
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN TERCERA DE REFUERZO
Recursos acumulados nºs 1240/1995-D y 1250/95-C
Sentencia de 16-12-2000

TEMA:GESTIÓN URBANÍSTICA

EXPROPIACIÓN. PARQUE LINEAL.

Resolución Jurado Provincial Expropiación Forzosa sobre fijación valor de justiprecio y premio de afección.

Ilmos. Sres.

PRESIDENTE

D. Fernando Zubiri de Salinas

MAGISTRADOS

D. Eduardo Navarro Peña

D^a Natividad Rapún Gimeno

D. Luis Alberto Gil Nogueras

D^a M^a Mar García Matute (*Ponente*)

Zaragoza, dieciséis de diciembre de dos mil.

Es objeto de este recurso la resolución, de 10 de julio de 1995, del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza, por la que se fija justiprecio de la finca catastral Z-03-07-01-010 en la expropiación, llevada a cabo por el Ayuntamiento de Zaragoza, por las obras de ejecución del Proyecto del Parque Lineal del Río Huerva.

Cuantía: 50.360.344 ptas. (y 726.924.312 ptas.)

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.— Las actoras interpusieron ante esta Sala recurso contra la resolución citada. Admitido a tramite, formalizaron la demanda por la que interesó la nulidad de aquellas resoluciones.

SEGUNDO.— La administración demandada contestó la demanda oponiéndose a la misma y solicitó la desestimación de la misma por ser conforme a derecho la resolución recurrida.

TERCERO.— Recibido el juicio a prueba fue practicada la documental y pericial propuesta por las partes.

CUARTO.— En conclusiones las partes insistieron en sus alegaciones y peticiones, quedando los autos pendientes del correspondiente señalamiento. Fue señalado para deliberación y fallo el día 25 de junio de 1998, acordándose para mejor proveer por providencia de la misma fecha, la práctica de prueba pericial de Academia, recibido el informe pericial se da traslado a las partes por termino de tres días para que aleguen lo que a su derecho convenga.

QUINTO.— Por Acuerdo de la Presidencia de la Sala, se constituyó la Sección Tercera de refuerzo en fecha 1 de Marzo, atribuyéndose a dicha Sección el conocimiento, entre otros, del presente recurso, decretándose por providencia efectuar la designación de ponente y el señalamiento para deliberación y fallo el día 29-9-2000.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.— Constituye el objeto de este recurso determinar si es conforme al Ordenamiento Jurídico la resolución de 10 de julio de 1995, del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza, por la que se fija justiprecio de la finca catastral Z-03-07-01-010 en la expropiación, llevada a cabo por el Ayuntamiento de Zaragoza, por las obras de ejecución del Proyecto del Parque Lineal del Río Huerva. Esta resolución es impugnada, en los recursos acumulados, tanto por el Ayuntamiento como por la parte expropiada, quienes frente a la cantidad de 92.769.785 ptas. incluido el valor de afección, señalada por el Jurado, interesan, respectivamente, sea determinado el justiprecio expropiatorio en 42.409.441 ptas. y 798.555 841 ptas.

SEGUNDO.— Es preciso recordar la doctrina del Tribunal Supremo en virtud de la cual las resoluciones de los Jurados de Expropiación gozan de una presunción de acierto que está basada en la competencia, especialización y presumible objetividad de sus componentes, presunción que por su naturaleza puede ser revisada en vía jurisdiccional, correspondiendo a la jurisdicción contencioso-administrativa decidir sobre el acierto de la resolución impugnada, y no sólo pueden reformarse las valoraciones de los Jurados en los dos únicos supuestos de que incurran en un notorio error material o de preceptos legales, ya que las facultades revisoras, alcanza además a los casos en los que se acredite una desajustada apreciación de los datos materiales o cuando la valoración no esté en consonancia con la resultancia fáctica del expediente o represente un desequilibrado perjuicio en atención a los datos, referencias o circunstancias que acrediten la falta o exceso de compensación material para el expropiado, resultando un medio eficaz para desvirtuar tal presunción el dictamen pericial emitido en la vía jurisdiccional con las garantías procesales establecidas en los art. 610 y ss. de la LE.F., por tener las mismas características de imparcialidad y objetividad que el acuerdo del Jurado por lo que si existen discrepancias entre las valoraciones a que llega el órgano tasador administrativo y el dictamen pericial, el Tribunal puede fijar el justiprecio siguiendo el dictamen emitido en autos, valorado conforme a las reglas de la sana crítica.

