

I.- ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El día 26/05/2017 tuvo entrada en esta Sala escrito en el que la procuradora D^a.AINHOA IGLESIAS VILLADA actuando en nombre y representación de [REDACTED] interpuso recurso contencioso-administrativo contra el acuerdo dictado el 1 de diciembre de 2016 por el Jurado Territorial de Expropiación Forzosa de Bizkaia mediante el que se determina el justiprecio correspondiente a la expropiación de la Finca nº 6 afectada por el Proyecto de Actuaciones para la Protección de las inundaciones del Río Gobela en Getxo-Proyecto de Acondicionamiento Hidráulico y Recuperación Ambiental del Río Gobela en Getxo-Tramo de Errekagane (expediente n.r. 27/16); quedando registrado dicho recurso con el número 1025/2017.

SEGUNDO.- En el escrito de demanda, en base a los hechos y fundamentos de derecho en el expresados, se solicitó de este Tribunal el dictado de una sentencia por la que estimase los pedimentos de la actora.

TERCERO.- En el escrito de contestación, en base a los hechos y fundamentos de derecho en ellos expresados, se solicitó de este Tribunal el dictado de una sentencia por la que se desestime la resolución administrativa impugnada.

CUARTO.- Decreto de 08/01/2018 se fijó como cuantía del presente recurso la de 63.412'69.

QUINTO.- El procedimiento se recibió a prueba, practicándose con el resultado que obra en autos.

SEXTO.- En los escritos de conclusiones las partes reprodujeron las pretensiones que tenían solicitadas.

SÉPTIMO.- Por resolución de fecha 13/02/19 se señaló el pasado día 19/02/19 para la votación y fallo del presente recurso.

OCTAVO.- En la sustanciación del procedimiento se han observado los trámites y prescripciones legales .

II.- FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Se impugna el acuerdo dictado el 1 de diciembre de 2016 por el Jurado Territorial de Expropiación Forzosa de Bizkaia mediante el que se determina el justiprecio correspondiente a la expropiación de la Finca nº 6 afectada por el Proyecto de Actuaciones para la Protección de las inundaciones del Río Gobela en Getxo-Proyecto de Acondicionamiento Hidráulico y Recuperación Ambiental del Río Gobela en Getxo-Tramo de Errekagane (expediente n.r. 27/16).

SEGUNDO.- Son varios los motivos que se aducen en el recurso pero la Sala, toda vez que las partes son concededoras de la suerte que han corrido algunos de los recursos planteados con relación al presente expediente expropiatorio, va a emplear el mismo criterio que se utilizó en los recursos ordinarios nº 398, 1023 y 1024-2017 toda vez que las fincas cuyo justiprecio se discute presentan condiciones físicas similares y similares han sido los argumentos del Jurado y de las partes en el presente recurso.

Recordaremos lo que allí expusimos:

“CUARTO.- VALOR DEL TERRENO EXPROPIADO.

Lo primero que hemos de hacer es analizar si el valor que el jurado de expropiación forzosa le da a la parte de finca expropiada es o no correcto. La recurrente afirma que no, dado que no se habría seguido el método correcto. En concreto, considera que debería haberse aplicado el método residual estático. Además, afirma que la resolución impugnada no habría respetado su obligada vinculación a la hoja de aprecio de la administración, dado que habría fijado un justiprecio inferior al ofrecido por esta.

Para empezar, hemos de tener en cuenta que las partes están de acuerdo en que nos encontramos ante un suelo urbanizado. Sin embargo, se difiere en cuanto al método de valoración del mismo. El motivo sería que don ... entiende que se trata de suelo no edificado. Sin embargo, la resolución impugnada, siguiendo el criterio de la administración, habría llegado a la conclusión de que el aprovechamiento urbanístico se habría agotado con la edificación existente en la parcela.

Pues bien, es cierto que el terreno expropiado formaba parte de una parcela de aparcamiento en superficie. Ahora bien, ello no nos permite considerarlo como suelo no edificado. Ello por cuanto tiene la razón el jurado cuando explica que se trataría de una parcela donde estaría agotada su edificabilidad. De tal modo que lo correcto sería la aplicación del artículo 24.2 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de veinte de junio, por el que se aprobó el texto refundido de la Ley del Suelo (aplicable al caso por razones temporales). Conforme a este, “el valor de tasación será el superior de los siguientes:

El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.

