

---

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN**  
**SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO**  
**SECCIÓN TERCERA DE REFUERZO**  
**Recurso nº 277/2009-B. Sentencia de 07-11-2012**

---

**TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA**

EXPROPIACIÓN FORZOSA. CALLE ALFONSO V. MURALLA MEDIEVAL.  
Informe pericial. Aplicación valores de repercusión ante inaplicabilidad de los valores de las ponencias catastrales. Valoración suelo. Valoración edificación coste de reposición corregido.

Estimación recurso.

---

**Ilmos. Sres.**

**PRESIDENTE**

D. Luis-Ignacio Pastor Eixarch

**MAGISTRADOS**

D. Emilio Molins Garcia-Atance

D<sup>a</sup> Carmen Samanes Ara (*Ponente*)

D. Ignacio Martinez Lasierra

En Zaragoza, a siete de noviembre de dos mil doce.

En nombre de S.M. el Rey.

La Sección Tercera, funcional de refuerzo, de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, integrada por los Magistrados de la Sala de lo Civil y Penal citados al margen, ha visto el presente recurso número 277/09-B seguido entre la parte demandante D. P.H.B. representado por la Procuradora D<sup>a</sup> B.U.G. y defendido por el Letrado D. A.P.M., la parte demandada la Administración del Estado representada y defendida por el Abogado del Estado y como parte codemandada el Ayuntamiento de Zaragoza representado por la Procuradora D<sup>a</sup> S.S.S. y defendido por el Letrado D. F.R.T. Se ha seguido el procedimiento conforme a los trámites legalmente previstos para el procedimiento ordinario en la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y tiene por objeto la impugnación de la Resolución de fecha 17 de noviembre de 2008, en expediente 117/2006 que desestima el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución de 28 de abril de 2008 por la que se fijaba el justiprecio del piso sito en la calle Alonso V, nº 6, 2º Izda., de Zaragoza, expropiado para la Protección de la Muralla Medieval entre las calles Alonso V y Arcadas de Zaragoza

La cuantía del procedimiento ha quedado fijada en 55.000 euros.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.**-La parte actora formuló recurso contencioso administrativo en escrito que tuvo entrada en la Secretaría del Tribunal el día 6 de julio de 2009.

**SEGUNDO.**- Admitido a trámite el recurso, y tras la recepción del expediente administrativo, se dedujo demanda basada en los hechos y fundamentos de derecho que constan en las actuaciones y que contenía su solicitud en el Suplico recogido en los siguientes terminos: “Que se tenga por presentado este escrito, y los documentos que con él se acompañan, se sirva admitirlo y se tenga por interpuesta, en tiempo y forma, demanda contencioso-administrativa contra la Resolución de fecha 17 de noviembre de 2008, dictada por el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza, para que tras los oportunos trámites legales se dicte Sentencia en virtud de la cual se declare:

a. La disconformidad a Derecho y consecuente nulidad de Resolución de fecha 17 de noviembre de 2008 dictada por el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza, en Expediente 117/06, al no ser ajustado a Derecho el justiprecio fijado en la misma, valorado sólo en 21.044,43 €, lo que supone una vulneración de los legítimos intereses de mi representado.

b. El derecho de mi representado a percibir como justiprecio la cantidad mínima de 55.000 € o aquella que se determine a través de prueba pericial.

Subsidiariamente, la posibilidad de disfrutar una vivienda protegida como pago de justiprecio en especie.

c. La expresa imposición de costas a la parte demandada."

**TERCERO.-** De la demanda presentada se dio el traslado legalmente previsto, a la Administración demandada, en cuya representación el Letrado actuante presentó contestación a la demanda mediante escrito cuyo suplico es del tenor literal siguiente: "que, admitiendo este escrito con su copia, se sirva tener por contestada la demanda y, previos los trámites legales de rigor, dictar en su día Sentencia desestimatoria del recurso interpuesto."

Posteriormente se dio traslado a la representación del Ayuntamiento de Zaragoza, que presentó escrito de contestación cuyo suplico es el siguiente: "que teniendo por presentado este escrito con sus copias, y por devuelto el expediente administrativo, admita todo ello, y tenga por contestada la demanda y por opuesto a la misma en nombre de mi representado, Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, y en su día, previos los trámites legales preceptivos, se dicte sentencia desestimando en su integridad el recurso deducido por D. P.H.B."

**CUARTO.-** Recibido el pleito a prueba, se admitió y practicó prueba pericial con el resultado que obra en Autos, y una vez terminado el periodo de prueba se formularon conclusiones escritas por la parte actora, demandada y codemandada fijándose para votación y fallo el día 30 de octubre de 2012.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** Es objeto del presente recurso la Resolución del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza de 17 de noviembre de 2008, expediente 117/06, por la que fueron valorados en 21.044,43 € los bienes y derechos expropiados a D P.H.B. en la finca nº 3 de la relación de bienes de los afectados por la expropiación del "Proyecto de Modificación del Plan Especial de Protección de la Muralla Medieval entre las calles Alonso V y Arcadas de Zaragoza".

