

TRIBUNAL SUPREMO

SALA TERCERA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN SEXTA

Recurso n.º 136/1993. Sentencia de 07-03-1995

TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA.

EXPROPIACIÓN URBANÍSTICA.

Apertura y urbanización de vía del sistema general de comunicaciones.

Justiprecio.

Valoración: aprovechamiento urbanístico. Método utilizado.

Valores de mercado contrastados.

Excmos. Sres.

PRESIDENTE

D. Pablo García Manzano

MAGISTRADOS

D. Fco. José Hernando Santiago (Ponente)

D. Jesús Ernesto Peces Morate

D. Manuel Goded Miranda

D. José Manuel Sieira Miguez

En la Villa de Madrid, a 7 de marzo de 1995. Visto por la Sala Tercera (Sección Sexta) por el Tribunal Supremo, constituida por los Magistrados Excmos. Sres. anotados al margen, el recurso de casación, que, con el n.º 136/93 pende ante la misma de resolución, interpuesto por el Procurador Don A. M. A.-B. B., en nombre y representación del Ayuntamiento de Zaragoza, contra la sentencia dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, con fecha 16 de noviembre de 1992, en los recursos contencioso-administrativo acumulados 1401 y 1158 de 1990; sobre justiprecio de la finca n.º ... de la calle ... de Zaragoza, expropiada para la ejecución del Proyecto de Urbanización de la Prolongación de la calle ... de dicha ciudad.

En este recurso de casación ha comparecido, como recurrido, el Abogado del Estado en la representación que le es propia, y el Procurador Sr. B. en representación de D. S. R. U.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. – La Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, con fecha 16 de noviembre de 1992, dictó sentencia en los recursos contencioso-administrativos acumulados números 1041 y 1158 de 1990, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: FALLAMOS: PRIMERO: Desestimamos el recurso contencioso-administrativo número 1041 del año 1990, interpuesto por EL AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA contra las resoluciones referidas en el encabezamiento de la presente resolución. SEGUNDO: Estimamos parcialmente el recurso interpuesto por don S. R. U. número 1158 del año 1990, acumulado al anterior, anulando las resoluciones recurridas y fijando el justiprecio de la finca expropiada en la suma de 6.795.915 pesetas. TERCERO: No hacemos especial pronunciamiento en cuanto a costas».

SEGUNDO. – Notificada la anterior sentencia a las partes, la representación procesal del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza presentó, dentro de término, escrito solicitando que la Sala de instancia tuviese por preparado recurso de casación contra la citada sentencia y que se remitiesen los autos a esta Sala del Tribunal Supremo con emplazamiento de las partes por término de treinta días, a lo que dicha Sala accedió por providencia de 14 de diciembre de 1992, emplazando a las partes para que, en el término de treinta días, pudiesen comparecer ante esta Sala.

TERCERO. – Recibidas las actuaciones, ante este Tribunal la parte recurrente, se personó ante esta Sala y formuló escrito de interposición del recurso de casación, expresando los motivos en que se ampara, solicitando se dicte sentencia de acuerdo en todo con sus pedimentos.

CUARTO. – Por providencia, de fecha 25 de octubre de 1993, se admitió a trámite el citado recurso de casación y se mandó entregar copia del escrito de interposición al Abogado del Estado en nombre y representación de la Administración y al Procurador Sr. B.de C. en representación de D. S. R. U. para que, en el plazo de treinta días, formalizasen por escrito la oposición, el primero presentó escrito solicitando se declare no haber lugar a dicho recurso, confirmando pues íntegramente las resoluciones impugnadas, con condena en costas de la parte recurrente y el segundo lo evacuó en el mismo sentido.

QUINTO. – Concluidas las actuaciones, para votación y fallo se señaló la audiencia el día VEINTIOCHO DE FEBRERO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO, en cuyo acto tuvo lugar, habiéndose observado las formalidades legales referentes al procedimiento.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. – Por la representación del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza se interpone el presente recurso de casación impugnando la sentencia dictada por la Sala de esta Jurisdicción —Sección Segunda— del Tribunal Superior de Justicia de Aragón con fecha 16 de noviembre de 1992, resolviendo los recursos acumulados 1041 y 1158 del año 1990, deducido el primero, por la citada Corporación Municipal y el segundo, por Don S. R. U., impugnándose, en ambos, los acuerdos del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza de 12 de marzo y 14 de mayo de 1990 —éste resolutorio de los recursos de reposición oportunamente formalizados contra el anterior—, por los que se fijó el justiprecio en el expediente expropiatorio de la finca n.º. de la calle de ..., de Zaragoza, expropiada por el Ayuntamiento de esta ciudad y propiedad al 50% del expresado señor, para la ejecución del Proyecto de Urbanización de la Prolongación de la calle ... de dicha ciudad.

