



ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTIZIA

**T.S.X.GALICIA CON/AD SEC.3  
003 - A CORUÑA**

Juan Lage Fernández-Cervera  
Procurador de los Tribunales  
**F/NOTIFICACIÓN:24/02/2015**

N.I.G: 15030 33 3 2012 0016129

Procedimiento: PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0007672 /2012

Sobre EXPROPIACION FORZOSA

De D/ña. CONCELLO DE VIGO (PONTEVEDRA)

Letrado: LETRADO DE LOS AYUNTAMIENTO DE VIGO SERVICIOS JURIDICOS DEL

Procurador: JUAN LAGE FERNANDEZ-CERVERA

Contra D/ña. XURADO DE EXPROPIACION DE GALICIA

Letrado: LETRADO COMUNIDAD(SERVICIO PROVINCIAL)

Procurador:

7539-111

D./ D<sup>a</sup>. ENRIQUETA ROEL PENAS, Secretario Judicial de  
T.S.X.GALICIA CON/AD SEC.3 003, de los de A CORUÑA.

**POR EL PRESENTE HAGO CONSTAR:** Que en los autos de  
PROCEDIMIENTO ORDINARIO n° 0007672 /2012 ha recaído sentencia,  
del tenor literal:

**T.S.X.GALICIA CON/AD SEC.3  
A CORUÑA**

SENTENCIA: 00098/2015

PONENTE: D. FRANCISCO JAVIER CAMBON GARCIA

RECURSO NUMERO: PROCEDIMIENTO ORDINARIO 7672/2012

RECURRENTE:CONCELLO DE VIGO

ADMINISTRACION DEMANDADA:XURADO DE EXPROPIACION DE GALICIA

**EN NOMBRE 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

A J

sta -



En A CORUÑA, a Dieciocho de febrero de dos mil quince.

Vistos por la Sala, constituida por los Ilmos. Sres. Magistrados relacionados al margen, los autos del recurso contencioso-administrativo número PROCEDIMIENTO ORDINARIO 7672/2012 interpuesto por el LETRADO DE LOS SERVICIOS JURIDICOS DEL AYUNTAMIENTO DE VIGO (notf. Proc. Juan Lage Fernández Cervera) en nombre y representación de CONCELLO DE VIGO contra Acuerdo del Xurado de Expropiación de Galicia de 12-7-12 desatendiendo el requerimiento previo del Concello de Vigo contra resolución de 2-2-12, que fijaba justiprecio finca num. 5 del proyecto "818-Area Dotacional N° 1 do Pepri Casco Vello na Rúa Celso Emilio Ferreiro. Expt. 206/413". T.m. Vigo. Exp. 85/10. Ha sido parte demandada XURADO DE EXPROPIACION DE GALICIA, representada por el LETRADO DE LA XUNTA DE GALICIA.

Siendo PONENTE el Magistrado Ilmo. D. FRANCISCO JAVIER CAMBON GARCIA.

#### 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.-** No habiéndose recibido el asunto a prueba y seguido el trámite de conclusiones, se señaló para la votación y fallo del recurso el día 13 de febrero de 2015, 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 29.615,39 euros.

#### RAZONAMIENTOS JURIDICOS

**PRIMERO.-** Que el Concello de Vigo impugna acuerdo del XEG sobre justiprecio de finca num. 5 del proyecto "Area



Dotacional num. 1 do Pepri Casco Vello na rúa Celso Emilio Ferreiro", t.m. Vigo, que se fijó en 89.019,22 euros, cuando la valoración municipal alcanzó a 59.403,83€, señalándose a 2.067,81 €/m<sup>2</sup> de suelo, cuando el Concello lo tasaba a 1.379,88€/m<sup>2</sup>.



**SEGUNDO.-** Que las resoluciones de los Xurado de Expropiación gozan de presunción de validez y de 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 Xurado 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 desvirtuarla 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 quien recae la carga de la prueba, y debe sufrir las consecuencias perjudiciales de su falta.

**TERCERO.-** Que la parte recurrente señala que el Xurado se pronunció emitiendo una cifra sin respaldo suficiente del acuerdo; pero para entender satisfecha la exigencia de motivar que impone a los Xurados de Expropiación el art. 35 apd. 1 de LEF basta con 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, propiciando así su defensa frente a la actuación que considere perjudicial a sus intereses, sin exigirse numerosas y abundantes consideraciones, siendo bastante la mención genérica de los criterios utilizados y la referencia 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 precisos y a los pormenores que condujeron a la determinación del justiprecio.

