



**T. S. J. ASTURIAS CON/AD (SEC. UNICA)
OVIEDO**

SENTENCIA: 00398/2017

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ASTURIAS

Sala de lo Contencioso-Administrativo

RECURSO: P.O.: 385/16

RECURRENTE: AYUNTAMIENTO DE OVIEDO

PROCURADOR: D.

**RECURRIDO: JURADO DE EXPROPIACIÓN DEL PRINCIPADO DE
ASTURIAS**

REPRESENTANTE: Sr. Letrado del Principado

CODEMANDADOS: DÑA.

y otros

PROCURADORA: Dña.

SENTENCIA

Ilmos. Sres.:

Presidente:

D. Antonio Robledo Peña

Magistrados:

Dña. María José Margareto García

D. José Ramón Chaves García



**PRINCIPADO DE
ASTURIAS**

En Oviedo, a veintiocho de abril de dos mil diecisiete.



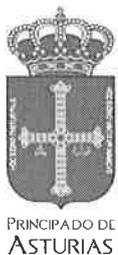
La Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del Principado de Asturias, compuesta por los Ilmos. Sres. Magistrados reseñados al margen, ha pronunciado la siguiente sentencia en el recurso contencioso administrativo número 385/2016, interpuesto por el AYUNTAMIENTO DE OVIEDO, representado por el Procurador D. _____, actuando bajo la dirección Letrada de _____ contra el JURADO DE EXPROPIACIÓN DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, representado y defendido por el Sr. Letrado del Principado, siendo codemandados DÑA. _____

_____, (en su nombre y en el de su hermana fallecida DÑA. _____, DÑA _____, representados por la Procuradora Dña. _____ actuando bajo la dirección Letrada de D. _____; Siendo Ponente la Iltna. Sra. Magistrada Dña. _____

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Interpuesto el presente recurso, recibido el expediente administrativo se confirió traslado al recurrente para que formalizase la demanda, lo que efectuó en legal forma, en el que hizo una relación de Hechos, que en lo sustancial se dan por reproducidos. Expuso en Derecho lo que estimó pertinente y terminó suplicando que, en su día se dicte sentencia acogiendo en su integridad las pretensiones solicitadas en la demanda, y en cuya virtud se revoque la resolución recurrida, con imposición de costas a la parte contraria.

SEGUNDO.- Conferido traslado a la parte demandada para que contestase la demanda, lo hizo en tiempo y forma, alegando: Se niegan los hechos de la demanda, en cuanto se opongan, contradigan o no coincidan con lo que resulta del expediente administrativo. Expuso en Derecho lo que estimó pertinente y terminó suplicando que





previos los trámites legales se dicte en su día sentencia, por la que desestimando el recurso se confirme el acto administrativo recurrido, con imposición de costas a la parte recurrente.

TERCERO.- Conferido traslado a la parte codemandada para que contestase a la demanda lo hizo en tiempo y forma, solicitando se dicte sentencia con desestimación del recurso, confirmando la resolución recurrida, con imposición de costas al actor.

CUARTO.- Por Auto de 7 de diciembre de 2016, se recibió el procedimiento a prueba, habiéndose practicado las propuestas por las partes y admitidas, con el resultado que obra en autos.

QUINTO.- No estimándose necesaria la celebración de vista pública, se acordó requerir a las partes para que formularsen sus conclusiones, lo que hicieron en tiempo y forma.

SEXTO.- Se señaló para la votación y fallo del presente recurso en que la misma tuvo lugar, habiéndose cumplido todos los trámites prescritos en la ley.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Por el Procurador Sr. _____ en nombre y representación del Ayuntamiento de Oviedo se interpuso el presente recurso contencioso administrativo contra el Acuerdo del Jurado de Expropiación del Principado de Asturias de fecha 26 de febrero de 2016, nº RE/2016/003 que desestimó el recurso de reposición planteado por dicho Ayuntamiento contra el Acuerdo nº 2015/0662, de fecha 6 de noviembre de 2015 que ratifica en todos sus términos y que fijó el justiprecio de la finca única, afectada por el Proyecto de Expropiación Forzosa “Expropiación de parcela en el _____”, en el concejo de Oviedo, tramitado por el Ayuntamiento de Oviedo.