TERCERO.— Dada la disparidad de los informes emitidos y la fecha a la que se refiere la valoración, se acuerda por la Sala la práctica de prueba pericial de Academia a realizar por el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón, para dictaminar sobre el valor urbanístico de la finca expropiada objeto del presente recurso referido a la fecha de iniciación del expediente del justiprecio —año 1992—, y teniendo en cuenta al efecto la edificabilidad correspondiente a las fincas del entorno.

Conforme a la regla 7ª del artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa, en las expropiaciones de carácter urgente, como es la que nos ocupa, efectuada la ocupación de las fincas se tramitará el expediente de expropiación en sus fases de justiprecio y pago según la regulación general establecida en los artículos precedentes, de donde resulta que la fecha de apertura del expediente o fase de justiprecio no tiene necesariamente que coincidir con el momento del acta de ocupación, como arguye el Ayuntamiento hoy recurrente, sino que puede, y de hecho así acontece, demorarse a fecha posterior, habiéndose precisado por la Jurisprudencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo que el tiempo de iniciación del expediente o fase de justiprecio, es determinante de la fecha a la que hay que referir el valor de los bienes a tasar, conforme al art. 36 de la Ley Expropiatoria, concretándose tal momento en el que el expropiado recibe oficio de la Administración interesándole la formulación de su hoja de aprecio, o aquél en que se notifica a los primeros el acuerdo de iniciación de las gestiones para llegar al mutuo acuerdo y siendo así que según consta en el expediente administrativo propuesta del expropiado a efectos de avenencia para fijar justiprecio de marzo de 1992 y requerimiento del Ayuntamiento al propietario para la formulación de la hoja de aprecio de la propiedad por oficio que lleva fecha junio 1992, a tal fecha parece en principio habría de estarse como fecha inicial del expediente o fase de justiprecio de los bienes afectados y no a la fecha del Acta previa a la ocupación o a la del Acta de ocupación. Ahora bien, en el caso de que la Administración expropiante no cumpla lo establecido en el artículo 52.7 de la Ley de Expropiación el retraso no puede perjudicar al expropiado, de manera que en el supuesto de ser superior el valor de los bienes al tiempo en que debió iniciarse por ministerio de la ley sí se deberá tener en cuenta este momento para la valoración (TS 4.3.98., 17.6.99).

CUARTO.— El método que se estima adecuado para la determinación del justiprecio es el método del valor residual sin que sea posible tomar como valor urbanístico de las fincas expropiadas el justiprecio fijado en otros expedientes expropiatorios de fincas cercanas, o adquiridas por convenio con los propietarios, pues para ello sería preciso demostrar la identidad de todos los factores a ponderar en la valoración urbanística, clasificación, aprovechamiento urbanístico, coeficientes correctores, grado de urbanización, etc.; además de establecer, en algunos casos a los que se hace referencia, un módulo inferior al que fija el propio Ayuntamiento en su hoja de aprecio; tampoco la valoración fiscal de la liquidación del Impuesto sobre el Valor de los Terrenos para el año 1995 —325.163.763 ptas.— puede servir de límite mínimo cuando dicha liquidación ha sido anulada de oficio y sustituida por otra en la que se tenía en cuenta un módulo de 2.500 ptas./m², prestando el interesado su conformidad a la devolución de las cantidades ingresadas de más, como consecuencia de dicha anulación.

