
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN TERCERA DE REFUERZO
Recurso nº 545/1995-D. Sentencia de 29-07-2000

TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA

EXPROPIACIÓN. FINCA URBANA.

Fijación de justiprecio.

Ilmos. Sres.

PRESIDENTE

D. Eduardo Navarro Peña (*Ponente*)

MAGISTRADOS

D^a Natividad Rapún Serrano

D. Juan Carlos Zapata Hajar

D^a M^a Mar García Matute

En la Ciudad de Zaragoza, a veintinueve de Julio de dos mil.

En nombre de S.M. el Rey

Es objeto de impugnación la resolución de 20 de Febrero de 1995 del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza, dictada en expediente núm. 20/95, por la que se acordó fijar en 284.651.026 pesetas, incluido el valor de afección, el justiprecio correspondiente a la totalidad de las siguientes fincas urbanas, conforme a su referencia catastral, según las descripciones de las mismas que obran en el expediente de expropiación: Finca Z-03-16-01-001, «Porción de terreno en esta Ciudad, de 195 metros cuadrados, que linda, Nordeste, calle Cartagena; Noroeste, Avda. de San José; y al Sur, resto de finca matriz.-Finca Z-03-11-29-001, «Solar en S. de M., P. de R., Barrio de San José, con caseta llamada de M., cuyos linderos son: Norte, camino de San José o Torrero; Este, finca de D. J. M., hoy de la I. A. G.; Sur, huerta de L., hoy fincas de la Institución; y Oeste, calle Cartagena», Existe una edificación de 1.345,80 m².- Finca Z-03-11-29-001 (2) «Casa en la Avda. de San José, de esta Ciudad, angular a la calle Cartagena, tiene una extensión superficial de 96,89 m², totalmente edificados, cuyos linderos son: frente, Avda. de San José; derecha, calle Cartagena; izquierda y espalda, resto de finca de la misma Fundación». Existe una edificación de 387,20 m².- Fincas Z-03-11-29-050, 049, 048, 047, 046, 052 y 053 que configuran la siguiente zona a ocupar: «Porción de terreno en esta Ciudad, partida de R., de 4.428 m², que linda: al Nordeste, con resto de finca matriz, correspondiente a la finca catastral Z-03-11-29-052, calle Mor de Fuentes y fincas 003, 008 y 009 de la misma manzana; Sudeste, finca 045 y parte de la 054 de la misma manzana; Noroeste, finca 001 de la misma manzana, y al Suroeste, con calle Cartagena», conteniendo edificaciones de 3.480 m², fincas todas ellas propiedad de la entidad actora, que resultaban afectadas por la expropiación para la ejecución del Proyecto de Urbanización de la Prolongación de la Avenida de Cesáreo Alierta, Primer Tramo, Segunda Fase, de esta Ciudad, acordada por el Ayuntamiento de la misma en acuerdo plenario de 20 de Octubre de 1988, expropiación decla-

rada de urgencia por Decreto 186/1988, de 20 de Diciembre, de la Diputación General de Aragón.

Procedimiento: Ordinario.

Cuantía: 715.510.501 pesetas.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.— Mediante escrito presentado en la Secretaría de este Tribunal en fecha 8 de Mayo de 1995, la representación procesal de la parte actora interpuso recurso contencioso-administrativo contra el Acuerdo del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza, que se especifica en el encabezamiento de esta sentencia.

SEGUNDO.— Previa la admisión a trámite de dicho recurso, publicación de su incoación y recepción del expediente administrativo, la representación procesal de la entidad actora, «I. F. P. O. E., C. y R. del Barrio de Montemolín, F. A. G.», formuló escrito de demanda, en el que tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que estimó aplicables, concluyó suplicando se dictara sentencia por la que, anulando la resolución impugnada del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza, fijase como justiprecio de los bienes expropiados a dicha entidad el de 1.000.161.527 pesetas, declarando, así mismo, tener derecho la actora al percibo de los intereses legales en la forma señalada en su demanda, con expresa condena a la Administración demandada al pago de las costas de este procedimiento.

