



Roj: **STSJ AND 994/2023 - ECLI:ES:TSJAND:2023:994**

Id Cendoj: **18087330042023100098**

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

Sede: **Granada**

Sección: **4**

Fecha: **02/02/2023**

Nº de Recurso: **1283/2020**

Nº de Resolución: **235/2023**

Procedimiento: **Procedimiento ordinario**

Ponente: **BEATRIZ GALINDO SACRISTAN**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANDALUCIA

SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO

SECCION CUARTA

RECURSO 1.283/2020

SENTENCIA NÚM. 235 DE 2.023

Ilma. Sra. Presidenta:

D^a Beatriz Galindo Sacristán

Ilmo/a. Sr/ra. Magistrado/a:

D. Silvestre Martínez García

D. Ricardo Estevez Goytre

En Granada, a dos de febrero 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 **1.283/2020** seguido a instancias de D^a Enriqueta , D^a Noelia , D. Benjamín , D^a Palmira , D^a Piedad , Don Cayetano , Don Cristobal , D^a Tamara y D^a Adelina ; 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 declare que el justiprecio establecido por el Jurado en el expediente n.º NUM000 debe incrementarse hasta la cuantía de 1.931.152,04 euros más los intereses legales correspondientes, en los términos detallados en la demanda, condenándose a la Administración al pago de dicha cantidad con imposición de costas.

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

La cuantía del recurso es 1.772.722,13 euros.



CUARTO.- Habiendo solicitado la práctica de pruebas, se practicaron las propuestas y admitidas y evacuado el trámite de conclusiones se acordó pasar los autos al Ilmo. Sr. Magistrado Ponente, 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 Magistrada Ponente la Ilma. Sra. D^a Beatriz Galindo Sacristán.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El recurso 1283/2020 se interpone contra la resolución de 8 de julio de 2020 del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Almería, recaída en el expediente n^o NUM000, que fija el justiprecio de los bienes y derechos de los actores afectados por la ejecución de la obra " *proyecto de construcción de plataforma de corredor Mediterráneo Alta Velocidad Murcia tramo Pulpí-Vera*", término municipal de Vera, Almería. El justiprecio, referido a la finca n^o NUM001 del proyecto se determinó de la siguiente forma:

Finca n^o NUM001, polígono NUM002, parcela NUM003

1. Superficie expropiada de 1,93 ha hortícolas regadío en pleno dominio a 70.118 euros/ha, 135.328,28 euros.
2. Superficie expropiada de 0,299 ha matorral en pleno dominio a 8.200 euros/ha, 2.451,80 euros.
3. Demérito por minoración de superficie, 13.760,83 euros

Premio de afección, 6.889 euros.

Total, 158.429,91 euros.

SEGUNDO.- Valor del suelo.

La demandante impugna los acuerdos del JEF por no valorar el suelo en base al doble cultivo de rotación anual realmente existente en la finca expropiada (lechuga y sandía), y por no calcular el mismo en base a la renta real que genera el cultivo existente, que es de doble cosecha de lechuga y sandía, siendo este también lo que resultaría del cálculo de renta potencial, pues sería la mejor valoración. Entiende que la renta real de los terrenos es la que debe servir para determinar el justiprecio, por lo que al no hacerlo se ha vulnerado el art. 36.1.a) 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 (TRLR/15). Señala que la lechuga se siembra en enero y se recolecta en marzo, y la sandía se siembra en abril y se recolecta en agosto.

