



Roj: **STSJ AND 952/2023 - ECLI:ES:TSJAND:2023:952**

Id Cendoj: **18087330042023100086**

Órgano: **Tribunal Superior de Justicia. Sala de lo Contencioso**

Sede: **Granada**

Sección: **4**

Fecha: **19/01/2023**

Nº de Recurso: **601/2020**

Nº de Resolución: **76/2023**

Procedimiento: **Procedimiento ordinario**

Ponente: **RICARDO ESTEVEZ GOYTRE**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **STSJ AND 952/2023,**
AATSJ AND 47/2023

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANDALUCIA

SEDE EN GRANADA

SECCION CUARTA

RECURSO 601/2020

SENTENCIA NÚM. 76 DE 2023

Ilma. Sra. Presidenta:

D^a. Beatriz Galindo Sacristán

Ilmos. Srs. Magistrados:

D. Silvestre Martínez García

D. Ricardo Estévez Goytre

En la ciudad de Granada, a diecinueve de enero de dos mil veintitrés.

Ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en esta ciudad, se ha tramitado el recurso número **601/2020 y 1078/2020 acumulado** seguido a instancias de **AGRÍCOLA NAVARRO DE HARO, S.L.**, que comparece representada por la Procuradora D^a Encarnación Ceres Hidalgo; siendo parte demandada el **JURADO PROVINCIAL DE EXPROPIACIÓN FORZOSA DE ALMERÍA**, y codemandada el **ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS (ADIF)**, en cuya representación interviene el Abogado del Estado

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Interpuesto recurso contencioso administrativo, se admitió a trámite el mismo y se acordó reclamar el expediente administrativo, que ha sido aportado.

SEGUNDO.- En su escrito de demanda la parte actora expuso los hechos y los fundamentos de derecho que consideró de aplicación y terminó por suplicar a la Sala que dictase sentencia por la que, estimando íntegramente el recurso interpuesto, se anulen las resoluciones impugnadas y en su lugar se determine el justiprecio de las fincas N-04-0353-0670, N-04.353-0671, N-04-1002-0051 y N-04.1002-0052, afectadas por los expedientes de justiprecio 129/2020, 130/2020, 163/2020 y 164/2020 conforme a lo dispuesto en la hoja de aprecio del recurrente, así como en lo fundamentado en la demanda, a la vista de la prueba pericial judicial que se propone.



TERCERO.- En su escrito de contestación a la demanda la Administración demandada se opuso a las pretensiones de la actora, y tras exponer cuantos hechos y fundamentos de derecho consideró de aplicación, solicitó la desestimación del recurso.

CUARTO.- Acordado el recibimiento a prueba por plazo de treinta días comunes, se practicaron las propuestas en tiempo y forma por las partes y que la Sala admitió y declaró pertinentes, incorporándose las mismas a los autos con el resultado que en estos consta.

QUINTO.- Declarado concluso el periodo de prueba, y al no solicitar las partes la celebración de vista pública, ni estimarse necesario por la Sala, se acordó darles traslado para conclusiones sucintas, cumplimentándose el mismo mediante escrito en el

que reiteraron las peticiones contenidas en los de demanda y contestación. Acordándose pasar los autos al Ilmo. Sr. Magistrado Ponente y señalándose para deliberación, votación y fallo del presente recurso el día y hora señalados en que efectivamente tuvo

lugar, habiéndose observado las prescripciones legales en la tramitación del recurso.

Visto, habiendo actuado como Magistrado Ponente el Ilmo. Sr. D. Ricardo Estévez Goytre.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El presente recurso se interpone contra las resoluciones de 5 de marzo y 8 de julio de 2020 del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Almería, recaída en el expedientes de justiprecio 129/2020, 130/2020, 163/2020 y 164/2020, términos municipales de Cuevas de Almanzora y Vera, por los que se fijó el justiprecio de los bienes y derechos del actor afectados por las obras del "PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE PLATAFORMA DEL CORREDOR MEDITERRÁNEO DEL ALTA VELOCIDAD MURCIA-ALMERÍA. TRAMO PULPÍ-VERA", Clave 022ADIF1815.