TERCERO.— La representación procesal de la Administración General del Estado dedujo el oportuno escrito de contestación a dicha demanda, en el que expuso, a su vez, los hechos y fundamentos de derecho, que estimó pertinentes, solicitando se dictara sentencia desestimatoria del recurso interpuesto de contrario.

CUARTO.— La representación procesal de la parte codemandada, Ayuntamiento de Zaragoza, formuló también su escrito de contestación a la demanda, en el que vino a solicitar el dictado de una sentencia que desestimase íntegramente la demanda formulada por la actora.

QUINTO.— Por auto de fecha 13 de Junio de 1996 se acordó recibir estos autos a prueba, admitiéndose y llevándose a la práctica la propuesta por la actora, única parte que lo interesó, y ello con el resultado que es de ver en autos, tras de lo cual y no estimándose necesaria la celebración de vista, se formularon por las partes sus respectivos escrito de conclusiones, quedando el recurso pendiente de señalamiento.

SEXTO.— Por providencia de fecha 30 de Julio de 1999 se acordó designar nuevo Ponente y señalar para la votación y fallo el día 20 del pasado mes de Septiembre, en que tuvo lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.— Constituye el objeto del presente proceso determinar si resulta conforme o no con el ordenamiento jurídico la resolución de 20 de Febrero de 1995 dictada por el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza en su expediente núm. 20/95, y por la que vino a fijarse el justiprecio de las fincas urbanas propiedad de la entidad actora anteriormente referenciadas, afectadas por la expropiación llevada a cabo por el Ayuntamiento de Zaragoza para la ejecución del Proyecto de Urbanización de la Prolongación de la Avenida de Cesáreo Alierta, Tramo Primero, Segunda Fase, en la suma total de 284.651.026 pesetas, incluido el valor de afección, partiendo para ello del carácter urbano de las fincas expropiadas, por lo que debía prevalecer en su tasación el valor urbanístico en orden a la determinación del valor del suelo, siguiendo para ello el método del valor residual conforme a la fórmula $VRP = 0,71 \cdot VV - 1,43 \cdot EM$, aplicando para la determinación de VV (valor en venta) los valores correspondientes a Viviendas de Precio Tasado por considerar que cualquier valor comercial resultaba totalmente aleatorio, valores que para el suelo útil de vivienda —100%— lo fijaba en 137.418 ptas./m², para el de local —80%— en 109.935 ptas./m² y para el de sótano (garaje) —60%— en 82.450 ptas./m² ateniéndose a los valores oficiales del Colegio de Arquitectos de Aragón para el valor de construcción, a razón de 60.860 ptas./m² para planta viviendas, 21.480 ptas./m² para planta baja (local) y 30.430 ptas./m² para planta sótano (garaje), estimando la edificabilidad aplicable en base a las alineaciones «pre Plan» y, por tanto, a los anchos de calle determinados por tales alineaciones, edificabilidad que para la finca núm. 1, Z-03-16-01-001, calle Cartagena 10, la fijó en 1,00 m²/m²; para la finca núm.2, Z-03-11-29-001, Avda. San José, en 3,00 m²/m²; para las fincas núm.3, 4, 5, 6, 7, 11 y 13, Z-03-11-29-050, 049, 048, 047, 046, 052 y 053, calle Cartagena y calle Santa Cecilia, en 2,25 m²/m², aceptando, por lo que atañía al valor de las edificaciones existentes en las fincas expropiadas, los valores dados a las mismas por la Corporación expropiante en sus Hojas de Aprecio.

