



Roj: **STSJ AND 957/2023 - ECLI:ES:TSJAND:2023:957**

Id Cendoj: **18087330042023100089**

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

Sede: **Granada**

Sección: **4**

Fecha: **23/01/2023**

Nº de Recurso: **1286/2020**

Nº de Resolución: **92/2023**

Procedimiento: **Procedimiento ordinario**

Ponente: **RICARDO ESTEVEZ GOYTRE**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

## TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANDALUCIA

### SEDE EN GRANADA

### SECCION CUARTA

### RECURSO 1286/2020

### SENTENCIA NÚM. 92 DE 2023

Ilma. Sra. Presidenta:

D<sup>a</sup>. Beatriz Galindo Sacristán

Ilmos. Srs. Magistrados:

D. Silvestre Martínez García

D. Ricardo Estévez Goytre

En la ciudad de Granada, a veintitrés 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 **1286/2020** seguido a instancias de D<sup>a</sup> **Candelaria**, que comparece representada por la Procuradora D<sup>a</sup> María José Álvarez Camacho; siendo parte demandada el **JURADO PROVINCIAL DE EXPROPIACIÓN FORZOSA DE ALMERÍA**, 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 NUM000 y NUM001, situadas en el término municipal de Vera, afectadas por los expedientes de justiprecio NUM002 y NUM003 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 8 de julio de 2020 del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Almería, recaída en el expedientes de justiprecio NUM002 y NUM003, 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.

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

FINCA NUM001 :

-0,0030 has hortícolas regadío en pleno dominio a 70.321,10 €/ha .....	210,96 €
-0,0061 has hortícolas regadío en servidumbre .....	208,62 €
-0,0381 has hortícolas regadío en ocupación temporal .....	49,53 €
-Demérito por minoración de superficie .....	21,10 €
-5% afección .....	20,89 €
<b>TOTAL .....</b>	<b>511,19 €</b>

FINCA NUM001 :

-2,0689 has hortícolas regadío en pleno dominio a 70.321,10 €/ha .....	145.487,32 €
-0,1749 has hortícolas regadío en servidumbre .....	5.981,58 €
-0,7036 has hortícolas regadío en ocupación temporal .....	914,68 €
-Demérito por minoración superficie .....	14.548,73 €
-Demérito por división de finca .....	14.548,73 €
-5% afección .....	7.573,45 €
<b>TOTAL .....</b>	<b>189.054,50 €</b>

**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.

Para las fincas expropiadas 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 2,592% y un coeficiente corrector (Anexo I del Real Decreto 1492/2011) 0,78, lo que da un tipo de capitalización (r2) del 2,02%, y un factor localización (FL) 1,633, obteniendo un valor final de 70.321,10 €/ha.

## 2.- Alegaciones de las partes .

La parte demandante cuestiona dicha valoración por cuanto la misma se ha llevado a cabo con una total desconexión entre el contenido del Acuerdo del Jurado y lo alegado por el expropiado, que no resuelve las cuestiones planteadas por éste en el expediente expropiatorio, entre las que se destacan, en necesaria síntesis, que el Jurado no se pronuncia sobre el cultivo real existente en la finca expropiada (dos cosechas de brócoli, que no se pronuncia sobre la renta real, , que no se pronuncia sobre la alegación de existencia de un doble cultivo y una doble cosecha, en cada año, ni sobre la solicitud del expropiado de que el porcentaje de demérito se aplique sobre la superficie no expropiada, ni sobre la solicitud realizada en la hoja de aprecio de que se aplique el factor de localización u3, por ubicación en entornos de singular valor ambiental, cultural, histórico, arqueológico, científico o paisajístico. Entiende que, de acuerdo con el dictamen pericial que aporta, emitido por el Ingeniero Agrónomo d. Alejo , el Jurado no calculó la renta real de la explotación (dos cosechas anuales de brócoli), vulnerando el derecho del expropiado a que se valore el suelo expropiado en base a la renta real de 8.386 €/ha de brócoli (a razón de 4.193 €/ha año cada una de ellas), salvo que se acredite una renta superior; y, según al mencionado informe, la renta potencial se debería calcular en base a una doble cosecha de lechuga (de enero a marzo) y sandía (de abril a agosto), de la que se obtiene una renta potencial de 7.956 €/ha y año. Sin embargo, el Acuerdo impugnado incurre en el error de considerar que el suelo solo está cultivado tres meses al año.