Contra esta resolución interpuso el expropiado el recurso contencioso administrativo que ahora se resuelve.

**SEGUNDO.-** Resultan del expediente administrativo y de las demás actuaciones los hechos que se indican a continuación:

1.- Por acuerdo del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de 26 de octubre de 2004 se aprobó inicialmente la relación de propietarios, bienes y derechos afectados por la expropiación para la ejecución de la "Modificación del Plan Especial de Protección de la Muralla Medieval en calle Alonso V y Arcadas" de Zaragoza. Figuraba como propietario del piso 2ª dcha. del inmueble de calle Alonso V, D. P.H.B. Dicha relación de propietarios, bienes y derechos afectados se aprobó definitivamente por Acuerdo del Pleno de 28 de diciembre de 2004, en el que se indicaba que el mismo suponía el inicio del expediente expropiatorio (art. 21 LEF). Fue publicado en el BOP de Zaragoza nº 26, de 3 de febrero de 2005.

2.- La Unidad de Proyectos y Valoraciones del Ayuntamiento emitió informe de 23 de febrero de 2005 el que fijaba, para una participación de la propiedad de un 7 % en total del inmueble, un valor de 20.042,31 € más otros 1.002,12 por el 5 % de afección, total 21.044,43 Euros

3.- Dado traslado de la hoja de aprecio el Ayuntamiento al expropiado, y no constando la presentación de hoja de aprecio del expropiado aquél remitió el expediente al Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza a los efectos prevenidos en el art. 31 de la LEF para la fijación del justiprecio.

4.- El Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza en sesión de 28 de abril de 2008, expediente 117/06, expresa que atendiendo al principio de congruencia el valor del piso afectado debe ser el consignado en la hoja de aprecio municipal, al no existir valoración de la propiedad y considerar el vocal experto en la materia que la indemnización es justa y razonable.

5.- Frente al Acuerdo del Jurado se interpuso recurso potestativo de

reposición, en el que se alegaba que si se había efectuado oposición a la hoja de aprecio municipal, acompañándose informe técnico emitido por el arquitecto D. A.C.C., que calculaba un valor para la finca de 157.438,00 €.

La anterior resolución fue recurrida por el expropiado.

**TERCERO.-** Discrepando la parte recurrente de la valoración efectuada por el Jurado, resulta preciso comenzar recordando que una reiterada jurisprudencia viene sosteniendo la presunción iuris tantum de legalidad y objetividad de los acuerdos, de los Jurados Provinciales de Expropiación Forzosa, siempre y cuando tales acuerdos estén debidamente motivados, y ello en atención a lo variado de su composición, la calidad jurídica y técnica de sus miembros y a su experiencia profesional -en dicho sentido, cabe citar las sentencias de 18 de enero y 23 de octubre de 2001, 16 de julio de 2002, 16 de noviembre de 2004 y 18 de enero de 2005.- Presunción, sin embargo, que como acabamos de indicar no es una presunción iuris et iure, sino iuris tantum, por lo que admite prueba en contra, lo que exige que el afectado demuestre que el Jurado ha incurrido en infracción legal, en notorio error de hecho o en valoración equivocada de los elementos existentes en el expediente -como señala la reciente sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo de 6 de octubre de 2009, “tratándose de una presunción iuris tantum no se excluye la operatividad de otros medios probatorios a efectos de desvirtuarla”-. Y para desvirtuar dicha presunción de veracidad una reiterada jurisprudencia viene sosteniendo igualmente que es la prueba pericial procesal el medio más idóneo, que cuando viene avalada por las formalidades y rigor establecidos en la Ley de Enjuiciamiento Civil, tiene las mismas características de objetividad e imparcialidad que el acuerdo del Jurado (entre otras, sentencias de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo de 14 noviembre 1986, 17 mayo 1989, 16 de junio de 1992, 29 de noviembre 1994 y 9 de marzo de 1995), debiendo ser valorada, como toda prueba, conforme a las reglas de la sana crítica, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 348 de la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil, en relación con todo el conjunto de la prueba practicada. Si bien, resulta indudable que la presunción de acierto de la decisión del Jurado también puede desvirtuarse, como señala la sentencia de la Sección 6ª de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo de 24 de marzo de 2009, “como tal presunción, por otras pruebas distintas de la pericial que acrediten con plena certeza que es otra la realidad de la situación” -como señala la sentencia de la Sección 6ª de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo de 3 de septiembre de 2004 para la resolución de lo controversia “en esta materia es imprescindible analizar los informes periciales y las pruebas practicadas tanto en vía administrativa como en sede jurisdiccional, de manera que sólo cuando el Jurado Provincial de Expropiación sienta como base unos criterios erróneos de interpretación o sus conclusiones no resulten armonizables con los juicios técnicos obrantes en el expediente, la decisión debe ser anulada.

