
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN TERCERA
Recurso nº 659/2002-B y 790/2002-C
Sentencia de 13-03-2006

TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA

EXPROPIACIÓN. RONDA HISPANIDAD.

Impugnación del Acuerdo del Jurado Provisional de Expropiación Forzosa.

Indemnización por perjuicios en la condición de arrendataria: cuantía.

Acuerdos de Jurados sobre justiprecio: doctrina, presunción de legalidad.

Revisión jurisdiccional: necesidad de pruebas específicas y concretas.

Jurado: composición y constitución.

Valoración: reglas de capitalización. Partidas y conceptos.

Informe pericial.

Anulación parcial y rectificación de cuantía y fijación de intereses.

Ilmos. Sres.

PRESIDENTE

D. Luis Fernández Alvarez (ponente)

MAGISTRADOS

D. Luis Ignacio Pastor Eixarch

D. Manuel Serrano Bonafonte

En Zaragoza a trece de marzo de dos mil seis.

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 los presentes recursos contencioso-administrativos acumulados nº 659/02-B y 790/02-C, seguidos entre partes, de la una como demandantes la compañía "M.V., S. A.", representada por el Procurador D. J.M.A.S.V. y dirigida por el Letrado D. A.L.V., y 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 demandada la Administración del Estado, representada y dirigida por el Abogado del Estado, versando el juicio, que se sustanció por los trámites del procedimiento ordinario, sobre impugnación del acuerdo del Jurado de Expropiación Forzosa de Zaragoza de fecha 27 de mayo de 2002, por el que se fija en 152.386,91 euros (25.355.049 pesetas) la suma a satisfacer a M.V., S.A. como indemnización por los perjuicios sufridos en su condición de arrendataria a consecuencia de la expropiación de parte de la finca catastral 67-8202, terreno del que se privó a los propietarios-arrendadores por el Ayuntamiento de Zaragoza para la ejecución del proyecto denominado "Ronda de la Hispanidad de Zaragoza. Tramos de la N-330 a la N-232 y de la N-232 a la A-2".

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Los Procuradores Sres. A.S.V. y P.A., en la representación que ostentan, formularon recurso contencioso-administrativo contra la resolución indicada en el encabezamiento de ésta sentencia, mediante escrito que tuvo entrada en la Secretaría de este Tribunal en fechas 24 de junio y 3 de septiembre de 2002, respectivamente.

SEGUNDO.- Admitidos a trámite los recursos, y tras la recepción del expediente administrativo, se dedujo por "M.V., S.A." la correspondiente demanda en la que después de alegar los hechos y fundamentos de derecho que creyó pertinentes, terminó suplicando se dicte sentencia por la que se fije una indemnización de 1.947.988,35 euros (324.117.990 pesetas) o la que esta Sala determine a la vista de la prueba de autos; por su parte, el Ayuntamiento de Zaragoza interesó en su demanda que se determine la suma a satisfacer en 118.016,05 euros (19.636.219 pesetas).

TERCERO.- 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 desestimaran los recursos interpuestos.

CUARTO.- Recibido el pleito a prueba se practicó la pericial con el resultado que obra en autos, y una vez terminado el período de prueba, se formularon conclusiones escritas, fijándose para votación y fallo el día 27 de febrero del presente año.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El objeto del presente recurso contencioso-administrativo es la impugnación del acuerdo del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza de fecha 27 de mayo de 2002, por el que se fija en 152.386,91 euros (25.355.049 pesetas) la suma a satisfacer a "M.V., S.A." como indemnización por los perjuicios sufridos en su condición de arrendataria a consecuencia de la expropiación de parte de la finca catastral 67-8202, terreno del que se privó a los propietarios-arrendadores por el Ayuntamiento de Zaragoza para la ejecución del proyecto denominado "Ronda de la Hispanidad de Zaragoza. Tramos de la N-330 a la N-232 y de la N-232 a la A-2", pidiendo dicha compañía que se determine la cantidad a entregar en 1.947.988,35 euros (324.117.990 pesetas) o en la cifra que esta Sala señale a la vista de la prueba de autos, en tanto que el Ayuntamiento de Zaragoza interesó se determine el importe a satisfacer en 118.016,05 euros (19.636.219 pesetas).

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 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 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 en 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.

TERCERO.- El Jurado que fijó el justiprecio se constituyó en segunda convocatoria y estaba compuesto por un Magistrado, que lo presidía, y tres vocales, un Abogado del Estado, un Economista, como funcionario técnico, y un Notario; sentado esto, como el artículo 33.1 de la LEF establece que los Jurados pueden válidamente constituirse y adoptar acuerdos si concurren en segunda convocatoria el Presidente y dos Vocales, uno de los cuales será un Abogado del Estado o un funcionario técnico que variará según la naturaleza del bien a valorar, y el otro un representante de la Cámara que corresponda en función del bien expropiado o un Notario, es claro que la falta de un representante de la Cámara de la Propiedad Urbana no supone una defectuosa composición del Jurado, pues asistió a la reunión un Notario.