SEGUNDO.- Alega la parte recurrente que muestra su disconformidad con la valoración realizada por el Jurado, con cita de jurisprudencia del Tribunal Supremo, en aras a evitar que se produzca un enriquecimiento injusto para el expropiado y que si bien considera correcto el método residual estático seguido, a su juicio, se han aplicado una serie de parámetros erróneos e inadecuados, por los que se ha llegado a un resultado final que considera excesivo, como son: 1) el valor en venta, 2) los costes de construcción y 3) los gastos de urbanización, solicitando que se fije el justiprecio interesado en el suplico de su demanda, conforme ha dejado señalado.

A dichas pretensiones se opuso el Principado de Asturias en los términos que constan en su escrito de contestación a la demanda, alegando que los acuerdos del Jurado gozan de la presunción de veracidad, acierto y objetividad, interesando la desestimación del recurso.

Asimismo se opuso a la demanda Dña. _____ en su propio nombre y derecho y en representación de Dña. M^a _____ y otros, alegando que es correcto el método para fijar el valor de venta seguido por el Jurado y que son improcedentes los testigos de venta que utiliza el Ayuntamiento de Oviedo, así como que muestra también su disconformidad con las pretensiones de la parte recurrente sobre los restantes parámetros citados de costes de construcción y gastos de urbanización, interesando la desestimación del recurso.

TERCERO.- Planteados los términos del recurso en el sentido expuesto y tras valorar con detenimiento las alegaciones formuladas por las partes litigantes en este proceso, cabe señalar que según se contiene en los artículos 24 y siguientes de la Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954, serán los Jurados de Expropiación los competentes para determinar el justiprecio una vez que no haya habido mutuo acuerdo en su fijación. Conforme establece el artículo 35 de esta Ley, la resolución del Jurado de Expropiación habrá de ser necesariamente motivada, razonándose los criterios de valoración que la Ley prevé para la fijación del justiprecio.

Es necesario también tener en cuenta que, como reiteradamente ha manifestado la Jurisprudencia del Tribunal Supremo, por todas las Sentencias de 2 y 24 de marzo



de 2010, los acuerdos del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa gozan de presunción “iuris tantum” de legalidad y acierto en base a la objetividad e imparcialidad que ha de predicarse de la actuación de un órgano administrativo cuya heterogénea composición trata de asegurar estas cualidades en sus decisiones. También el Tribunal Supremo ha señalado, que aquella motivación de los acuerdos de los Jurados es suficiente cuando se manifiesta a través de un razonamiento sucinto, siempre y cuando se contengan en él los elementos que permitan deducir la existencia de un juicio lógico, siendo así que la función valorativa realizada se exteriorice con un componente de razonabilidad.

Lo anterior, no impide que las partes puedan someter a juicio revisorio en vía jurisdiccional la actuación del Jurado, y así se prevé de forma expresa en el artículo 35.2 de la Ley de Expropiación Forzosa. Esta actuación en vía jurisdiccional, ha de fundamentarse en un juicio crítico riguroso que permite desvirtuar la presunción antes anunciada, lo que necesariamente ha de conllevar una alegación circunstanciada y pormenorizada, en relación a los errores o irregularidades que se pretenden denunciar, y que son la base del argumento impugnatorio de los recurrentes y, necesariamente un soporte probatorio que habilite la posibilidad de dejar sin efecto la presunción de objetividad, de acierto y de imparcialidad en la actuación de la Administración demandada.

CUARTO.- Sin duda la prueba pericial puede ser un vehículo para aquella función de tener un mayor acierto en el cálculo de magnitudes sometidas a circunstancias y condiciones técnicas, prueba que debe ser valorada por los Jueces y Tribunales de acuerdo con las reglas de la sana crítica tal y como señala el artículo 318 de la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000 y disponía también el artículo 632 de la ya vieja Ley de 1881. La valoración de esta prueba atiende en todo caso a una mayor objetividad e imparcialidad cuando la misma se desarrolla con las garantías de contradicción y sujeción a las normas procesales y se practique en el seno de este proceso, tal y como ha señalado reiteradamente la Jurisprudencia, por todas, las Sentencias de 28 y 3 de junio de 1999 y 19 de noviembre de 1998.



QUINTO.- Aplicando la doctrina expuesta al caso de autos, hemos de manifestar que la cuestión litigiosa se centra en determinar si el acuerdo del Jurado es o no ajustado a derecho, para ello es necesario analizar las pruebas practicadas por la parte que trata de proyectar dudas sobre aquella valoración, determinando si es o no capaz de desvirtuar su presunción de certeza y objetividad.

En dicho sentido es preciso poner de manifiesto que en el caso de autos la parte recurrente no ha interesado la práctica de prueba pericial judicial, habiéndose remitido al efecto a la prueba pericial de la Arquitecto Municipal Dña. M^a

y a su vez los codemandados al informe pericial de D. ,
, Arquitecto.

