



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

Recurso nº 3675/97 y ADMUNISTADO 231/98

NOTIFICADA AL PROCURADOR
14 MAYO 2002

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO
Sección Segunda

SENTENCIA nº 479/02

Iltmos. Srs.:
PRESIDENTE

MAGISTRADOS:

En la ciudad de Valencia a tres de abril de dos mil dos.

VISTOS por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana (Sección Segunda) los autos nº 3675/97, seguidos entre partes, de la una y como demandante, la Universidad de Alicante, representada inicialmente por el Procurador y posteriormente por la Procuradora y dirigida por el Letrado - Morales; y también como parte demandante


GENERALITAT
VALENCIANA



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El presente recurso contencioso administrativo se ha interpuesto por la Universidad de Alicante,

contra el acuerdo del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Alicante de 31 de octubre de 1997 (expediente número 82/96) por el que se justificaba una parcela del término municipal de San Vicente del Raspeig expropiada con motivo de las obras de ampliación del Campus de San Vicente de la Universidad de Alicante.

Segundo.- Parece conveniente comenzar por fijar cuáles sean los bienes y derechos expropiados, pues existe discrepancia tanto en cuanto a la superficie del suelo como a la de las construcciones.

Por lo que se refiere al suelo, el Jurado ha considerado como superficie expropiada la de 4.804 m², en tanto que D. y alegan que la superficie expropiada es de 6.414 m².

Sin perjuicio de que no es este recurso el ámbito adecuado para determinar la cabida de una finca, los recurrentes fundamentan su alegación esencialmente en el documento suscrito con el Rector de la Universidad de Alicante el 31 de julio de 1986, y que obra como documento número 2 en el ramo de prueba de la parte. Sin embargo, sin perjuicio del plano que figura en el último folio, después de las firmas, en la estipulación tercera se establece que "la superficie total permutada con motivo de este deslinde es de 167 metros cuadrados, por cada parte, por lo que la finca los cónyuges mantiene la de cuatro mil ochocientos cuatro metros cuadrados.

Por ello este Tribunal no estima acreditado que la superficie expropiada sea distinta de la establecida por el Jurado en su acuerdo.

En cuanto a las construcciones, no se plantea cuestión respecto del edificio normalmente denominado "Cuerpo de Guar-


GENERALITAT
VALENCIANA



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

dia", edificio con una superficie de 229 m², ni en cuanto al cerramiento, pero sí respecto del "Sótano-Almacén", que en otras ocasiones se identifica como refugio antiaéreo subterráneo.

Respecto de este extremo, a la vista de la documentación obrante en el expediente no ha quedado acreditada las concretas características de esa obra subterránea, su estado de conservación, y ni siquiera su accesibilidad, poniéndose en duda por la Universidad de Alicante incluso su existencia misma, siendo llamativo que el contrato de arrendamiento suscrito de la citada finca no haga expresa mención de la nave, de unos 200 m² se dice, y se omita cualquier referencia del sótano-almacén, que de acuerdo con las alegaciones de la parte tiene una superficie de 700 m².

Por ello procede valorar como construcción únicamente la edificación existente en superficie de 229 m² y el cerramiento.

Tercero.- En cuanto a la fecha a tener en cuenta a efectos de valoración, existe abundante jurisprudencia en el sentido de que hay que estar a lo que establece el artículo 36 de la Ley de Expropiación Forzosa, y por tanto es el momento de inicio del expediente de justiprecio, disposición que es preferente, por razón de jerarquía normativa, al artículo 28 del Reglamento, y el expediente de justiprecio no se inicia con la oferta de adquisición de mutuo acuerdo que pueda realizar la Administración (art. 24 LEF), sino cuando se requiere a los propietarios para que presenten hoja de aprecio (art 29 LEF), que en el presente caso fue diciembre de 1995.

Cuarto.- Pero en el presente expediente expropiatorio sucede que no sólo una vez iniciado, y ya avanzado, el procedimiento se declaró de urgencia, sino que también se modificó la clasificación del suelo objeto de expropiación.

En efecto, y según consta acreditado y existe esencial conformidad entre las partes, al inicio del expediente expropiatorio, 1993, el suelo estaba clasificado como suelo urbano común y calificado como sistema general dotacional docente a obtener por expropiación. Sin embargo en abril de 1995 se produce una modificación puntual del Plan General, pasando el suelo a ser



GENERALITAT
VALENCIANA



clasificado como no urbanizable destinado a sistema general de uso docente universitario.

Por la representación de la Universidad de Alicante se alega que tal modificación no es determinante de elevación o disminución de la cuantía del justiprecio expropiatorio.

Sin embargo este Tribunal no puede compartir el criterio de que a efectos de justiprecio sea indiferente que el suelo esté clasificado como no urbanizable o que lo esté como urbano, aunque calificado como sistema general dotacional docente a obtenerse por expropiación. Y buena prueba de ello, aunque pueda no ser el único motivo para ello, es la notable diferencia entre lo ofertado por la Universidad en la fase de mutuo acuerdo en mayo de 1993, 1.580 pts/m², a lo pretendido en su hoja de aprecio o en la demanda, 539 pts/m², lógicamente tomando como fecha la del inicio de la pieza de justiprecio, diciembre de 1995, una vez producida la modificación de la clasificación. Es decir, dos años y medio después, el precio no sólo no se ha incrementado, sino que es sólo la tercera parte de aquél.