**CUARTO.-** Que el XEG empleó el método residual estático, con la cumplida utilización de los requisitos de referencia legales para determinar el justiprecio, fundamentalmente el art. 24 del TRLS, apareciendo del expediente la existencia de predios sobre los que proceder a la determinación de la edificabilidad teniendo en consideración la ubicación del bien expropiado, concurriendo los requisitos del art. 40.2 de la



ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN  
DE XUSTIZIA

Orden ECO/805/2003, resultando que los elementos de cálculo de los costes probables, así como el beneficio comparable del constructor es conforme a la normativa, habiéndose eliminado cualquier elemento especulativo atendidos la situación urbanística y el mejor o mayor uso que le pudiera ser asignado a la edificación, constando explicados tanto el ámbito de edificabilidad, como la edificación hipotética más probable de acuerdo con los usos mayoritarios en el ámbito espacial homogéneo del suelo a los efectos de valoraciones.

**QUINTO.-** Que la edificabilidad de que es susceptible teniendo en cuenta la realidad de la finca y el desarrollo de la urbanización acorde a la normativa al tiempo de autorización de las obras, es la de suelo urbano al que el PXOM y el Pepri no le atribuye edificabilidad, por lo que habrá de acudir al método subsidiario de cálculo, la media del ámbito espacial homogéneo en que se halle, y se le reconoce por el XEG la reconocida por el Concello al folio 695, medio de 2,04 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, atendidas las condiciones de edificación, viales de acceso, áreas libres y restos de elementos de aprovechamiento lucrativo, justificando el producto inmobiliario final en uso residencial, vivienda colectiva, a tenor del propio Pepri, normativa que regula los usos de los que es susceptible el suelo urbano comprendido en su ámbito de aplicación, así 3.5.3 clases de usos permitidos, conforme al cual es más que posible, de acuerdo a tal norma, propio Pepri, de la zona en que se halla la finca expropiada, tal uso, lo que corrobora el gráfico del folio 631 del expediente, en que se observa la posibilidad de que sean construídas tal tipo de edificaciones, de vivienda colectiva con garajes, lo que cumple el principio de mejor y mayor uso, al ser, además, los que mejor se acomodan art. 3 de la orden, destinarlo al uso económicamente más aconsejable dentro de las posibilidades.

**SEXTO.-** Que la resolución del XEG cumple con todos los requisitos del art. 40 orden ECO/805/2003, tanto en lo referente a la determinación de los gastos como el precio final y al margen del promotor; se han aplicado los criterios de la Norma 20 del RD 1020/1993, toda vez que el MBC determinado por el XEG es el más indicado al producto final de viviendas colectivas con garaje, atendiendo la legislación gallega de viviendas protegidas, considerando la zona en que se halla Vigo, atendidas las normas del D. 18/2006, ayudas en materia de vivienda protegida, de tal forma que a los terrenos ubicados en la zona territorial 1 del Anexo 1, le corresponderían los MBC 2, por hallarse en el Concello de Vigo, y así le corresponde un coste de construcción de 768,56€/m<sup>2</sup> para vivienda y 414,35€/m<sup>2</sup> para garaje, atendidos el MBC, la actualización de dichas zonas, cuadro de coeficientes del RD 1020/93; también recoge los gastos de comercialización y gestión ascendentes al 10% del total de los cobros, cantidad asumible y razonable y lo mismo el margen de



ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTIZIA

beneficio del promotor, del 18,462%; cumpliendo también lo ordenado relativo a los precios de venta; los "testigos" son válidos por la proximidad, tamaño y situación urbanística, que es idéntica, resultando unos ingresos de 1.372.741,5€, con valor de repercusión de 1.013,63€/m<sup>2</sup>, aplicado sobre una edificabilidad de 2,04 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, arroja un valor unitario de 2.067,81€/m<sup>2</sup>.

**SEPTIMO.-** Que conforme al art. 139 LJCA han de imponerse a la parte demandante las costas del juicio hasta un máximo los honorarios de Letrado de 1.500 euros.

**VISTOS** los artículos citados y demás de general pertinente aplicación,

**FALLAMOS:**

Que desestimamos el recurso interpuesto por el Concello de Vigo contra Acuerdo del XEG sobre justiprecio de finca num. 5 del Proyecto de Area Dotacional do Pepri Casco Vello, na Rúa Celso Emilio Ferreiro, en Vigo; imponiendo a la parte demandante las costas del juicio, hasta un máximo de 1.500 euros los honorarios de Letrado.

Notifíquese a las partes haciéndole saber que la misma es **firme**, y que contra ella, sólo se podrá interponer recurso de **casación en interés de Ley** establecido en el art. 100 de la Ley 20/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, por las personas y entidades a que se refiere dicho precepto, dentro del plazo de **tres meses** siguientes a su notificación. Asimismo podrá interponer contra ella cualquier otro recurso que estime adecuado a la defensa de sus intereses. Para admitir a trámite el recurso, al interponer deberá constituirse en la cuenta de depósito y consignaciones de este Tribunal **(1578-0000-85-7672-12-24)**, 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.

Concuerda bien y fielmente con su original al que me remito y, para que así conste, y para su unión a los autos extiendo y firmo la presente certificación.

En A CORUÑA, a dieciocho de Febrero de dos mil quince.

**EL/LA SECRETARIO/A JUDICIAL**  
ENRIQUETA ROEL PENAS