

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

003 - A CORUÑA

Equipo/usuario: MQ

N.I.G: 15030 33 3 2014 0001242

Procedimiento: PO PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0007362 /2014 /

Sobre EXPROPIACION FORZOSA

De D/ña . CONCELLO DE VIGO (PONTEVEDRA)

Abogado: LETRADO DE LOS AYUNTAMIENTO DE VIGO SERVICIOS JURIDICOS DEL

Procurador: ANTONIO PARDO FABEIRO

Contra D/ña. XURADO DE EXPROPIACION DE GALICIA, C.M.V.M.C. DE BEADE

Abogado: LETRADO COMUNIDAD, JERONIMO ANGEL ESCARIZ COVELO

Procurador : , MARTA RODRIGUEZ COSTAS

D./ D^a. INMACULADA PÉREZ ARROJO, Letrado de la Administración de Justicia 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 nº 0007362 /2014 ha recaído , del tenor literal:

T.S.X.GALICIA

CON/AD SEC.3

A CORUÑA

SENTENCIA: 00041/2017

PONENTE: D. JULIO CIBEIRA YEBRA PIMENTEL

RECURSO NUMERO: PROCEDIMIENTO ORDINARIO 7362/2014

RECURRENTE:CONCELLO DE VIGO (PONTEVEDRA)

ADMINISTRACION DEMANDADA:XURADO DE EXPROPIACION DE GALICIA

CODEMANDADA:COMUNIDAD DE MONTES VECINALES MANO COMUN DE BEADE

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

JUAN BAUTISTA QUINTAS RODRIGUEZ

CRISTINA MARIA PAZ EIROA

En A CORUÑA, a 25 de enero de 2017.

Vistos por la Sala, constituida por los Ilmos. Sres. Magistrados relacionados al margen, los autos del recurso contencioso-administrativo número PROCEDIMIENTO ORDINARIO 7362/2014 interpuesto por el Procurador D. ANTONIO PARDO FABEIRO y dirigido por el LETRADO DE LOS SERVICIOS JURIDICOS DEL AYUNTAMIENTO DE VIGO en nombre y representación de CONCELLO DE VIGO (PONTEVEDRA) contra Resolución del Xurado de Expropiación de Galicia de 24-7-2014, confirmatoria de otra de 5-12-13, sobre fijación de justiprecio de la parcela num. 1 del expediente expropiatorio correspondiente a la ampliación de la Universidad de Vigo 2ª fase (retasación). T.m. Vigo. Expt. 4259/11 . Ha sido parte demandada XURADO DE EXPROPIACION DE GALICIA, dirigido por ABOGACIA DE LA COMUNIDAD A CORUÑA. Comparece como parte codemandada COMUNIDAD MONTES VECINALES MANO COMUN DE BEADE, representada por el Procurador Dª. MARTA RODRIGUEZ COSTAS y dirigido por el Letrado D. JERONIMO A. ESCARIZ COVELO.

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 20 de enero de 2017, 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 195.714,62 euros.

RAZONAMIENTOS JURIDICOS

Primero.- La actora en este segundo recurso, que no es objeto de este procedimiento sino que lo ha sido del recurso 7195/2014,-la Comunidad de montes en mano común de Beade, en cuanto propietario de la finca expropiada- , impugna la desestimación por silencio administrativo de su recurso de reposición contra el Acuerdo del Jurado de Expropiación de Galicia, de fecha 5 de diciembre de 2012, resolutorio del justiprecio por retasación de la finca número 1 del expediente expropiatorio para la obra del proyecto "1166-Ampliación da Cidade Universitaria 2ª Fase", situada en el término municipal de Vigo, ampliada a la posterior expresa sobre lo mismo, de fecha 10 de julio

de 2014, desestimatoria del primer recurso ya dicho, pidiendo la elevación del justiprecio inicialmente fijado por Acuerdo original del jurado de fecha 25 de julio de 2002. Por otro lado, y en un recurso paralelo contra el acuerdo que fijó el justiprecio retasado, que indebidamente no se acumuló, el Ayuntamiento de Vigo, como Administración expropiante, recurrió también el mismo Acuerdo que retasó la finca, solicitando que fuese rebajado en los términos indicados en su demanda, por lo que, en definitiva, procede estudiar conjuntamente los planteamientos de una y otra parte, para, aunque tratándose de recursos distintos, tratar de justificar la solución que la Sala entiende la más adecuada, que es la de desestimar ambos por las razones que pasan a exponerse.