SEGUNDO.— La entidad actora impugna en su recurso dicha resolución, por considerarla no ajustada a Derecho, interesando quedase determinado aquel en la cantidad de 1.000.161.527 pesetas, que fue la establecida en su Hoja de Aprecio, basada en el informe de valoración del Arquitecto Sr. M., visado por el correspondiente Colegio Oficial de Aragón, que partía de una superficie total a justipreciar de 6.729 m², que era la que figuraba en la relación definitiva de propietarios, bienes y derechos afectados por la ejecución del mentado Proyecto, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento en sesión del 20 de Octubre de 1988, como la de propiedad de la actora, superficie que reitera el Ayuntamiento en resolución de su Alcaldía-Presidencia de 10 de Noviembre de 1989, por la que se acordaba convocar a los propietarios afectados por la expropiación al levantamiento de las actas previas a la ocupación de las respectivas fincas, y que es la que figura en las hojas de depósito previo, recurriendo dicho técnico al mismo método del valor residual para la determinación del suelo expropiado que el utilizado por el Jurado de Expropiación Forzosa y aplicando la misma fórmula ya

reseñada, si bien la cuantificación del factor V V (que representa el probable valor en venta de lo edificable sobre m² de terreno) la fija en 160.000 ptas./m² para las viviendas, en 140.000 ptas./m² para locales en planta baja con acceso directo de uso público y en 100.000 ptas./m², cuantificación estimada con base en información de mercado reciente en promociones del entorno, en construcción a la fecha de dicho informe, 27 de Octubre de 1994, por no estimar correcta la consideración de los valores dados para viviendas de protección oficial o de precio tasado por no ser acorde con las características del mercado de la zona.

TERCERO.— No existe discusión alguna acerca de que nos hallamos ante un supuesto de expropiación urbanística, que ha de regirse por lo establecido en los artículos 105 y siguientes de la Ley del Suelo de 9 de Abril de 1976, y teniendo en cuenta que las fincas expropiadas a la entidad recurrente se encuentran situadas en suelo clasificado como urbano, su valor justipreciable se corresponde con el urbanístico, centrándose la cuestión debatida sólo respecto de dos temas, a saber, la superficie total a justipreciar y la determinación de dicho valor urbanístico.

CUARTO.— Por lo que atañe a la primera de dichas cuestiones, la Sala entiende que la misma ha de resolverse en el sentido de declarar que la superficie total de las fincas expropiadas a la entidad actora asciende a 6.729 m², resultado de adicionar la correspondiente a cada una de aquellas, que quedó determinada por la propia Administración Local expropiante tanto en la relación definitiva de los bienes y derechos objeto de expropiación, aprobada en sesión plenaria de dicho Ayuntamiento, de fecha 20 de Octubre de 1988, como en el levantamiento de las Actas Previa a la Ocupación de las mismas, de fecha 16 de Enero de 1990, sin que sea acogible la pretensión del Ayuntamiento de Zaragoza en el sentido de fijar tal superficie en 6.307,07 m², alegando que fue la realmente afectada por las obras del Proyecto de Urbanización tras la modificación introducida en el inicialmente elaborado, ya que la expropiación ya se había llevado a cabo con anterioridad a que se hubiese realizado dicha modificación.

QUINTO.— En lo relativo a la segunda de dichas cuestiones, ha de comenzarse por recordar la doctrina del Tribunal Supremo, sentada de modo constante sobre el particular, según la cual se reconoce a las resoluciones de los Jurados Provinciales de Expropiación Forzosa la presunción «iuris tantum» de veracidad y acierto, derivada de su variada composición y de la formación jurídica y técnica de sus miembros, exigida precisamente para asegurar la independencia y objetividad de su actuación, que puede ser revisada, no obstante, en esta vía jurisdiccional, no sólo en los supuestos de notorio error material o de infracción de los preceptos legales, sino también cuando se acredite una desajustada apreciación de los datos materiales, cuando la valoración no esté en consonancia con la resultancia fáctica del expediente o represente un desequilibrado justiprecio en atención a datos, referencias o pruebas suficientes, reconociéndose, en concreto, que el informe pericial emitido en el proceso por técnico idóneo, conforme a las garantías establecidas en los artículos 610 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, tiene las mismas características de objetividad e imparcialidad

que el acuerdo del Jurado de Expropiación, por lo que en caso de discordancia entre ambos puede el Tribunal fijar el justiprecio siguiendo el dictamen pericial emitido en autos, valorado conforme a las reglas de la sana crítica (SSTS, entre otras muchas, de 5 de Diciembre de 1996 —RAJ 8763—, 21 de Mayo de 1997-RAJ 4350—, 15 y 23 de Octubre de 1998 —RAJ 8839 y 9457—, y 23 de Marzo de 1999 —RAJ 3170—).

