

T.S.J.C.V.
Sala Contencioso Administrativo
Sección Tercera
 R. 271/02

SENTENCIA N° 866/05

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD

VALENCIANA

SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO

Sección Tercera

Ilmos. Srs.:

Presidente:

D. JOSÉ BELLMONT MORA.

Magistrados:

D. LUIS MANGLANO SADA.

D. FERNANDO NIETO MARTÍN.

NOTIFICADA AL PROCURADOR
 30 MAYO 2005

En la Ciudad de Valencia, a 18 de mayo de dos mil cinco.

VISTO por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, el recurso contencioso-administrativo n.º 271/02, interpuesto por la Procuradora en nombre y representación de contra el Jurado Provincial de Expropiación de Alicante, habiendo sido parte en autos la Administración demandada, representada por el Abogado del Estado, así como la Universidad de Alicante, representada por la Procuradora

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Interpuesto el recurso y seguidos los trámites prevenidos por la Ley, se emplazó a la parte

1



GENERALITAT
 VALENCIANA

PAPEL DE OFICIO

T.S.J.C.V.
Sala Contencioso Administrativo
Sección Tercera
R.271/02

recurrente para que formalizara la demanda, lo que verificó mediante escrito en que solicitó se dictase sentencia declarando no ajustada a derecho la resolución recurrida.

SEGUNDO.- Las representaciones de las partes demandadas contestaron a la demanda, mediante escritos en los que solicitaron se dictara sentencia por la que se confirmara la resolución recurrida.

TERCERO.- Habiéndose recibido el proceso a prueba, se emplazó a las partes para que evacuasen el trámite de conclusiones y, verificado, quedaron los autos pendientes para votación y fallo.

CUARTO.- Se señaló la votación y fallo para el día 17 de mayo de dos mil cinco, teniendo así lugar.

QUINTO.- En la tramitación del presente proceso se han observado las prescripciones legales.

VISTOS: Los preceptos legales citados por las partes, concordantes y de general aplicación.

Siendo Ponente el Magistrado Ilmo. Sr. D. Luis Manglano Sada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El presente recurso contencioso-administrativo se ha interpuesto por contra el acuerdo de 22 de noviembre de 2001 del Jurado Provincial de Expropiación de Alicante, que fijó un justiprecio de 32.757.480 ptas. por la expropiación de la finca de la actora nº 6, de 15.598 m², sita en San Vicente del Raspeig, en virtud del proyecto de Expropiación de la Universidad de Alicante, II Fase.

SEGUNDO.- A partir del expediente administrativo y de la prueba documental y pericial practicada en autos se

2

T.S.J.C.V.
Sala Contencioso Administrativo
Sección Tercera
R. 271/02

desprende que la finca actora se encontraba en el ámbito de la Fase II expropiatoria destinada a la Universidad de Alicante, estando afectada por el PGOU de San Vicente del Raspeig, aprobado definitivamente por la CTU de Alicante el 5-5-1990, y por el Plan Especial del campus de la Universidad de Alicante, aprobado por el mismo organismo el 29-9-1995, modificado el 27-6-2001.

La parcela litigiosa estaba clasificada como suelo no urbanizable, uso docente universitario.

Pues bien, el Proyecto de expropiación por tasación conjunta fue definitivamente aprobado por la CTU de Alicante el 11 de julio de 2000, siendo notificado a la actora el 30-8-2000, si bien la ocupación de la finca se hizo en virtud del Convenio preliminar con la Universidad de Alicante de fecha 29-11-1995.

La resolución de 22-11-2001 del Jurado Provincial de Expropiación indica que la propiedad hizo una propuesta de valoración alternativa de 75.527.269 ptas. (12.135 pts/m²) o de 74.609.060 ptas. (4.873 pts./m²), reseñando que la Administración presentó una valoración de 31.197.600 ptas., a razón de 2.000 ptas./m².

El Jurado Provincial de Expropiación resolvió el 22-11-2001 otorgar al suelo no urbanizable de la actora el valor de 2.000 ptas./m², más el 5% de premio de afección, mostrando su disconformidad la recurrente por entender que el procedimiento expropiatorio ha incurrido en vicio de nulidad, por considerar que la finca expropiada debe valorarse como urbanizable, por resultar incorrecto el valor otorgado por el Jurado y por resultar procedente el método residual pretendido, en aplicación del artículo 27.2 de la Ley 6/1989, a tenor del informe pericial aportado con la demanda a cargo de , solicitando un justiprecio final de 83.335.497 ptas., que incluye el 5% de premio de afección y 4.504.622 ptas. por ocupación anticipada.