El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada”.

De este precepto se desprende que el jurado hizo bien al calcular el precio del terreno expropiado por aplicación del método de comparación. Ahora bien, también era necesario aplicar el método previsto en la letra b), habida cuenta de que el justiprecio será el mayor de los dos. Sin embargo, el jurado omitió este paso. Pues bien, el método residual del apartado 1 es, precisamente, el aplicado por la parte recurrente. Y este cálculo, cuyo resultado no ha sido cuestionado por la administración, es un poco superior al determinado por el jurado. Ello supone que, conforme al expuesto artículo 24, el valor que debía haberse tenido en cuenta es el propuesto por la parte recurrente. Ello supone que ha de fijarse el justiprecio por el valor del terreno expropiado en ... euros más el 5% del premio de afección.

Por otro lado, la parte actora defiende que se habría vulnerado el principio de congruencia del justiprecio, habida cuenta de que, el fijado por el jurado, sería inferior al ofrecido por la administración en su hoja de aprecio. Ahora bien, este motivo queda sin sentido al haberse asumido la valoración propuesta por la recurrente.

QUINTO.- DEMÉRITO DE LA FINCA.

Por otro lado, don ... [REDACTED] pretende obtener una indemnización por el demérito sufrido por el resto de la finca que no se ha visto afectado por la expropiación forzosa. Explica que, tratándose de una vivienda con tres plazas de aparcamiento, la pérdida de una de ellas afectaría necesariamente al precio de la vivienda y de las otras plazas. Argumenta que se trata de una zona donde es difícil encontrar aparcamiento y donde las casas suelen disponer de, al menos, dos plazas de aparcamiento. Por tanto, la pérdida de una de ellas disminuiría, necesariamente, el precio del piso. Sin embargo, la administración se niega a reconocer este concepto. Argumenta que, tal y como se habría recogido por el jurado en su resolución, el demandante no habría acreditado suficientemente la existencia del demérito cuya indemnización se pretende. Explica que, tras la expropiación, la vivienda mantuvo dos plazas de garaje. De este modo, se daba cumplimiento a las normas urbanísticas del Ayuntamiento de Guecho, que exigen que cada vivienda cuente con una. Además, sostiene que cada una de las plazas de aparcamiento y la vivienda constituirían fincas diferentes. De forma que el resto de la finca no afectado por la expropiación haría referencia exclusivamente a la parte de la plaza de aparcamiento que no ha sido expropiada, pero no a la vivienda ni a las otras plazas de aparcamiento. Asimismo, refiere que los propietarios, cuando adquirieron el inmueble, podían conocer la existencia del proyecto de acondicionamiento del Río Gobelas que, previsiblemente, afectaría a la finca en cuestión. Explica que este proyecto se incluyó en el plan general de 2001, que era público. De forma que, tratándose de un inmueble de alto valor económico, lo lógico sería pensar que los adquirentes se habrían preocupado de consultar si existía algún proyecto que pudiera afectarlo. Finalmente, explica que las obras acometidas por el Ayuntamiento de Guecho habrían incrementado el valor de la vivienda, habida cuenta de que se habría atajado el riesgo de inundaciones y habría mejorado el entorno.

En primer lugar hemos de analizar si ha existido demérito de la parte de la finca no expropiada para después, en su caso, valorar este concepto. Tanto el jurado como las dos administraciones implicadas niegan que la expropiación haya ocasionado perjuicio alguno al resto de la finca. A propósito de este concepto, la sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo 1.106/2017, de veintidós de junio (recurso 341/2016) señala lo siguiente: “Es un principio general contenido en el art. 1 LEF, reiteradamente proclamado por la jurisprudencia, que, además del justiprecio –que representa el valor que tiene el bien expropiado- han de indemnizarse también los perjuicios que, siendo distintos de la privación del bien expropiado, sean consecuencia de la expropiación. Entre tales perjuicios se encuentra la depreciación o demérito que puede sufrir la finca como consecuencia de su expropiación parcial, cuando el rendimiento económico del resto no expropiado, sin resultar antieconómico, se ve disminuido como consecuencia de la división o expropiación parcial de la finca y que habrá de ser indemnizado –con base en el art. 33.3 CE y 1 LEF- en proporción al perjuicio real.”

