

TRIBUNAL SUPREMO

SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN TERCERA

Recurso de Apelación n.º 10844/90. Sentencia de 20-05-1993

TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA.

EXPROPIACIÓN (pavimentación e instalación de servicios a viviendas).

Justiprecio (Jurado Provincial). Suelo urbanizable no programado.

Dictamen pericial.

Valor urbanístico: Uso e intensidad de ocupación de terrenos.

Excmos. Sres.

PRESIDENTE

D. Pablo García Manzano

MAGISTRADOS

D. Manuel Goded Miranda (*Ponente*)

D. Jesús Ernesto Peces Morate

En la Villa de Madrid, a veinte de mayo de mil novecientos noventa y tres.

La Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo ha pronunciado la presente sentencia en los recursos de apelación interpuestos por el Procurador de los Tribunales D. F. V. M.-C., en nombre y representación de D.^a P. G. E., Don P., D. J. J. y D. J. P. G., por una parte, y, por otra, por el Procurador D. P. M. G., en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, contra la sentencia dictada el 31 de octubre de 1990 por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en los recursos acumulados números 116 y 262 de 1990, sobre fijación de justiprecio de un terreno de 1.999,99 metros cuadrados, del que figura como propietaria D.^a P. G. E., expropiado por el Ayuntamiento de Zaragoza para la ejecución del Proyecto de Pavimentación e Instalaciones de Servicios en Viviendas Municipales del... Habiendo comparecido como parte apelada el señor Abogado del Estado, en representación y defensa de la Administración General del Estado.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. – La sentencia apelada contiene parte dispositiva que copiada literalmente dice: «FALLAMOS: Primero. – Desestimamos los recursos contencioso administrativos aquí acumulados, números 116 y 262 de 1990, deducidos por D. José Joaquín, D. J. I., D. P. M. P. G. y D.^a P. G. E., así como por el Ayuntamiento de Zaragoza. Segundo. – No hacemos especial pronunciamiento en cuanto a costas procesales».

SEGUNDO. – Notificada la anterior sentencia se interpusieron recursos de apelación, por una parte, por D.^a P. G. E. y otros, y por otra, por el Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, ante la correspondiente Sala del Tribunal Supremo, los cuales fueron admitidos en ambos efectos por providencia de 9 de noviembre de 1990, en la que también se acordó emplazar a las partes y remitir el rollo y expediente a dicho Tribunal.

TERCERO. – Recibidas las actuaciones procedentes de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, personadas y mantenidas las apelaciones, por una parte, por el Procurador D. F. V. M.-C., en nombre y representación de D.^a P. G. E., D. P. D. J. y D. J. P. G., y, por otra, el Procurador D. P. M. G., en nombre del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, formularon escritos de alegaciones exponiendo los argumentos que a su derecho convienen.

CUARTO. – Continuado el trámite por el señor Abogado del Estado, en la representación que legalmente ostenta, lo cumplimentó igualmente por escrito en el que tras alegar lo que consideró conveniente a su derecho terminó suplicando a la Sala que se dicte sentencia, confirmando la de instancia y los actos impugnados, con condena en costas de la parte apelante.

QUINTO. – Conclusas las actuaciones, para votación y fallo se señaló la audiencia del día 13 de mayo de 1993, en cuyo acto tuvo lugar su celebración, habiéndose observado las formalidades legales referentes al procedimiento.

Siendo Ponente el Excmo. Sr. D. Manuel Goded Miranda.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. – Por acuerdo del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza de 23 de octubre de 1989, confirmado en reposición el 11 de diciembre del mismo año, se procedió a fijar el justiprecio de un terreno de 1.999,99 metros cuadrados, del que figura, como propietaria D.^a P. G. E., expropiado por el Ayuntamiento de Zaragoza para la

ejecución del Proyecto de Pavimentación e Instalación de Servicios en Viviendas Municipales del... El Jurado señaló el referido justiprecio en la cantidad de 1.322.994 pesetas, incluido el 5 por 100 de afección. Contra dichos acuerdos interpusieron recurso contencioso-administrativo, por una parte, D.^a P. G. E., expropiada por el Ayuntamiento de Zaragoza para la ejecución del Proyecto de Pavimentación e Instalación de Servicios en Viviendas Municipales del... El Jurado señaló el referido justiprecio en la cantidad de 1.322.994 pesetas, incluido el 5 por 100 de afección. Contra dichos acuerdos interpusieron recurso contencioso-administrativo, por una parte, D.^a P. G. E. y D. P., D. J. J. y D. J. P. G., en su calidad de expropiados, y, por otra, el Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, recursos que fueron desestimados por sentencia dictada el 31 de octubre de 1990 por la Sala de este orden jurisdiccional del Tribunal Superior de Justicia de Aragón. Contra la mencionada sentencia, han promovido los presentes recursos de apelación tanto los propietarios expropiados como el Ayuntamiento expropiante.