SEXTO.— En los presentes autos se ha practicado prueba pericial técnica de academia por parte del Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón, que emitió dictamen acerca de la valoración a dar a las fincas expropiadas a la actora, por lo que atañe tanto al suelo como a las construcciones existentes en las mismas, fijando su justiprecio en la suma total de 831.171.720 pesetas, incluido el valor de afección.

Coincide dicho dictamen pericial con el criterio mantenido por el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza en su resolución, ahora impugnada, en punto al método a seguir para determinar el valor urbanístico del suelo de las fincas expropiadas, que es el ya indicado del valor residual, teniendo en cuenta para ello los índices o porcentajes de edificabilidad establecido para dicho suelo en las normas del PGOU de Zaragoza vigente a la fecha de dicho avalúo, si bien difiere aquel del de dicha resolución en punto al valor en venta a tener cuenta para ello, ya que mientras el Jurado se atiene a los valores oficiales correspondientes a Viviendas de Precio Tasado, por considerar que cualquier valor comercial es totalmente aleatorio, el dictamen pericial de academia del Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón determina dicho valor del suelo a través de valores de mercado obtenidos en el entorno de dichas fincas a la fecha a la que, según el mismo, hay que referir la valoración, a saber, la del 10 de Junio de 1992, en que se formalizaron las actas de ocupación, en aplicación del artículo 52.7 de la Ley de Expropiación Forzosa, valores de mercado que recoge en el cuadro de características de la muestra y en el de homogeneización de la misma, que obran unidos como anexos a su dictamen.

Por lo que respecta, ante todo a dicho extremo, que resulta relevante a la hora de llegar a la determinación del justiprecio, la Sala entiende procedente seguir el criterio del dictamen pericial, y ello de conformidad con la doctrina jurisprudencial que tiene establecido, como señala la sentencia de la Sala 3ª del Tribunal Supremo de 5 de Febrero de 1994 (RAJ 1994, 747), que para la determinación del valor urbanístico del suelo en expropiaciones de dicha naturaleza, conforme a lo dispuesto por los artículos 105.2 de la Ley del Suelo, texto refundido de 1976, y 146 del Reglamento de Gestión Urbanística, no sólo es dable utilizar en el método del denominado valor residual precios de mercado cuando estén suficientemente acreditados, como acontece en este proceso, sino que además son éstos, y no los módulos establecidos para la venta de Viviendas de Protección Oficial o de Precio Tasado, los que han de emplearse para hallar el valor urbanístico del suelo urbano que se encuentra en un área totalmente consolidada por la edificación, como es el caso de las fincas expropiadas a la entidad actora por parte del Ayuntamiento de Zaragoza por razón del mentado Pro-

yecto de Prolongación de la Avda. Cesáreo Alierta, Primer Tramo, Segunda Fase, precios de mercado que quedan fijados en 152.759 ptas./m² de suelo para uso residencial, en 110.000 ptas./m² de suelo de uso comercial y 69.953 ptas./m² de suelo de uso para garaje, valores que aún cuando referidos a Junio de 1992, pueden ser aplicados a Octubre de 1994, fecha del inicio del expediente de justiprecio, al no acreditarse haya existido variación al alza significativa de los mismos en dicho lapso de tiempo.