La Administración del Estado considera que debe prevalecer la presunción de certeza del justiprecio del Jurado Provincial de Expropiación, debiendo estar a la clasificación urbanística fijada por el PGOU y a la consiguiente valoración de 2.000 pts/m².

La Universidad de Alicante recalca que la finca expropiada pertenece a un sistema general de usos dotacional universitario, debiendo valorarse como suelo no urbanizable por carecer de aprovechamiento lucrativo,



T.S.J.C.V.
Sala Contencioso Administrativo
Sección Tercera
R.271/02

negando la existencia de nulidad procedimental por haber consentido la actora los posibles vicios de tramitación.

TERCERO.- El presente debate jurídico deberá comenzar por rechazar los vicios de procedimiento denunciados por la actora, pues siendo cierto que hubo un Convenio Preliminar de 1995 y en ningún momento la Administración presentó la preceptiva hoja de aprecio o convenio expropiatorio, sin existir una individualización valorativa de la finca expropiada, no es menos cierto que la aprobación definitiva del proyecto expropiatorio por la CTU de Alicante el 11-7-2000 no fue objeto de impugnación en tiempo y forma, lo que convierte la presente cuestión en una mera discusión sobre la correcta valoración de la finca expropiada y, por tanto, en una discrepancia de carácter económico.

Entrando en el análisis del acto impugnado, deberá determinarse que, según proclama constante Jurisprudencia, que la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de junio de 1.992 reitera, los acuerdos de los Jurados merecen ser acogidos con el crédito y autoridad que se desprende de su doble composición técnico-jurídica y de su permanencia y estabilidad, lo cual, si bien no es óbice alguno para que los Tribunales puedan ordenar la nulidad de sus decisiones, para ello tiene que producirse una infracción de preceptos legales o un error o disconformidad patente con elementos de juicio que obren en el expediente o fueren aportados a los autos, gozando dichos organismos de la Administración Pública de cierta discrecionalidad técnica, a fin de determinar y concretar con exactitud el justo valor de los bienes expropiados, pudiendo hacer uso para lograrlo de las facultades previstas en el art. 43 de la Ley de Expropiación Forzosa, aportando sus miembros los conocimientos adquiridos por la diversa experiencia de cada uno de ellos; si no existe prueba que ante la jurisdicción contencioso-administrativa destruya las apreciaciones que hace el Jurado, ha de estarse a cuanto éste decidió, porque el recurso es un proceso a un acto que goza de la presunción de acierto.

El medio probatorio adecuado para destruir esta presunción es, en la generalidad de los casos y en éste, el dictamen pericial, prueba que puede acreditar que el Jurado no ha estado acertado al valorar determinados elementos expropiados, que son los controvertidos en el recurso.

Esta prueba ha de realizarse en el recurso, no bastando con reproducir la practicada en el expediente,



T.S.J.C.V.
Sala Contencioso Administrativo
Sección Tercera
R. 271/02

pues ésta ya fue tenida en cuenta por el Jurado al decidir el justiprecio de cada uno de los elementos que lo componen.

Por ello, resultará relevante la prueba pericial practicada en el presente proceso a cargo de la arquitecta D^a. Dolores Lozano Rubio, que comienza por tratar la cuestión de la clasificación y calificación del suelo de la finca expropiada.

Respecto a la pretensión actora de que los terrenos expropiados, pese a estar clasificados como suelo no urbanizable, equipamiento docente universitario, sean valorados como suelo urbanizable por existir un aprovechamiento lucrativo en la zona, la pericial practicada en el proceso afronta la cuestión y llega a una conclusión positiva de la tesis actora por darse los requisitos legales para que la valoración parta de una consideración de suelo urbanizable, criterio que debe compartir esta Sala.

En efecto, el artículo 25 de la Ley 6/1998, de 13 de abril fija el criterio general de valoración:

"1. El suelo se valorará conforme a su clasificación urbanística y situación, en la forma establecida en los artículos siguientes.

2. La valoración de los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, autonómico o estatal, tanto si estuvieran incorporados al planeamiento urbanístico como si fueran de nueva creación, se determinará, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley, según la clase de suelo en que se sitúen o por los que discurren.