SEGUNDO. – Los propietarios expropiados mantienen, en esencia, que, tratándose de una expropiación urbanística de unos terrenos que están clasificados como «suelo urbanizable no programado», el criterio de valoración a aplicar es el urbanístico, conforme al artículo 108 de la Ley del Suelo, criterio que debe prevalecer sobre la tasación realizada por el Jurado, que se sujetó exclusivamente al valor inicial de los terrenos, según los índices del Impuesto de Plusvalía, que incrementó en el 75 por 100. A ello opone el Ayuntamiento de Zaragoza que el artículo 105.2 de la Ley del Suelo dispone que el aprovechamiento urbanístico del suelo urbanizable no programado será «el que resulte de su uso e intensidad de ocupación, determinado en el Plan General», pero que, como en las actuaciones no se ha concretado este valor con las garantías de objetividad suficientes, hay que acudir a los índices municipales del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos, como lo ha hecho el Jurado, aplicándoles un coeficiente de aumento del 75 por 100, con la sola fundamentación de que así había procedido en recientes expedientes, proceder que, a juicio del Ayuntamiento recurrente, es contrario a lo dispuesto en los artículos 104.5 de la Ley del Suelo y 143.2.c) del Reglamento de Gestión Urbanística, por lo que solicita que el justiprecio se fije atendiendo exclusivamente a los índices municipales del Impuesto Municipal sobre el Incremento de Valor de los Terrenos, sin elevación alguna, como lo hizo la Corporación al formular su hoja de aprecio.

TERCERO. – En las expropiaciones urbanísticas, cuando no es posible justipreciar el valor de los terrenos conforme al señalado a los efectos de la Contribución Territorial Urbana, según el artículo 145 del Reglamento de Gestión Urbanística, el valor urbanístico deberá fijarse en función del aprovechamiento que corresponda a dichos terrenos, que en suelo urbanizable no programado es, como ya ha quedado expuesto, el que resulte de su uso e intensidad de ocupación, determinado en el Plan General (artículo 105.2 de la Ley del Suelo, completado por el 146 del Reglamento de Gestión Urbanística). El índice municipal a efectos del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos sólo es aplicable como medio de determinación del justo precio cuando el valor urbanístico resulte inferior (artículos 104.5 y 108 de la Ley del Suelo y 143 y 144 del Reglamento de Gestión Urbanística). Pues bien, en el presente caso, los terrenos expropiados están calificados como «suelo urbanizable no programado, Grupo 3.b». Las normas del Plan General de Ordenación Urbana vigente en el término municipal de Zaragoza en la fecha a que la valoración debe referirse, establecen en el capítulo 2.º (dedicado al suelo urbanizable no programado), artículo 5.2.6, y aludiendo al Grupo 3 b, que su finalidad es permitir acoger la futura demanda de suelo industrial, de forma que permita ir completando los polígonos industriales y los corredores de este uso en las carreteras de acceso, edificados en parte al amparo de Planes Generales anteriores, sin planeamiento detallado ni urbanización completa, y a continuación añade, refiriéndose a sus condiciones específicas, que la edificabilidad será, como máximo, como en la Zona A-6, que es zona de edificación industrial con limitaciones dimensionales y de aprovechamiento perfectamente determinadas en el Plan. En las actuaciones de primera instancia del presente proceso figura un dictamen pericial, prestado con las garantías exigidas por la Ley de Enjuiciamiento Civil, en que el perito designado, D. R. M. M., con título de Arquitecto, manifiesta que el terreno expropiado es suelo urbanizable no programado, Grupo 3b, que requiere un Programa de Actuación Urbanística (PAU) y posteriormente un Plan Parcial y Proyecto de Reparcelación, por lo que no tiene posibilidad de obtener licencia de edificación. Pero añade que dicho terreno tiene un valor urbanístico (al que también llama «expectante»), que es el que se deriva de los condicionantes urbanísticos de la Zona A-6 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza y, con base en dichos condicionantes urbanísticos, fija una cantidad de 12.150.000 pesetas como valor urbanístico de los terrenos objetos de valoración.

