
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN TERCERA
Recurso nº 3/2002-B. Sentencia de 19-09-2005

TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA

EXPROPIACIÓN. OBRAS DE EJECUCIÓN DEL PROYECTO RONDA DE LA HISPANIDAD.
Fijación del justiprecio.

Ilmos. Sres.

PRESIDENTE

D. Luis Fernández Alvarez

MAGISTRADOS

D. Luis Ignacio Pastor Eixarch

D. Manuel Serrano Bonafonte (*ponente*)

En Zaragoza, a diecinueve de septiembre de dos mil cinco

En nombre de S.M. el Rey.

Visto por los Ilmos. Sres. Magistrados titulares de la Sala Civil y Penal de este Tribunal Superior de Justicia de Aragón, forzosamente adscritos a la Sala de lo Contencioso-Administrativo del mismo en virtud de las previsiones de la L.O. 9/2000 de 27 de diciembre, el recurso contencioso-administrativo arriba señalado interpuesto por M.L.XXI, S.L. representada por la Procuradora de los Tribunales Sra. O.D. y defendida por el Letrado Sr. P.A., contra el JURADO PROVINCIAL DE EXPROPIACION FORZOSA DE ZARAGOZA representado y defendido por el Abogado del Estado.

Ha sido codemandado el AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA representado por el Procurador de los Tribunales Sr. P.A., posteriormente sustituido por la Procuradora de los Tribunales Sra. C.A. y defendido por el Letrado Sr. N.C.

Es objeto de impugnación la resolución de 24 de julio de 2001 que fija justiprecio por una porción de terreno procedente de la finca catastral 80.162-06 (nº 123) expropiada por el Ayuntamiento de Zaragoza para la ejecución del Proyecto "Ronda de la Hispanidad de Zaragoza. Tramos: de la N-330 a la N-232 y de la N-232 a la A-2". (Expediente 115/2000).

Procedimiento: Ordinario.

Cuantía: 325.833,57 Euros.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Los que resultan del expediente administrativo.

SEGUNDO.- Interpuesto el recurso con fecha 4 de enero de dos mil dos, y aportado el expediente administrativo, la parte actora formuló demanda interesando sentencia estimatoria de sus pretensiones a fin de que se deje sin efecto la resolución recurrida.

TERCERO.- La Administración demandada interesó en su contestación la desestimación de las pretensiones de la parte actora.

CUARTO.- Cumplidos los trámites procesales se trajeron los autos a la vista para sentencia, con citación de las partes, señalándose para votación y fallo el día 5 de septiembre de 2005.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El recurso que interpone la C.M.M.L., XXI S.L. impugna la resolución de 24 de julio de 2001 del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza que fijó el justiprecio de una porción de terreno de 1.710,04 m² de superficie correspondiente a la finca catastral 80.162-06 (número 123) en la suma de 23.487.834 pesetas, finca expropiada por el Ayuntamiento de Zaragoza para la ejecución del Proyecto “Ronda de la Hispanidad de Zaragoza. Tramos: de la N-330 a la N-232 y de la N-232 a la A-2” (Expediente 115/00). El Proyecto fue aprobado el 4 de septiembre de 1997 por el Subdirector General de Tecnología y Proyectos de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, y la expropiación declarada de urgencia por Acuerdo del Gobierno de Aragón, de 19 de mayo de 1998.