Sobre el tipo de capitalización aplicable, según el dictamen aportado, es de 2,0218%, muy parecido al aplicado por el Jurado, y también resultado de multiplicar el tipo de capitalización general por el coeficiente corrector 0,78 previsto en el art. 12.1 b) y en el Anexo I del Reglamento de Valoraciones, que la demandante considera de aplicación pese a que la STS de 8 de junio de 2020 declaró nulos dicho precepto y Anexo, tal como lo consideró el Jurado. Con ello obtiene una renta de 414.778,91 €/ha (doble cosecha anual de brócoli) y, alternativamente, de 393.510,73 €/ha correspondiente a las cosechas de lechuga y sandía; y aplicando el factor localización (FL) de 2,8299 (1,0729 x 1,57 x 1,68) da un valor final del suelo de 117,38 €/m<sup>2</sup>, que según la actora es el valor del suelo calculado en base a la renta real de la explotación (dos cosechas de brócoli en un año) y de 111,35 €/m<sup>2</sup> calculando el valor en base a la renta potencial de la explotación (doble cosecha de lechuga y sandía).

Considera que también existe error en la valoración del Jurado al calcular la indemnización por demérito por reducción de superficie de la parte no expropiada por hacerlo en base a un valor unitario de suelo incorrecto, aplicar un porcentaje de demérito que no diferencia entre los dos restos y aplicarlo sobre la superficie expropiada en vez de sobre la superficie no expropiada. Solicitando por ese concepto, según el dictamen aportado, un 2%, muy inferior al 10% que aplica el Jurado, pero aplicado sobre la superficie que no se expropia. Igualmente, por lo que se refiere a la división de la finca, considera que el Jurado incurre en error al aplicar un coeficiente de demérito único del 10% a los dos restos no expropiados, cuando debería haber aplicado un coeficiente de demérito superior al resto de menor tamaño de 14.000 m<sup>2</sup> y otro al resto no expropiado de 62.842 m<sup>2</sup>, entendiéndose la demandante que dichos porcentajes deberían haber sido el 20% y el 5%, respectivamente; así como en el valor unitario del suelo sobre el que aplica el 10%.

Respecto de la servidumbre de paso, solicita su valoración al 60% del valor unitario del suelo, frente al 50% considerado en las resoluciones recurridas.

La ocupación temporal la valora el Jurado en 914 €, a razón de 0,13 €/m<sup>2</sup>, mientras que, según el dictamen pericial aportado, debe valorarse a razón de 1,19 €/m<sup>2</sup>.

Considera que debe añadirse una partida de 640 € en concepto de mejoras (valla mosquitera).

Finalmente, el premio de afección, debe aplicarse un 5% sobre el valor del suelo, de la servidumbre y de las mejoras.

A todo ello han de aplicarse los intereses de demora desde el día siguiente a la ocupación, que en este caso coincide con la iniciación del expediente de justiprecio al realizarse en dicha fecha la oferta de mutuo acuerdo por la Administración.

El Abogado del Estado opone a dichas alegaciones que la actora queda vinculada por las cantidades reclamadas en su hoja de aprecio, inferiores a las reclamadas en la demanda, y vinculada también por lo no reclamado, como son las mejoras. Alude a la pacífica jurisprudencia sobre la presunción de veracidad y acierto de que gozan los Jurados de expropiación, derivada de su composición, de la formación jurídica y técnica de sus miembros y a la permanencia y especialización de su función, y niega que la misma pueda ser desvirtuada por los informes aportados por la parte actora por ser un dictamen pericial emitido a instancia de parte sin



las garantías procesales establecidas en los arts. 610 y siguientes de la LEC (SSTS de 17 de julio y 3 de julio de 2012 y sentencias de esta Sala de 18 de enero de 2017 y 20 de septiembre de 2018 (recursos 691/2011 y 1226/2013); además, aporta informe pericial de la beneficiaria en el que se da réplica al informe de parte. En base a ello, sostiene el Abogado del Estado que las resoluciones del Jurado no vulneran disposición alguna del Real Decreto Legislativo 7/2015, y que el jurado aplica la renta procedente, la única acreditable, la renta potencial, y dice que el actor no acredita que la renta aplicada por su perito sea real ni que sea mayor que la potencial.