Estima una renta en la plantación de sandía de 5.358 € por hectárea y año (ingresos menos gastos), y en el caso de lechuga de 2.598 € por hectárea y año, suponiendo la renta de la explotación agrícola por año y hectárea de 7.956 €. En cuanto a la explotación de la parte no cultivable (pastos) calcula la renta de la explotación en 84,01 euros/ha y año; valoración mantenida en vía administrativa y que apoya en la pericial de parte aportada en su demanda del Ingeniero Agrónomo D. Isidro. El cálculo de tales valores lo realiza el perito de parte manifestando en su página 13 (de 32), que " *se adopta la renta calculada, que se asemeja a la publicada en los Indicadores Técnico Económicos publicados en la Orden de 10 de junio de 2015 por la Consejería de Agricultura, Pesca y Desarrollo Local, para la provincia de Almería, según dicho documento el Margen neto de cultivos hortícolas intensivo de 2 cosechas anuales con riego por goteo en la comarca de Bajo Almanzora es de 7.466,98 €/ha.*"

Valoración que, tras aplicar el tipo de actualización (2,0272%), y factor de localización da un resultado final de precio por metro cuadrado de suelo hortícola de 82,64 € y de suelo destinado a pastos de 0,084 euros/m².

La valoración del JEF se fundamentó en la renta a un aprovechamiento medio de hortícola de regadío al aire libre "típico de la región" donde se ubica la parcela expropiada (cultivos: alcachofas, brócoli, lechuga, sandía y melón) y obtenidas de los últimos estudios de ECREA -Estudios de Costes y Rentas de Explotaciones Agrarias- (2010 a 2015) del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación disponible a la fecha de la valoración, y eliminados para evitar sesgos estadísticos el valor promedio anual mayor y menor de la serie. Siendo la renta media para el JEF la de 870,70 €/ha., y que tras aplicar el tipo de capitalización y factores de localización da un valor por metro cuadrado de 7,0118 €/m² para suelo de hortícola regadío y de 0,82 euros/m² de matorral.

TERCERO.- Valor del suelo.

Esta Sala en sentencias precedentes, que resuelven recursos referentes a fincas de esta misma zona, por ejemplo en la Sentencia recaída en recurso n^o 1263/20, ha señalado que no nos encontramos frente a un cálculo de renta real sino potencial, pues la propiedad no aportaba datos que permitiesen calcular la renta de la concreta explotación.



En este caso el argumento básico del recurrente es que nos encontramos frente a un doble cultivo de lechuga y sandía descartando por tanto, los diversos cultivos que toma en consideración el Jurado.

Comenzando por el tipo de cultivo a tomar en consideración, es verdad que en este caso las actas notariales aportadas redactadas por el Notario de Vera, hacían constar la existencia de cultivo de lechugas (en fecha 18 de febrero de 2019), y la existencia de una plantación de sandías (el 14 de junio de 2019).

Sin embargo dicho cultivo, siendo cierto y acreditado a la fecha del levantamiento de las actas, no coincide con el que tenía la finca a la fecha del levantamiento del acta de ocupación. En todo caso el cultivo propuesto por la recurrente también lo tiene en cuenta el propio JEF y además otros probables que también se demuestra en este caso que eran reales, pues así se desprende del acta de ocupación cuyo valor no podemos negar, y es que el acta previa a la ocupación cumple con un fin esencial, como es el de constatar el estado físico y jurídico de los bienes y derechos afectados por la decisión administrativa de expropiar que se plasma en el expediente expropiatorio, para, tomando en consideración los datos que configuran la realidad del bien que se expropia, extraer de ahí las oportunas consecuencias en orden a que como expone la regla 3ª del art. 52 de la Ley, se describa el bien o derecho expropiable y se hagan constar todas las manifestaciones y datos que aporten quienes intervienen en el expediente y que sean útiles para determinar los derechos afectados, sus titulares, el valor de aquéllos y los perjuicios determinantes de la rápida ocupación.

Encontramos perfectamente razonable acudir al aprovechamiento medio de hortícola de regadío típico de la región con diversidad de cultivos en lugar de hacerlo solo sobre dos cultivos lechuga y sandía (reales y probados solo durante un año). Y 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, consideramos razonable descartar 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 existente a la fecha de la ocupación. 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).

En cuanto a la zona de regadío, los demandantes concluyen que el terreno ha soportado los dos mejores cultivos existentes en la zona como son la lechuga y la sandía en un ciclo doble, explotación que apoya en las actas notariales de anterior mención. Se apoyan en el informe del perito de parte Sr. Isidro, acompañado a la demanda, que sostiene que tales cultivos son los reales a la fecha de la visita.