La administración argumenta que la vivienda y las otras plaza de aparcamiento de las que es titular don ... serían fincas registrales distintas de la parcela afectada por la expropiación. De tal modo que no cabría hablar de demérito del resto de la finca. Este argumento ha de rechazarse por excesivamente formalista. Aun cuando sea cierto que registralmente se trata de fincas diferentes no cabe duda de la íntima conexión existente entre la vivienda adquirida por el ahora recurrente y las parcelas que sirven al dueño para guardar los vehículos de su familia. No cabe duda de la relación que hay entre la casa comprada por una persona y las parcelas de garaje ubicadas dentro de la misma comunidad. Por tanto, no se comparte este argumento de la administración local. En efecto, es evidente que los acontecimientos que afecten a una de esas parcelas han de repercutir, necesariamente, en la vivienda a la que sirven.

También argumenta el jurado que, cuando los vecinos adquirieron su casa ya conocían que la expropiación estaba en marcha. De tal modo que habrían asumido este riesgo. Sin embargo, al menos en el caso que ahora nos ocupa, esa afirmación no es cierta. Al folio ... del expediente administrativo obra certificación registral donde consta que ... adquirió su vivienda por título de compraventa, según escritura autorizada por el notario de Bilbao ... Sin embargo, el expediente de expropiación forzosa se inició mediante decreto de alcaldía 1.599/2012 de diez de octubre (folios 7 y siguientes del expediente administrativo). De tal modo que el argumento empleado por el jurado para rechazar esta pretensión de la propietaria es incorrecto. Por su parte, el ayuntamiento de Guecho razona que la operación expropiatoria sería consecuencia del PGOU, aprobado en el año 2001. Y en la medida en que este sería público, considera que la interesada debía haber conocido ese extremo. Pues bien, una cosa es que el adquirente de un inmueble deba preocuparse de conocer el estado de este mediante la consulta en el Registro de la Propiedad. Pero excede totalmente a la diligencia exigible al ciudadano medio pretender que consulte las normas urbanísticas vigentes para determinar si de las mismas se puede deducir alguna operación que pudiera afectar a su propiedad. Por tanto, tampoco puede acogerse este argumento del ayuntamiento.

Igualmente, ha de rechazarse el argumento de la administración local conforme al cual la vivienda de la recurrente se habría visto beneficiada por la expropiación, habida cuenta de que se trata de una mera afirmación que no se ha acompañado de ningún elemento probatorio que la corrobore. Y es que lo correcto sería que el ayuntamiento hubiera aportado algún informe que confirmase que el supuesto demérito de la finca se habría visto compensado mediante una mejora que hubiera incrementado el precio de la vivienda.

Por otro lado, el jurado deniega esta indemnización por cuanto estima que no se ha acreditado suficientemente la existencia del demérito. La administración comparte este argumento y destaca el hecho de que, tras la expropiación, todas las viviendas de la comunidad de propietarios cumplirían la normativa urbanística, habida cuenta de que mantendrían, como mínimo, una plaza de garaje. Pues bien, este argumento no puede aceptarse. El hecho de que, tras la operación expropiatoria, las viviendas continúen cumpliendo la normativa urbanística, no quiere decir que los propietarios no hayan sufrido un perjuicio como consecuencia de la pérdida de una plaza de aparcamiento. Es más, parece más que notorio que el hecho de que una finca se vea privada de una plaza de aparcamiento incide necesariamente en el precio de la vivienda a la que venía sirviendo. En efecto, no es lo mismo que una casa disponga de ninguna, una o más plazas de aparcamiento para su servicio. Esta circunstancia tiene una incidencia directa en el precio de aquella. Máxime cuando el inmueble se ubica en una zona en la que resulta difícil encontrar estacionamiento. Esta circunstancia fue puesta de manifiesto, en su intervención ante este tribunal, por los dos peritos de la parte recurrente. Y lo cierto es que las administraciones no han aportado ningún elemento probatorio que la contradiga.

