



Roj: **STSJ AND 1003/2023 - ECLI:ES:TSJAND:2023:1003**

Id Cendoj: **18087330042023100100**

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

Sede: **Granada**

Sección: **4**

Fecha: **06/02/2023**

Nº de Recurso: **1299/2020**

Nº de Resolución: **244/2023**

Procedimiento: **Procedimiento ordinario**

Ponente: **SILVESTRE MARTINEZ GARCIA**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANDALUCIA

SEDE EN GRANADA

SECCION CUARTA

RECURSO NÚM. 1299/2020

SENTENCIA NÚM. 244 DE 2023

Ilma. Sra. Presidenta:

D^a. Beatriz Galindo Sacristán

Ilmos. Sres. Magistrados:

D. Silvestre Martínez García

D. Ricardo Estévez Goytre

Granada, a seis de febrero de dos mil veintitrés.

Ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Granada, se ha tramitado el recurso contencioso administrativo número 1299/2020, interpuesto por el Procurador D. José Gabriel García Lirola, en representación de D. Pablo, D. Paulino y D^a Lucía; y como parte demandada **EL JURADO PROVINCIAL DE EXPROPIACIÓN FORZOSA DE ALMERIA**, representado por la Abogacía del Estado.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. - Con fecha 10 de diciembre de 2020 se interpuso por el Procurador D. José Gabriel García Lirola, en representación de D. Pablo, D. Paulino y D^a Lucía, recurso contencioso administrativo contra tres acuerdos del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Almería, adoptados en fecha 8 de julio de 2020, que determinaron la valoración expropiatoria de las fincas números: NUM000 (expediente NUM001); NUM002 (expediente NUM003); y NUM004 (expediente NUM005), del término municipal de Vera. Motivada por la ejecución del "PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE PLATAFORMA DE CORREDOR MEDITERRANEO ALTA VELOCIDAD MURCIA TRAMO PULPI-VERA".

SEGUNDO. - La parte actora presentó demanda en fecha 2 de abril de 2021, solicitando la anulación de las resoluciones del Jurado Provincial de Expropiación de Almería, y que se reconociera el derecho a cobrar un justiprecio por las tres fincas de 5.580.443,23 euros, más los intereses legales correspondientes y condena en costas.

TERCERO. - A la estimación de la demanda se opuso el Abogado del Estado, en representación del JURADO PROVINCIAL DE EXPROPIACION FORZOSA DE ALMERIA, mediante escrito de contestación a la demanda, solicitando la desestimación del recurso contencioso administrativo, y confirmación del acto impugnado.



Mediante Auto se admitieron las pruebas propuestas por las partes que se consideraron pertinentes, entre ellas la pericial judicial, y una vez practicadas las pruebas propuestas por las partes, se presentaron conclusiones, quedando los autos pendientes de votación y fallo.

CUARTO.- Se señaló para deliberación, votación y fallo del presente recurso el día referido en las actuaciones, en que efectivamente tuvo lugar. En la tramitación del presente recurso se han observado todas las prescripciones legales; siendo Magistrado Ponente el Ilmo. Sr. D. Silvestre Martínez García, que expresa el parecer de la Sala.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Es objeto del presente recurso contencioso administrativo los tres acuerdos del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Almería, adoptados en igual fecha de 8 de julio de 2020, que determinaron la valoración expropiatoria de las fincas números: NUM000 (expediente NUM001); NUM002 (expediente NUM003); y NUM004 (expediente NUM005), del término municipal de Vera. Motivada por la ejecución del " **PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE PLATAFORMA DE CORREDOR MEDITERRANEO ALTA VELOCIDAD MURCIA TRAMO PULPI-VERA**".

Valoración del Jurado Provincial que se impugna y que desglosamos de la siguiente manera:

1. FINCA Nº NUM006 , EXPEDIENTE NUM001 :

-Expropiación de 28.900 m2 x 7,02067 €/m2 de terreno rústico: **202.897,36 €.**

- Premio de Afección: **10.144,87 €.**

Total: 213.042,23 €.