El Jurado Provincial entendió que los suelos estaban clasificados como Sistema General Viario en el PGOU de Zaragoza de 1986, no incluidos en ningún sector o área de los delimitados por el Plan, careciendo de clasificación. Consideró que en virtud del principio de equidad en el reparto de beneficios y cargas del planeamiento, había que atribuirles a los suelos clasificados como Sistema General un aprovechamiento urbanístico equivalente al de los suelos de su entorno más próximo, considerando que en este caso concreto estaba en presencia de un Suelo Urbanizable Delimitado. Partiendo de esta calificación entendió que procedía aplicar el valor unitario determinado en la Ponencia Catastral de Valores de Zaragoza de 1996, y habida cuenta la heterogeneidad de los valores de ponencia para el polígono 11, consideró un valor medio entre todos ellos, resultando un valor unitario de 20.125 pesetas/m². De este valor, según lo previsto en la Ley 5/1999 Urbanística de Aragón, detrajo el 10% de cesión gratuita al Ayuntamiento y fijó en el 25% los gastos de urbanización correspondientes con lo que el valor unitario resultante era de 13.081,25 pesetas/m² partiendo de esta cifra 1.710,04 m² alcanzaban un valor de 22.369.461 pesetas y aplicando el 5% de afección a esta cantidad que supone 1.118.473 pesetas, fijó el justiprecio en la suma de 23.487.834 pesetas.

SEGUNDO.- La Compañía demandante disconforme con el justiprecio por el importe antes dicho fijado por el Jurado, interesa de la Sala en su demanda “se dicte resolución por la que se declare como justiprecio de la finca expropiada la suma de 466.998,90 euros (77.702.080 pesetas), cifra a la que se le incrementarán los intereses legales”.

Razona en defensa de sus intereses, con cita de jurisprudencia del Tribunal Supremo, que el suelo destinado a Sistemas Generales vocados a servir al conjunto urbano debe valorarse como Urbanizable Programado aunque el planeamiento no lo clasifique dentro de las categorías de Suelo Urbano Urbanizable o No Urbanizable. Dice que el método empleado por la Administración Municipal en su valoración ha sido el del valor residual, pero teniendo en

cuenta una edificabilidad diferente de la determinada por su perito, al contemplar una disminución de valor derivada de unos costes de urbanización, que a su juicio alcanzan al menos el 50% del valor del suelo.

Por lo que respecta a la valoración del Jurado Provincial considera que carece de motivación y además infringe el criterio de la Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, al entender que el uso predominante a que se refiere el artículo 29 de la Ley 6/1998, en este caso concreto, debe ser el residencial, y en consecuencia la valoraciones efectuadas infringen la norma legal.

Entiende que al encontrarnos en presencia de un suelo sin aprovechamiento en Polígono cuyo uso predominante es el residencial para el cálculo del justiprecio debe de acudir bien a aplicar el valor de repercusión residencial del Suelo Urbanizable, pero adaptado al año 2000, o al cálculo del valor residual dada la pérdida de vigencia de los valores de la pomenia, puesto que estos datan del año 1996 y el expediente de justiprecio se inició en el año 2000. Basa su postura en valoración que acompaña con su demanda efectuada por el Arquitecto Sr. A.M., que en su informe llega a la conclusión de que el valor de expropiación debe ascender a la suma de 77.702.080 pesetas, valor que obtiene aplicando el método residual, lo que equivale a fijar un precio por m² de 43.275 ptas. y con aplicación del 5% de premio de afección alcanza la cantidad últimamente dicha.

TERCERO.- El Abogado del Estado defiende la resolución objeto de impugnación porque goza de la presunción de legalidad y acierto teniendo en cuenta la calidad jurídica y técnica de los miembros que integran el Jurado y su experiencia profesional, con cita de conocida jurisprudencia del Tribunal Supremo. Considera el Abogado del Estado que la valoración obtenida por el Jurado se atiene escrupulosamente a las previsiones que se contienen para este tipo de suelos en los artículos 29 y 30 de la Ley 6/1998, al disponer que en los supuestos de carencia de planeamiento el aprovechamiento a tener en cuenta a efectos de valoración, será el resultante de la media ponderada de los aprovechamientos referidos al uso predominante del polígono fiscal en que se encuentren incluidos, y del valor total habrá de deducirse, en los casos que proceda, los costes de urbanización, los de financiación y gestión y en su caso de promoción, o los costes necesarios para que el terreno alcance la condición de solar.