SEGUNDO. – Preparado en tiempo y forma recurso de casación contra la expresada sentencia, se interpone el mismo ante esta Sala, articulándose dos motivos de casación: El primero, al amparo del ordinal cuarto, del apartado 1 del artículo 95 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, por infracción de las normas del ordenamiento jurídico que rigen la cuestión debatida, al introducir en la valoración urbanística un criterio prohibido como el valor venal del «precio de mercado», invocándose como infringidos los artículos 103, 105 108 y 109 de la Ley del Suelo, Texto Refundido de 1976, y los concordantes artículos 131, 132, 133 y 201.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, de 25 de agosto de 1978 y el segundo, también articulado al amparo del artículo 95.1.4.º, por infracción del artículo 105 de la Ley del Suelo, Texto Refundido de 1976, y de la doctrina jurisprudencial que lo ha interpretado, porque habiendo empleado el método de repercusión residual para valorar el aprovechamiento urbanístico de la parcela expropiada, no acudió al módulo del precio de venta de las Viviendas de Protección Oficial, sino que empleó como criterio valorativo el «precio de mercado».

TERCERO. – Resulta procedente enjuiciar, conjuntamente, los dos motivos articulados, en los que se ampara el recurso de casación que examinamos, por la innegable correlación y correspondencia que uno tiene respecto del otro y ambos entre sí, pues por medio de ellos lo que se trata de poner de relieve es la improcedencia de haberse utilizado por la Sala de instancia, siguiendo el dictamen de Academia practicado en sede jurisdiccional, como referencia o módulo valorativo a efectos de determinar el justiprecio del terreno urbano el precio de mercado para calcular, por el llamado método de repercusión, el valor urbanístico del suelo expropiado, debiendo de indicarse, al efecto, que las cuestiones de fondo que en el recurso de casación interpuesto por el Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza se suscitan han sido ya resueltas y enjuiciadas por esta Sala al resolver en cuanto al fondo, recursos de casación totalmente equivalentes al que ahora se deduce, en sentencias de 5 de febrero (Casación 120/92); 12 de mayo (Casación 554/92); 18 de junio (Casación 281/92); 13 de octubre (Casación 929/92) y 15 de noviembre, todas ellas de 1994, entre otras, por lo que procede, por el principio de unidad de doctrina, seguridad jurídica de los litigantes y dispensa de equivalente tutela judicial efectiva en aplicación de la Ley, reproducir los argumentos, que en cuanto al fondo en ellas se exponen que en todo sirven para dar respuesta a los dos motivos que se van a enjuiciar.

CUARTO. – Es oportuno sentar, como previa cuestión siquiera sea explicativa, que la sentencia recurrida analiza minuciosamente el dictamen del Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón, exponiendo las razones por las que las conclusiones de este informe se apartan de las tesis de la Administración expropiante, y así explica (fundamento jurídico cuarto de la sentencia apelada) que el Ayuntamiento no tiene en cuenta que está expropiando un suelo urbano en una zona de la ciudad totalmente ejecutada tanto en su estructura viaria como en sus sistemas de equipamientos, por lo que, al efectuar el cálculo del «aprovechamiento medio», los aprovechamientos totales permitidos no deben dividirse por la superficie total del área de que se trata, sino por la superficie de ésta una vez excluidos los «terrenos afectos a dotaciones públicas (viales y equipamientos) ya existentes, de manera que el aprovechamiento medio o tipo se aproxima a los aprovechamientos netos de la parcela, siendo las diferencias entre aquél y éstos las derivadas del emplazamiento en función de la anchura de la calle, y, por otra parte, asume los resultados del dictamen colegial porque la fecha a la que refiere la valoración es la de iniciación del expediente de justiprecio, en lugar de dos años antes como hace la Administración expropiante, y porque los precios de venta de las áreas son manifiestamente superiores a los utilizados en la valoración municipal. Después se analiza en la sentencia el método de valoración empleado por los acuerdos combatidos del Jurado Provincial de Expropiación, estimando que, no obstante tener un punto común de partida con el dictamen pericial de academia emitido en autos, ambos difieren debido al cálculo que efectúan del valor residual, detallando a continuación los que se contienen en dicho informe pericial, que califica de ajustados a la doctrina jurisprudencial, según la cual, al tratarse de una actuación aislada en terrenos urbanos (apertura de un vial del sistema general de comunicaciones), no incluidos en ninguna unidad física de gestión, ha de estarse a la edificabilidad de los terrenos colindantes, citando las sentencias de esta Sala de 14 de julio de 1987, 10 de diciembre de 1997, 1 de febrero de 1989 y 12 de julio de 1990. En definitiva, la Sala de instancia acepta el dictamen pericial del Colegio Oficial de Arquitectos por estimarlo acorde a la doctrina jurisprudencial interpretativa de los artículos 105.2 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1346/1976, y 146 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/78, de 25 de agosto, y por ser así posibilista que este Tribunal examine en casación si se han aplicado o no correctamente los aludidos preceptos según la interpretación jurisprudencial de los mismos.

