
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGON
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCION PRIMERA
Recursos n.ºs 320-A/1995 y 416-B/1995.
Sentencia de 14-05-1999

TEMA: GESTIÓN URBANISTICA

EXPROPIACION.

Resoluciones Jurado Provincial de Expropiaciones sobre fijación de justiprecio.
Doctrina Tribunal Supremo sobre el método de valoración.

Excmos. Sres.

PRESIDENTE

D. Jesús María Arias Juana

MAGISTRADOS

D^a. Isabel Zarzuela Ballester.

D^a. M^a Mar García Matute (*Ponente*)

En Zaragoza, a catorce de mayo de mil novecientos noventa y nueve.

Es objeto de este recurso la resolución de 19 de diciembre de 1995 del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza, sobre justiprecio de finca catastral Z-05-51-23-061, en avenida Puente del Pilar, nº ..., en expropiación llevada a cabo por el Ayuntamiento de Zaragoza.

Cuantía: 10.527.554 pts, 4.818.790 pts.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. – La actora interpuso ante esta Sala recurso contra la resolución citada. Admitido a trámite, formalizó 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 actoras.

CUARTO. – En conclusiones las partes insistieron en sus alegaciones y peticiones.

QUINTO. – Fue señalado para deliberación y votación de este recurso el día 1-10-98, acordándose por providencia de la misma fecha con suspensión del término para dictar sentencia, la aclaración del informe pericial, remitida la misma se dió traslado a las partes por término de tres días para que alegaran lo que a su derecho conviniera.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. – Constituye el objeto de este recurso determinar si es conforme al Ordenamiento Jurídico la resolución de 19 de diciembre de 1995 del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza, sobre justiprecio de finca catastral Z-05-51-23-061, en Avenida Puente del Pilar, nº ..., en expropiación llevada a cabo por el Ayuntamiento de Zaragoza, para la ejecución del Proyecto de Urbanización de la Prolongación de la Avenida del Puente del Pilar II de Zaragoza.

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 L.E.C., 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. – El método utilizado por el perito judicial para la valoración solicitada es el método del valor residual. Como punto de partida se fija el aprovechamiento urbanístico del solar, dado que el Plan General incluye parte de la finca en sistemas generales de viales —que no tiene aprovechamiento de tipo edificatorio— le asigna la que corresponde al resto de la finca que queda tras la alineación de la avenida del Puente del Pilar, correspondiendo ésta a zona D, asignando la edificabilidad máxima que se indica para la zona, que es de 2,2 m²/m², aplicados sobre superficie bruta de las parcelas, con un máximo de 1,60 m²/m², para uso de vivienda.

Asimismo los valores de referencia de precio de metro cuadrado de la construcción son los referidos al valor del mercado residencial —viviendas en 1990, para emplazamientos de un interés medio-bajo, de 117.500 ptas, entendiéndose que el fijado como precio máximo del metro cuadrado útil de vivienda de Protección Oficial de 81.071 pts/m², es un precio muy bajo.

Se tienen en cuenta en el procedimiento de cálculo los costes inherentes al proceso constructivo: beneficio industrial y gastos del constructor, honorarios de técnicos por proyecto y dirección de obra, licencia municipal, gastos de notario, técnicos así como el beneficio supuesto del promotor.

Concluyendo que el precio de expropiación —referido a los 231,25 m² de la superficie de la parcela—, queda fijado en 13.553.793 pts., incluido el 5 % del premio de afección.

El Jurado de Expropiación ha procedido a calcular el valor del bien expropiado asimilando el solar a zona A-1 G^o 3, asignándole una edificabilidad de 2,75 m²/m², mientras que el Ayuntamiento parte de una edificabilidad de 1,48 m²/m², que resulta de la media de aprovechamiento bruto del entorno. Por su parte, el perito procesal parte de la calificación de zona D, de forma adecuada, si tenemos en cuenta que para el caso, no ya lo anexo, sino la parte posterior de la finca es en realidad zona D. Como, se declara en la sentencia de 7 de octubre de 1996 del Tribunal Supremo, en los supuestos de suelo expropiado destinado a viales, que carece por ello de edificabilidad lucrativa, debe adoptarse para el cálculo del valor urbanístico la edificabilidad que corresponde a las fincas del entorno, ello excluye la utilización del aprovechamiento medio correspondiente al polígono o sector que pretende el Ayuntamiento recurrente.