El justiprecio, referido a las fincas expropiadas, se desglosaba de la siguiente forma:

FINCA N-04.0353-0670:

-0,8826 has hortícolas regadío en pleno dominio a 68.900,00 €/ha	60.811,14 €
-Indemnización pérdida cosecha aloe vera	4.324,74 €
-Indemnización riego-goteo	3.971,70 €
-Indemnización acolchado plástico	441,30 €
-Indemnización malla simple cerramiento	2.806,00 €
-Demérito por minoración de superficie	5.769,04 €
-Demérito por división de la finca	5.769,04 €
-5% Premio de afección	3.401,51 €
TOTAL	111.866,03 €

FINCA N-04.0353-0671:

-0,1595 has hortícolas regadío en pleno dominio a 68.900,00 €/ha	10.989,55 €
-Indemnización pérdida cosecha aloe vera	781,55 €
-Indemnización riego-goteo	717,75 €
-Indemnización acolchado plástico	79,55 €
-Indemnización malla simple cerramiento	1.034,48 €
-Demérito por minoración de superficie	1.042,56 €
-Demérito por división de la finca	1.042,56 €
-5% Premio de afección	641,53 €
TOTAL	20.779,21 €

FINCA N-04.1002-0051:

-0,1676 has invernadero en pleno dominio a 202.000,00 €/ha	33.855,20 €
--	-------------



-IRO (cosecha pendiente de tomate)	2.178,80 €
-Adecuación de invernadero	11.642,84 €
-Demérito por minoración de superficie	3.261,82 €
-Demérito por división de la finca	3.261,82 €
-5% Premio de afección	1.692,76 €
TOTAL	55.893,24 €

FINCA N-04.1002-0052:

-1,9083 has regadío en pleno dominio a 76.100,00 €/ha	145.221,63 €
-0,3615 has invernadero en pleno dominio a 202.000,00 €/ha	73.023,00 €
-IRO (cosecha aloe vera en media producción)	62.477,74 €
-IRO (cosecha pendiente papaya)	4.930,00 €
-IRO (cosecha pendiente de tomate)	1.105,00 €
-Malla simple torsión 1,8 m	691,80 €
-Muro contención hormigón	512,00 €
-Riego goteo (hortícola a.l.)	8.083,80 €
-Caseta de chapa	1.957,50 €
-Readecuación invernadero	14.970,04 €
-Demérito por minoración de superficie	20.416,16 €
-Demérito por división de la finca	20.416,16 €
-5% Premio de afección	11.818,80 €
TOTAL	365.623,63 €

SEGUNDO.- Valor del suelo.

1.- *Resolución del Jurado .*

Los terrenos están clasificados por el planeamiento urbanístico vigente como suelo no urbanizable y se encuentran en situación de suelo rural, por lo que, de acuerdo con el art. 36 del Real decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRUR), han de valorarse mediante la capitalización de la renta anual o potencial, la que sea superior, de la explotación, según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

El Jurado, en base a la información del Vocal Técnico, Ingeniero Agrónomo, atendiendo a los usos y aprovechamientos agrarios existentes en la zona, en las fincas inmediatas y próximas, y teniendo en consideración las características agronómicas, la climatología, edafología, orografía y topografía, accesibilidad, linderos, forma y dimensiones de las parcelas, las infraestructuras y mejoras existentes, así como la legislación y normativa de aplicación, estima que la renta superior de las fincas expropiadas se obtendría con la consideración de una renta real de un terreno hortofrutícola de regadío, en caso de las fincas N-04-0353-0670 y N-04.353-0671, y de un terreno de invernadero con estructura plana metálica en el de las N-04-1002-0051 y N-04.1002-0052.

Para las fincas de uso hortícola regadío al aire libre considera una renta de 870,70 €/ha, que es el promedio de la de los cultivos de alcachofa, brócoli, lechuga, melón y sandía obtenida de los últimos estudios del ECREA (Estudios de Costes y Rentas de Explotaciones Agrarias) de 2010 a 2015, del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación disponibles a la fecha de la valoración, y eliminados sesgos estadísticos el valor promedio anual mayor y menor de la serie, correspondiendo la renta indicada con el valor del "beneficio" reflejado en los estudios ECREA; valor al que aplica un tipo de capitalización del 2,600% y un coeficiente corrector (Anexo I del Real Decreto 1492/2011) 0,78, lo que da un tipo de capitalización (r2) del 2,03%, y un factor localización (FL) 1,523, obteniendo un valor final de 65.364,08 €/ha. Sin embargo, atendiendo a que las hojas de aprecio constituyen declaración de voluntad de las partes, y estando el Jurado limitado en su función tasadora por las mismas, no pudiendo dar más de lo que pide el expropiado ni menos de lo que ofrece el expropiante/beneficiaria, considera el valor del suelo dado por la beneficiaria (68.900,00 €/ha).



Para los terrenos de uso invernadero calcula la renta en base a un aprovechamiento de tres tipos de rotaciones cucurbitácea/solanácea más comunes en la provincia de Almería (berenjena/pepino, tomate/melón y pimiento/sandía), de los que resulta una renta media de 7.056,94 €/ha, a la que aplica el tipo de capitalización 2,599%, que, corregida con el coeficiente correspondiente del Anexo I del Real decreto 1492/2011, (2,28), resultando un tipo del 5,92%, que, corregido con el coeficiente del art. 12 c) según estructura, da un valor capitalizado de 119.195,18 €/ha. No obstante, a la vista de la hoja de aprecio de la beneficiaria, valora los terrenos según la referida hoja de aprecio (202.000,00 €/ha).

