

Roj: STSJ GAL 7399/2016 - ECLI:ES:TSJGAL:2016:7399
Id Cendoj: 15030330032016100578

Órgano: Tribunal Superior de Justicia. Sala de lo Contencioso

Sede: Coruña (A)

Sección: 3

Nº de Recurso: 7182/2013

Nº de Resolución: 703/2016

Procedimiento: PROCEDIMIENTO ORDINARIO

Ponente: JULIO CESAR CIBEIRA YEBRA-PIMENTEL

Tipo de Resolución: Sentencia

T.S.X.GALICIA CON/AD SEC.3

A CORUÑA

SENTENCIA: 00703/2016

PONENTE: D. JULIO CIBEIRA YEBRA PIMENTEL

RECURSO NUMERO: PROCEDIMIENTO ORDINARIO 7182/2013

RECURRENTE: Teodosio

ADMINISTRACION DEMANDADA: XURADO DE EXPROPIACION DE GALICIA

CODEMANDADA: CONCELLO DE A CORUÑA

EN NO MBRE DEL REY

La Sección 003 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Galicia ha pronunciado la

SENTENCIA

ILMO.SR PRESIDENTE :

JULIO CIBEIRA YEBRA PIMENTEL

ILMOS.SRES.MAGISTRADOS :

JULIO CIBEIRA YEBRA PIMENTEL

FRANCISCO JAVIER CAMBON GARCIA

JUAN BAUTISTA QUINTAS RODRIGUEZ

En A CORUÑA, a 19 de octubre de 2016.

Vistos por la Sala, constituida por los Ilmos. Sres. Magistrados relacionados al margen, los autos del recurso contencioso- administrativo número PROCEDIMIENTO ORDINARIO 7182/2013 interpuesto por el Procurador D^a. EVA MARIA FERNANDEZ DIEGUEZ y dirigido por el Letrado D. DANIEL ROBERTO GARRIDO PAZOS en nombre y representación de Teodosio contra Resolución del Xurado de Expropiación de Galicia de 25-10-12 que fija justiprecio finca num. NUM000 afectada por el Proyecto: 945-Complementario IV Tramo de la Tercera Ronda de Circunvalación de A Coruña". T.m. A Coruña. Exop. NUM001 . Ha sido parte demandada XURADO DE EXPROPIACION DE GALICIA, dirigido por ABOGACIA DE LA COMUNIDAD A CORUÑA. Comparece como parte codemandada CONCELLO DE A CORUÑA, representada por el LETRADO DE LOS SERVICIOS JURIDICOS DEL CONCELLO.

Siendo PONENTE el Magistrado Ilmo. D. JULIO CIBEIRA YEBRA PIMENTEL.

HECHOS

PRIMERO.- Admitido a trámite el presente recurso contencioso-administrativo, se practicaron las diligencias oportunas y, recibido el expediente, se dio traslado del mismo a la/s parte/s recurrente/s para

deducir la oportuna demanda, lo que se hizo a medio de escrito en el que, tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que se estimaron pertinentes, se acabó suplicando que se dictase sentencia declarando no ajustada a derecho la resolución impugnada en este procedimiento.

SEGUNDO.- Conferido traslado a la/s parte/s demandada/s, se solicitó la desestimación del recurso, de conformidad con los hechos y fundamentos de derecho consignados en la/s contestación/nes de la demanda.

TERCERO.- Habiéndose recibido el asunto a prueba y seguido el trámite de conclusiones, se señaló para la votación y fallo del recurso el día 30 de septiembre de 2016, fecha en la que tuvo lugar.

CUARTO.- En la sustanciación del recurso se han observado las prescripciones legales, siendo la cuantía del mismo determinada en 280.994,92 euros.