Por lo que se refiere al factor de corrección, dice que la actora no tiene derecho a la aplicación de dicho factor, pues la STS nº 689/2020 declaró nulo el art. 12.1 b) y el Anexo I del Real Decreto 1492/2011, y señala que, en todo caso, dicho factor no es de aplicación automática (STS de 6 de junio de 2017). Y el Jurado aplicó un coeficiente de localización con el valor de 1,633, se entiende que para acercarse del valor del suelo obtenido por capitalización de renta al valor de mercado de dicho bien, y no se acredita de contrario que el valor así alcanzado por capitalización de rentas no se corresponda con un valor real del terreno ni que resulte inferior al que se obtendría en el mercado, y por tanto los actores están incrementando artificialmente el precio.

En lo atinente a la reducción de superficie y división replica a lo alegado en la demanda que no existe error del Jurado en su cálculo, pues la STS de 23 de septiembre de 2013 puntualiza que no puede considerarse ilícito que el Tribunal aplique un porcentaje sobre el valor de la parte expropiada, pues "*la LEF no predetermina un método de cálculo, siendo lo verdaderamente esencial el establecimiento de una indemnización proporcionada al perjuicio real*"; sin que, en cuanto al demérito, sea suficiente el criterio del perito del actor para desvirtuar el criterio aplicado por el Jurado con base a la doctrina del TS que cita, ni para desvirtuar el punto 2 del informe pericial adjunto a la contestación a la demanda.

### 3.- Posición de esta Sala

#### 1.- Valoración del suelo.

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, reiterando el criterio aplicado en anteriores supuestos para resolver recurso afectados por este mismo Proyecto y en la misma zona, para la valoración de fincas con aprovechamiento hortofrutícola al aire libre, que 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, como lo hace el Jurado, y no hacerlo de los dos tipos de cultivos que son frecuentes aunque menos rentables tales como la alcachofa o el brócoli, siendo este último precisamente el que justifica la valoración de la parte actora. 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.

Con respecto al valor que haya de darse a los informes periciales aportados con la demanda y la necesidad de su ratificación, hemos de recordar que la jurisprudencia viene reconociendo que los mismos constituyen medio de prueba útil sin necesidad de ratificación (STS de la STS de 30 de abril de 2009 (recurso de casación 8482/2002) ha señalado que "*si ninguna de las partes o el Tribunal solicitan la ratificación o aclaraciones al dictamen pericial, el mismo constituye un medio de prueba plenamente útil y eficaz como tal pericial sin necesidad de ratificación alguna (sin perjuicio, por supuesto, de la valoración que merezca al órgano jurisdiccional a la hora de resolver el litigio)*). Por eso, no cabe rechazar sin más consideraciones un dictamen pericial oportunamente aportado al pleito contencioso-administrativo con la demanda, so pretexto de que no se interesó su ratificación en el periodo probatorio, al no ser esa ratificación preceptiva sino dispositiva para las partes y el Tribunal."