Entiende por tanto que no hay error en la consideración a efectos valorativos que ha tenido en cuenta el Jurado en cuanto al método empleado y en cuanto a la deducción de los gastos de urbanización, pues habida cuenta de que el terreno se encuentra en el polígono 11 con uso predominante de equipamiento en el área o zona considerada, la valoración del Jurado es perfectamente ajustada a derecho, negando cualquier valor a los informes acompañados por la Compañía demandante, puesto que, a su juicio, carecen de la entidad suficiente, como para enervar la valoración efectuada por el Jurado.

En consecuencia interesa la desestimación del recurso interpuesto.

CUARTO.- La presunción "iuris tantum" de legalidad y acierto de que gozan las valoraciones de los Jurados de Expropiación puede ser combatida y objeto de revisión en esta vía jurisdiccional en aquellos supuestos que haya podido padecer el Jurado error material, infracción de preceptos legales o una desajustada apreciación de los datos materiales, poniendo también de manifiesto la doctrina del Alto Tribunal que el informe pericial emitido en

vía jurisdiccional, evacuado por técnico idóneo, tiene las mismas características de objetividad e imparcialidad que el acuerdo del Jurado, por lo que, cuando se produce discordancia entre uno y otro, corresponde al Tribunal fijar el justiprecio siguiendo el dictamen emitido en autos valorándolo conforme a las reglas de la sana crítica.

En el caso que ahora se contempla ha sido aportado por la actora una valoración de los terrenos suscrita por Arquitecto “según su leal saber y entender” pero sin cumplimentar el resto de los requisitos que exige el artículo 335.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Por tanto a juicio del Tribunal nos encontramos más ante una prueba documental que ante una verdadera prueba pericial, y a este respecto se comparten las manifestaciones del Abogado del Estado con respecto a la problemática suscitada en esta cuestión; por tanto, entendemos que el trabajo del Arquitecto Sr. A.M. no puede servir para enervar el juicio emitido por el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa en cuanto al método empleado para la obtención del valor de los terrenos, método que es también el seguido por el Arquitecto de mención en cuanto que aplica la metodología del valor residual, pero partiendo de unos parámetros distintos a los efectuados por el Jurado y si bien los valores de la Ponencia Catastral pueden estar fuera de lugar por el tiempo transcurrido, a la vista de la experiencia de este Tribunal por su intervención en otras expropiaciones llevadas a cabo en la misma zona, la valoración acompañada por la parte demandante está también fuera de lugar por alcanzar precios no acordes con el momento en que la expropiación se efectuó.

Así este Tribunal ha tenido ocasión de conocer de otros supuestos en que los peritos intervinientes en sede jurisdiccional, es decir, de imparcialidad absoluta para la valoración de este tipo de terrenos con idéntica calificación, partieron de la base de los costes asignados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón para una construcción de tipo medio, con lo que se alcanzaban valores que oscilaban en algunos supuestos (recurso 599/01-B) de 14.781 pesetas/m² como valor unitario y en otras ocasiones (recurso 628/01-C) de 17.765 pesetas/m². Para este caso concreto entiende el Tribunal de aplicación tales criterios y considera que el valor del suelo expropiado debe establecerse en la suma de 17.765 pesetas/m². En consecuencia se estima que el justiprecio debe quedar fijado en la suma de 30.378.860 pesetas, más el 5% de afección (1.518.943), equivalentes hoy a 191.709,66 euros.

QUINTO.- No se aprecian méritos para una imposición de costas.

FALLO

PRIMERO.- Estimamos parcialmente el recurso nº 3/02-B interpuesto por M.L., XXI S. L. contra la resolución del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza a que se ha hecho referencia en el encabezamiento de esta sentencia, que parcialmente anulamos en el particular referente a la fijación del justiprecio que establecemos en la suma de ciento noventa y un mil setecientos nueve euros con sesenta y seis céntimos, más los intereses legales correspondientes.

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.