RAZONAMIENTOS JURIDICOS

Primero.- El actor, D. Teodosio , impugna el Acuerdo del Jurado de Expropiación de Galicia, de fecha 25 de octubre de 2010, resolutorio del justiprecio de la finca nº NUM000 del expediente, expropiada para la obra del proyecto "00945- Complementario IV Tramo de la Tercera Ronda de Circunvalación de A Coruña", y situada en el término municipal de A Coruña.

Segundo.- Es doctrina reiteradamente admitida la de que las Resoluciones de los Jurados de Expropiación gozan de presunción de validez y acierto, más allá de la reconocida con carácter general a cualquier acto administrativo, toda vez que la fijación del justiprecio supone la concreción de un concepto jurídico indeterminado que se realiza de acuerdo con criterios técnicos, presunción que, además de una consecuencia de la aplicación del principio de legalidad, deriva de la especial posición de equilibrio de intereses que ostenta el Jurado en cuanto a la fijación del justiprecio, así como en el carácter técnico de sus componentes, que lo convierte prácticamente en un órgano arbitral, por lo que sus acuerdos gozan de presunción de veracidad, legalidad y acierto por la autoridad de su composición técnica, permanencia y especialización, si bien de naturaleza "iuris tantum", por lo que puede ser revisada en vía jurisdiccional, pero para desvirtuarlo es necesario que se haga prueba bastante de infracción legal, notorio error de hecho o desafortunada apreciación de los elementos probatorios del expediente, cuya demostración corresponde a la parte que impugna el acuerdo, en quién recae la carga de la prueba y debe sufrir las consecuencias perjudiciales de su falta. En cuanto a la justificación de los términos del acuerdo, basta que la argumentación, aunque breve, sea racional y suficiente, permitiendo al interesado conocer las razones que han llevado a la decisión y fundar adecuadamente una posible impugnación, sin exigirse numerosas y abundantes consideraciones, siendo bastante la mención genérica de los criterios utilizados y la referencia a los factores y a los elementos o factores comprendidos en la estimación, siendo suficiente, en definitiva, , que la motivación sea referida al caso cuestionado y contenga la expresión de cuáles son los bienes y derechos a justipreciar, no siendo preciso descender a los datos concretos y a los pormenores que condujeron a la determinación del justiprecio, requisitos que se cumplen con toda suficiencia en el caso de autos, a la vista de las explicaciones ya dichas ofrecidas por el Jurado.

Tercero.- La justificación valorativa que hace el Jurado se atiene a las siguientes bases esenciales. Se dice primero que el requisito previo a toda valoración a efectos expropiatorios es la determinación de la situación básica del suelo, al establecer el art. 22 del TRLS que el suelo se tasaré en la forma establecida en los artículos siguientes según su situación y con independencia de la causa de la valoración y del instrumento legal que lo motive, constando en el expediente que el suelo afectado tenía la clasificación de urbano consolidado destinado a sistema general viario, de acuerdo con el art. 12.3 del TRLS. Pero como, junto al suelo, se expropiaban también una edificación y otros elementos, el valor de la tasación-por aplicación del art. 23.3 de esa misma ley -será el superior entre el valor del conjunto obtenido por el método de comparación y el determinado por el método residual estático aplicado exclusivamente al suelo. En este caso, la dificultad para encontrar muestras comparables (suelos similares con edificación y elementos análogos) hace que el método de comparación deba partir del valor del conjunto de la edificación con el suelo correspondiente al uso que tiene el inmueble en el mercado, para después tener en cuenta los elementos que sobre él existen, es decir, homogeneizando mediante valores absolutos en función del valor que añaden o resten los elementos existentes al suelo expropiado. En este caso, el Jurado entendía que los elementos existentes incrementaban el valor del suelo en la cantidad determinada por su coste de reposición, por lo que se sumaba este valor de los mismos al del suelo para obtener el valor de conjunto, presentándose así una hoja resumen con la valoración conjunta del suelo expropiado y de los elementos, que era superior a la determinada exclusivamente para el suelo por el método residual estático que se recogía a continuación. En cuanto a la determinación del valor del suelo por este otro método, se hace una pormenorizada relación de todos los elementos a