Sin embargo, pese a que, de acuerdo con la referida jurisprudencia dicho informe constituye prueba plenamente útil y eficaz, la valoración del suelo que en el mismo se hace 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. 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.

Abunda en la procedencia de rechazar el rendimiento propuesto por el recurrente, el hecho de que los terrenos expropiados se encontraban arrendados a la mercantil AGRICOLA NAVARRO DE HARO S.L., contrato firmado en 7 de enero de 2015. Así en el acta de ocupación se manifestó que la renta pactada es en parte en dinero y en parte en especie al asumir el coste de inversión (el arrendatario), y ello destinada a plantación de productos hortícolas, por una mercantil dedicada a esta finalidad, y que permite suponer que destinaría la misma al cultivo más rentable. Datos de rentabilidad que sin embargo no constan o se alejan mucho de los propuestos por el expropiado. Así la recurrente se remite a Indicadores publicados en la Orden de 10.06.2015 de la Consejería de Agricultura de la Junta de Andalucía, pero en el capítulo de costes computados, sin bien señala que parte para su fijación de datos del Ministerio de Agricultura, no se indica la publicación concreta de tal estudio de costes, de manera que salen unos costes inferiores a los utilizados por el JEF, así en lechuga el estudio empleado por el Jurado, el relativo a la ECREA, señala de costes para sandía de 9.409,17 y la actora de 8.038 euros hectárea, y en lechuga 9.703,22 en el ECREA, y 3.897 para la parte recurrente. Ello, además, de no contener un análisis de la valoración del canon de arrendamiento que tiene la finca expropiada, tal como dispone el artículo 9.1 del



Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (RV), que dispone:

" Cuando no haya podido determinarse la renta de acuerdo con la fórmula anterior, y siempre que en la zona exista información estadísticamente significativa sobre los cánones de arrendamiento u otras formas de compensación por el uso del suelo rural, la renta real o potencial podrá calcularse a partir de dicho canon o compensación que le corresponda al propietario."

La prueba aportada no rompe la presunción de acierto que ha de predicarse de la valoración del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa, que calcula el valor del suelo, según la renta potencial de cinco cultivos: alcachofa, brócoli, lechuga, sandía y melón, que son los típicos de la zona, con una rentabilidad de 870,70 €/ha, sin que en este caso se pueda contrastar con la realmente obtenida aunque muy próxima a la renta obtenida en arrendamiento por otras fincas muy cercanas a la propiedad (de 800 €/ha según se conoció en el recurso ordinario n.º 1299/20 y se recoge en la Sentencia dictada por esta misma Sala en el susodicho recurso). De modo que al partir de un dato que no acogemos, la valoración pericial del Ingeniero autor de la pericial de parte Sr. Isidro, no permite servir para la anulación pretendida del justiprecio determinado por el JEF.

Con respecto a la prueba pericial judicial, recayó en el Ingeniero Agrónomo de Almería D. Modesto, que partió de la propuesta señalada en la demanda de calcular el valor del terreno expropiado en un rendimiento exclusivo de lechuga de enero a marzo, y sandía de abril a agosto. El perito judicial, emite su informe en fecha de julio de 2021, y se basa en estudios de ECREA, calculando el rendimiento neto de la explotación, en el promedio del beneficio neto de dos cultivos hortícolas al aire libre (doble ciclo), de lechuga y sandía, según datos procedentes de la región de Murcia, y que supone una renta de 8.211,92 €/ha, muy por encima de la calculada por el Jurado que la calculó en 870,70 €/ha.

No encontramos acreditada la renta determinada por el perito judicial, pues aunque ha considerado la información procedente de los Estudios disponibles de Costes y Rentas de las Explotaciones Agrarias (ECREA) del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, realizados para los años 2014 a 2016 (ambos inclusive), no fundamenta suficientemente el apartado relativo a costes.