Por lo demás resulta llamativo que tal modificación puntual no tenga por objeto ni siquiera permitir la expropiación del suelo para destinarlo a fines educativos, pues ello, no sólo lo permitía el anterior planeamiento, sino que de hecho se había iniciado ya el procedimiento expropiatorio.

A la vista de ello, y según reiterada jurisprudencia interpretativa del artículo 36 de la LEF, tal modificación de la clasificación del suelo expropiado, que sin duda redunda en perjuicio de su valor, y que se ha producido, no ya con vista al proceso expropiatorio, sino incluso en el transcurso de éste, no debe ser tenida en cuenta para fijar el justiprecio.

Quinto.- Partiendo de tales parámetros, se trata de valorar la superficie expropiada como suelo urbano común. Para establecer su valoración el Jurado ha venido a considerar un uso residencial con viviendas VPO, una repercusión para el suelo de un 20%, y unos gastos de urbanización de 3.300 pts/m² de suelo, obteniendo así un valor final de 2.820 pts/m².





Aunque el Jurado afirma en su fundamento derecho cuarto que considera el suelo como urbanizable, los cálculos efectuados son plenamente asumibles para este Tribunal habida cuenta del escaso grado de urbanización del suelo expropiado, que para ser utilizado para la construcción de viviendas VPO exigiría previsiblemente los gastos de urbanización considerados por el Jurado.

Es cierto que cuando tenía la clasificación de suelo urbano común estaba calificado como sistema general dotacional docente, y por tanto no era posible construir viviendas VPO. Pero el Jurado ha considerado el tipo de viviendas que se construye en la zona, y que previsiblemente es el que se hubiese construido sobre ese suelo de tener tal calificación, y por otro lado, cuando de suelo urbano se trata, ese es el tipo de utilización que viene sirviendo para establecer su valor a efectos de expropiación, y evidentemente si se expropia es porque, prácticamente siempre, el suelo está destinado, según el planeamiento, a fines distintos que la construcción de viviendas.

En cuanto a la valoración que pretende la parte expropiada, el informe aportado, que no es propiamente una prueba pericial en sentido procesal, sino de parte, difícilmente puede desvirtuar la presunción de acierto del Jurado. Pero es que además en el presente caso parte de unos valores de mercado que no se ha acreditado que puedan ser considerados como homogéneos para el suelo ahora objeto de valoración, pero sobre todo la conclusión a la que ha llegado no puede ser compartida por este Tribunal al no haber tenido en cuenta gastos como los de promoción y otros necesarios en el mercado, ni tampoco los gastos de urbanización.

Por ello este Tribunal considera adecuada el precio unitario establecido por el Jurado para el Suelo.

Sexto.- Por lo que se refiere a la valoración del suelo, el Jurado comparte la valoración efectuada por la Universidad de Alicante, y por tanto son únicamente los expropiados quienes cuestionan tal valoración, nuevamente en base al informe anteriormente referido.





ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

Pues bien, además de reiterar que no se trata estrictamente de una prueba pericial, la conclusión a la que llega de un valor unitario del Cuerpo de Guardia de 30.693 pts/m² no es compartida por este Tribunal.

Se trata, según recoge el mismo informe, de un edificio con una antigüedad de 49 años, sin agua caliente sanitaria, con bajo grado de electrificación y que se usa como oficina. Pues bien, por muy buen estado de conservación que tenga, y dado el destino para el que fue construido, Cuerpo de Guardia, y el destino que se le da, oficina, no resulta verosímil que, si el coste de construcción de vivienda plurifamiliar en altura es de 37.892 pts/m², el valor de tal edificación de 49 años de antigüedad sea de 30.693 pts/m².

Por ello no cabe sino reiterar que no ha quedado desvirtuada la presunción de acierto del Jurado ni respecto de tal construcción ni respecto del valor del cerramiento de la parcela.

Séptimo.- Por todo ello procede desestimar el recurso contencioso administrativo interpuesto. No se aprecian motivos para hacer una expresa imposición de las costas procesales a tenor de lo dispuesto en el artículo 131 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

FALLAMOS

Primero.- Desestimar el recurso contencioso administrativo interpuesto por la Universidad de Alicante,

contra el acuerdo del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Alicante de 31 de octubre de 1997 (expediente número 82/96) por el que se justiprecia una parcela del término municipal de San Vicente del Raspeig expropiada con motivo de las obras de ampliación del Campus de San Vicente de la Universidad de Alicante.

Segundo.- Confirmar el acuerdo recurrido.


GENERALITAT
VALENCIANA



MINISTERIO
DE JUSTICIA

Tercero.- No hacer pronunciamiento expreso en materia de costas.

Notifíquese esta sentencia a las partes, y luego que gane firmeza líbrese certificación literal de la misma y remítase juntamente con el respectivo expediente administrativo al órgano demandado, quien deberá llevar aquélla a puro y debido efecto, sirviéndose acusar el oportuno recibo.

Así por esta nuestra sentencia de la que se llevará testimonio literal a los autos principales, juzgando lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACIÓN.- Leída y publicada por el Ilmo. Sr. Magistrado Ponente en esta Sala, de la que, como Secretario, certifico, a



GENERALITAT