CUARTO. – La Sala entiende que las razones que da la sentencia de instancia para no aceptar la valoración del perito procesal (fundamento de derecho sexto) no son estimables. La jurisprudencia ha declarado que el dictamen prestado en vía jurisdiccional, con las garantías señaladas en los artículos 610 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, tiene las mismas características de imparcialidad y objetividad que el acuerdo del Jurado (sentencias de 16 de diciembre de 1988, 30 de junio y 15 de diciembre de 1992, entre otras). En virtud de ello, el justiprecio de los terrenos expropiados objeto de la presente «litis», debe verificarse atendiendo a su valor urbanístico, que resulta superior al de los índices municipales a efectos del Impuesto sobre Incremento de Valor de los Terrenos, lo que da lugar a la inaplicabilidad de estos últimos. El valor

urbanístico señalado por el perito procesal es el que corresponde al uso e intensidad de ocupación de los terrenos, determinado en el Plan General de Ordenación Urbana vigente en el término municipal de Zaragoza. El mencionado Plan expresa, como ha quedado expuesto, que la edificabilidad del terreno será, como máximo, como en la Zona A-6, con lo cual está determinando el uso e intensidad de ocupación que corresponde a dichos terrenos, que es el aprovechamiento que debe tomarse en cuenta para la valoración según el artículo 105.2 de la Ley del Suelo. Es evidente, que en tanto no se aprueben los Programas de Actuación Urbanística, los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado están sujetos a las limitaciones del artículo 85 de la Ley del Suelo, no pudiendo realizarse como regla general, otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas (apartado 1 regla 2.ª del citado artículo 85). Pero ello no significa que no tengan fijado en el Plan General de Ordenación Urbana un aprovechamiento, que será el resultante de su uso e intensidad de ocupación, determinado en el propio Plan, según expresamente establece el artículo 105.2 de la Ley del Suelo, siendo precisamente tal aprovechamiento el que debe tomarse en cuenta para establecer el valor urbanístico de los terrenos. Esto es lo que ocurre en el presente supuesto, en que el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza aplica a los terrenos expropiados, como suelo urbanizable no programado Grupo 3b, la edificabilidad, como máximo, de la Zona de Edificación Industrial A-6, cuyos condicionantes urbanísticos son lo que ha tomado en cuenta el perito procesal para su cálculo, que tiene las mismas características de imparcialidad y objetividad que el acuerdo del Jurado, según la doctrina jurisprudencial, y sobre el cual debe prevalecer, ya que llega a un valor urbanístico de la parcela expropiada superior al resultante de la aplicación de los índices municipales del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos (aún elevados éstos en un 75 por 100, como decidió el Jurado).

QUINTO. – De lo expuesto resulta la procedencia de desestimar el recurso de apelación del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, en cuanto su pretensión se concreta al valor que se deriva de los índices municipales del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos, que, como hemos expuesto, no son aplicables al presente supuesto, al existir un valor urbanístico de los terrenos expropiados que es superior al determinado por tales índices. Por otra parte, el valor urbanístico acreditado por el perito procesal es de 12.150.000 pesetas, y dicho valor es superior al señalado por los expropiados en su hoja de aprecio y al que ellos mismos limitan su pretensión procesal, que es el de 11.000.000 pesetas. En consecuencia, procede estimar el recurso de apelación de los propietarios expropiados, fijado el justiprecio de los terrenos objeto de la expropiación en 11.000.000 pesetas, cantidad a la que deberá adicionarse el 5 por 100 de afección (550.000 pesetas), lo que da lugar a un justiprecio total de 11.550.000 pesetas, que devengará los intereses legales correspondientes, sobre los que las partes no plantean cuestión alguna.

SEXTO. – No concurren las circunstancias exigidas por el artículo 131 de la Ley de la Jurisdicción a efectos de formular una expresa imposición de costas.

FALLAMOS

PRIMERO. – Que debemos desestimar y desestimamos el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza contra la sentencia dictada el 31 de octubre de 1990 por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en los recursos acumulados números 116 y 262 de 1990.

SEGUNDO. – Que debemos estimar y estimamos el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de D.ª P. G. E., D. P., D. J. y D. J. P. G. contra la expresada sentencia, la cual revocamos y dejamos sin efecto, por ser contraria a derecho, como igualmente revocamos y dejamos sin efecto los acuerdos del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza de 23 de octubre y 11 de diciembre de 1989, y, en su lugar, fijamos el total justiprecio de la parcela expropiada, a que se refieren los presentes autos, en la cantidad de 11.550.000 pesetas, incluido el 5 por 100 de afección, sobre cuya cantidad deberán girarse los intereses legales procedentes; todo ello sin hacer especial imposición de costas.

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