Al respecto resulta interesante la crítica que contiene el escrito de conclusiones del Abogado del Estado sobre los cálculos efectuados por el perito judicial. Dicho escrito señala acertadamente que el perito judicial utilizó los datos del ECREA (ingresos y costes) de forma parcial o corregida. Y es verdad que si tenemos en cuenta no tanto la producción como el beneficio (asimilable a la renta) resultaría que el del cultivo de lechuga según datos del ECREA sería negativo atendiendo a los tres años 2014, 2015 y 2016, y arrojaría un valor medio de -1.045,75 euros/ha, teniendo en cuenta que solo en el año 2015 dio valores positivos (880,09 euros/ha). Y es cierto que la producción del cultivo lechuga del año 2016 se alejó con mucho de la media anual según la propia publicación del ECREA, todo ello según la documentación aportada por el perito judicial.

Es llamativo que el perito judicial ha prescindido en ambos cultivos (lechuga y sandía) de determinados costes, los llamados indirectos que conforman la estructura del coste de producción completo y son considerados por el artículo 9.4.h) del Reglamento de valoraciones. Son los de mano de obra familiar, renta de la tierra e intereses de otros capitales propios que no dejan de ser auténticos costes de explotación.

Hemos de añadir que además no se realiza un análisis de costes y disponibilidad de necesidades hídricas. Hemos de referirnos al documento que obra en el expediente y del que se desprende que según el informe de 14 de febrero de 2019 del Presidente de la Comunidad de Regantes de DIRECCION000, la finca expropiada parcialmente solo tiene dotación de agua para riego de una hectárea.

Por otra parte para calcular la renta del cultivo sandía, el perito obtiene los precios sin especificar la fuente, y es cierto, como señala el Abogado del Estado que no es aconsejable, por la distorsión de valores finales que produce, acudir a distintas fuentes estadísticas para la obtención de las diferentes variables.

De todo ello resulta que el valor del suelo para el perito es de 45,7 euros/m² lo que resulta ser una sobreestimación muy alejada del valor real.

Y no podemos obviar que también son cultivos de la zona el melón, el brócoli (real a la fecha de la ocupación) y alcachofa, y se ha escogido exclusivamente el de lechuga y sandía, aunque sea el real en las fechas en que se levantaron las actas notariales.

Debe predominar la valoración del Jurado de la renta del terreno, que supone una determinación de renta media de 870,70 €/Ha, frente a las 15.853,12 €/Ha, que determina el perito judicial.

En cuanto a la renta determinada para suelo monte bajo-matorral, sí utiliza el perito el canon o valor de arrendamiento más frecuente que es el más representativo (lo que no hizo con el suelo de uso hortícola pese a tener la oportunidad de acudir a cánones reales), pero tampoco ahora podemos acoger la renta calculada



pues pese a que toma en cuenta las Encuestas de Cánones de Arrendamientos Rústicos Anexo I, determina la de 13,76 euros/ha y calcula una renta total para 2.990 m² de 4,11 euros, frente a la que acoge el JEF de 8.200 euros/ha (2.451,80 euros).

Por ello, Pericial judicial, que, a juicio de esta Sala, no quiebra la presunción de acierto de la valoración del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa.

CUARTO.- Doble cultivo.

Por lo que se refiere a la existencia de dos cosechas anuales en las fincas expropiadas, el Abogado del Estado no niega tal posibilidad y lo cierto es que al menos en el año en que se levantaron las actas notariales dicha duplicidad de cultivo resultó posible, tratándose de tierras de regadío, con instalaciones de riego por goteo, canalizaciones, tuberías, etc, que son regadas según se acredita con el certificado del Presidente de la Comunidad de Regantes de DIRECCION000, de la que la recurrente es socia. Todo lo que nos permite concluir que en el presente caso en las fincas expropiadas es posible obtener dos cosechas anuales de productos hortofrutícolas, como señala además (en este caso) no solo el dictamen aportado con la demanda sino también el perito judicial, además de cómo ya hemos señalado, que se desprende de las Actas de Presencia que se citan en la demanda, que en su día fueron aportadas al expediente administrativo.