Con carácter previo, es preciso tener en cuenta que las partes muestran su conformidad con los siguientes extremos: que se trata de suelo urbano, sin edificación y con urbanización pendiente, con el método de valoración seguido residual estático, que la fecha a la que ha de referirse la valoración es el 26-9-2012 y que resulta de aplicación el T.R.L.S. de 2008, artículo 24, así como en la edificabilidad de 2,34 m²/m². Surgiendo por el Ayuntamiento de Oviedo la disconformidad con los parámetros, anteriormente citados en el fundamento de derecho segundo , 1) el valor en venta, 2) los costes de construcción y 3) los gastos de urbanización, que serán examinados separadamente a continuación.

Sentado cuanto antecede, siguiendo el mismo orden de motivos de impugnación articulados por la parte recurrente, en primer lugar, y por lo que se refiere al valor en venta, pone su acento la misma en que el Jurado ha señalado *“Dado que el informe se redacta en octubre de 2015 y la fecha de referencia de la valoración es septiembre de 2012, se ha efectuado la conversión a través de la evolución de precios de vivienda en Asturias publicado por el MV. Todo ello se refleja a continuación (...) Valor unitario homogeneizado 1681,36 €/m².*

El precio resultante se refiere a octubre de 2015 por lo que se ha estudiado la evolución de precios de vivienda desde septiembre de 2012, fecha de valoración.” , lo que no resulta admisible, pues como ha señalado el Tribunal Supremo en sentencia de fecha 10 de mayo de 2016 “ esta Sala viene sosteniendo que el valor del bien expropiado debe referirse al inicio de la pieza de justiprecio, sin que sea posible calcular su valor en atención a una fecha diferente y deflactar luego la cifra así

alcanzada (sentencias de 26 de enero de 2015 - recurso de casación 5203/2011-, 3 de noviembre de 2014 - recurso de casación 264/2012- 4 de junio de 2013 - recurso de casación 66/2011- y 4 de octubre de 2013- recurso de casación 6897/2010-).”, como en dicho sentido ha señalado esta Sala, entre otras, en sentencia de fecha 30-1-2017, lo que conlleva a acoger en dicho sentido las pretensiones de la parte recurrente, de acuerdo con lo razonado y que, por tanto, impide acoger el valor en venta señalado por el Jurado.

Ahora bien, considerando que, como se dijo, no se ha practicado en este caso prueba pericial judicial, únicamente cuenta esta Sala para su fijación con la valoración dada por dicho concepto por los peritos de las partes, concretamente, los informes de Dña. M^a , Arquitecto Municipal y de D. , Arquitecto, los cuales han señalado una valoración de 1.664,18 €/m² y de 2.588 €/m² respectivamente, que han oscilado, por tanto, desde los citados 1.664,18 €/m² para la Arquitecto Municipal a los 2.588 €/m² y 3.500 €/m² útil para el perito Arquitecto Sr. de los expropiados codemandados. A lo que se une además, de un lado, que ambos muestran su disconformidad con los testigos utilizados y con la valoración señalada por el contrario, interesando, en definitiva, que se acoja su valoración y se rechace la del otro, y de otro lado, que el Jurado en el fundamento de derecho séptimo del Acuerdo de 6-11-2015 rechazó los interesados por cada uno de ellos en base a los razonamientos señalados en el mismo y que posteriormente confirmó en el Acuerdo de 26-2-2016 al desestimar el recurso de reposición interpuesto por el Ayuntamiento de Oviedo.

Por lo expuesto, de acuerdo con lo razonado, en que no es posible acoger el valor en venta fijado por el Jurado y que, como se dijo, en este caso no se ha practicado prueba pericial judicial, es por lo que procede acoger el valor unitario de 1.664,18 €/m² señalado por el Ayuntamiento de Oviedo, atendiendo a las aclaraciones dadas por la Arquitecto Municipal y siquiera a efectos dialécticos y con las salvedades anteriormente expuestas por ser prácticamente el mismo que el fijado por el Jurado en el fundamento de derecho sexto como valor unitario homogeneizado de 1.681,36 euros/m², por lo que considerando las circunstancias concurrentes en este caso concreto es por lo que procede acoger dicho motivo de recurso en el sentido expuesto.