Segundo. El recurso del monte vecinal hace primero un resumen de todas las actuaciones más importantes que se llevaron a cabo de manera sucesiva en ese ámbito que pudieran tener influencia en el caso. Conviene destacar que ya el Ayuntamiento de Vigo había aprobado inicialmente el 11 de septiembre de 1992 la Delimitación de terrenos al objeto de la urgente ocupación con destino a la ampliación de la Ciudad Universitaria Segunda Fase, lo que se aprobó de manera definitiva el 27 de noviembre de ese mismo año, con la decisión añadida de solicitar a la Xunta de Galicia la declaración de prevalencia del proyecto expropiatorio con relación a los intereses del monte vecinal donde estaba situada la finca, y la urgente ocupación de los terrenos. El 8 de noviembre de 1993 se declaró la prevalencia del interés social de la ampliación de la Universidad de Vigo sobre la utilidad de los montes vecinales afectados, y el 17 de febrero de 1994 se declaró la urgente ocupación de los terrenos comprendidos en el proyecto. Por otro lado, el 29 de marzo de 1994 se procedió al levantamiento del acta previa a la ocupación de la finca número uno objeto de estos dos recursos, que en el momento de la tramitación del expediente expropiatorio de la misma estaba clasificada en el PGOM de Vigo de 29 de abril de 1993 (Fecha de su aprobación definitiva) como suelo urbanizable programado. Después, por resoluciones del Jurado Provincial de Expropiación de fechas 14 de mayo de 2002 y 25 de junio de 2002, esta segunda desestimatoria del recurso de reposición presentado contra la primera, se estableció definitivamente en vía administrativa el justiprecio del suelo expropiado en la cifra de 2,22 euros por m², pero que la Sala del TSXG, en sentencia

de 15 de noviembre de 2006, confirmada después por el T.S.-en respuesta a las pretensiones del recurso jurisdiccional contencioso- administrativo interpuesto por el monte vecinal contra el acuerdo del Jurado ya dicho- elevó a 8,72 euros el m² . Consta asimismo que, varios años después, el nuevo PGOM de Vigo de 16 de mayo de 2008, completado por una Orden de 13 de julio de 2009, estableció una clasificación distinta para todos los terrenos comprendidos dentro del ámbito del proyecto, ya que, para acomodar a la realidad la sucesiva ejecución de las obras proyectadas en el mismo que se fueron sucediendo en el tiempo, ya los incluyó dentro de la clase de suelo urbano consolidado. Y 20 de julio de 2010 la comunidad de montes actora solicitó al Ayuntamiento de Vigo que retasase los terrenos de esta finca que le habían sido expropiados, acompañando a tal solicitud una hoja de aprecio fundada en el informe técnico de un arquitecto por la cantidad total de 2.602.627 euros, a razón de 83,97 euros por m², casi siete veces más que lo concedido por el Jurado. El Ayuntamiento rechazó esta petición y señaló un justiprecio por la retasación de 5,48 euros por m², que el Jurado de Expropiación de Galicia, por Acuerdo de 5 de diciembre de 2013-el que es objeto de impugnación en estos dos recursos por ambas partes implicadas, fijó definitivamente en 13, 07 euros . La comunidad de montes actora insiste en su recurso jurisdiccional que el justiprecio ha de fijarse en 83,97 euros, y el Ayuntamiento expropiante pide que se rebaje a los 5,48 euros ya dichos.

Tercero.- El recurso del monte vecinal alega esencialmente que el Acuerdo del Jurado, pese a la presunción de certeza que acompaña inicialmente a sus valoraciones, infringió el art. 58 de la LEF-que prevé que, si transcurrieran dos años-en la actualidad cuatro años- sin que el pago de la cantidad fijada como justo precio se pague o consigne, habrá de procederse de nuevo a evaluar las cosas o derechos objeto de la expropiación , con arreglo a los preceptos contenidos en el capítulo del presente título-en el sentido de que el Jurado solo tomó en consideración las condiciones urbanísticas originarias, y no las existentes en el momento del inicio del expediente de retasación, en cuanto infringirían la doctrina jurisprudencial establecida en cuanto a que el carácter de la retasación no es una mera operación de actualización monetaria, sino el de una nueva valoración de los bienes, teniendo en cuenta las circunstancias existentes en el momento en que se lleva a cabo la nueva valoración, de