Por el contrario, y en lo atinente al coste de ejecución material de la construcción, que debe detraerse, conforme a dicho método de valoración, del valor en venta para así fijar el valor del suelo, ha de estarse a los valores tenidos en cuenta en la resolución administrativa impugnada, a saber, 60.860 ptas./m² para plantas viviendas, 21.480 ptas./m² para planta baja o locales comerciales y 30.430 ptas./m² para planta sótano (garaje), por ser los valores oficiales del citado Colegio Oficial de Arquitectos a fecha de inicio del expediente de justiprecio de las fincas expropiadas a la actora, 14 de Octubre de 1994 en que se le requirió por el Ayuntamiento para que presentara su hoja de aprecio, y ello de conformidad con lo normado en el citado artículo 52.7 de la Ley de Expropiación Forzosa, en relación con el 36.1 de la misma, y no a los que señala el informe pericial de academia, referidos, como ya se ha expuesto anteriormente, a la fecha del Acta de Ocupación, 10 de Junio de 1992.

SÉPTIMO.— Partiendo de tales datos básicos y aplicando a las diversas fincas expropiadas la fórmula para la determinación del valor del suelo por el método residual, utilizada en el dictamen pericial de academia, a saber, $VS = 0,75 \cdot V - 1,54 \cdot EM$, en la que VS significa valor del suelo V valor en venta y EM costes de ejecución material de la construcción, por estimarla suficientemente justificada a la vista de los datos obrantes en el mismo, que la hacen asumible para esta Sala, y siguiendo el mismo sistema expositivo del aludido dictamen, se obtiene los siguientes resultados:

Finca 1, Z-03-16-01-001, sita en c/ Cartagena nº 10 .

El valor unitario de esta finca, que por el uso al que se la destina en el Planeamiento —Sistema General de Equipamiento y Servicio— no puede tasarse según el método residual, se establece porcentualmente a partir del obtenido para la Finca nº 2 (zona A), aplicándosele el porcentaje del 33% adoptado por la entidad expropiada en su Hoja de Aprecio.

Así, pues, su valor unitario será: $(0,75 \cdot 504866 - 1,54 \cdot 190295) 33\% = 28.247 \text{ ptas./m}^2$.

Luego el valor del suelo de dicha finca asciende a: $195 \text{ m}^2 \cdot 28.247 \text{ ptas./m}^2 = 5.508.165 \text{ pesetas}$.

Finca 2, Z-03-11-29-001, con lindes a Avda. San José y Calle Cartagena.

Zona A .— Edificación hacia la Avda, Cesáreo Alierta.

Valor unitario suelo: $0,75 \cdot 504866 - 1,54 \cdot 190295 = 85.596 \text{ ptas./m}^2$

Valor real de 632 m^2 : $632 \text{ m}^2 \cdot 85.596 \text{ ptas./m}^2 = 54.096.672 \text{ pesetas}$.

Zona B — Edificación hacia la Avda. San José.

Valor unitario suelo : $0,75 \cdot 592.640 - 1,54 \cdot 190.295 = 151.426 \text{ ptas./m}^2$

Valor de 1.474 m²: $1.474 \text{ m}^2 \cdot 151.426 \text{ ptas./m}^2 = 223.201.924 \text{ pesetas}$.

Valor total suelo Finca 2: 277.298.596 pesetas.

Fincas 3, 4, 5, 6, 7, 11 y 13, Z-03-11-29-050, 049, 048, 047, 046, 052 y 053. C/ Cartagena y C/ Santa Cecilia.

Valor unitario suelo: $0,75 \cdot 413.661 - 1,54 \cdot 167.365 = 52.504 \text{ ptas./m}^2$

Valor total suelo: $4.428 \text{ m}^2 \cdot 52.504 \text{ ptas./m}^2 = 232.487.712 \text{ pesetas}$.

En consecuencia, el justiprecio del valor del suelo de las referidas fincas debe quedar establecido en la cantidad de 515.294.473 pesetas.

