

**TRIBUNAL SUPREMO**

**SALA TERCERA. SECCIÓN SEXTA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO.**

**Recurso n.º 554/1992. Sentencia de 12-05-1994**

---

**TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA.**

EXPROPIACIÓN URBANÍSTICA.

Apertura y urbanización de vía del sistema general de comunicaciones.

Justiprecio.

Procedimiento: Congruencia de las sentencias. Prueba pericial.

Valoración: Aprovechamiento medio. Método utilizado. Valores de mercado contrastados.

---

**Excmos. Sres.**

**PRESIDENTE**

D. Pablo García Manzano

**MAGISTRADOS**

D. Francisco José Hernando Santiago

D. José M.ª Sánchez Andrade y Sal (*Ponente*)

En la Villa de Madrid, a 12 de mayo de 1994. Visto por la Sala Tercera, Sección Sexta, del Tribunal Supremo, constituida por los Sres. anotados al margen el recurso de casación con el número 554/92 ante la misma pende de resolución. Interpuesto por la representación procesal del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza contra la sentencia dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón el día 27 de junio de 1992, en pleito 572 y 676/90 sobre justiprecio de una finca expropiada. Siendo parte recurrida Dña. C. M. B., Dña. M.ª del P. L. M., Dña. L. L. M. y D. T. L. M., representados y defendidos por el Procurador de los Tribunales Sr. V. M.-C. y el Sr. Abogado del Estado en nombre de la Administración.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

PRIMERO. – La sentencia recurrida contiene la parte dispositiva que copiada literalmente dice: «FALLAMOS: 1.º – Desestimamos el recurso contencioso-administrativo número 572 del año 1990, interpuesto por el Ayuntamiento de Zaragoza, contra las resoluciones referidas en el encabezamiento de la presente resolución. 2.º – Estimamos parcialmente el recurso interpuesto por Dña. C. M. B., Dña. M.ª del P. L. M., Dña. L. L. M. y D. T. L. M., número 676 del año 1990, acumulado al anterior, anulando las resoluciones recurridas y fijando el justiprecio de la finca expropiada en la suma de 12.750.758 pesetas. 3.º. – No hacemos especial pronunciamiento en cuanto a costas.

SEGUNDO. – Notificada la anterior sentencia, la representación procesal del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, interpuso recurso de casación ante la correspondiente Sala del Tribunal Supremo, el cual fue admitido por providencia de 15 de julio de 1992, en la que también se acordó emplazar a las partes y remitir el rollo y expediente a dicho Tribunal.

TERCERO. – Recibidas las actuaciones, personados y mantenida la apelación por la representación procesal del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, éste, tras alegar lo que convino a su derecho terminó suplicando a la Sala: se sirva dictar sentencia dando lugar al mismo, casando y anulando la mencionada Sentencia de 27 de junio de 1992, dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, según ha quedado expuesto en los motivos de casación precedentes, cuya estimación se solicita, según el orden de los mismos, y resolviendo, en definitiva, en primer lugar que estimando la existencia de infracción procesal mencionada en el motivo tercero del apartado 1 del artículo 95 y concretada en aquella que en dicho motivo expuesta ha quedado con petición expresa en su momento allí aludida y sin que propiamente exista cauce procesal hábil para cualquier otro remedio que no sea el recurso de casación, se disponga mandar reponer las actuaciones al estado y momento inmediatamente ulterior a que por la Sala que dictó la Sentencia en única instancia se interese que el dictamen sea completado con aquellos otros extremos que en la exposición del repetido motivo se expresan, o, alternativamente, en la Sentencia que se dicte, casando y anulando la Sentencia de repetida mención del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, se venga a declarar que el Justiprecio correspondiente a la expropiación es el mismo que el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza ya fijó en sus resoluciones objeto del recurso, con cuantos demás pronunciamientos inherentes procedan en derecho.

CUARTO. – La representación procesal de Dña. C. M. B. y otros, tras alegar lo que estimó conveniente a su derecho suplicó a la Sala: acuerde la desestimación del recurso de casación interpuesto por el Ayuntamiento de Zaragoza y, consiguientemente, confirmar la sentencia recurrida.

El Sr. Abogado del Estado, mediante escrito de 19 de mayo de 1993, suplica a la Sala: se sirva admitirlo y tener a esta representación del Estado, por abstenida de formalizar escrito de oposición, al recurso de casación interpuesto de contrario, dando a los autos el curso legal.

QUINTO. – Para votación y fallo del presente recurso se señaló la audiencia del día 5 de mayo de 1994, en cuyo acto tuvo lugar su celebración.

Siendo ponente el Excmo. Sr. D. José M.<sup>a</sup> Sánchez Andrade y Sal.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. – Por la representación del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza se formalizó el recurso de casación cuya resolución nos ocupa contra la sentencia de la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón dictada con fecha 27 de junio de 1992 en los recursos acumulados n.º 572 y 676 interpuesto por el Ayuntamiento de Zaragoza y por Dña. C. M. B.; Dña P. L. M., Dña. L. L. M. y D. T. L. M., fundándose el recurso de casación que se enjuicia en infracción del Ordenamiento jurídico y jurisprudencia aplicable al caso —art. 93 de la ley 10/92 de 30 de abril—; oponiéndose a dicho recurso la representación de Dña. C. M. B., y de Dña. P., Dña. L. y D. T. L. M., y absteniéndose de intervenir en el mismo el Sr. Abogado del Estado.