En nuestro caso, en el informe pericial aportado con la demanda se considera, como ya hemos apuntado, una renta de 414.778,91 €/ha (doble cosecha anual de brócoli) y, alternativamente, de 393.510,73 €/ha correspondiente a las cosechas de lechuga y sandía; y aplicando el factor localización (FL) de 2,8299 (1,0729 x 1,57 x 1,68) da un valor final del suelo de 117,38 €/m<sup>2</sup>, que según la actora es el valor del suelo calculado en base a la renta real de la explotación (dos cosechas de brócoli en un año) y de 111,35 €/m<sup>2</sup> calculando el valor en base a la renta potencial de la explotación (doble cosecha de lechuga y sandía). Ahora bien, pese a que, de acuerdo con la referida jurisprudencia dicha informe constituye prueba plenamente útil y eficaz, hemos de indicar que la valoración del suelo que en el mismo se hace entendemos que no está suficientemente justificada y ello no sólo por no indicarse las fuentes de donde se obtienen las rentas consideradas por el perito sino también porque los valores utilizados se alejan muy significativamente de las rentas que en el ECREA se



contemplan para aprovechamientos hortícolas de regadío, como ya hemos visto. El informe no se fundamenta en documentación alguna que refleje los ingresos y gastos de la recurrente para obtener de los que pudiera desprenderse que esa es la valoración real que postula la demanda ni que la misma sea representativa de la renta de fincas con el mismo aprovechamiento y en la misma zona, y ello frente la mayor objetividad de los datos resultantes del ECREA.

Y lo mismo podría decirse con respecto a la pericial judicial emitida por el Ingeniero Agrónomo D. Carlos, que en este caso, como el Jurado, también se basa en los cálculos económicos de los ECREA, tal como indica en su dictamen. El informe pericial no acredita datos económicos de la explotación agrícola objeto de su análisis, si bien obtiene unas rentas muy diferentes (en el caso del brócoli 5.682,75 €/ha y en el de lechuga/sandía 4.346,81), que el perito no explicó, aun habiéndoselo solicitado expresamente el Abogado del Estado en su solicitud de aclaración, remitiéndose genéricamente a la relación de documentos estadísticos que incluye en la página 23 de su dictamen, entre las que, como decimos, se incluye, en primer lugar, el ECREA, cuyos datos, referidos a la zona de Murcia, son los que se incluyen en el cuadro de las resoluciones del Jurado. Por otro lado, y como dice el Abogado del Estado, el perito judicial no precisa ni identifica con claridad las fuentes y cálculos que realiza para determinar un rendimiento de 24.825 kg/ha de brócoli, limitándose a remitirse a los "link" de los aludidos datos estadísticos, pero no especifica las fuentes y cálculos concretos que le llevan a establecer dicho rendimiento; como tampoco se indica la fuente de los valores medios utilizados de la lechuga (0,31393 €/kg) y la sandía (0,34 €/kg). Por lo que no podemos entender que dichos datos, que sirven de base para determinar la renta considerada para establecer el valor unitario del suelo. Y, respecto al dictamen pericial aportado con la demanda, al mismo le resulta de aplicación la doctrina que cita el Abogado del estado en su escrito de contestación.

## 2.- Sobre la existencia de dos cosechas anuales.

Por lo que se refiere a la existencia de dos cosechas anuales de brócoli en las fincas expropiadas, el Abogado del Estado niega, ya en su escrito de conclusiones, que esté justificada la existencia de caudal suficiente de agua por parte de una comunidad de regantes o cualquier otro organismo que gestione el agua en la zona, para que haya dos cultivos anuales, y que en base al catastro las fincas tienen un aprovechamiento de "cereal secano boquera", por lo que el Jurado se ha limitado a calcular la renta real, no la potencial. Alegato que ha de ser rechazado por cuanto, más allá del momento procesal en el que el mismo se hace, que ha privado a la recurrente de poder acreditar ese concreto dato, el mismo está en contradicción con cuanto indicó la propiedad en su escrito de alegaciones en la pieza de justiprecio, donde se indicaba que se trata de tierras de regadío, con instalaciones de riego por goteo, canalizaciones, tuberías, etc, que son regadas por aguas cuyos aprovechamientos están inscritos a favor de la recurrente y sus hermanos en el Catálogo de Aguas Privadas de la Confederación Hidrográfica del Sur, hoy Agencia Andaluza del Agua, y se hayan adscritas a la Comunidad de Regantes "la Jara" y disfrutan de horas de riego de la Sociedad Agraria de transformación "Climasol" de Vera, de la que la recurrente es socia, y que en el polígono 11, parcela 12, que linda exactamente con el polígono 10, parcela 138, se halla uno de los citados pozos, junto con la balsa de riego, cuya inscripción en el Catálogo de Aguas se aportó al expediente administrativo; estando asimismo en contradicción con lo que al respecto se dice en las actas previas a la ocupación, donde se alude al certificado de la comunidad de Regantes y al de derechos de riego de las fincas a través de Climasol, así como a 3 concesiones de aguas privadas otorgadas por la Confederación Hidrográfica, 2 planos de tuberías propiedad del expropiado, un tercer plano con tuberías de riego instaladas por el arrendatario llamado "Riegos Cónsul", y actas notariales de 22 de marzo de 2018 y mayo de 2018 "ambas sobre la primera cosecha de brócoli", y una tercera de 5 de noviembre de 2018 "donde se observa la segunda cosecha de brócoli". Todo lo que nos permite concluir que en el presente caso no se ha desvirtuado que en las fincas expropiadas se obtenían dos cosechas anuales de brócoli, como también dice el dictamen aportado con la demanda.