OCTAVO.— Por lo que respecta al valor de las edificaciones y plantaciones existentes en las aludidas fincas, que conforme a lo normado en el artículo 106.1 de la Ley del Suelo, texto refundido de 1976, se justipreciarán con independencia del suelo y se incrementará con su cuantía el valor total del bien inmueble expropiado, edificaciones y plantaciones cuyo valor se determinará con arreglo a los criterios de la Ley de Expropiación Forzosa, según establece el artículo 137 del Reglamento de Gestión Urbanística, criterios que, como acertadamente se razona en el dictamen pericial, se encuentran en el artículo 43.1 de aquella Ley y que se encuentran precisados en el artículo 56.3 de la Ley del Suelo, texto refundido de 1992, no declarado inconstitucional por la STC de 20 de Marzo de 1997, que dispone que el valor de la edificación se determinará en función de su coste de reposición, corregido en atención a su antigüedad, estado de conservación y conformidad o no con la ordenación en vigor, la Sala asume en su integridad la valoración fijada para dichos elementos en el dictamen pericial emitido en estos autos, por considerarlo suficientemente justificado, y que asciende a la suma total de 58.656.000 pesetas, frente a la de 37.140.434 pesetas dada por el Jurado Provincial de Expropiación, que se limitó, en cuanto a dicho particular, a asumir la contenida en la hoja de aprecio del Ayuntamiento de Zaragoza, sin mayor razonamiento.

NOVENO.— A la vista de lo hasta ahora expuesto, la Sala, acogiendo parcialmente el presente recurso contencioso-administrativo y anulando en parte la resolución impugnada en el mismo, de conformidad con el artículo 63.1 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, por no ser ajustada a Derecho, resuelve fijar en la cantidad de 602.647.997 pesetas el justiprecio de los bienes expropiados a la actora por el Ayuntamiento de Zaragoza con motivo de la referida actuación urbanística acometida por dicha Entidad, cantidad aquella que resulta de adicionar al valor del suelo y de las edificaciones y plantaciones existentes en dichas fincas, ascendente a 573.950.473 pesetas, el 5% de la misma como premio de afección, que importa 28.697.524 pesetas, sin que sea dable detracer de la misma, como injustificadamente pretende la citada Entidad Local en su escrito de contestación a la demanda, en petición que ya resulta procesalmente inviable dada su condición de parte coadyuvante y que no fue deducida por la Administración del Estado como parte demandada, los costes soportados por la demolición de las edificaciones de referencia llevada a cabo en la ejecución del referido Proyecto de Obras, así como los gastos de realojamiento de los inquilinos de las casas existentes en dichas parcelas, ya que, además, se trata de costes

del propio proceso expropiatorio, a los que debe hacer frente dicha Administración.

Por otra parte, y, en otro orden de cosas, no procede hacer en el ámbito del presente proceso pronunciamiento respecto de los intereses a satisfacer por el citado Ayuntamiento, como interesa la parte recurrente, ya que es cuestión ajena al mismo, al quedar circunscrito a la revisión del acto administrativo impugnado, que se limita a determinar el justiprecio de dichas fincas.

DÉCIMO.— No apreciándose temeridad o mala fe procesal en ninguna de las partes, no procede hacer expresa imposición de las costas del recurso, de conformidad con lo normado en el artículo 131.1 de la Ley Jurisdiccional de 1956, de aplicación a este proceso, según lo establecido en la Disposición Transitoria Novena de la Ley 29/1998, de 13 de Julio.

En atención a lo expuesto y vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación, este Tribunal ha resuelto pronunciar el siguiente

FALLO

PRIMERO.— Se estima parcialmente el recurso contencioso-administrativo número 545/95-D interpuesto por la entidad actora, «I. F. P. O. E., C. y R. del Barrio de Montemolín de Zaragoza, F. A. G.», contra el acuerdo del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza, que se especifica en el encabezamiento de esta sentencia, el que se anula por no ser ajustada a Derecho, y, en su lugar, se fija en seiscientos dos millones seiscientas cuarenta y siete mil novecientas noventa y siete pesetas (602.647.997 pesetas) el justiprecio, incluido el premio de afección, de las fincas expropiadas a la actora por el Ayuntamiento de Zaragoza por razón del Proyecto de Prolongación de la Avenida Cesáreo Alierta, que así mismo se relacionan en dicho encabezamiento.

SEGUNDO.— No se hace especial pronunciamiento respecto de las costas.

Así por esta nuestra Sentencia firme la que se unirá testimonio a los autos principales, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.