tener en cuenta en relación con el precio de venta de edificio terminado de nave industrial, con el margen de beneficio del promotor, y con los gastos de construcción, lo que incluyen, estos últimos, los costes de ejecución por contrata y los necesarios para la construcción, tales como los honorarios profesionales y los gastos e impuestos no recuperables que la gravan. Al aplicarle al valor unitario de repercusión así obtenido el coeficiente de edificabilidad- 1,942487- resultaba un valor unitario del m2 de suelo de 240,62 euros, pero, en virtud del principio de vinculación, se aceptó el muy superior ofrecido por la Administración expropiante de 701,41 euros.

Cuarto.- En cuanto al valor del suelo, la parte actora trató en vano de demostrar una supuesta valoración errónea del Jurado, primero, mediante una pericia de parte prestada por la arquitecta D^a Sandra , la que critica los cálculos hechos por el Jurado respecto a determinados puntos de la aplicación tanto del método comparativo como del residual, que no pueden ser aceptadas en virtud de las siguientes consideraciones. En cuanto al primero de los métodos, los precios testigo de valores de terrenos con naves industriales a los que se refiere no responden a fuentes objetivas verdaderamente contrastables y comprobables de manera cierta y la práctica totalidad de ellos estarían comprendidos en un polígono industrial distinto, con la pérdida de valor análogo que ello comporta, por lo que el valor de 1074,95 euros por m2 propuesto no aparece en modo alguno justificado. Lo mismo sucede respecto a sus cálculos referidos al otro método posible, el residual, porque los valores que considera para hallar el valor de venta del inmueble en la hipótesis de edificio terminado adolecen de esa misma falta de objetividad y seguridad, con lo que fallan también los cálculos derivados de las aplicaciones relacionadas con ésta, por lo que, en definitiva, no puede admitirse que el valor del suelo y nave por comparación sea el de 1.074 euros por m2 referidos sobre todo al edificio allí existente, ni el valor indicado por el método residual pueda ser el 685,35 euros referido a toda la extensión del terreno, del que resultaría un desproporcionado justiprecio de 657.936 euros, muy superior al fijado por el Jurado. Por otro lado, la pretendida aplicación supletoria de los resultados de una pericia judicial realizada en un juicio distinto y con intervención de propietarios diferentes tampoco sería procedente en este supuesto, pues el objeto de ese otro juicio no era propiamente el justiprecio del suelo expropiado, sino los perjuicios y demérito producido en las partes no expropiadas de esa otra finca-distinta a ésta- por lo que su posible eficacia quedaba totalmente desvirtuada. En cuanto a la prueba pericial judicial de que se dispuso en autos mediante el informe de la arquitecta colegiada nº4232, sus propuestas -de una ligera subida a 402.651 euros-el Jurado había fijado el justiprecio en 339.660 euros- por el método de comparación del valor del suelo y de la edificación, y de una elevación del mismo primero a 342.410 euros, y después a 513.054 euros mediante la aplicación de la actualización que realiza, por el método residual sobre el suelo- no están tampoco debidamente justificadas por razones muy similares a las tenidas en cuenta para el rechazo de la otra pericia. En ambos casos, los pretendidos precios testigo de terrenos con naves industriales se refieren solo a supuestas ofertas de venta, ni siquiera objetivamente comprobables, sin mención alguna de transacciones adquisitivas reales o ciertas y sin que conste siquiera la similitud de los locales y fincas a valorar. Por otra parte, en cuanto al método comparativo propiamente dicho, la actualización pretendida, sin la cual lo propuesto en cuanto a valores se aproximaría mucho a los fijados por el Jurado, se aparta de los criterios valorativos legales en la medida en que el justiprecio había que referirlo exclusivamente al año 2009 cuando se inició el expediente de justiprecio y tomando como referencia valores de ese tiempo, pero sin poder recurrir a fórmulas teóricas de actualización a la inversa, elevando los supuestos menores valores actuales a los que se dice que había que suponer mayores bastantes años atrás. Respecto a la propuesta de valores por el método residual, ocurre algo muy parecido respecto a los elementos valorativos que se tienen en cuenta para determinar las respectivas variables. En este sentido, se partió de simples ofertas de venta de escasa fiabilidad y objetivamente no comprobables por la ausencia de los datos precisos para identificar a las supuestas partes intervinientes, y, por otro lado, tampoco aparece justificado el índice de edificabilidad superior que se propone ni los otros cálculos complementarios que se hacen respecto a los conceptos que se citan, habiendo de resaltarse que, en todo caso, el resultado valorativo final inicial es prácticamente coincidente con el del Jurado, y que, como ya se dijo, no es admisible la actualización pretendida al alza desde la fecha actual hasta aquella otra, en 2009, única a la que había que referir los valores reales conforme a pautas vigentes en el mismo y no degradando los valores actuales para, supuestamente, determinar otros muy superiores en una época muy anterior en el tiempo, por lo que también esta propuesta de la pericia ha de ser rechazada. Por último, la alegación relativa a un mayor valor fiscal derivado del hecho de las compras efectuadas por la empresa que se cita respecto a las compras de espacios para la instalación en las inmediaciones de tal empresa de ocio, tampoco puede tener la relevancia que se dice, pues se trataría solo de meras transacciones de oportunidad y conveniencia sin la suficiente significación análoga para poder influir en las valoraciones posteriores objeto de discusión.