Por otro lado, en las Actas de Presencia que se citan en la demanda, tres de las cuales se relacionan en las Actas Previas a la Ocupación, que en su día fueron aportadas al expediente administrativo, se deja constancia de la existencia de dichos cultivos en las fechas indicadas.

Y en el informe pericial aportado por la actora, que tampoco ha sido impugnado ni solicitada su ratificación y/o aclaración, se alude a la existencia del doble cultivo anual de brócoli en la finca expropiada. El perito judicial, al igual que la actora, también calcula la renta del suelo teniendo en cuenta dos cosechas al año de brócoli y, como ya hemos señalado, alternativamente de lechuga/sandía.

Pues bien, valorando la prueba en su conjunto, vemos que la totalidad de la practicada, tanto la documental como las dos periciales, conducen a la conclusión de la existencia de un doble cultivo de brócoli en las fincas expropiadas, tal como lo ha hecho en ocasiones anteriores, como en las sentencias de 10 de febrero de 2010 (recursos 319, 320 y 321/2019) y 20 de febrero de 2020 (recurso 227/2015), esta última para la ejecución de las obras incluidas en este mismo Proyecto en el término municipal de Vera; y frente a ello el Abogado



del Estado se limitó, obviando que la prueba practicada evidencia la existencia de dos cosechas de brócoli anuales, a efectuar las mencionadas alegaciones en su escrito de conclusiones.

Consecuencia de ello es que, como se dice en la demanda, la renta ha de multiplicarse por dos, en este caso, la renta real obtenida por el Jurado en base al valor promedio de los cultivos y anualidades que figuran en la tabla inserta en sus resoluciones, a la que ya nos hemos referido, de la que resulta una renta de 870,70 €/ha, como queda dicho, por lo que la renta a considerar sería:

$70.321,10 \text{ €/ha} \times 2 = 140.642,20 \text{ €/ha}$ .

Por tanto, teniendo en cuenta que el perito judicial ha venido a confirmar en su dictamen tanto el tipo de capitalización aplicable (2,02) como el FL (1,63), en el que tampoco se valora el factor u3 (1), las resoluciones del Jurado, sin que nada objete, por otro lado, a la existencia de doble cosecha cuya valoración se reclama, el valor del suelo queda fijado en **14,0642 €/m<sup>2</sup>**.

**TERCERO.- Otros bienes y derechos afectados.**

1.- *Servidumbre de paso.*

El jurado valora la superficie afectada en el 25% del valor del suelo. En el informe pericial adjunto a la demanda se valora al 60% y el perito judicial lo hace al 50%.

Por cuanto en los aludidos informes no se acredita que la servidumbre de paso vaya a ocasionar unos perjuicios significativos al cultivo de la finca, entendemos proporcionado el porcentaje que considera el Jurado, si bien, aplicando el principio de vinculación a la hoja de aprecio, tomaremos el valor ofrecido por la beneficiaria en su hoja de aprecio, tal como hizo el Jurado, por ser éste superior.