2.- Alegaciones de las partes .

La parte demandante cuestiona dicha valoración por cuanto la misma se ha llevado a cabo teniendo en cuenta, tanto en los cultivos al aire libre como en los de invernadero, datos sobre rentabilidad del cultivo muy alejadas en el tiempo, entre nueve y cuatro años, de la fecha a que debe referirse la valoración (año 2019), y ello sin ni siquiera actualizar dichos datos mediante la evolución de precios por el IPC. Además, las rentas de las que el Jurado parte, teóricamente de un estudio oficial, son datos genéricos y medios de toda España y no concretos de la zona de Almería donde se ubican las fincas, donde más altas rentabilidades alcanzan los cultivos agrícolas. Por otro lado, el Jurado parte de cultivos alguno de los que son muy residuales en la zona del levante almeriense, como la alcachofa y el melón, y olvida otros más cultivados como el calabacín, el tomate, etc.

En cuanto a la aplicación del FL, las fincas afectadas, pese a radicar en municipios distintos, son colindantes, tal como puede apreciarse en los distintos planos del Proyecto, si bien entre ellas pasa el límite entre los términos municipales de Cuevas de Almanzora y Vera, lo que provoca que las mismas estén rodeadas del mismo número de población y misma distancia a núcleos de población, centros logísticos, portuarios, vías de comunicación, etc.; circunstancia que deberían llevar a aplicar el mismo FL, tal como hizo el expropiado en sus correspondientes hojas de aprecio. Sin embargo, se aplica un coeficiente 1,523 para los terrenos radicados en el municipio de Cuevas de Almanzora y de 1,633 para los ubicados en el de Vera.

Por lo que se refiere al tipo de capitalización de los terrenos de uso invernadero, entiende la parte actora que el Jurado aplica un tipo incorrecto, y ello porque aplica los coeficientes previstos en el art. 12 c) del RVLS, cuya aplicación está prevista para cuando en suelo rural se desarrollan actividades extractivas, comerciales, industriales y de servicios (coeficiente 3), y en el suelo expropiado no se desarrolla ninguna de dichas actividades, sino una actividad agrícola; resultando de aplicación los coeficientes del art. 12 b) del Reglamento (r2).

A ello opone el Abogado del Estado que con los pocos datos que aporta la recurrente ya se observan inexactitudes en el cálculo de la renta anual, por lo que hubiera sido necesario disponer de todos los datos para comprobar la validez de su valor. Considera. En lo referente a los cultivos hortícolas al aire libre, que, de acuerdo con la STS de 17 de junio de 2016, las rentas potenciales no pueden ser otras que las que se pudieran obtener conforme a su estado en el momento de su valoración, en nuestro caso hortalizas al aire libre, sin que la valoración del suelo por capitalización de rentas potenciales permita acudir a los rendimientos de una explotación (invernaderos) distinta e inexistente, aun cuando sea compatible con el suelo explotado; y, en cuanto a los cultivos de invernadero, el art. 12 c) del Reglamento es perfectamente aplicable en este caso, y así lo ha aplicado en sus sentencias esta misma Sala, por lo que, el valor de los terrenos ocupados por invernadero sería el resultado de aplicar la renta de la propiedad (5.234,19 €/ha) el tipo de capitalización correspondiente según dicho precepto (r3).

Por lo que se refiere al tipo de capitalización, resulta contrario al espíritu de la actual normativa, y de racionalidad económica, que ahora, con los criterios de valoración de capitalización de rentas del RDL 7/2015, se obtenga un valor del suelo superior al de mercado que era lo que se pretendía evitar con la modificación de la Ley 6/1998; criterio de verificación que se detalla en el apartado 2º de su DA Séptima, que dispone que el tipo de capitalización podrá ser corregido " cuando el resultado de las valoraciones se aleje de forma significativa respecto de los de mercado", criterio que ha sido ratificado por la jurisprudencia relativa a la opcionalidad del uso del factor de corrección del cultivo que existía en el momento al que está referida la valoración. Y en este caso, de los testigos de fincas en venta en la zona del Bajo Almanzora (comarca de Vera) con aprovechamiento de labor riego y principalmente destinadas al cultivo de hortalizas, resulta una media de 4,26 €/m². Y el Jurado, aplicando un tipo de capitalización corregido, obtuvo un valor de 4,29 €/m², que posteriormente elevó a 6,54 €/m² al aplicar el factor de corrección en las fincas de Cuevas de Almanzora y a 7,01 €/m² al aplicarlo en las fincas de Vera; siendo el valor del suelo de 4,29 €/m² obtenido por el Jurado casi idéntico al valor de mercado, por lo que se considera correcta la aplicación del coeficiente corrector de cultivo en la valoración del Jurado; en cambio, en la tasación de la propiedad este factor de corrección se considera innecesario al superar el valor de mercado del suelo por capitalización de la renta, tanto con el tipo corregido (10,99 €/m²) como sin corregir (8,53 €/m²).