**CUARTO.-** El recurrente postula en la demanda la declaración de su derecho a percibir como justiprecio la cantidad mínima de 55.000 € o aquella que se determine a través de prueba pericial y, subsidiariamente, la posibilidad de disfrutar de una vivienda protegida como pago de justiprecio en especie.

El Abogado del Estado se opone a la demanda, destacando la indefinición que supone el hecho de disminuir en la petición de la demanda a menos de un tercio la cifra mantenida en el informe técnico en el que aquélla se apoya, y señalando que la pretensión subsidiaria es algo ajeno al objeto del pleito.

La codemandada se opone asimismo a la pretensión actora, destacando que el informe aportado de contrario lo es de parte y por tanto sin los requisitos de objetividad e imparcialidad necesarios.

**QUINTO.-** Se ha practicado en el proceso prueba pericial en la que el Arquitecto designado, que expresa que la superficie del piso expropiado es de 45,18 m<sup>2</sup>, señala, en síntesis, que el valor de la vivienda lo determina como la suma del valor del suelo más el valor de la construcción; que el valor del suelo es el 7 % del valor total de la parcela que ocupa el inmueble, de acuerdo con la participación de

dicha vivienda en el total de la construcción; que a la vista de lo dispuesto en el art. 28.4 de la Ley 6/98, y atendiendo a la inaplicabilidad de los valores de las ponencias catastrales (que justifica y razona), se aplicarán los valores de repercusión obtenidos por el método residual. Y por aplicación de dicho método obtiene un valor del suelo atribuible al piso de 41.326,78 €. Refiere que el valor de la construcción se determina, de acuerdo con el art. 31 de la Ley 6/98, en función de su coste de reposición corregido en atención a la antigüedad y estado de conservación de la misma, concluyendo que en el caso tal valor es de 13.530,85 €. Sumando a lo anterior el valor de afección (5%) obtiene un total de 57.600,51 €.

**SEXTO.-** Conforme a lo dispuesto en el artículo 28.3 de la Ley 6/1998, el valor del suelo urbano consolidado se determinará por aplicación al aprovechamiento del terreno del valor básico de repercusión recogido en las ponencias de valores catastrales y, según el apartado 4 del mismo precepto, en la redacción de la Ley 10/2003 que modificó la anterior, en caso de pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales, se aplicaran los valores de repercusión obtenidos por el método residual. El cálculo del perito se ha atendido a estas disposiciones y ha concluido el valor final tras razonadas y razonables consideraciones, frente a lo que ocurre con la valoración del Ayuntamiento, que acepta el Jurado, y que parte del valor de repercusión en el tramo 0033-02 determinado en la ponencia catastral de Zaragoza.

En consecuencia, debe entenderse desvirtuada la presunción de legalidad del Acuerdo de aquél. Añadiremos que el valor final señalado por el perito es casi igual que el que se determinó en la Sentencia recaída en el recurso nº 353/08-B resuelto por Sentencia de treinta de diciembre de dos mil diez y cuyo objeto fue precisamente la expropiación de la finca del piso 2º derecha, con una participación también de 7 enteros del edificio situado en la calle Alonso V, nº 6 de Zaragoza. Ello avala la ponderación y seriedad del informe pericial judicial emitido en el presente procedimiento.

**SEPTIMO.-** Por lo que se refiere a intereses, por aplicación de lo dispuesto en los artículos 52.8, 56 y 52.4 de la Ley de Expropiación Forzosa, deberán ser calculados desde la fecha del día siguiente a la ocupación hasta su total pago.

**OCTAVO.-** En materia de costas, no se aprecia mala fe o temeridad por lo que, conforme a lo dispuesto en el artículo 139 de la Ley Jurisdiccional, no se hace expresa imposición de las mismas.

En atención a lo expuesto,

## **FALLAMOS**

**PRIMERO.-** Estimamos el presente recurso contencioso-administrativo, número 277/09B, interpuesto por D. P.H.B., en el sentido de declarar que el importe del justiprecio de los bienes y derechos expropiados a la recurrente es el de 57.600,51 € incluido el 5 % de afección, y, en consecuencia, condenamos al Ayuntamiento expropiante al pago de dicha suma más los intereses legales desde el día siguiente a la ocupación efectiva hasta su pago.

**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.