Entrando a valorar el informe emitido por el Colegio Oficial de Arquitectos de Zaragoza, así como la resolución del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa, es de señalar que en ambos informes el método utilizado para la valoración del

terreno es el del «valor residual», y puesto que no existe valor urbanístico reconocido en el plan, debe determinarse con arreglo al que corresponde a los terrenos colindantes o del entorno, y así se parte acertadamente en el informe de Academia de la asimilación de la finca, también afectuada por el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa, como zona del ámbito del Área de Intervención U-7-2, —con la que, según señala el informe de 29-3-96, del Servicio de Suelo y Vivienda del Ayuntamiento de Zaragoza, colinda por el río Huerva y pertenecientes ambos terrenos a la misma área de referencia—, «dado que por sus características —terrenos vacantes, sin uso alguno ni edificación existente, dimensión del ámbito de desarrollo, terrenos incluidos en gran parte en el Parque Lineal del río Huerva e históricamente destinados por los anteriores Planes Generales a Zonas Verdes— la mayor similitud en todo el entorno de los terrenos a valorar es efectivamente con aquélla», concluyendo que la valoración se ha de basar, por asimilación, en el aprovechamiento urbanístico de los terrenos comprendidos en el ámbito del Área de Intervención U-7-2 para el año en que se aprobó la Modificación Puntual de Plan General que afectó a dicho ámbito en el año 1992, coincidente con el año en que se inició el expediente de justiprecio, deduciendo los costes precisos y cargas urbanísticas necesarias para materializar tal aprovechamiento. Se fija, de este modo, una edificabilidad de 1,10 m²/m², que es aceptada por el Ayuntamiento, y con arreglo a las bases resultantes, se procede a establecer los precios de construcción y de venta de las posibles edificaciones resultantes, si bien con distintos resultados.

A dicha edificabilidad reconocida a la parcela expropiada se aplica por el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa los valores establecidos para las viviendas de precio tasado del año 1993, por tanto, dada la fecha a que ha de referirse la valoración, su resultado, por otra parte escuetamente motivado frente al minucioso análisis realizado por el informe del Colegio Oficial de Arquitectos, no puede ser aceptado. Por lo que se refiere a las conclusiones del informe emitido por el Colegio Oficial de Arquitectos de Zaragoza, en el que se realiza un análisis en el mismo respecto a la Legislación aplicable, método, circunstancias urbanísticas concurrentes y los criterios de valoración utilizados, a los efectos de valorar el suelo expropiado, ha de acudirse de forma preferente a este informe no sólo por la reconocida solvencia y preparación técnica del órgano que la emite, sino también en cuanto nos proporciona una base fiable de la que partir para superar las diferencias surgidas de los distintos informes emitidos dada la minuciosidad de su contenido.

El informe utiliza para llegar a la valoración final de la finca la fórmula: $T = 0,8239 V - 1,43 EM - U$, de donde V es el valor en venta, EM el coste de ejecución material y U, el coste de la urbanización, minorando de este modo los gastos de urbanización pendiente, teniendo en cuenta el presupuesto de ejecución para la urbanización del Área de Referencia, y el grado de desarrollo urbanización de la zona, pues en consecuencia la urbanización a acometer será menor. Se detalla, sobre esta fórmula, los factores correctores (a diferencia del Jurado de Expropiación en que no se dice nada sobre los factores de corrección utilizados) y la determinación de los valores de los distintos parámetros, desglosando los distin-

tos conceptos tenidos en cuenta; por ello, y puesto que los mayores gastos en la construcción y limitaciones que se afirma por las Administraciones, como consecuencia de colindar con el río Huerva no quedan concretadas en qué medida afectan en este caso concreto a la valoración de la finca, se acuerda la anulación de la resolución impugnada, para fijar el valor urbanístico de la finca expropiada siguiendo los criterios de la valoración efectuada por el informe pericial de Academia, en 267.650.947 pts. —incluido el 5% de premio de afección—.