Frente a los valores de construcción y venta referidos a módulos del Colegio de Arquitectos y módulos de V.P.O. de venta, utilizados por el Jurado de Expropiación para hallar el valor urbanístico del suelo, el dictamen pericial utiliza los precios de mercado, ante la solicitud de la parte actora de fijar el precio de mercado de la finca expropiada, lo que no deja de ser válido conforme a reiterada jurisprudencia en cuya virtud en los supuestos de expropiación de terrenos situados en la trama consolidada de la ciudad, la fijación del valor urbanístico puede hacerse por el método del valor residual atendiendo a los precios de mercado cuando estén debidamente acreditados, cuya prevalencia expresamente se declara frente a los módulos establecidos para viviendas de protección oficial al ser estos últimos más adecuados para valorar terrenos situados en suelo urbanizable. (ss. de 5 de febrero de 1994, 23 de octubre de 1995, 7 de octubre de 1996, 14 de octubre de 1996).

Teniendo en cuenta los razonamientos que contiene el dictamen pericial —utiliza unos criterios diferentes pero que no pueden considerarse, en modo alguno, como desacertados, y que debe aceptarse en su conjunto como operación de valoración unitaria—, y que los informes emitidos por los peritos procesales gozan de garantías de imparcialidad superiores a cuantos dictámenes hayan sido formulados por técnicos designados por los interesados, en virtud de los principios de publicidad, contradicción e inmediatez que rigen en el proceso judicial, procede fijar el justiprecio en la cantidad indicada en el dictamen pericial emitido en autos, 13.553.793 pts.

CUARTO. – Reclama el recurrente su derecho a la percepción de intereses de demora conforme al art. 56 y 57 de la L.E.F.

Por ello, si bien en las expropiaciones de carácter urgente, del art. 52, los intereses de demora se computan desde la fecha de la ocupación hasta el pago completo del justiprecio definitivamente fijado, si la fecha de la ocupación es posterior a la correspondiente al transcurso de 6 meses desde la iniciación del expediente expropiatorio —art. 56—, los intereses derivados de este precepto se devengarán desde el día siguiente a aquél en que se cumplan los seis meses del acuerdo. «En las expropiaciones de carácter urgente, la determinación del dies a quo, a efectos del cómputo de intereses por la demora en la fijación del justipre-

cio, se produce, como norma general, al día siguiente de la fecha de la efectiva ocupación de los bienes y derechos —art. 52.8 LEF— hasta que el justiprecio fijado definitivamente en vía administrativa se paga, deposita o consigna eficazmente, 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—, ambos LEF, debido a la disposición por parte del beneficiario de los bienes o derechos sin previo pago. Cuando el justiprecio se modifique en vía judicial, el período de devengo es el mismo, pero sobre la cantidad determinada en sentencia firme y liquidándose con efectos retroactivos; si, a pesar de la declaración de urgencia, la ocupación tuviese lugar después de transcurridos 6 meses de tal declaración de urgencia al entenderse con ésta cumplido el trámite de declaración de necesidad de declaración —art. 52.13 LEF—, el dies a quo será el siguiente a aquel en que se cumplan los seis meses de la declaración de urgencia» (s. TS 3-4-93).

Por tanto, de acuerdo con doctrina de la sentencia indicada y de la de 15 de noviembre de 1997, en los casos en que la relación concreta de tales bienes o derechos se haya aprobado con anterioridad a la declaración de urgente ocupación de los mismos se estará a la fecha de la aprobación de dicha relación, a fin de evitar que el expropiado en el procedimiento de urgencia resulte de peor condición que el expropiado en el procedimiento ordinario de manera que aplicando estos criterios debe señalarse el «dies a quo» la fecha de aprobación definitiva de la referida relación, 27 de julio de 1990, —anterior al Decreto 116/1990, de 11 de septiembre, de la D.G.A., por el que se declara urgente la ocupación de los terrenos a expropiar—.

QUINTO. – No hay motivos que determinen un especial pronunciamiento en cuanto a costas.

FALLO

PRIMERO. – Estimamos parcialmente el recurso número 320 de 1995 interpuesto por D. A. L. P. S. y M. P. P. S. contra la resolución especificada en el encabezamiento de esta sentencia, la cual anulamos fijando el justiprecio en 13.553.793 pts. y declarando el derecho del recurrente a los intereses legales correspondientes; y desestimamos el recurso número 416 de 1995-B, interpuesto por el AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA.

SEGUNDO. – No hacemos especial pronunciamiento en costas.

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