QUINTO. – Concretamente el Ayuntamiento recurrente considera que el Tribunal «a quo» asume los criterios de toda índole del Colegio dictaminante y asigna al suelo un determinado valor según mercado, lo que es absolutamente improcedente en una valoración urbanística, y ello lo deduce así de la literalidad de uno de los párrafos contenidos en el sexto de los fundamentos de derecho de la sentencia apelada, en el que se manifiesta que «partiendo de dichos datos, (El Colegio de Arquitectos informante) llega tras las operaciones y datos recogidos en los folios 15 a 23 del dictamen, a atribuir a la Calle ..., con una anchura de 10 metros, la media de 17.755 pts./m² edificable según mercado, por lo que llega a un valor del suelo de 9.765.200 pesetas».

Arranca la Sala de instancia, y ello no lo discute el recurrente, de que no cabe calcular el valor urbanístico de los terrenos urbanos expropiados atendiendo a la Contribución Territorial Urbana porque no concurren los requisitos establecidos a tal fin por el artículo 145 del citado Reglamento de Gestión Urbanística, para seguidamente hallar el valor urbanístico atendiendo a lo dispuesto por los indicados artículos 105.2 del Texto Refundido de 1976 y 146 de este Reglamento de Gestión Urbanística.

El Ayuntamiento expropiante considera que por la sentencia recurrida se infringe por inaplicación el mencionado artículo 105.2 de la Ley del Suelo (Texto Refundido de 1976), ya que, apartándose de lo dispuesto por este precepto, la Sala de instancia no aplica el valor urbanístico a los terrenos expropiados sino que justiprecia éstos según valores de mercado al descansar en el dictamen pericial de Academia que, en lugar de partir para alcanzar el valor residual del módulo fijado para Viviendas de Protección Oficial, lo hace desde precios de venta en transmisiones en la época de iniciación del expediente de justiprecio según bases de datos que constan en el Colegio de Arquitectos informante.

El propio recurrente acepta que sus cálculos deberían corregirse al haberlos hecho a partir de un módulo para Viviendas de Protección Oficial referido al año 1987, a pesar de que el expediente de justiprecio se inició en el año 1989, según puso de manifiesto la sentencia apelada. No es esta, sin embargo, la razón fundamental por la que la sentencia recurrida descalificó su planteamiento y acogió el resultado del dictamen pericial, emitido en juicio, sino que el motivo, determinante de la decisión de la Sala de instancia para rechazar aquél y seguir éste, se centra en que se está ante una actuación aislada en terrenos urbanos para la apertura de una vía del sistema general de comunicaciones sobre una trama de la ciudad totalmente consolidada y ejecutada, tanto en su estructura viaria como en sus sistemas de equipamiento, por lo que, al efectuar el cálculo del «aprovechamiento medio», los aprovechamientos totales permitidos no deben dividirse por la superficie total del área de que se trata, sino por la superficie de ésta una vez excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas ya existentes, es decir, porque el aprovechamiento medio o tipo se aproxima a los aprovechamientos netos de la parcela, siendo las diferencias entre aquél y éstos únicamente las derivadas del emplazamiento en función de la anchura de la calle, y, por otra parte, en que los precios de venta de las Áreas son manifiestamente superiores a los utilizados en la valoración municipal.

El Ayuntamiento recurrente no discute la primera de las indicadas razones esgrimidas por la Sala de instancia para apartarse de la valoración que solicitaba, y que, a mayor abundamiento, se justifica, después, por la propia Sala, al decir que «resulta más apropiado y justo calcular el justiprecio a partir del emplazamiento concreto de cada finca expropiada y de la edificabilidad correspondiente a calles de la misma anchura, ya que, por una parte el concepto de Área de Reparto en suelo urbano no existe en el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 y, por otra, supone dar a los expropiados un tratamiento más aproximado al de aquellos propietarios que estando en calles inmediatas y de la misma anchura no se vean afectados por la expropiación, no beneficiándose los de las calles estrechas de la mayor edificabilidad correspondiente a las calles anchas, ni perjudicándose a los de las calles anchas por la menor edificabilidad correspondiente a las calles de menor anchura».

