por evacuado el trámite de demanda y, en su día, previo cumplimiento de los trámites legales procedentes, dicte sentencia en la que se declare que no es ajustada a derecho y anule la resolución del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de 10 de noviembre de 2003 (expediente 63/02), relativa a fijación de justiprecio de una porción de terreno de 265,30 m² representado para la ejecución del Proyecto “Ronda de la Hispanidad” (finca nº 233-C), propiedad de la Entidad Mercantil G.N., S.L., en la cantidad de 20.257,94 euros y en su lugar se fije como justiprecio la cantidad de 11.965,57 euros, contenida en la Hoja de Aprecio formulada por el Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza.”

CUARTO.- 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 sus copias, se sirva tener por contestadas las demandas y, previos los trámites legales de rigor, dictar, en su día sentencia desestimatoria de los recursos interpuestos.”

QUINTO.- Recibido el pleito a prueba, una vez terminado el periodo legalmente establecido se fijó para votación y fallo el día 28 de noviembre de 2006.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Siendo objeto del presente procedimiento la expropiación de la finca de referencia catastral 86579/02 (número 233-C) afectada por el Proyecto de “Ronda de la Hispanidad de Zaragoza. Tramos de la N-330 a la N-232, y de la N-232 a la A-2”, en su entrante con la calle I.A., de esta ciudad de Zaragoza, se trata de una cuestión similar a otras que han sido tratadas anteriormente por este mismo Tribunal, en resoluciones cuya fundamentación y decisión procede reproducir por la similitud entre ellas existente tanto respecto de los hechos que son causa del recurso presentado como de la normativa de aplicación.

Por ello cabe considerar, en concreto, lo ya expuesto en sentencia de esta misma Sala de fecha 20 de septiembre de 2006, procediendo el ordinario número 6/04 (y 74/04 acumulados) en el sentido de que: “conviene recordar para su adecuada decisión, la doctrina del TS 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 de lo contencioso-administrativo 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.

Esas situaciones que pueden destruir la presunción 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 especificadas y concretas, destacando al respecto el informe pericial emitido en el proceso por técnico idóneo designado judicialmente, al que se reconocen las mismas características de objetividad e imparcialidad que al acuerdo del Jurado de Expropiación (SSTS de 23 de noviembre de 1989, 1 y 14 de octubre de 1991, 3 de mayo de 1995, entre otras), 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 conjunto, según las reglas de la sana crítica.

En cuanto al valor del suelo, estimando el expropiado que es inapropiada la utilización de los valores de la Ponencia Catastral por estar desfasados, debe indicarse que, por un lado, nada acredita sobre la falta de vigencia de dichos valores, presupuesto necesario según el art. 28 en su apartado 4 LSV para poder acudir al método residual, como pone de relieve la STS de 24 de enero de 2005. No es posible, por consiguiente, aceptar la valoración que lleva a cabo el perito en fase probatoria, ya que se basa en dicho método residual.

Por lo que se refiere a la incorrección de la actuación del Jurado que objeta la expropiante al no efectuar las deducciones del art. 30 Ley 6/1998 debe significarse, en primer lugar, que la previsión de dicho artículo se aplicará, cuando proceda. Dicho artículo establece la obligación de deducir de la valoración del suelo urbano o urbanizable los gastos de urbanización pendiente, deducción que se deriva del deber de “costear, y en su caso, ejecutar la urbanización” que se impone al propietario del suelo urbano que carezca de urbanización consolidada o de suelo urbanizable (arts. 14.2.e) y 18.6 LSV). Pero no consta que el terreno no cuente con servicios urbanísticos, y la carga de la prueba de la falta de urbanización debe corresponder a quien pretende deducir los gastos de urbanización, y así se viene a entender en sentencias como la del TS de 5 de diciembre de 1997, en un supuesto en el que como el que aquí se debate, no se había alegado, ni mucho menos acreditado en vía administrativa ni en vía jurisdiccional que la parcela expropiada estuviera sin urbanizar y en consecuencia, el presupuesto de esos hipotéticos gastos de urbanización.”

SEGUNDO.- En el caso presente se reputan de plena aplicación tanto las razones jurídicas expuestas como la conclusión final de quedar fijado el justiprecio en la suma indicada por el Jurado de Expropiación, ya que no consta en autos dato o alegación que justifique modificar el precio establecido para finca muy similar, en lugar muy próximo al ya valorado en la resolución de referencia, y antes parcialmente transcrita.

Cabe, además, considerar que consta debidamente acreditado que el recurrente adquirió el terreno en 1998 por el importe de 49,42 €/m², lo que si bien no debe ser determinante al tiempo de fijación del precio final a establecer, porque son muchas las variables que han podido incidir en la fijación del precio entre particulares, sí que puede servir como referente al menos para considerar que el precio final establecido por el Jurado varía de modo importante al alza tal precio establecido entre los particulares, al fijar el justiprecio en 12.100 Ptas. (72,72 €/m²). Y no cabe atender el elevado precio que concluye el perito designado en los autos que tiene el terreno, por cuanto, además de emplear, como se dijo, el método residual sin suficiente justificación, parte de unas referencias, para comparación de precio de naves que no quedan debidamente explicadas, ya que no se aporta el origen de los importes que toma como punto de comparación. Y, en los que sí consta (valores de construcción), no queda acreditada la corrección y veracidad cierta de los precios empleados, cuando dan como resultado un importe final tan elevado como el que propone de 24.997 Ptas./m².

TERCERO.- Por otro lado, y en lo que se refiere a la alegación del Ayuntamiento code mandante de que debe repercutirse hasta un 30 por ciento en razón a los gastos de urbanización, sí que concreta el perito de modo suficiente que la zona viene ya casi urbanizada, sin que sea atendible la repercusión del importe tan solo del asfaltado por la escasa relevancia que realmente tiene en relación con el total sí urbanizado.

Por tanto, en conclusión, procede considerar que no han sido aportados medios suficientes de acreditación de que la resolución del Jurado de Expropiación fuera incorrecta cuando determina el precio final de 12.100, Ptas./m², por lo que procede estar a tal importe y, en consecuencia, a la desestimación de sendos recursos presentados.

CUARTO.- No existen motivos de los previstos en el artículo 139 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso- Administrativa que justifiquen la expresa imposición de costas.

Vistas las normas citadas y demás de general y pertinente aplicación,

FALLO

PRIMERO.- Que debemos desestimar y desestimamos los recursos contencioso administrativos números 48/04-C (y 76/04-C acumulados) interpuestos respectivamente, por la representación procesal de G.N., S.L. y AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA contra la resolución administrativa citada en el encabezamiento de esta sentencia.

SEGUNDO.- No se hace expresa imposición de las costas causadas en el procedimiento.

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