acuerdo con el contenido de las STS que se citan. De esta manera, y como el suelo había pasado de la clase de urbanizable programado que tenía en el momento en que se determinó el justiprecio en el primer acuerdo del Jurado de julio de 2002 y que modificó al alza esta misma Sección mediante la sentencia ya dicha, a la de suelo urbano consolidado cuando se presentó la petición de retasación el 20 de julio de 2010, había que estar a esta nueva clasificación al tiempo de esta solicitud y volver a tasar la finca conforme al método legalmente previsto para esta nueva clase de suelo, que sería el residual, conforme al que la entidad actora hace su propuesta en los términos marcados por su perito de parte. No ignora la Sala la doctrina al respecto marcada por las sentencias que se citan, pero entiende, desde una interpretación integral y coherente de todas las circunstancias concurrentes, que no es aplicable a este concreto caso de que se trata, por lo que pasa exponerse. En la contestación de la Xunta se resalta con toda razón que el informe que se aporta con la demanda tiene en consideración la urbanización que se ha llevado a cabo mediante los sucesivos cambios urbanísticos que la fueron permitiendo a través de las fases correspondientes, pero que emanaban y tenían su raíz en la primera clasificación de suelo urbanizable programado. Para ello, invoca la sentencia del TS de 28 de noviembre de 1995, en la que se precisa que, en efecto, "la figura de la llamada retasación, del artículo 58 de la Ley expropiatoria, supone una nueva valoración, independiente de la primitiva, y que tiene su razón de ser en la caducidad del justiprecio anteriormente establecido, pero el único punto de conexión con la valoración originaria radica en que en la retasación han de evaluarse los bienes o derechos expropiados en su mismo estado material o físico que tenían en aquella ocasión, aunque referidos a las pautas de valoración existentes en el momento de reiniciarse el expediente de justiprecio-art. 36 de la LEF- que aquí ha de entenderse referido a la fecha de la solicitud de la retasación", de lo que necesariamente hay que deducir que la determinación del nuevo valor no podrá incorporar las obras y demás actuaciones que se hayan podido efectuar en el bien expropiado como consecuencia de esos cambios en la clasificación que se fueron efectuando. Ese mismo argumento se señala también al final en las STS invocadas por la actora de fechas 20 de junio de 2012 (Recurso de casación 3238/2009) y de 24 de mayo de 2013, ya que en la primera se hace notar que las únicas características originarias del bien expropiado que deben seguir considerándose a efectos de

retasación son las puramente físicas, ya que, como consecuencia de la realización del proyecto que legitimó la expropiación es posible que dichas características físicas hayan variado; y tomar en consideración esas nuevas características físicas conculcaría la prohibición impuesta por el art. 36 de la LEF de incluir en justiprecio las plusvalías-o las minusvalías-habidas con posterioridad a la iniciación del expediente de justiprecio, ya que la retasación debe buscar el valor del bien expropiado en el momento en que aquella se solicita, si bien considerando idealmente que las características físicas del bien expropiado siguen siendo las que tenía en el momento de iniciación del expediente expropiatorio, doctrina que repite textualmente la segunda de las sentencias citadas. El que esos cambios producidos con la construcción de las distintas edificaciones para las nuevas facultades universitarias, precedidos de la previa clasificación urbanística encaminada a la consecución de ese fin, distinta a la inicial, no pueden tenerse en cuenta a efectos de la retasación de la finca es la interpretación más lógica y adecuada a las circunstancias del caso, en la medida en que sería abusivo entender lo contrario desde el momento en que, clasificado ya desde un principio y desde muchos años antes todo ese amplísimo espacio muy alejado de la ciudad y de características totalmente rústicas-era un monte dedicado a explotación forestal- como suelo urbanizable no programado, eso era precisamente con la finalidad de instalar allí las dependencias necesarias para la ampliación de la Universidad de Vigo. Cuando ese suelo fue tasado por primera vez por el Jurado, ya se contemplaba en esa valoración sus expectativas y posibilidades urbanísticas para el futuro, que, en una progresión lógica para sus desarrollo, conllevaba como consecuencia necesaria los posteriores cambios y adaptaciones de clase para poder conseguir el fin pretendido ya inicialmente por el expediente expropiatorio, no siendo, por tanto, de recibo que puedan ser tenidos en cuenta esos precisos y esperados cambios posteriores urbanísticos, con su aprovechamiento efectivo para poder construir las edificaciones universitarias, que ya se han efectuado en su mayor parte, para incorporarlos en la retasación de que se trata como un factor añadido con esa desproporcionada y desorbitada importancia económica que se pretende por la comunidad de montes actora. De esta manera, cuando el Jurado marca las pautas para la valoración del suelo en la retasación, es comprensible y justificable que siga considerando, con una referencia expresa a ello, que la clasificación valorativa siga siendo la inicial de suelo urbanizable no delimitado y