Y con respecto al factor corrector por localización, entiende el Abogado del Estado que el mismo solo tiene razón de ser cuando se verifica que su utilización no incrementa el valor del suelo más allá del valor de mercado. Es decir, su aplicación no es automática sino que es necesario acreditar que el valor del suelo alcanzado por capitalización de rentas es inferior al que se obtendría en el mercado, tal como viene señalando la jurisprudencia. Y en la valoración del Jurado, si bien los valores de 6,54 €/m² o 7,01 €/m² son superiores al valor medio de la muestra de mercado utilizada de 4,26 €/m², esa diferencia es menor si se compara con los valores más altos de los testigos, al alcanzar estos un valor de 5,84 €/m², entando dentro de la horquilla de lo aceptable; por lo que considera correcta la utilización del FL en las resoluciones del Jurado. Sin embargo, es evidente que en la tasación de la propiedad resulta improcedente la aplicación de un factor de corrección de 1,759 para incrementar el valor del suelo obtenido por capitalización de rentas.

3.- Posición de esta Sala

Cultivo de hortalizas al aire libre.

Como ha señalado esta Sala en sentencias precedentes, que resuelven recursos referentes a fincas de esta misma zona, no nos encontramos frente a un cálculo de renta real sino potencial, pues la propiedad no aporta datos que permitan calcular la renta de la concreta explotación, por lo que para su cálculo es perfectamente razonable acudir al aprovechamiento medio de hortícola de regadío típico de la región con diversidad de cultivos. Entendemos, por tanto, que para su cálculo es perfectamente razonable acudir al aprovechamiento medio de hortícola de regadío típico de la región con diversidad de cultivos. Así lo entiende también el perito judicial D. Alejo, Ingeniero Agrónomo, que ni siquiera tiene en cuenta el cultivo de brócoli porque para el período de estudio (2010 a 2016) los rendimientos son negativos. El perito judicial tiene en cuenta solo tres cultivos, lechuga, melón y sandía, y determina un rendimiento medio de 1.584,73 €/ha. Sin embargo, es más razonable en este caso partir de un aprovechamiento medio de hortícola típico de la región descartando solo el valor promedio anual mayor y menor de la serie, no hacerlo de los dos tipos de cultivos que son frecuentes aunque menos rentables tales como la alcachofa o el brócoli. Hemos contrastado la renta publicada por el Ministerio de Agricultura, Pesca y alimentación, y en sus estudios de costes y rentas de explotaciones agrícolas (ECREA), y la renta media para la zona de Murcia de los años 2011 a 2015 sería de 870 €/ha.

En nuestro caso, el perito judicial, que, como el Jurado, también se basa en los cálculos económicos de los ECREA en Murcia, al no acreditarse datos económicos de la explotación agrícola objeto de su análisis, incluye en la tabla que se incorpora en la página 17 de su informe, a diferencia del Jurado, que solo incluye en la serie los de 2010 a 2015, los datos del año 2016, obteniendo así una renta de 1.584,73 €/a. Pero, aplicando el anterior criterio de la Sala, es decir, sin descartar el cultivo de la alcachofa y el brócoli pese a ser negativos durante todos esos años, la renta sería la misma que obtiene el Jurado, pues, como puede apreciarse en la tabla de referencia, los rendimientos de 2016 son negativos en la totalidad de los cultivos (alcachofa, brócoli, lechuga, melón y sandía). Y, de considerarse dicha anualidad, una vez descartado el valor promedio anual mayor y menor de la serie, el resultado sería más desfavorable para la propiedad.

En cuanto a la actualización por aplicación del IPC, la demandante acepta, en su escrito de conclusiones, la valoración efectuada por el perito judicial, que no efectúa actualización alguna.

En conclusión, no se observa error en renta media obtenida por el Jurado, aunque finalmente se acoge la tesis de la beneficiaria, que propuso un rendimiento de 899,46 €/ha, por ser superior en el resultado de precio unitario de suelo.

Con respecto al factor corrector r₂, de acuerdo con la doctrina de esta Sala (por todas, Sentencia de 19 de mayo de 2022 (recurso 845/2019)

"(...) solo procede su aplicación cuando el resultado de las valoraciones se aleje de forma significativa respecto de los precios de mercado del suelo rural sin expectativas urbanísticas.