Seguidamente, por lo que se refiere a los costes de construcción muestra disconformidad el Ayuntamiento recurrente con que el Jurado acudiera a la hoja CV del Colegio Oficial de Arquitectos de Asturias para la fecha septiembre 2012, que posteriormente fue reiterado por dicho Jurado en el Acuerdo de 26-2-2016 al desestimar el recurso de reposición planteado por el Ayuntamiento de Oviedo, al señalar en el fundamento de derecho tercero, punto 3 “La Hoja Cv elaborada por el Colegio de Arquitectos de Asturias resulta una herramienta objetiva a la hora de calcular el presupuesto de ejecución material de un producto inmobiliario determinado teniendo en cuenta parámetros como tipología, repercusión por situación y fecha de valoración. Por tanto, ante la falta de otros datos suficientemente fundamentados es criterio avalado por anteriores acuerdos del Jurado de Expropiación la utilización de dicho sistema para la determinación de los costes de construcción. No existe motivación para un incremento de los costes de ejecución en base a las particularidades de la parcela a expropiar, en tanto su valor se está calculando en base al aprovechamiento medio y el producto inmobiliario característico del entorno”; en el mismo sentido se opusieron los expropiados al alegar que el Tribunal Supremo en sentencia de 10-5-2016 dio plena validez a esas hojas al señalar en el fundamento de derecho quinto “porque admitido por el perito judicial que los costes de construcción dictaminados por los Sres. [redacted] son correctos, precisando el perito que se deja constancia que comprobadas las hojas CV del Colegio Oficial de Arquitectos aportadas por los Sres. [redacted], estas resultan correctas tanto en los conceptos incluidos como en la fecha de versión de la hoja CV utilizada”, sin que por la parte recurrente en conclusiones se hiciera ninguna objeción al respecto. Como asimismo el Tribunal Supremo ha señalado en sentencias de fechas 7 de abril de 2014 y de 3 de junio de 2013. Resta, finalmente, por resolver el motivo de impugnación relativo a los gastos de urbanización, con el que el Ayuntamiento de Oviedo muestra su disconformidad con la superficie que ha de ser considerada. En dicho sentido el Jurado en el Acuerdo de 6-11-15 ha señalado en el fundamento de derecho sexto “En previsión de un vial de 8 metros de ancho como resultado de las obras de urbanización pendientes, es necesario proceder a la urbanización de 52,00 metros ya que las alineaciones al otro lado del vial están definidas según las edificaciones existentes. A efectos de determinar el coste de ejecución de las obras de urbanización

correspondientes a los 52 m² de cesión para vial, se emplea el coste unitario definido en el informe técnico municipal de valoración que asciende a 170,00 €/m²". A dicho fin es preciso acudir a lo actuado en el expediente administrativo en el que consta a los folios 45 y 46, un informe de la Arquitecto Municipal Dña. _____, en el que indica al respecto "Contabilizando una hipotética urbanización de un vial de sección de 8 metros según las alineaciones fijadas por el Plan General, desde esa calle hasta el final de la parcela por el que fija un total de 51.000 euros, que posteriormente en el procedimiento ha sido rectificada a la de 50.834,25 euros.

En este informe de la Arquitecto Municipal aportado en vía administrativa nada se detalla respecto a qué metros han de ser considerados a tal fin, ni tampoco consta una delimitación necesaria al efecto, ni la aportación de un plano o croquis que reflejara la misma, por lo que el Jurado únicamente dispuso del informe que le fue aportado en los términos expuestos. Máxime teniendo en cuenta que para la aplicación del método residual estático, dicho parámetro ha de ser preciso, al objeto de poder ser incluido en la fórmula para obtener su resultado final. Posteriormente, el Ayuntamiento de Oviedo en el recurso de reposición planteado tampoco precisó dicho extremo al señalar al folio 123 del expediente "la carga de urbanización se extiende a toda la sección de la vía en la longitud del frente de la parcela". De ahí que el perito D.

_____ haya indicado en la página 7 de su informe "El informe de la Administración no indica la obtención de la cantidad señalada de 45.000 ... ni metros urbanizados", añadiendo que " Parte importante de sus lindes dan a espacios municipales (parque y parterre)", conforme ha señalado.

Por consiguiente, en esos términos planteados por el Ayuntamiento de Oviedo en vía administrativa fue resuelto por el Jurado. No siendo hasta el informe de la misma Arquitecto Municipal que se acompaña con la demanda de 27-9-2016, obrante al folio 147 de autos, en el que señala "Como complemento a lo ya dicho al respecto de la carga de urbanización", y en el que ahora añade en este informe "en la valoración municipal se tiene en cuenta como carga de urbanización no sólo la sección del vial previsto en el Plan en el frente de la parcela hasta su enlace con vial completamente urbanizado, calle _____ lo que supone una superficie de unos 300 m²", manifestando al minuto 20 en las aclaraciones formuladas que las obras de

urbanización no sólo se han de limitar al frente de la fachada sino que han de conectar con dicha calle, rectificando también la cantidad señalada a la de 50.834,25 euros.