Lo que, al parecer, rechaza tajantemente el recurrente en casación es que el dictamen pericial y la Sentencia que en él se basa puedan operar con valores reales o de mercado para alcanzar el valor residual, a pesar de que tales valores reales o de mercado estén debidamente contrastados y obtenidos de fuentes seguras y ciertas, como es el caso del dictamen que, a través de la impugnación de la sentencia, combate el Ayuntamiento expropiante por estimar que ello vulnera la «ratio legis» de los citados preceptos que se consideran infringidos por la sentencia, cuya anulación se pide, y de aquí que dicho recurrente sostenga, contrariamente al significado y literalidad de dichos preceptos, que si se introduce en el cálculo un dato conforme a valores de mercado y de precios en venta, no cabe obtener, como resultado, el valor urbanístico del suelo sino que se habrá hallado también un valor de mercado, reprobado por la jurisprudencia de esta Sala para las expropiaciones urbanísticas.

SEXTO. – Aunque es cierto que la doctrina legal impone justipreciar el suelo en las expropiaciones urbanísticas según su valor urbanístico, sin embargo no es exacto que para determinar dicho valor, conforme a lo dispuesto concordadamente por los artículos 105.2 del mencionado Texto Refundido aprobado por Real Decreto 1346/76, y 146 del citado Reglamento de Gestión Urbanística, no quepa utilizar en el método del denominado valor residual precios de mercado cuando estén suficientemente acreditados, como sucede en este caso, sino que, antes bien, son éstos y no los módulos establecidos para la venta de Viviendas de Protección Oficial, los que han de emplearse para hallar el valor urbanístico del suelo urbano que, como en la expropiación que nos ocupa, se encuentra en un área totalmente consolidada por la edificación, de manera que, a diferencia de los terrenos clasificados como suelo urbanizable, en los que resulta más difícil o imposible acudir a otros valores objetivos que no sean los establecidos para las Viviendas de Protección Oficial, cuando se trata de expropiaciones en suelo urbano de terrenos edificados, es conforme a los indicados preceptos acudir, con el empleo del método residual, a los precios reales de mercado siempre que éstos hayan sido debidamente contrastados y obtenidos de fuentes ciertas y seguras, para con tales datos o elementos de cálculo determinar el valor urbanístico, lo que no sólo no vulnera la mencionada doctrina legal, relativa a la procedencia de la valoración urbanística cuando de expropiaciones de tal naturaleza se trata, sino que la aplica correctamente al caso concreto, y ello impone la desestimación del recurso de casación articulado al no producirse las infracciones legales que en los motivos que examinados quedan se exponen en su encabezamiento, restando por último efectuar una aclaración a la alegación realizada por el Ayuntamiento recurrente respecto del justiprecio final que la sentencia señala y no es otra que si al valor del suelo 9.765.200 pesetas se le suma el valor del suelo o construcción 3.179.400 pesetas y sobre la cantidad resultante, esto es, 12.944.600 pts. se incrementa el 5% del premio de afección (647.230) hace un justiprecio total de 13.591.830 pesetas y correspondiendo al recurrente el 50% del inmueble, la cifra por justiprecio que a él se le debe asignar será la mitad de dicha cifra o sea 6.795.915 que es lo que la sentencia recurrida le otorga.

SÉPTIMO. – Al no estimarse procedente ninguno de los motivos de casación, las costas procesales causadas en este recurso deben imponerse al recurrente, como establece el artículo 102.3 de la Ley de esta Jurisdicción.

FALLAMOS

Que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de casación interpuesto por el Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza contra la sentencia dictada por la Sección Segunda de la Sala de esta Jurisdicción del Tribunal Superior de Justicia de Aragón con fecha 16 de noviembre de 1992, al resolver los recursos acumulados 1041 y 1158 del año 1990, deducido el primero por la citada Corporación Municipal y el segundo por Don S. R. U., impugnándose, en ambos, los acuerdos del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza de 12 de marzo y 14 de mayo de 1990 por los que se justipreció la finca señalada con el número ... de la calle ... de Zaragoza, expropiada por el Ayuntamiento de dicha ciudad y propiedad en un 50% del expresado señor, condenando al Ayuntamiento recurrente al pago de las costas procesales producidas en el presente recurso de casación, por imperativo legal.

Notifíquese esta sentencia a las partes personadas haciéndoles saber que contra la misma no cabe recurso ordinario alguno y practicadas que sean las notificaciones, comuníquese la presente sentencia a la expresada Sala de esta Jurisdicción —Sección Segunda— del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, con devolución a la misma de las actuaciones que remitió en su día.

Así, por esta nuestra sentencia firme, definitivamente juzgando, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.