Quinto.- Por lo expuesto, y en los términos indicados, se desestima el recurso presentado, siendo preceptiva la imposición de las costas procesales del mismo a la parte apelante, que la Sala ya declara

anticipadamente que no puede superar por todos los conceptos, tanto de dirección letrada como de representación procesal, el importe de los 900 euros, para cada una de las otras partes intervinientes.

Vistos los preceptos citados y demás de pertinente aplicación,

FALLAMOS:

Desestimamos el recurso contencioso-administrativo presentado por Teodosio contra el Acuerdo del Xurado de Expropiación de Galicia de 25-10-12 que fija justiprecio finca num. NUM000 afectada por el Proyecto: 945-Complementario IV Tramo de la Tercera Ronda de Circunvalación de A Coruña. T.m. A Coruña. Expt. NUM001 , condenando expresamente a la parte apelante al pago de sus costas procesales, cuya cuantía no puede superar por todos los conceptos, tanto de dirección letrada como de representación procesal, el importe de los 900 euros, para cada una de las partes intervinientes.

Notifíquese a las partes haciéndole saber que la misma **no es firme** , y que contra ella, se podrá interponer **recurso de casación** establecido en el art. 86 y ss de la Ley 29/1998, de 13 de julio , reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en su nueva modificación operada por la L.O. 7/2015, de 21 de julio por la que se modifica la L.O. 6/1985, de 1 de julio, por las personas y entidades a que se refiere el art. 89.1 de la Ley 29/1998 , con observancia de los requisitos y dentro del plazo que en él se señala. Para admitir a trámite el recurso, al interponer deberá constituirse en la cuenta de depósito y consignaciones de este Tribunal **(1578-0000-85-7182-13-24)**, el depósito al que se refiere la disposición adicional decimoquinta de la Ley Orgánica 1/2009 de 3 de noviembre (BOE num. 266-de 4/11/09), y, en su momento, devuélvase el expediente administrativo a su procedencia, con certificación de esta resolución.

Así lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACION.- La sentencia anterior ha sido leída y publicada , el mismo día de su fecha por el Ilmo./ a. Sr./a. Magistrado/a Ponente D/ña. D. JULIO CIBEIRA YEBRA PIMENTEL , al estar celebrando audiencia pública la Sección 003 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Galicia. Doy fe. A Coruña, 19 de octubre de 2016.