La duda estaría en la titulación a exigir al vocal técnico, estimando la compañía “M.V., S. A.” que debió ser un Ingeniero de Montes o un Arquitecto; la verdad es que uno de los principales problemas que ofrece la aplicación del artículo 32 de la LEF es la dificultad de determinar en ocasiones que titulación debe tener el vocal técnico, habida cuenta de la muy diversa naturaleza de las partidas a evaluar en algunas expropiaciones, y así con referencia al supuesto de autos vemos que se propuso la pericial de un Ingeniero de Montes, de un Arquitecto, de un Agente de la Propiedad Inmobiliaria y de un Economista; si tenemos en cuenta los distintos extremos valorados por el Jurado (capitalización por diferencia de rentas, gastos de traslado, gastos de personal durante un mes, pérdida de beneficios por paralización y pérdida de clientela) un Economista, es técnico idóneo; podría discutirse si a tenor del aspecto o aspectos predominantes en la valoración sería más aconsejable otra titulación, pero no se ha practicado prueba al respecto; consecuentemente, la participación de un Economista como vocal técnico no genera la nulidad del acuerdo; en todo caso aunque fuese un técnico inidóneo no se produciría la retroacción del procedimiento al momento de constituirse el Jurado, toda vez que ante el Tribunal han intervenido como peritos designados ju-

dicialmente un Arquitecto, un Ingeniero Industrial y un Economista, por lo que se dispone de elementos de juicio suficientes para resolver sobre el fondo de la cuestión suscitada, y así lo entiende también "M.V., S.A." que solicita un pronunciamiento sobre el fondo del asunto.

CUARTO.- La cuestión fundamental gira en torno a la suma a satisfacer como indemnización por cese del arrendamiento; a este respecto, de la jurisprudencia del Tribunal Supremo resulta que el método normal de valoración de dicha partida esta representado por la capitalización al 10 por 100 de la diferencia de renta entre lo que se pagaba y lo que habría de pagarse en un nuevo local, almacén o parcela con edificaciones (según los casos) de circunstancias semejantes en cuanto a tipo de construcción, antigüedad, estado de conservación, zona, destino y usos permitidos, mas en ocasiones, en consideración a determinados factores, admite otras soluciones, y así en la sentencia de 1 de julio de 1999 lo que se capitaliza es la diferencia de rentas en un mismo local entre la que se abonaba y la que se habría de satisfacer si se actualizase, siendo este el criterio adoptado por el Jurado, que es admisible en el caso de autos a tenor de los factores concurrentes.

Como el perito judicial tampoco sigue el método normal de valoración, optando por capitalizar al 10% la renta abonada en el momento de la expropiación (ver folios 262 y 263), de lo que resulta una indemnización de 46.917.357 pesetas (281.979 euros), frente a la suma de 15.753.600 pesetas concedido por el Jurado, queda por determinar cual de las dos valoraciones es más adecuada, debiendo señalarse que en ocasiones la jurisprudencia pondera en primer lugar la entidad del perjuicio, para después justificar mediante el correspondiente método la cuantía de la indemnización.

Pues bien, si tenemos en cuenta, entre otras cosas, que la compañía actora continúa desarrollando su actividad en la parte de la finca no expropiada, de unos 6.222,19 m² (8.500 - 2.277,81 = 6.222,19), y eso que ya han pasado cinco años desde la ocupación efectiva del terreno expropiado (ver folio 282), y que el derecho arrendaticio que ostenta "M.V., S.A." no goza de prórroga forzosa, siendo su duración anual, prorrogándose el contrato año a año si con tres meses de antelación no se denuncia por ninguna de las partes por medio de carta por conducto notarial (folio 96 vuelto del expediente administrativo), en cuya situación el criterio normal de capitalización de diferencia de rentas a diez años resulta, por lo general, excesivo (véanse las sentencias del Tribunal Supremo de 18 de noviembre de 2002 y 11 de diciembre de 2003, entre otras), se llega a la convicción de que procede mantener la suma fijada por el Jurado, no existiendo base sólida que mueve a modificar la valoración que efectúa, debiendo aclararse que si bien no cabe modificar el período de capitalización por razones obvias de congruencia procesal, si es posible ponderar la falta de prórroga forzosa junto con los demás factores concurrentes en orden a optar por una u otra indemnización.

QUINTO.- Por lo que se refiere a las demás partidas, se aceptan los importes fijados por el perito judicial Sr. A., habida cuenta de que su dictamen va acompañado de una línea argumental que le proporciona mayor fuerza de convicción, lo que supone una suma total a satisfacer de 31.018.526 pesetas, cifra que se desglosa así: por cese de arrendamiento, 16.541.280 pesetas (5% de 15.753.600 = 787.680; 15.753.600 + 787.680 = 16.541.280); por traslado y reinstalación, 9.737.408 pesetas (50.900 + 7.623 = 58.523 euros por gastos de personal durante 30 días, 1.396.977 pesetas (8.396 euros); por gastos por nueva aper-

tura, 999.980 pesetas (6.010 euros); en concepto de pérdida de beneficios por paralización y pérdida de clientela por traspaso, 2.342.881 pesetas (4.480 + 9.601=14.081 euros).

SEXTO.- M.V., S.A. construyó en la parcela catastral 67-8202 un almacén en el año 1992, pero no procede el abono de su valor toda vez que no ha sido expropiado por el Ayuntamiento y está siendo utilizado por dicha compañía, según resulta de la prueba de autos (véase el folio 282, en relación con la prueba fotográfica obrante a los folios 246 a 252); en todo caso, debe señalarse que la entidad arrendataria no es la propietaria del almacén, ostentando tan sólo los derechos establecidos en el artículo 1573 del Código Civil, en relación con los artículos 487 y 488 del mismo Cuerpo Legal.

SEPTIMO.- No procede hacer 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 conociendo de los recursos contencioso-administrativos acumulados nº 659/02-B y 790/02-C interpuestos, respectivamente, por el Procurador D. J.M.A.S.V., en nombre y representación de la compañía "M.V., S.A.", y el Procurador D. F.P.A., en nombre y representación del Ayuntamiento de Zaragoza, debemos anular y anulamos parcialmente el acuerdo del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de esta Ciudad referido en el encabezamiento de esta sentencia, fijando la suma total a satisfacer a la mentada compañía en 31.018.526 pesetas (186.425,09 euros), y ello con devengo de los intereses legales procedentes y sin hacer especial pronunciamiento sobre costas.

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