Lo señalado hasta este momento nos lleva a reconocer el derecho de don ... a percibir una indemnización por el demérito sufrido por el resto de la finca no expropiada. Ello supone que ha de fijarse el importe de esta indemnización. Pues bien, lo primero que llama la atención es que únicamente tenemos una valoración de este concepto. En efecto, el jurado, al negar que existiera demérito, no realizó valoración alguna del mismo. Es cierto que, tal y como indica la parte demandada, el jurado conocía el informe elaborado por don ... y no lo aplicó. Ahora bien, el problema es que el jurado partió de la idea errónea de que la expropiación no había tenido repercusión en la vivienda. Por tanto, no realizó ninguna crítica del mismo ni ofreció una tasación alternativa. Y la administración tampoco se ha molestado en aportar ningún informe que nos ofrezca un precio distinto del reclamado por la parte recurrente. En efecto, las demandadas se han limitado a negar que concurriera demérito alguno. Sin embargo, no han previsto qué es lo que debería suceder en el caso de que por la Sala se llegara a la conclusión de que la propiedad sí debía recibir una indemnización por ese concepto. Sí es cierto que las administraciones sí que han hecho algunas críticas a los informes aportados de contrario. Ahora bien, esas críticas se han quedado ahí, dado que, insistimos, no se ha aportado ningún informe pericial que contradiga las conclusiones alcanzadas por la parte recurrente. Ello nos obliga a estar a lo expuesto por la defensa de don ...

Para fijar la indemnización por este concepto, la actora ha aportado dos informes periciales. El primero, elaborado por don ... y el segundo, por don ... Pues bien, la propia parte explica que esta diferencia en el precio se debe al tiempo transcurrido entre uno y otro

informe. En efecto, el primero se refiere al año 2012, mientras que el segundo, al año 2014. Tal y como indica la Administración General de la Comunidad Autónoma, la fecha a la que debía referirse la valoración era noviembre de 2014. De tal modo que lo más adecuado es tomar en consideración ese segundo informe que, además, tiene en cuenta la depreciación sufrida por los inmuebles como consecuencia de la crisis económica y que, por tanto, se acerca más a la realidad del momento.

Lo dicho supone que procede fijar la indemnización por demérito de la parte de la finca no expropiada en ... euros más el 5% de premio de afección.

SEXTO.- INDEMNIZACIÓN POR OCUPACIÓN TEMPORAL.

Por último, la demanda pretende que se condena a la administración a seguir adelante con el procedimiento de expropiación forzosa, a efectos de que se fije el justiprecio de la ocupación temporal. Sin embargo, la administración argumenta que únicamente se haría referencia a esta en un escrito remitido por URA – Agencia Vasca del Agua a los propietarios, pero en la relación de bienes y derechos objeto de la expropiación no se incluiría ningún concepto por ocupación temporal. Por ello, considera lógica la posición del jurado al no pronunciarse sobre este.

A este respecto, diremos que en el ... expediente administrativo consta solicitud remitida al Ayuntamiento de Guecho por la comunidad de propietarios de la avenida de Los Chopos número 2. A través de ella se denuncia que operarios de Ura – Agencia Vasca del Agua está pasando por una zona de la finca que no habría sido expropiada ni objeto de ocupación temporal. La administración trasladó la queja a Ura – Agencia Vasca del Agua ... En respuesta, esta solicitó al ayuntamiento la ampliación de los terrenos puestos a su disposición, dado que era preciso ocupar temporalmente una franja adicional de un metro de ancho a lo largo de las fincas ubicadas en los números 2 y 4 de la avenida de Los Chopos ...

Ante la falta de respuesta a su reclamación, la comunidad de propietarios presentó nuevo escrito mediante la cual se insistía en que se estaba ocupando temporalmente una franja de un metro de anchura a efectos de que se tuviera en cuenta a la hora de fijar el justiprecio ...