Ya la STS de 8 de junio de 2020 (recurso de casación 7.663/18), al que se refiere el demandante declaró en relación a la interpretación del artículo 12.1º.b) del Reglamento de Valoraciones, atendiendo a los términos empleados y a la misma finalidad que con el mismo se pretende, que:

No es admisible una interpretación del precepto acorde a lo dispuesto en los preceptos legales que desarrolla, por lo que procede declarar que el mencionado precepto, en lo que se refiere a la aplicación del denominado "coeficiente corrector... r₂...[para] cuando en el suelo rural se desarrollen actividades agropecuarias o forestales", así como el Anexo I del mencionado Reglamento de Valoraciones a que se remite, son nulos de pleno derecho, por vulneración de los establecido en la Disposición Adicional Séptima del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (también del Texto Refundido de la Ley de 2008), todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 47.2º de la de la Ley del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (antiguo 62.2º de la Ley 30/1992)".



En relación con dicha declaración esta Sala ha señalado (sentencias de 10 de febrero de 2022, recursos 83/2019, 363/2019, 364/2019 y 365/2019), que " *Ello no impide la aplicación de coeficiente corrector del tipo de capitalización si existe variación del valor de los terrenos expropiados respecto de lo que el propio Tribunal sentenciador considere precio de mercado, y en este caso una vez determinado el precio unitario conforme a lo expuesto por el perito Sr. ... en atención básicamente a la renta potencial derivada de la rotación de diversos cultivos, resulta aquél ya acorde y ajustado al de mercado, siendo improcedente la aplicación de factor corrector alguno.*"

El Jurado aplicó un factor corrector por tipo de cultivo 0,78, lo que elevó el valor del suelo a 4,29 €/m². Y aunque el perito judicial no contempla en su dictamen la aplicación de coeficiente corrector alguno por tipo de cultivo en base a la STS de 8 de junio de 2020, cuyo criterio es acogido por el Abogado del Estado en su escrito de conclusiones, entendemos, siguiendo el aludido criterio, que el tipo de capitalización aplicable, una vez corregido, debe ser el 2,03%, pues, como dice el perito judicial en la aclaración de su dictamen, " *podemos aseverar que no sería posible la sustitución de los terrenos expropiados por otros en el mismo municipio a 7,02 €/m²*"; lo que nos lleva a confirmar, en este punto, las resoluciones administrativas impugnadas.

Y, por lo que respecta al factor localización, (FL), el Jurado aplicó unos factores correctores por tipo de cultivo 1,523 (Cuevas de Almanzora) y 1,633 (Vera) que elevaron el valor del suelo de 4,29 €/m² a 6,54 €/m² y 7,01 €/m², respectivamente. El perito judicial explica la aplicación del FL 1,65, en la aclaración de su dictamen, por entender que solo procede la aplicación de los factores u1 y u2, y dada la colindancia de las cuatro fincas afectadas entre sí; coeficiente que entendemos suficientemente justificado al haberse acreditado la colindancia alegada por la parte recurrente. Y, si bien es cierto que, como alega el Abogado del Estado, que, de acuerdo con la Sentencia de esta Sala de 20 de febrero de 2020 (recurso 1138/2020), " *debe venir impuesta por la valoración de la rentabilidad agrícola, que merezca la corrección por tales datos*", el dictamen pericial se limita a corregir en este punto el FL considerado por el Jurado en base a los habitantes a distancias inferiores a 4 kilómetros (Vera: 16.452 habitantes) y entre 4 y 40 habitantes (274.572 habitantes); datos que no han sido desvirtuados por la Administración demandada.

En consecuencia, tomando como base la renta considerada por la beneficiaria y aplicando un tipo de capitalización corregido del 2,03% y un FL 1,65, resulta el siguiente valor del suelo de las fincas cultivadas con hortalizas al aire libre:

$899,46 \text{ €/ha} / 0,026 = 44.308,37 \text{ €/ha}$

$44.308,37 \text{ €/ha} \times 1,65 = 73.108,81 \text{ €/ha} = \mathbf{7,31 \text{ €/m}^2}$.

Si bien para las 1,9383 has hortícolas de regadío de la finca 52 aplicaremos el valor considerado por el Jurado en atención al principio de congruencia con la hoja de aprecio de la beneficiaria (**7,61 €/m²**).

Explotación de invernaderos.

