
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN SEGUNDA
Recurso nº 239/2005. Sentencia de 30-03-2007

TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA

EXPROPIACIÓN FORZOSA. PRESUNCIÓN DE VERACIDAD DE LOS INFORMES DEL JURADO PROVINCIAL DE EXPROPIACIÓN FORZOSA.

No prevalencia criterios valorativos perito de parte.

Informe técnico municipal carece de fuerza enervatoria de la valoración del Jurado.

Ilmos. Sres.

PRESIDENTE

D. Jaime Servera Garcías (*ponente*)

MAGISTRADOS

D. Eugenio Esteras Iguacel

D. Fernando García Mata

Zaragoza, treinta de marzo de dos mil siete.

En nombre de S.M. el Rey.

Visto por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, Sección Segunda, los recursos acumulados números 239 y 261 de 2005, seguidos entre partes, como demandantes, en el primero, el Ayuntamiento de Zaragoza, representado por la Procuradora D^a N.C.A. y defendido por la Letrada D^a M.J.P.S.; y en el segundo, B., S.L., representada por el Procurador D. F.P.A. y defendida por el Letrado D. F.Z.M., como demandada en ambos, la Administración Estatal, representada y defendida por el Abogado del Estado.

Es objeto de impugnación la resolución del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza, de 28 febrero de 2005, fijando el justiprecio de una franja de terreno de dos fincas (Polígono 95, parcelas), afectadas por la expropiación para la, ejecución de las obras del Proyecto "Urbanización del Camino de la Junquera" de esta Ciudad.

Procedimiento: Ordinario.

Cuantía: 10.110,19 € y 168.332,20 €, respectivamente.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.— Mediante escritos presentados con fechas 30 de mayo y 10 de junio de 2005, la parte actora dedujo los presentes recursos acumulados contencioso-administrativo contra la indicada resolución.

SEGUNDO.— Previa la interposición de los recursos y aportación de expediente administrativo y acumulación de aquéllos, la parte actora formuló demanda en súplica de que se dicte sentencia que revoque la resolución recurrida y establezca el justiprecio en la cantidad de 16.873,40 €, el Ayuntamiento de Zaragoza, y en 195.345,79 € la Sociedad expropiada.

TERCERO.— La Administración demandada, en su escrito de contestación a la demanda, suplicó la desestimación de los recursos acumulados.

CUARTO.— Recibido el proceso, se practicó la que, propuesta en tiempo y forma, fue declarada pertinente.

QUINTO.— Finalizado el período probatorio, las partes evacuaron el traslado para conclusiones sucintas por escrito, señalándose el recurso para votación y fallo del mismo el día 28 de los corrientes.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.— Frente a la referida resolución del Jurado de Expropiación, que fija el justiprecio de los aludidos terrenos, considerando una superficie total de 339,57 m², en 26.983,59 €, incluido el premio de afección, a razón de 75,68 €/m², considerándolos, a efectos de valoración, como suelo urbanizable delimitado y con aceptación del aprovechamiento asignado por el Ayuntamiento de Zaragoza en la Ponencia de valores catastrales de dicha Ciudad, actualizados al año 2004, deduce la Corporación Local demandante el recurso contencioso-administrativo registrado con el nº 239/2005, en el que, con base exclusivamente en el informe de su técnico municipal, reitera su pretensión de reducción del justiprecio a la suma total de 16.873,40 €, incluido el premio de afección, ofrecidos en su Hoja de Aprecio, resultante. Dicha doctrina viene siendo reiteradamente citada por las diversas sentencias de esta Sección, debiendo añadirse a ello que la misma tiene hoy plena vigencia, apareciendo recogida en la más reciente jurisprudencia de dicho Alto Tribunal, por citar algunas de las más recientes, señalaremos, además de las que venían citándose —las sentencias de 18 de enero de 2001 (Aranzadi 639) y 23 de octubre de 2001 (Aranzadi 923)— la de 16 de julio de 2002 (Aranzadi 7995); 16 de noviembre de 2004 (R. J. 2005, 2489) y 18 de enero de 2005 (R. J. 2005, 1993).