que excluya y aparte del juicio de valor económico de la finca retasada los cambios a los que hemos hecho referencia y se atenga a las características físicas y de aprovechamiento originarias de la finca como elementos definitorios de su nueva valoración, lo que, lejos de significar la infracción del precepto y jurisprudencia que se cita, se acomoda interpretativamente a tal norma y a su verdadera y última interpretación jurisprudencial, por lo que esa pretensión indemnizatoria tan desmesurada por el justiprecio de la retasación aparece desprovista de la base legal y de la eficacia suficiente para desvirtuar la presunción de acierto que siempre acompaña a las decisiones valorativas de este organismo tasador, que, con toda razón, expresa también al final del apartado relativo a la valoración del suelo, que también era aplicable en este caso lo dispuesto en el art. 31 de la LEF en el sentido de que el nuevo precio justo no debe verse incidido por circunstancias intrínsecas propias o derivadas del plan u obra que justificó o habilitó en su momento la expropiación cuya retasación se verifica. En todo caso y en otro orden de cosas, y como argumento subsidiario, la Sala aprecia, según las reglas de la sana crítica, que la prueba pericial de parte presentada y ratificada en autos, a cargo de un arquitecto, tampoco tendría el valor suficiente para justificar el justiprecio que propone de acuerdo con el método residual, pues, con independencia de que en una cuestión tan técnica y de difícil apreciación como ésta, sería precisa la intervención de un perito judicial para que, de modo imparcial y contradictorio, aportase todos los datos necesarios que la Orden ECO/805/2003 exige para su correcta exposición sobre bases objetivas, dignas de crédito y debidamente contrastadas en todos sus aspectos y propuestas, lo que no sucede en algunos de ellos. Y así, en cuanto al valor en venta del inmueble terminado, los precios testigo proporcionados para la aplicación del método de comparación carecen de la objetividad necesaria para poder ser contrastados y valorados como ciertos, en cuando los que se citan no son objetivamente verificables mediante el conocimiento completo de las personas intervinientes ni de los actos de compra o venta concretas definitorios de los títulos relativos a esas supuestas transacciones adquisitivas, etc, ya que se dan como supuestas, con sus datos de superficie, precio, características, etc., sin la cita de sus fuentes objetivas de comprobación, para lo que tampoco valen en modo alguno las supuestas ofertas que se dicen proporcionadas por las agencias inmobiliarias cuya información se incorpora. Con esta carencia inicial en

cuanto a este primer paso para la aplicación del método que se invoca, falla la aplicación en cadena de las otras variables a tener en cuenta, con el efecto de determinar la ineficacia de la actividad probatoria en conjunto, con la particularidad de que, también en la consideración de otros cálculos, como el de margen de beneficios del promotor, costes de construcción o costes de transformación, se incurre en afirmaciones genéricas no debidamente aclaradas, tales como que el primero se considera adecuado a las características del emplazamiento, sin más precisiones, o a la experiencia que tiene el perito en la determinación de los segundos, o a la mención en los terceros de una apreciación de los mismos en función del análisis de actuaciones similares, cuyo parecido tampoco se dice, etc. , por lo que, en definitiva, el recurso interpuesto por la comunidad de montes actora ha de ser rechazado.