Por lo que ante el devenir de lo actuado no resultan de recibo las pretensiones del Ayuntamiento recurrente, pues pese a la facilidad probatoria de la que dispone la Administración, introduce una cuestión nueva en la vertiente fáctica alterando con ello el escenario del debate, máxime cuando ahora en el informe precitado, acompañado a la demanda, refiere genéricamente “unos” 300 m2, lo que no resulta admisible de acuerdo con lo razonado, pues como ha señalado el Tribunal Supremo en sentencia de fecha 20-4-2015, con cita de las de 12-3-2001, 22-5-2012 y auto de 25-4-2013 “claramente establece la doctrina legal que está vedada, normativamente, la posibilidad de introducir, en la demanda y conclusiones o en las sucesivas alzas jurisdiccionales, nuevos hechos o cambios sustanciales de los ya expuestos en la vía administrativa, capaces de individualizar histórica y jurídicamente nuevas pretensiones o de modular las previamente esgrimidas”, como ya había señalado el Tribunal Supremo en sentencia de fecha 15-1-1994. Por lo que de acuerdo con lo razonado y considerando las circunstancias concurrentes en este caso es por lo que procede rechazar dicho motivo de recurso y, en consecuencia, atendiendo a los razonamientos expuestos procede estimar parcialmente el recurso en el sentido expuesto.

SSEXTO.- En lo que concierne a los intereses legales, el “dies a quo” a tenor de la Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de septiembre de 2006, a efectos del cómputo de los intereses por demora en la tramitación del justiprecio, es el siguiente a la fecha de la efectiva ocupación de los bienes o derechos conforme a lo dispuesto en el art. 52.8 de la Ley de Expropiación Forzosa y hasta que el justiprecio determinado definitivamente en vía administrativa se paga, deposita o consigna eficazmente, sin que, por tanto, exista solución de continuidad entre los intereses del art. 56 -demora en la fijación- 57 -demora en el pago- de la Ley de Expropiación Forzosa, salvo que la ocupación tuviese lugar después de transcurrido seis meses de la declaración de urgencia, pues al entenderse cumplido con ella el trámite de declaración de necesidad de ocupación art. 52.1 de la Ley de Expropiación, el “dies a quo” será el siguiente a aquél en que se cumpla los seis meses de la declaración de urgencia, a menos que ésta no contuviese la relación de bienes o derechos expropiables sin referencia a un



proyecto o replanteo, porque será desde este momento cuando se conocerán los que habrán de ser expropiados.

SÉPTIMO .- Como consecuencia de cuanto antecede es menester que se dicte una sentencia parcialmente estimatoria de las pretensiones instadas por la parte recurrente, no procediendo hacer expresa imposición de las costas devengadas, conforme establece el artículo 139.2 de la Ley 29/98 reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

Vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación,

FALLO

En atención a todo lo expuesto, la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Asturias, ha decidido: Estimar en parte el recurso contencioso administrativo interpuesto por el Procurador Sr.

en nombre y representación del Ayuntamiento de Oviedo contra el Acuerdo del Jurado de Expropiación del Principado de Asturias de fecha 26 de febrero de 2016, nº RE/2016/003 que desestimó el recurso de reposición planteado por dicho Ayuntamiento contra el Acuerdo nº 2015/0662, de fecha 6 de noviembre de 2015, Acuerdos que se anulan por no ser en todo conformes a derecho, en el solo sentido de fijar por el valor en venta un valor unitario de 1.664, 18 €/m²; manteniendo el resto de los extremos del Acuerdo del Jurado y devengándose los intereses conforme se señala en el fundamento de derecho sexto de esta resolución. Sin costas.

Contra la presente resolución cabe interponer ante esta Sala, RECURSO DE CASACION en el término de TREINTA DIAS, para ser resuelto por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo si se denuncia la infracción de legislación estatal o por esta Sala de lo Contencioso-Administrativo de este Tribunal Superior de Justicia si lo es por legislación autonómica.

Así por esta nuestra Sentencia, de la que se llevará testimonio a los autos, la pronunciamos, mandamos y firmamos.