Con base en la doctrina anteriormente transcrita debe señalarse, en primer lugar, que frente al acuerdo del Jurado no pueden prevalecer los criterios valorativos establecidos ni por el perito de parte en su hoja de aprecio aportada al expediente administrativo, ni los expresados en el informe acompañado a la demanda, porque ambos son informes de parte, incluso este último, porque, pese a su posible aportación con la demanda, no pierde por ello su condición de informe a instancia de parte interesada, lo mismo que el aportado al expediente, y por tanto sin la objetividad e imparcialidad precisos para desvirtuar los acuerdos valorativos del Jurado de Expropiación Forzosa, cuyos componentes se hallan en posesión de dichas condiciones, en base a las que sus decisiones gozan de una presunción de acierto sólo destruible mediante la prueba, con las debidas garantías procesales, del error fáctico o jurídico en el que haya podido incurrir.

TERCERO.— Partiendo de dicha doctrina resulta obligada la desestimación del recurso de la Corporación Municipal, toda vez que no se ha practicado en el

mismo prueba técnica a instancia de la misma —ni siquiera se ha interesado el recibimiento del pleito a prueba—, tendente a desvirtuar el impugnado acuerdo del Jurado de Expropiación, limitándose a aportar con la demanda un informe sobre el acuerdo del Jurado elaborado por el Arquitecto del Ayuntamiento de Zaragoza —de la Unidad de Proyectos y Valoraciones, de fecha 3 de agosto de 2005, que ratifica los criterios valorativos del técnico municipal— Arquitecto Jefe de la Unidad de Inspección y Gestión Catastral— firmante de la hoja de aprecio aportada al expediente.

Con base en la misma doctrina transcrita, dicho informe carece igualmente de fuerza enervatoria de la valoración del jurado, por cuanto el mismo tiene el carácter de simple informe emitido a instancia de parte interesada y sin concurrir en él los aludidos requisitos y la contradicción de partes establecidos en las leyes procesales.

A ello debe añadirse, que si bien el criterio seguido por el Jurado en la aplicación del artículo 30, en relación con el 27, ambos de la Ley de Valoraciones 6/1998, es puramente estimativo, fijando en el 25% del aprovechamiento el costo de la Urbanización, incluidos los gastos de financiación y gestión, también lo es el del técnico municipal, sin que exista prueba técnica procesal y objetiva que determine cual de las dos estimaciones es la adecuada, no teniendo dicho carácter, por lo anteriormente dicho, el informe municipal aportado con la demanda, el cual se limita a aplicar los costes deducidos en otro sector, sin la suficiente y convincente demostración de la alegada identidad entre los terrenos de uno y otro, por lo que, en aplicación de la doctrina más arriba transcrita ha de prevalecer el criterio del Jurado. Igual ocurre con el descuento por servidumbre de paso y acueducto de conducción de aguas residuales, que el Ayuntamiento demandado, sobre la base de un criterio de costumbre, cifra en el 50% del valor del terreno, en tanto que el Jurado rechaza su valoración por carecer de datos suficientes para ello en el expediente, no constando cumplidos los trámites del artículo 8 de la Ley de Expropiación Forzosa y 8 de su Reglamento con el titular de la servidumbre. Al margen de que, ciertamente, en el expediente no consten cumplidos tales trámites y que, sin embargo, esté acreditada su existencia en el proceso, es lo cierto que dadas las características de la servidumbre y el tipo de obras a que están destinados los terrenos adquiridos por la Corporación expropiante, no se ha acreditado por la misma el grado de afectación de aquélla por la servidumbre en cuestión, al no existir, como ya se indicado, prueba alguna al respecto, no siendo en modo alguno suficiente la invocación en la propia hoja de aprecio, en este caso de la Administración expropiante, de un criterio de costumbre, por lo que debe mantenerse el del Jurado de no efectuar valoración alguna, sin que tal conclusión se vea desvirtuada por las sentencias de esta Sala (Sección Tercera de refuerzo) a las que ambas partes hacen referencia, dictadas en los Recursos 40 y 41 de 2002 —485/05 y 502/05, de 4 y 11 de julio, respectivamente—, porque además de contemplar la servidumbre de diverso alcance —allí se trataba de acequias— el Tribunal, con un criterio meramente estimativo estableció, en un 20% el grado de reducción a aplicar al precio unitario del suelo,

porcentaje bastante distante del pretendido aquí y que, además, es imposible de aplicación sin incurrir en posible error, dado lo diverso de las características de la obra en que se materializa la servidumbre en ambos casos. En tal sentido se pronunció ya esta Sala en su sentencia de seis de julio de 2006, dictada en el Recurso 241/2005, en el que se contemplaba otra expropiación por la misma actuación urbanística.