Cuarto.- Entramos ahora en la consideración del recurso presentado por el Ayuntamiento para que el justiprecio de la retasación sea rebajado. Tampoco hay razón alguna para que tal pretensión pueda ser estimada, porque no ha habido tampoco prueba alguna suficiente para poder desvirtuar la presunción de acierto de la que goza la resolución también impugnada por esta otra parte afectada, en cuanto que, como Administración expropiante, está obligada al pago del mismo, aún siendo cierto que determinados argumentos opuestos al recurso de la parte contraria han sido valorados como motivos bastantes para la desestimación del mismo. Pero no se acierta en los otros que se exponen para pretender obtener la rebaja pretendida. En primer lugar, no es correcto que el método valorativo a aplicar sea el nuevo de capitalización de rentas, pues, en la duda, el propio Jurado acaba reconociendo que el expediente era muy antiguo-la declaración de necesidad de ocupación era de fecha 17 de febrero de 1994- por lo que la legislación a aplicar era la de ese tiempo en que se había iniciado el expediente, pues la propia Ley del Suelo y Valoración vigente en esa época disponía en su Disp. Transitoria V que en los expedientes expropiatorios serán de aplicación las disposiciones de valoración contenidas en esta ley, siempre que no se hubiera acordado la fijación del precio justo en vía administrativa, como este era el caso. Por otro lado, la aplicación del método de la ley moderna sería incompatible con la situación real actual del suelo, que, aunque no cambie los esquemas de la valoración de la retasación en cuanto al método, por lo ya expuesto respecto al recurso de la

comunidad de montes expropiada, impediría la aplicación del que ahora se pretende por el Ayuntamiento actor. Llegados a este punto, tampoco puede aceptarse que se haya aplicado incorrectamente el método comparativo a partir de valores de fincas análogas, al que recurre el Jurado conforme al art. 26 de la Ley 6/98, que es el que tenía que aplicar por la condición de suelo no urbanizable no delimitado, al remitir al mismo el art. 27 .2 de tal ley. A efectos de su aplicación, el primero de esos preceptos dispone que la identidad de razón que justifique la analogía deberá tener en cuenta el régimen urbanístico, la situación, tamaño y naturaleza de las citadas fincas en relación con la que se valora, así como, en su caso, los usos y aprovechamientos de que sean susceptibles. Ateniéndose a ello, el Jurado motiva suficientemente-con posibilidad de prueba en contrario a cargo del recurrente-que tuvo en cuenta datos obtenidos de campo de otras parcelas del mismo entorno, así como los valores tenidos en consideración por la consellería competente en materia de hacienda para la fijación del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, etc., con valoraciones de las que se parte de parcelas de tipo medio, y cuando la descripción del bien que figura en el expediente lo permite, se utilizan ponderaciones que reflejan la calidad del terreno, el acceso, pendiente, orientación, forma, o proximidad a núcleos de población o centros de negocio, sin que puedan aceptarse las críticas genéricas de la Administración municipal recurrente a que se aplicó de manera inadecuada el método de que se trata por una supuesta ineficacia de las alusiones a la comprobación de valores y a la no acreditación de las condiciones de analogía, pues nada se acreditó en contra de esas apreciaciones, apoyadas en la presunción de acierto por la experiencia y conocimiento del organismo tasador respecto a esas consideraciones. En todo caso, una rebaja inferior al ya fijado por la sentencia anterior, de 8,72 euros, no sería jurídicamente posible, en cuanto que esto es considerado por la jurisprudencia como un mínimo inatacable para cualquier posible retasación posterior. En consecuencia, también esta otra pretensión hade ser rechazada.

Quinto.- Por lo expuesto, y en los términos indicados, procede desestimar tanto uno como otro recurso que se han presentado por las distintas partes ya dichas, por lo que no se hace especial mención en cuanto al pago de las costas procesales de uno y otro.

Vistos los preceptos citados y demás de pertinente aplicación,

FALLAMOS:

Desestimamos el recurso contencioso-administrativo presentado por CONCELLO DE VIGO contra el Acuerdo del Xurado de Expropiación de Galicia de 24-7-14 confirmatoria de otra de 5-12-13, sobre fijación de justiprecio de la parcela num. 1 del expediente expropiatorio correspondiente a la ampliación de la Universidad de Vigo 2ª fase (retasación) T.m. Vigo. Exp. 4259/11, sin especial mención en cuanto al pago de sus costas procesales.

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 **(1578-0000-85-7362-14-24)**, 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, extiendo y firmo la presente certificación.

En A CORUÑA, a veintiséis de enero de dos mil diecisiete.

EL/LA LETRADO DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

INMACULADA PÉREZ ARROJO