SEGUNDO. – Los motivos que el Ayuntamiento de Zaragoza alega en amparo de su pretensión casacional son dos: infracción del art. 359 de la Ley de Enjuiciamiento Civil e infracción del art. 105 del Texto Refundido de la Ley del Régimen del Suelo y Ordenación urbana, aprobado por el Real Decreto 1346/76; siendo de tener presente al respecto que esta Sala en ocasión de resolver recurso análogo al que nos ocupa en que al igual que en este por el Ayuntamiento de Zaragoza se recurría en casación expresando como motivos infracción del art. 359 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 105 del Texto Refundido de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1976 frente a una sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón dictada en recursos acumulados en los que por el Ayuntamiento de Zaragoza y por los propietarios de una finca por aquella expropiada por idénticas razones urbanísticas que el presente, se contaría el justiprecio que a la misma señalara el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza que desestimaban dichos motivos en su sentencia de 5 de febrero de 1994 en razón a que: «Si bien es cierto que el precepto de la Ley de Enjuiciamiento Civil, cuya infracción se invoca como motivo de casación de la sentencia recurrida, contiene una exigencia general de congruencia de las sentencias y, en consecuencia, puede ser esgrimido en el proceso contencioso-administrativo como motivo de casación por quebrantamiento de las formas esenciales del juicio por vulneración de las normas reguladoras de la sentencia, sin embargo tal invocación exige el examen de lo dispuesto, en orden a la congruencia de la resolución definitiva, por los arts. 43.1 y 80 de la Ley reguladora de esta Jurisdicción, según los que la sentencia debe decidir todas las cuestiones controvertidas en el proceso, juzgando dentro de los límites de las pretensiones formuladas por las partes y de las alegaciones deducidas para fundamentar el recurso y la oposición». «No cabe, atribuir a la sentencia recurrida una incongruencia omisiva o «Ex silentio» ya que no ha dejado imprejuizada ninguna de las cuestiones objeto del litigio. Al dar satisfacción parcial a la pretensión de una de las partes demandantes (los propietarios de la finca expropiada), desestima, lógica e íntegramente, la pretensión divergente de la otra (Administración expropiante), dando así cumplida respuesta a ambas de acuerdo con los argumentos expuestos en los fundamentos jurídicos, de manera que, como esta misma Sala y Sección ha expresado en su sentencia de 25 de octubre de 1993, el Tribunal «a quo» no sólo se ha pronunciado en la parte dispositiva de su sentencia sobre lo solicitado sino que ha fundamentado debidamente su decisión en cumplimiento del deber de motivación impuesto por los artículos 120.3 de la Constitución, 248.3 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 372 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y así ha resuelto de manera total y cabal el litigio razones que mutatis mutandis son aplicables al supuesto que nos ocupa para desestimar el motivo de incongruencia de la sentencia recurrida».

Por lo que se refiere a la alegada infracción del art. 105 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 en que se dice incurre, siguiendo a la mentada sentencia de esta Sala de 5 de febrero de 1994, antes de examinar si la Sala de instancia ha vulnerado el citado precepto del Texto Refundido aprobado por Real Decreto 1346/1976, de si aquélla ha asumido, como dice el recurrente, acriticamente la prueba pericial practicada en el juicio, siendo de hacer notar que la sentencia apelada 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 aquel 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 una vía 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 1987, 1 de febrero de 1989 y 12 de julio de 1990. En definitiva, la Sala de instancia ha motivado con claridad y precisión su decisión de aceptar 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 1346/76, y 146 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/78, de 25 de agosto, y por ser así posibilita que este Tribunal examine en casación si se han aplicado o no correctamente los aludidos preceptos según la interpretación jurisprudencial de los mismos. El Ayuntamiento expropiante considera que con la sentencia recurrida se infringe por inaplicación el mencionado art. 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. 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 a 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. 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 arts. 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 también de este segundo y último motivo de casación aducido por la representación procesal del Ayuntamiento recurrente.

TERCERO. – 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.

Vistos los preceptos citados y los artículos 93 a 102 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

**FALLAMOS**

Que, con desestimación de los motivos de casación, por quebrantamiento de forma y por infracción de ley, mantenidos por el Procurador D. A. M. A.-B. B., en nombre y representación del Ayuntamiento de Zaragoza, debemos declarar y declaramos que no ha lugar al recurso de casación deducido por la representación, del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza contra la sentencia dictada, con fecha 27 de junio de 1992, por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón en los recursos contencioso-administrativos acumulados números 572 y 676 de 1990, condenando al Ayuntamiento de Zaragoza al pago de todas las costas causadas en este recurso.

Hágase saber a las partes que contra esta Sentencia no cabe recurso ordinario alguno.

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