QUINTO.— En lo que a los intereses legales se refiere, al tratarse de una expropiación declarada urgente, estos se devengan desde que tiene lugar la ocupación, conforme a lo dispuesto por el artículo 52.8ª de la Ley de Expropiación Forzosa, salvo si transcurren seis meses desde que se inició el expediente expropiatorio (lo que tiene lugar con la declaración de urgencia, al entenderse con ésta cumplido el trámite de necesidad de ocupación, artículo 52.1ª de la Ley de Expropiación Forzosa) sin que hubiera tenido lugar la ocupación, pues en este supuesto, dado que el expropiado por el procedimiento de urgencia no puede ser de peor condición que el expropiado por el procedimiento ordinario, se devengarán los intereses del artículo 56 (demora en la fijación) de la Ley de Expropiación Forzosa basta que tal ocupación tenga lugar, enlazando a partir del día siguiente a ella con los del artículo 52.8ª de la misma Ley hasta el completo pago, depósito o consignación eficaz del justo precio, sin que, por tanto, exista solución de continuidad entre los intereses de los artículos 56 (demora en la fijación) y 57 (demora en el pago) de la Ley de Expropiación Forzosa.

Mediante Decreto 29/1990, de 6 de marzo, la Diputación General de Aragón declara urgente la ocupación de los bienes y derechos a expropiar para la ejecución del Proyecto del Parque Lineal del Río Huerva, y puesto que se procede a la ocupación de la finca de referencia en fecha 14 de junio de 1991, es decir, una vez transcurridos más de seis meses desde la iniciación del expediente, se devengan los intereses conforme el artículo 56 una vez transcurridos los seis meses de la iniciación de dicho expediente con la declaración de necesidad de ocupación.

Por otra parte no cabe apreciar responsabilidad por demora imputable al expropiado que excluiría el pago de intereses de demora según ordena el art. 723 del Reglamento de la LEF. Se alega la paralización del expediente como consecuencia del ejercicio de acciones penales por el interesado, por falsedad y otros delitos, lo que motivó que se estimara adecuado y prudente dicha paralización. Es de señalar que la Administración está obligada a impulsar el expediente expropiatorio mediante los tramites correspondientes a la fijación del justiprecio hasta su terminación si no concurren los presupuestos para el desistimiento. Del expediente administrativo resulta la discrepancia del interesado en cuanto a la superficie objeto de expropiación y al liquido imponible correspondiente a la finca y que ha de servir de base para la redacción de la hoja de depósito previa a la ocupación, pero del mismo sólo resulta que se inicia el proceso penal «en base a la exigencia de un mayor montante en la hoja de aprecio...», y puesto que de ello no deriva la necesidad de esperar para tomar la debida decisión y determinar justiprecio, ha de rechazarse la alegación al respecto.

SEXTO.— Por lo expuesto se desestima el recurso 1240/95-D interpuesto por el Ayuntamiento de Zaragoza y se estima parcialmente el recuso 1250/95-C anulando la resolución impugnada, por no ser conforme a derecho, fijando el justiprecio en 267650.947 ptas.; incluido el 5% de premio de afección, cantidad que a la que deben adicionarse los correspondientes intereses conforme se señala en el fundamento de derecho anterior.

FALLO

PRIMERO.— Se desestima el recurso número 1240/95-D, interpuesto por el AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA y se estima parcialmente el presente recurso número 1250/95-C interpuesto por D. J. A. M. P. , D. J. F. C., D^a M. A. S. C., D. E. M. D. R y D^a P. S. D., D. J. A. L. N. y D^a P. F. G. contra la resolución especificada en el encabezamiento de esta sentencia, fijando el justiprecio en 267.650.947 ptas., incluido el 5% de premio de afección, cantidad que a la que deben adicionarse los correspondientes intereses conforme se señala en el fundamento de derecho quinto.

SEGUNDO.— No se hace especial pronunciamiento en costas.

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