Entendemos que las alegaciones de la parte actora han de ser desestimadas, y ello por cuanto, en coincidencia con la contestación a la demanda, el art. 10.3 del Reglamento aclara la cuestión al establecer que

" *Las explotaciones comerciales, industriales, de servicios y otras, cuya actividad requiera instalaciones para su desarrollo que, no estando comprendidas en los apartados 1 y 2 del presente artículo, se destinen, entre otras, a alguna de las siguientes finalidades:*

a) *Intensificar la producción agropecuaria, forestal o minera, entre las que se encontrarían granjas, invernaderos, piscifactorías, viveros, y otras actividades análogas.*"

Precepto que daría cobertura a la aplicación del coeficiente corrector a que se refiere el art. 12.1 c) del Reglamento, que dispone que " *Cuando en el suelo rural se desarrollen actividades extractivas, comerciales, industriales y de servicios, se utilizará como tipo de capitalización, r3, el resultado de multiplicar el tipo de capitalización r1 por un coeficiente corrector que deberá ser determinado en función de la naturaleza y características de cada explotación de acuerdo con el riesgo previsible en la obtención de rentas. La determinación de este coeficiente corrector se realizará sobre la base de información objetiva proporcionada por estudios estadísticos sobre la rentabilidad esperada de cada actividad en el respectivo ámbito territorial. El valor de este coeficiente corrector no podrá ser inferior a la unidad y el resultado de su aplicación sobre el tipo de capitalización general r1, expresado en porcentaje, no podrá ser superior a ocho.*"

La parte demandante, a la vista de lo que al respecto dice la reciente doctrina de esta misma Sala (Sentencia de 3 de diciembre de 2020 (recurso 1252/2017), que ha declarado la procedencia de la aplicación de los coeficientes previstos en el citado art. 12 c) del RVLS en los supuestos en que se valoran terrenos con aprovechamiento agrícola bajo invernadero, desiste, en su escrito de conclusiones, de la alegación formulada al respecto.



Por todo ello decaen las alegaciones a las fuentes y los datos obtenidos por el Jurado.

Ello no obstante, de acuerdo con lo que a este respecto se dice en el escrito de conclusiones del Abogado del Estado, donde se acepta el valor del suelo calculado por el perito judicial al no ser muy alta la diferencia con el obtenido por el Jurado, fijamos el valor del suelo invernado en **23,05 €/m2**.

TERCERO.- Otros bienes y derechos afectados.

1.- *Valoración de la plantación de aloe vera* .

Se queja la parte actora de que el Jurado valora la plantación de aloe vera a razón de un precio unitario de 3,274 €/m2, que, según dice, incluye tanto el valor de la cosecha pendiente en el momento de la afectación de la finca como de las restantes esperadas de la planta, dado que se trata de un cultivo plurianual. Y dice que no puede estar de acuerdo con la valoración del Jurado, pues realmente lo que se valora son las rentas que la propiedad deja de percibir en los dos años que debe esperar para poder restablecer la plantación que no le ha sido expropiada, pero ello no incluye la cosecha que estaba pendiente de recolección en el momento de la expropiación y que también ha sido perdida por el recurrente. Por ello, según los criterios del Jurado, resultaría una indemnización de 4,23 €/m2.

El Abogado del Estado opone a dicha alegación que hay que diferenciar entre la cosecha en curso, pendiente de cosecha, y las cosechas sucesivas que en dichas plantaciones pueden producirse y que se encuentran incluidas en el valor del suelo al formar parte de la capitalización de rentas.

El perito judicial adopta el mismo criterio que el Jurado y valora el precio unitario a indemnizar en 3,274 €/m2.

En este punto también, y argumentando que se trata de una cuestión eminentemente técnica, se desistió por la parte recurrente de las alegaciones formuladas al respecto.

2.- *Valoración de la "readecuación" de invernaderos* .

Alega la parte actora que el jurado no ha valorado este concepto sino que se ha limitado a decir que el presupuesto presentado por la propiedad en su hoja de aprecio resultaba insuficiente, que deberían haberse presentado dos presupuestos más y que la valoración de los expropiantes carecía de la más mínima acreditación de su procedencia o razón de ser, y, en vez de efectuar una valoración técnica de esa partida, decidió adoptar como valoración un punto medio entre las tasaciones de expropiado y expropiante, por lo que la valoración del Jurado queda totalmente desvirtuada, más aún con los datos que se desprenden de las facturas abonadas por la propiedad por esas tareas de reeducación de los invernaderos, copia de las cuales adjunta a la demanda y que ascienden a 19.469,67 € y 21.740,07 €, cantidades coincidentes con las de los presupuestos presentados en su día en sus hojas de aprecio., siendo ello el valor real y acreditado de la reeducación de dichos invernaderos.

En la contestación a la demanda no se cuestionó dicha valoración.

El perito judicial valora el gasto soportado por la propiedad por dicho concepto en la cantidad de **19.460,67 €** (finca 51) y **21.740,07 €** (finca 52), importes de las facturas aportadas y que el perito considera adecuados, por lo que estimamos que la indemnización correspondiente a dicho concepto debe fijarse en las referidas cantidades.