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 en las fincas expropiadas, tal como lo ha hecho en ocasiones anteriores, como en las sentencias de 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. 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:

$70.118,28 \text{ €/ha} \times 2 = 140.236,56 \text{ €/ha}$.

Por último, la sentencia del Tribunal Supremo de fecha 8 de junio de 2020, declaró la nulidad del art. 12.1º.b) del R. Decreto 1492/2011 (RV) y del Anexo I, por considerar dicho precepto "ultra vires", es decir, sin apoyo legal. Esta Sala en sentencia de fecha 1/12/2022 (recurso 1263/2020) ya ha dicho que tal declaración de nulidad no impide la aplicación de coeficiente corrector del tipo de capitalización (R2) si existe variación del valor de los terrenos expropiados respecto de lo que el propio Tribunal sentenciador considere precio de mercado tal y como viene señalando esta Sala en anteriores sentencias. Pues bien, en este caso el propio perito judicial, afirma que no sería aplicable el coeficiente corrector R 2. Y ello es acorde a lo que esta Sala ya ha dicho, que lo que no es posible es que cuando se pretende una valoración superior a la del Jurado se siga utilizando tal factor corrector de manera posterior, como ocurre con la pericial de parte y que ampare un nuevo cálculo de justiprecio, sin un estudio de valor de mercado.

QUINTO.- Tipo de capitalización y factores de localización.

Según dispone la Disposición Adicional Séptima 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 (TRLR/15):

"1. Para la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 36, se utilizará como tipo de capitalización el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración.

2. Este tipo de capitalización podrá ser corregido aplicando a la referencia indicada en el apartado anterior un coeficiente corrector en función del tipo de cultivo, explotación o aprovechamiento del suelo, cuando el resultado de las valoraciones se aleje de forma significativa respecto de los precios de mercado del suelo rural sin expectativas urbanísticas."

El Jurado aplica tal Disposición Adicional, resultando un valor como tipo o tasa de capitalización de 2,599% (R1) que coincide con el propuesto por el perito de parte en principio, pero puesto que el JEF lo corrige con el factor corrector 0,78 (regadío) y 0,51 (matorral), y finalmente el tipo de capitalización es de 2,03%, más favorable al recurrente que el que propone el perito judicial (2,715%). Aplicando también el Jurado el coeficiente corrector, al igual que la demandante, de 0,78 (R 2), previsto en el Anexo I para el cultivo de hortalizas al aire libre de 0,78, que al aplicarlo el Jurado y no impugnarlo las partes se mantiene, lo que da como resultado (solo dos decimales) de 2,03%, y 1,33% que da un valor capitalizado de 42.944,19 €/Ha y 4.670,12 euros/ha matorral.

Resulta superior el cálculo del factor de localización que aplica el Jurado, de 1,633 factores U 1 (accesibilidad a núcleos de población) y U 2 (accesibilidad a núcleos de actividad económica), frente a 1,615 del perito judicial,



estaremos al primero pues favorece a la parte actora y debe determinarse como mínimo para la determinación del valor que aplicando a la cantidad anterior resulta un valor final de suelo igual que el determinado por el Jurado Provincial de 70.118,28 €/Ha, es decir de 7,0118 €/m².

No procede aplicar en los factores de localización un porcentaje distinto a la unidad en el factor U 3, pese a la alegación de los demandantes, pues el suelo expropiado es un suelo no urbanizable, en situación de rústico, sin ninguna protección medio ambiental que permita la aplicación de este factor. Tampoco se encuentra en un ámbito de la red natura 2000. La actora señala que la finca se encuentra a 3,5 kilómetros de la zona LIC Fondos Marinos del Levante Almeriense; y a 4,80 Km de la zona LIC+ZEPA Sierras Almagrera, de los Pinos y el Aguilón, integradas en la Red de Espacios Naturales de Natura 2000, asimismo señala el interés histórico y cultural de Vera, que dispone de diversos BIC, así como museos y otros edificios de valor patrimonial en los pueblos del entorno.