Por su parte, Ura – Agencia Vasca del Agua remitió carta a la comunidad de propietarios ... en la que indicaba lo siguiente: “Tal y como nos ha comunicado en relación con el acuerdo adoptado por la Comunidad de Propietarios del nº2 de la Avenida de los Chopos, la Agencia Vasca del Agua, URA, ha sido autorizada, tal y como había solicitado previamente, ocupar los terrenos necesarios para la realización del nuevo cierre de su finca previsto en el proyecto de encauzamiento del río Gobela en el tramo de Errekagane.

La citada ocupación incluye, además de la ocupación definitiva inicialmente prevista, la ocupación adicional de naturaleza temporal de una banda de un (1) metro de anchura junto al emplazamiento definitivo del nuevo cierre, y que resulta imprescindible

para su construcción. Dicha ocupación necesaria y adicional a lo contemplado de modo previo, será comunicada por URA al Ayuntamiento de Getxo, independientemente de la propia Comunidad de Propietarios lo haga por su cuenta y presente este escrito ante el citado Ayuntamiento a efectos de notificar al mismo que la ocupación excedida tiene lugar”.

De dichos documentos se desprende que, de haber existido ocupación temporal, esta tuvo lugar en un terreno del que no sería titular don ... sino la comunidad de propietarios. De tal modo que ella no tendría legitimación para plantear esta reclamación que, de hecho, ya aparece formulada en otro procedimiento seguido a instancias de la mentada comunidad bajo el número de procedimiento ordinario 398/20170. Por lo tanto, será en este en el que habrá de darse respuesta a esa pretensión.

SÉPTIMO.- COSTAS.

Conforme a lo previsto en el artículo 139.1 de la Ley 29/1998, de trece de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso – Administrativa y dado que se está produciendo una estimación parcial de la demanda, no procede hacer pronunciamiento expreso sobre costas. De tal modo que cada parte abonará las generadas a su instancia y las comunes se cubrirán por mitad.”

Ante lo expuesto la Sala

Falla

Que debemos estimar y estimamos parcialmente el recurso presentado por [REDACTED] contra el acuerdo dictado el 1 de diciembre de 2016 por el Jurado Territorial de Expropiación Forzosa de Bizkaia mediante el que se determina el justiprecio correspondiente a la expropiación de la Finca nº 6 afectada por el Proyecto de Actuaciones para la Protección de las inundaciones del Río Gobela en Getxo-Proyecto de Acondicionamiento Hidráulico y Recuperación Ambiental del Río Gobela en Getxo-Tramo de Errekagane (expediente n.r. 27/16) y, en consecuencia, anulándolo, fijamos el justiprecio en los términos indicados por la actora que incluye los conceptos de valor del suelo, demérito y premio de afección según los razonamientos especificados en los fundamentos de derecho de esta Sentencia.

Cada litigante soportará las costas procesales generadas a su instancia.

Notifíquese esta resolución a las partes, advirtiéndoles que contra la misma cabe interponer **RECURSO DE CASACIÓN** ante la Sala de lo Contencioso - administrativo del Tribunal Supremo, el cual, en su caso, se preparará ante esta Sala en el plazo de **TREINTA DÍAS** (artículo 89.1 LJCA), contados desde el siguiente al de la notificación de esta resolución, mediante escrito en el que se dé cumplimiento a los requisitos del artículo 89.2, con remisión a los criterios orientativos recogidos en el apartado III del

Acuerdo de 20 de abril de 2016 de la Sala de Gobierno del Tribunal Supremo, publicado en el BOE nº 162, de 6 de julio de 2016.

Quien pretenda preparar el recurso de casación deberá previamente consignar en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de este órgano jurisdiccional en el Banco Santander, con nº 4697 0000 1025 17, un **depósito de 50 euros**, debiendo indicar en el campo concepto del documento resguardo de ingreso que se trata de un "Recurso".

Quien disfrute del beneficio de justicia gratuita, el Ministerio Fiscal, el Estado, las Comunidades Autónomas, las entidades locales y los organismos autónomos dependientes de todos ellos están exentos de constituir el depósito (DA 15ª LOPJ).

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

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada solo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que el mismo contuviera y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.