CUARTO.– Por lo que se refiere al recurso articulado por la expropiada, ha de señalarse que a instancia de la misma se ha practicado prueba pericial en los autos, en la que reconociendo la técnico informante que se ha partido de unos valores catastrales actualizados al año 2004, considera sin embargo insuficiente tal actualización, por apartarse notoriamente de la del mercado, en particular en cuanto al suelo, afirmando que el incremento de los costes de edificación se sabe que es del 89%, por la cuantificación anual de los módulos que realiza el Colegio de Arquitectos, así como que el valor del suelo viene a ser dos veces y media el que tenía en el año 1997, año de la Ponencia Catastral, para luego acudiendo al método residual y equiparando el suelo a urbanizable delimitado, hallar el precio de la superficie útil edificable cifrado en 165.434,42 €, del que deduce un coste del 45% por los gastos de redacción del Programa de Actuación Urbanística y del Plan Parcial, con ejecución del planeamiento y la urbanización, dejándolo así reducido a 90.988,70 €, al que adiciona el 5% de afección, siendo por tanto el precio unitario de 267,95 €/m², notablemente inferior al de 547,88 €/m pretendido por la recurrente. Valor al que, considerándose más adecuado a la realidad del mercado en la fecha de la expropiación en atención a los razonamientos del perito procesal, habrá de estarse con modificación del acordado por el Jurado.

Ahora bien, la documental aportada por el Ayuntamiento de Zaragoza con su escrito de conclusiones, no rebatida por la Sociedad también demandante expropiada, consistente en el acta de ocupación definitiva, pago y consignación, ha evidenciado que, en cuanto a la superficie expropiada no es la de 339,57 m² de la que partió el Jurado sino la de 261,76 m², resultante de adicionar los 80,85 m² de la finca identificada como parcela 59 del polígono catastral 95, ya tenida en cuenta por aquél, los 180,91 m² que constituyen la superficie realmente expropiada de la finca identificada, 58 del mismo polígono, por lo que multiplicando el precio unitario asumido por este Tribunal de 267,95 €/m² por la referida superficie total de 261,76 m², se obtiene un justiprecio de 70.138,59 €, al que habrá de adicionarse 3.506,92 €, en concepto de premio de afección, lo que totaliza un justiprecio de 73.645,51 €.

QUINTO.– Sentado lo anterior, ha de desestimarse el recurso articulado por el Ayuntamiento de Zaragoza y estimarse en parte el de B., S.L. fijándose el justiprecio total de las fincas de su propiedad afectadas por la expropiación de referencia en la suma antes indicada, con sus intereses legales computados, al no tratarse de expropiación urgente, y conforme a lo prevenido en los artículos 56 y 57, en relación con el 48, todos ellos de la Ley de Expropiación Forzosa,

desde el 28 de mayo de 2004 (transcurridos seis meses desde la aprobación definitiva de la relación de bienes y derechos expropiados 28-11-03) hasta la determinación del justiprecio por el Jurado de Expropiación en su resolución aquí impugnada, y desde el transcurso de otros seis meses desde ésta 28-8-05, hasta su cumplido pago, tal como expone el Abogado del Estado en su contestación a la demanda; todo ello, sin que proceda hacer especial pronunciamiento en cuanto a costas procesales.

FALLO

PRIMERO.— Desestimamos el recurso contencioso-administrativo, número 239/2005, interpuesto por el Ayuntamiento de Zaragoza, y estimamos en parte el interpuesto por B., S.L. 261/2005, anulando el acuerdo del Jurado de Expropiación Forzosa de Zaragoza impugnado en el mismo y fijando el justiprecio total de las fincas de su propiedad objeto de estos autos en 73.645,51 €, con sus intereses legales computados en la forma indicada en el anterior fundamento de derecho.

SEGUNDO.— No hacemos especial pronunciamiento en cuanto a costas procesales.

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