No obstante, en el supuesto que el planeamiento urbanístico los haya adscrito o incluido en algún ámbito de gestión, a los efectos de su obtención a través de los mecanismos de equidistribución de beneficios y cargas, su valoración se determinará en función del aprovechamiento de dicho ámbito, conforme a lo dispuesto en los artículos siguientes."

De tal disposición se deriva que la pretensión actora de que sus terrenos sean valorados como si de suelo urbanizable se trataran exigiría su previsión en el planeamiento municipal, cuestión documentalmente acreditada en autos, pero, además, que se incluyeran en un determinado ámbito de gestión en el que se les pudiera atribuir algún tipo de aprovechamiento lucrativo, de



T.S.J.C.V.
Sala Contencioso Administrativo
Sección Tercera
R.271/02

manera que la programación de beneficios y cargas debiera suponer una valoración como si se tratara de suelo urbanizable.

Este es el caso que nos ocupa, pues el Plan Especial del Campus de la Universidad de Alicante de 29-9-1995, modificado el 27-6-2001, permite entender que se ha modificado el Plan General de San Vicente del Raspeig en aplicación del artículo 12-e) de la LRAU, lo que significa la superación del concepto y naturaleza de suelo no urbanizable para entender que la finca actora cuenta con un valor y aprovechamiento urbanístico propio de un suelo urbanizable, lo que permite realizar su valoración de mercado siguiendo el método del dictamen pericial de autos, que utiliza el método residual, cuyo valor final será el establecido para las Viviendas de Protección Oficial.

Tal determinación es lógica y responde a la reiterada interpretación jurisprudencial de que el precio de una expropiación dentro de un ámbito de actuación urbanística, en el que existe un aprovechamiento lucrativo, debe hacerse a precio de suelo urbano o urbanizable aunque se traten de suelos no urbanizables destinados a dotaciones o sistemas generales, pues ello responde a una exigible distribución equitativa de cargas y beneficios, tal como ya se expuso en la sentencia nº 1573/2003, en la que se revisaba una expropiación urbanística en ejecución de las previsiones del PGOU de Aldaia, afectando a terrenos incluidos en un Plan Especial, lo que permitió una valoración acorde a lo dispuesto en el art. 27.2 de la Ley 6/1998 (suelo urbanizable).

Pues bien, siguiendo el dictamen pericial se llega a fijar un valor residual de 10.758 ptas./m² (64,66 euros/m²) que, multiplicado por la edificabilidad del Plan Especial (0,399 m²/m²s) y la superficie de la finca (15.598,8 m²), otorga un resultado de 66.956.944 ptas. (402.419,34 euros), sin incluir el premio de afección, cantidad que debe señalarse como correcta y ajustada a los parámetros jurídicos indicados.

En consecuencia, deberá estimarse parcialmente la demanda, reconociendo el derecho de la recurrente a que se valore su finca expropiada en 402.419,34 euros, más el premio de afección.



T.S.J.C.V.
Sala Contencioso Administrativo
Sección Tercera
R. 271/02

CUARTO.- No se aprecian motivos para hacer una expresa imposición de las costas procesales, de conformidad con el artículo 139.1 de la Ley Jurisdiccional.

F A L L A M O S

1. Estimamos en parte el recurso contencioso-administrativo interpuesto por contra el acuerdo de 22 de noviembre de 2001 del Jurado Provincial de Expropiación de Alicante, que fijó un justiprecio de 32.757.480 ptas. por la expropiación de la finca de la actora nº 6, de 15.598 m², sita en San Vicente del Raspeig, en virtud del proyecto de Expropiación de la Universidad de Alicante, II Fase

2. Se anula y deja sin efecto dicha resolución por ser contraria al ordenamiento jurídico.

3. Se reconoce el derecho de la recurrente a percibir de la Administración un justiprecio de 402.419,34 euros, más el premio de afección.

4. No se hace expresa imposición de las costas procesales.

A su tiempo, y con certificación literal de la presente, devuélvase el expediente administrativo al Centro de su procedencia.

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

PUBLICACIÓN: Leída y publicada ha sido la anterior

7

PAPEL DE OFICIO



GENERALITAT
VALENCIANA

T.S.J.C.V.
Sala Contencioso Administrativo
Sección Tercera
R. 271/02

sentencia por el Ilmo. Sr. Magistrado Ponente que ha sido para la resolución del presente recurso, estando celebrando audiencia pública esta Sala, de lo que, como Secretario de la misma, certifico. Valencia, en la fecha arriba indicada.