Para la determinación del coeficiente U3 y en base a la Ley del Suelo, se considera la aplicación del subcoeficiente "p" en los entornos de singular valor ambiental o paisajístico, aquellos terrenos que por sus valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos, sean objeto de protección por la legislación aplicable y, en todo caso, los espacios incluidos en la Red Natura 2000, tomando valores entre 0 y 2. Pero tal calificación debe incluir el terreno afectado por la expropiación, no por una cercanía más o menos próxima, sino por su calificación en el planeamiento urbanístico, por el de ordenación del territorio o por legislación sectorial, pero con tal característica de protección, que permita al titular de dicho suelo una previsión de rentabilidad por tal calificación del suelo. En el caso de los bienes expropiados está acreditado que se trata de un suelo no urbanizable de carácter natural o rural, según el Plan General de Vera, sin que se encuentre con otra protección de tipo arqueológico, medio ambiental, paisajístico o de otro tipo, y así lo afirma el propio perito judicial, y sin que la parte actora motive justificadamente en qué medida la cercanía a los lugares protegidos supone un aumento de valor del terreno, excluido de cualquier aprovechamiento urbanístico o de otra clase que no sea el agrícola.

Por tanto, teniendo en cuenta la existencia de doble cosecha cuya valoración se reclama, el valor del suelo queda fijado en 14,0236,56 €/m².

SEXTO. - Demérito por minoración de superficie.

El Jurado Provincial de Expropiación Forzosa valoró el concepto de demérito que experimenta la finca, cuya superficie es de 51.837 m², siendo la superficie expropiada de 22.290 m², quedando un resto en poder de los recurrentes de 29.547 m². Manifestando el demandante que el porcentaje debería aplicarse sobre la superficie de resto no expropiado.

El Jurado por este concepto calcula la indemnización en un 10% del valor de la finca expropiada, que asciende a 13.760,83 €.

La parte actora calcula la indemnización por este concepto en el 11,67% de la superficie no expropiada, pues sostiene que la reducción de la superficie de la finca provoca un demérito en la parte no expropiada porque disminuyen los ingresos y se mantienen los gastos generales de la explotación, sin detallar los mismos.

El perito judicial no señala indemnización alguna por este concepto y entendemos que no se aportan pruebas suficientes del demérito en este caso, pues conforme a la STS de 22 de junio de 2017, estos perjuicios no se presumen y deberán ser acreditados, determinando la indemnización en función del perjuicio real que se haya irrogado a la propiedad.

Menos aún se justifica el porcentaje reclamado que excede del 10% comúnmente aplicado, y se alegan supuestos perjuicios que superan la cuantía indemnizada, cuando la unidad mínima de cultivo es bastante inferior a la parcela restante (el mínimo se ha establecido reglamentariamente de 2.500 m²), pues quedan como resto de parcela 29.547 m². Debe tenerse en cuenta, que como advierte la demandada, la solicitud de la actora no se sustenta cuantitativamente con ningún dato: ni respecto al incremento de tiempos de transporte, ni en mayores costes dinerarios, ni de inviabilidad económica. En este sentido de exigencia de prueba del demérito podemos citar la sentencia del Tribunal Supremo de fecha 1 de marzo de 2018 (recurso de casación 1843/2016), que dice:

"Es por ello que la indemnización en los casos de expropiación parcial, fuera de los supuestos contemplados en el art. 23 de la LEF, puede venir motivada por diferentes circunstancias, tales como los perjuicios que la propia división de la finca genere, el demérito en el resto de la finca no expropiada o los perjuicios en la utilización o aprovechamiento del resto de la finca no expropiada. Pero esta indemnización no es automática, los daños y perjuicios han de ser acreditados. En nuestras Sentencias de 22 de marzo de 1993 (recurso de apelación 4876/90) y 26 de marzo de 1994 (recurso de apelación 2284/91) hemos declarado que "cuando la expropiación parcial de una finca produce un demérito en la porción restante, tal depreciación, como consecuencia directa



de la expropiación, debe ser compensada adecuadamente, mediante una indemnización proporcionada al perjuicio real".