3.- *Valoración de los perjuicios al resto de la finca.*

Por último, se queja la parte recurrente de que en cada una de las fincas expropiadas el Jurado considera procedente incluir dos partidas indemnizatorias en concepto de perjuicios al resto de la finca, una por minoración de superficie y otra por división, y que dichos perjuicios son valorados, en todos los casos, en atención a un coeficiente genérico del 10% por cada concepto, minoración y división, que se aplica sobre el valor del suelo que determina en sus resoluciones (que no es el que finalmente aplica por ser inferior al determinado por la beneficiaria) y sobre la superficie expropiada de cada finca. Según la parte recurrente, dicho criterio es arbitrario y contrario a Derecho, pues no tiene en cuenta los perjuicios ocasionados en cada finca, que son totalmente diferentes pues no todas han tenido la misma reducción de superficie, ni la división les afecta de la misma forma. Además, no es de recibo que para valorar el suelo expropiado se apliquen los valores determinados por las entidades expropiantes, por ser superiores, y en virtud del principio de vinculación a las hojas de aprecio de las partes, y a la hora de valorar los perjuicios se aplique un valor del suelo inferior; y más incongruente y desajustado resulta valorar los perjuicios que se ocasionan al resto de la finca en atención a la superficie que ha sido expropiada, pues ello no tiene por qué tener relación alguna con el daño o perjuicio ocasionado al resto de la finca.

El Abogado del Estado entiende que los porcentajes aplicados por el Jurado son correctos, si bien, a la vista del dictamen pericial judicial admite que se podría aceptar una indemnización que considerase el porcentaje de



demérito contemplado por el perito designado judicialmente, pero aplicado sobre el valor del suelo de huerta al aire libre determinado por el Jurado. Y, en cuanto a la huerta invernada, dado que la diferencia entre el valor del suelo considerado por el Jurado de Almería y el perito judicial no es muy alta se podría aceptar este valor del suelo y los deméritos calculados sobre él por el perito judicial.

Dado que el perito judicial, en la aclaración a su dictamen, señala que el porcentaje aplicado por este concepto es solo superior al del Jurado en las fincas 670 y 671, y que esto es debido a que las parcelas resultantes tras la expropiación son significativamente inferiores en éstas frente al resultado de las fincas 51 y 52, en que considera adecuado el porcentaje del Jurado, entendemos que la alegación que ahora examinamos ha de ser estimada, si bien con la matización introducida por el Abogado del Estado en su escrito de conclusiones, es decir, aplicando el 15% por minoración y división en el caso de las fincas 670 y 671 sobre el valor del suelo de huerta al aire libre determinado en esta Sentencia, y el 10% en el de las fincas 51 y 52 sobre el valor del suelo calculado por el perito judicial, dado que, según argumenta en su escrito de conclusiones, la diferencia entre el valor del suelo calculado por el JPE y el perito judicial no es muy alta.

En consecuencia, la indemnización, referida tanto por minoración de superficie como por división, queda fijada en los siguientes términos:

- **Fincas 670 y 671** (hortalizas regadío aire libre):

* **Finca 670:** 0,8826 has x 73.108,81 €/ha x 0,15 = **9.678,8753 €**

* **Finca 671:** 0,1595 has x 73.108,81 €/ha x 0,15 = **1.749,1282 €**

- **Finca 51** (inver.): 0,1676 has x 230.472,19 x 0,10 **3.862,7139 €**

- **Finca 52:**

*Aire libre: 1,9083 has x 76.100,00 €/ha x 0,10 = 14.522.1630 €

*Inver.: 0,3615 has x 230.472,19 €/ha x 0,108.331,5628 €

14.522.1630 € aire libre + 8.331,5628 € invernadero = **22.853,72 €**

CUARTO.- Justiprecio.

En consecuencia, el justiprecio de las fincas expropiadas se desglosaba del siguiente modo:

FINCA N-04.0353-0670:

-0,8826 has hortícolas regadío en pleno dominio a 73.108,81 €/ha 64.518,06 €

-Indemnización pérdida cosecha aloe vera 4.324,74 €

-Indemnización riego-goteo 3.971,70 €

-Indemnización acolchado plástico 441,30 €

-Indemnización malla simple cerramiento 2.806,00 €

-Demérito por minoración de superficie 9.678,87 €

-Demérito por división de la finca 9.678,87 €

-5% Premio de afección 3.586,85 €

TOTAL.....99.006,39 €

FINCA N-04.0353-0671:

-0,1595 has hortícolas regadío en pleno dominio a 73.108,81 €/ha 11.659,45 €

-Indemnización pérdida cosecha aloe vera 781,55 €

-Indemnización riego-goteo 717,75 €

-Indemnización acolchado plástico 79,55 €

-Indemnización malla simple cerramiento 1.034,48 €

-Demérito por minoración de superficie 1.749,12 €

-Demérito por división de la finca 1.749,12 €

-5% Premio de afección 674,56 €



TOTAL 18.445,58 €

FINCA N-04.1002-0051:

-0,1676 has invernadero en pleno dominio a 230.472,19 €/ha 38.627,11 €
-IRO (cosecha pendiente de tomate) 2.178,80 €
-Adecuación de invernadero 19.460,67 €
-Demérito por minoración de superficie 3.862,71 €
-Demérito por división de la finca 3.862,71 €
-5% Premio de afección 1.931,35 €

TOTAL 69.923,35 €

FINCA N-04.1002-0052:

-1,9083 has regadío en pleno dominio a 76.100,00 €/ha 145.221,63 €
-0,3615 has invernadero en pleno dominio a 230.472,19 €/ha 83.315,63 €
-IRO (cosecha aloe vera en media producción) 62.477,74 €
-IRO (cosecha pendiente papaya) 4.930,00 €
-IRO (cosecha pendiente de tomate) 1.105,00 €
-Malla simple torsión 1,8 m 691,80 €
-Muro contención hormigón 512,00 €
-Riego goteo (hortícola a.l.) 8.083,80 €
-Caseta de chapa 1.957,50 €
-Readecuación invernadero 21.740,07 €
-Demérito por minoración de superficie 22.853,72 €
-Demérito por división de la finca 22.853,72 €
-5% Premio de afección 11.989,11 €

TOTAL 387.991,65 €

Asciende el justiprecio total de las cuatro fincas expropiadas a la cantidad de **575.366,97 €** (quinientos setenta y cinco mil trescientos sesenta y seis euros con noventa y siete céntimos), cantidad que deberá ser incrementada con los intereses de demora desde el día siguiente a la ocupación.

QUINTO.- Costas.

Por todo lo anterior, se estima en parte el recurso interpuesto.

A tenor del artículo 139.1 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, no ha lugar a la expresa condena en costas.

Vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente y general aplicación, la Sala dicta el siguiente

FALLO

1.- Que debemos estimar y estimamos en parte el recurso contencioso-administrativo interpuesto por AGRÍCOLA NAVARRO DE HARO, S.L., contra las resoluciones de 5 de marzo y 8 de julio de 2020 del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Almería, recaída en el expedientes de justiprecio 129/2020, 130/2020, 163/2020 y 164/2020, por los que se fijó el justiprecio de los bienes y derechos del actor afectados por las obras del "PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE PLATAFORMA DEL CORREDOR MEDITERRÁNEO DEL ALTA VELOCIDAD MURCIA-ALMERÍA. TRAMO PULPI-VERA", Clave 022ADIF1815.

2.- Se determina el justiprecio conforme se señala el fundamento jurídico cuarto de esta Sentencia.

3.- No ha lugar a efectuar pronunciamiento de condena en costas.

Intégrese la presente sentencia en el libro de su clase y una vez firme remítase testimonio de la misma junto con el expediente administrativo al lugar de procedencia de éste.



Notifíquese la presente resolución a las partes, con las prevenciones del artículo 248.4 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, haciéndoles saber que, contra la misma, cabe interponer recurso de casación ante el Tribunal Supremo, limitado exclusivamente a las cuestiones de derecho, siempre y cuando el recurso pretenda fundarse en la infracción de normas de Derecho estatal o de la Unión Europea que sea relevante y determinante del fallo impugnado, y hubieran sido invocadas oportunamente en el proceso o consideradas por la Sala sentenciadora. Para la admisión del recurso será necesario que la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo estime que el recurso presenta interés casacional objetivo para la formación de jurisprudencia, de conformidad con los criterios expuestos en el art. 88.2 y 3 de la LJCA. El recurso de casación se preparará ante la Sala de instancia en el plazo de treinta días, contados desde el siguiente al de la notificación de la resolución que se recurre, estando legitimados para ello quienes hayan sido parte en el proceso, o debieran haberlo sido, y seguirá el cauce procesal descrito por los arts. 89 y siguientes de la LJCA. En iguales términos y plazos podrá interponerse recurso de casación ante el Tribunal Superior de Justicia cuando el recurso se fundare en infracción de normas emanadas de la Comunidad Autónoma.

El recurso de casación deberá acompañar la copia del resguardo del ingreso en la Cuenta de Consignaciones núm.: 1749000024060120, del depósito para recurrir por cuantía de 50 euros, de conformidad a lo dispuesto en la D.A. 15ª de la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre, salvo concurrencia de los supuestos de exclusión previstos en el apartado 5º de la Disposición Adicional Decimoquinta de dicha norma o beneficiarios de asistencia jurídica gratuita.

En caso de pago por transferencia se emitirá la misma a la cuenta bancaria de 20 dígitos: IBAN ES5500493569920005001274.

Así por esta nuestra sentencia, definitivamente juzgando, 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 sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran 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."