2.- *Indemnización por disminución de superficie y división del resto de la finca no expropiada.*

El Jurado valora el demérito por disminución de superficie en el 10% de la parte expropiada. Los peritos la cuantifican en un 2% pero referido al resto de la finca no expropiada.

Entendemos que, si bien en la sentencia que menciona el Abogado del Estado se señala que el método de cálculo utilizado por el Jurado no es ilícito, entendemos que resulta más adecuado referir el demérito al resto de la finca no expropiada, como reconoce una jurisprudencia mayoritaria, por lo que acogemos en este punto las alegaciones de la recurrente, si bien refiriendo dicho porcentaje al valor del suelo que hemos obtenido en el FD anterior.

Por lo que se refiere a la división de la finca, el Jurado aplica un coeficiente de demérito único del 10% a los dos restos no expropiados, cuando, según la demandante, debería haber aplicado un coeficiente de demérito superior al resto de menor tamaño de 14.000 m<sup>2</sup> y otro al resto no expropiado de 62.842 m<sup>2</sup>, entendiéndose que dichos porcentajes deberían haber sido el 5% y el 2%, de acuerdo con el dictamen pericial judicial.

Consideramos que esta cuestión debe ser igualmente resuelta acogiendo los porcentajes que solicita la demandante, respaldada por la pericial practicada, si bien referidos también al mencionado valor del suelo.

3.- *Valoración de los perjuicios por ocupación temporal.*

La ocupación temporal la valora el Jurado multiplicando la renta (870,70 €/ha) por 1,42 años (17 meses por la superficie de la finca, lo que da un total de 49,53 € (finca 48) y 914,68 € (finca 51) razón de 0,13 €/m<sup>2</sup>, mientras que la parte actora, en base al informe pericial aportado, considera que debe valorarse a razón de 1,19 €/m<sup>2</sup>.

Entendemos que la valoración pericial no se encuentra en este punto justificada, considerándose por la Sala que ha de ratificarse en el método utilizado por el Jurado, si bien teniendo en cuenta la valoración del suelo que en el anterior FD hemos obtenido.

4.- *Indemnización por mejoras.*

Considera la demandante que a la indemnización debe añadirse una partida de 640 € en concepto de mejoras (valla mosquitera).

En este punto también acogemos las alegaciones del Abogado del Estado al no haberse incluido dicho concepto en la hoja de aprecio de la parte expropiada.

**CUARTO.- Justiprecio.**

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

FINCA NUM001 :

-0,0030 has hortícolas regadío en pleno dominio a 140.642 €/ha ..... 421,93 €



-0,0061 has hortícolas regadío en servidumbre (JPE) .....	214,48 €
-0,0381 has hortícolas regadío en ocupación temporal (JPE) .....	49,53 €
-Demérito por minoración de superficie (JPE) .....	21,10 €
-5% afección .....	31,82 €
<b>TOTAL .....</b>	<b>738,86 €</b>

FINCA NUM000 :

-2,0689 has hortícolas regadío en pleno dominio a 140.642 €/ha .....	290.974,23 €
-0,1749 has hortícolas regadío en servidumbre .....	6.149,57 €
-0,7036 has hortícolas regadío en ocupación temporal .....	1.739,85 €
-Demérito por minoración superficie 5% s/14.000 (JPE) .....	14.548,73 €
-Demérito por división de finca 2% s/62.852 M2 .....	17.679,26 €
-5% afección .....	14.856,19 €
<b>TOTAL .....</b>	<b>345.947,83 €</b>

Asciende el justiprecio total de las anteriores fincas a la cantidad de **346.686,69 €** (trescientos cuarenta y seis mil seiscientos ochenta y seis euros con sesenta y nueve euros), a la que deberán añadirse los intereses legales correspondientes 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 D<sup>a</sup> Candelaria , contra las resoluciones de 8 de julio de 2020 del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Almería, referentes a las fincas NUM000 y NUM001 , situadas en el término municipal de Vera, afectadas por los expedientes de justiprecio NUM002 y NUM003 , 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.

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.: 1749000024128620, 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."*

FONDO DOCUMENTAL CENDO