Se trata, en definitiva, de indemnizar los perjuicios reales que sufre el expropiado como consecuencia de la expropiación parcial integrándose como una partida indemnizatoria del justiprecio expropiatorio. La jurisprudencia de esta Sala recogida, entre otras, en sentencias de 9 mayo 1994 (recurso 2905/1991), 25 de noviembre de 1997 (recurso 1455/92), 17 de mayo de 1999 (recurso 12095/1991) y 26 abril 2005 (recurso 5586/2001), viene manteniendo que en los supuestos de expropiación parcial de una finca, "el demérito de la porción de finca restante, producido como consecuencia directa de la expropiación, debe ser compensado adecuadamente mediante una indemnización proporcionada al perjuicio."

En el presente caso, la sentencia ya consideró, y el perito judicial ratificó tal criterio, que tal demérito no se ha producido atendiendo esencialmente a la superficie expropiada en relación con la total superficie de la finca. No se discute que estemos ante una unidad productiva, sino el hecho de que, dado el porcentaje de suelo ocupado en relación con la superficie total, no quedan acreditados los perjuicios cuya indemnización se pretende. Esta conclusión se ajusta a nuestra doctrina, en virtud de la cual, "la indemnización por expropiación parcial trata de compensar el demérito que sufre la parte no expropiada en relación con el aprovechamiento que ostentaba la finca antes de la división, dado que lo que se trata de indemnizar por tal concepto no es la privación del suelo, el cual no se expropia, sino los perjuicios en la utilización o productividad del resto de la finca no expropiada en relación con su aprovechamiento agrícola, perjuicios que en este caso no han quedado acreditados."

Pese a no estimar acreditado el perjuicio no procede en este punto perjudicar el derecho ya reconocido al recurrente ni modificar la valoración del Jurado, que en cuanto al demérito que viene reconocido, se mantiene.

Tras las anteriores consideraciones, el justiprecio definitivo, sería:

-Expropiación de 19.300 m² x 14,0236 €/m² de terreno rústico: 270.655,48 €.

-Expropiación de 2.990 m² de matorral x 0,82 euros/m²: 2.451,8 euros.

-Demérito por minoración de superficie, 10%: 13.760,83 €.

- Premio de Afección: 13.655,36 €.

Total: 300.523,47€.

Debiendo abonarse los intereses correspondientes sobre la anterior cantidad, que se computarán a partir de la ocupación de la finca, que tuvo lugar el 22 de mayo de 2019, excluyendo de la cantidad a abonar las cantidades ya abonadas (depósito previo, perjuicios derivados de la rápida ocupación y otras que hubieran sido ya entregadas).

SEPTIMO. - Procede, en consecuencia, la estimación en parte del recurso contencioso administrativo interpuesto por las razones antes expuestas. En cuanto a costas no procede su imposición a alguna de las partes al no estimarse en su plenitud las pretensiones de la actora, de conformidad con el art. 139 de la Ley Jurisdiccional.

FALLO

Que debemos estimar y estimamos en parte el recurso contencioso administrativo interpuesto por D^a Enriqueta, D^a Noelia, D. Benjamín, D^a Palmira, D^a Piedad, Don Cayetano, Don Cristobal, D^a Tamara y D^a Adelina, contra el acuerdo del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Almería, adoptado en fecha 8 de julio de 2020, recaído en el expediente n^o NUM000, que fija el justiprecio de los bienes y derechos de los actores afectados por la ejecución de la obra "proyecto de construcción de plataforma de corredor Mediterráneo Alta Velocidad Murcia tramo Pulpí-Vera", término municipal de Vera, Almería; resolución que se revoca parcialmente en el sentido de incrementar el justiprecio hasta la suma de 300.523,47€. más los intereses legales correspondientes. Sin imposición de 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.: 1749000024128320, 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."