2. FINCA Nº NUM007 , EXPEDIENTE NUM003 :

-Expropiación de 19.547 m2 x 7,02067 €/m2 de terreno rústico: **137.233,04 €.**

-Servidumbre sobre 283 m2 x 25% del valor del suelo: **967,86 €.**

-Demérito por minoración de superficie, 10% de la superficie expropiada: **13.723,30 €.**

-Demérito por división de finca, otro 10% de la superficie expropiada: **13.723,30€.**

- Premio de Afección: **6.910,05 €.**

Total: 172.557,55 €.

3. FINCA Nº NUM008 , EXPEDIENTE NUM005 :

-Expropiación de 5.974 m2 x 7,02067 €/m2 de terreno rústico: **41.941,48 €.**

-Infraestructura de malla simple torsión: **5.127,20 €.**

-Premio de afección: **2.353,43 €.**

TOTAL: 49.422,11 €.

Sumando las tres fincas un importe total de **435.021,89 €.**

En el recurso interpuesto se han acumulado las tres resoluciones del Jurado de Expropiación Forzosa de Almería (JEF) por la solicitud de los demandantes que motivaron la acumulación en ser los mismos propietarios, tener arrendados los terrenos expropiados a la misma empresa AGRICOLA NAVARRO DE HARO S.L., según consta en las Actas Previas a la ocupación, forman parte de una única explotación agrícola desarrollada por el arrendatario, comparten las tres las mismas instalaciones de riego lo que abunda en una unidad económica, tienen los mismos cultivos y el mismo valor por m2, las hojas de aprecio de ADIF y de los expropiados son literalmente idénticas y también del JEF, lo que permite la acumulación el art. 26 de la Ley de 16 de diciembre de 1954, sobre Expropiación Forzosa (LEF), al constituir una unidad económica.

La pretensión de la parte actora viene reflejada en el **SUPPLICO** de su demanda en los siguientes términos:

"1.- Anule y deje sin efecto los Acuerdos del Jurado Provincial de Expropiación de Almería de 8 de julio de 2020, dictados en los expedientes de justiprecio NUM001 , NUM003 y NUM005 relativos a la expropiación de las fincas de los recurrentes, identificadas por ADIF como NUM002, NUM000 y NUM004 que resultaron afectadas por las expropiaciones del "Proyecto básico de plataforma del corredor del Mediterráneo de Alta Velocidad Murcia-Almería. Tramo: Pulpí-Vera".



2.- Reconozca el derecho de la recurrente a cobrar un justiprecio por las tres fincas expropiadas de CINCO MILLONES QUINIENTOS OCHENTA MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES EUROS CON VEINTITRES CÉNTIMOS (5.580.443,23 €), más los intereses legales correspondientes; y condene a la administración demandada y/o a la beneficiaria de la expropiación al pago del citado importe.

3.- Condene a la administración demandada y/o a la beneficiaria de la expropiación al pago de las costas procesales."

En el escrito de conclusiones, tras la práctica de la prueba pericial judicial, la parte actora dijo que " En definitiva, entendemos que debería fijarse el justiprecio en al menos el importe de **2.178.957,15 €**, calculado en base a la renta indicada por el Jurado de los cultivos reales (lechuga más sandía); o al menos **1.988.647,07 €** calculado en base a la renta real estimada por el perito judicial."

SEGUNDO. - Valor del suelo.

1. La parte actora 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 €**. Valoración mantenida en vía administrativa y que apoya en la pericial de parte aportada en su demanda del Ingeniero Agrónomo D. Avelino . El cálculo de tales valores lo realiza el perito de parte manifestando en su página 12 (de 41), 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, y factor de localización da un resultado final de precio por metro cuadrado de **82,73 €**.

2. La valoración del JEF se fundamentó en la valoración de 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 **7,02 €/m2**.

3. La pretensión de la parte actora, no puede estimarse, por no justificar una valoración tan enormemente diferente sobre la calculada por el Jurado Provincial, que debe predominar mientras que quien la impugne no acredite que es errónea. En este sentido ha de tenerse presente la sentencia del Tribunal Supremo, de fecha 20 de noviembre de 1997 (ponente, Excmo. D. Juan José González Rivas), cuando señala que: "A mayor abundamiento, es de tener en cuenta que esta Sala, en reiterada jurisprudencia (sentencias de 28 de noviembre de 1986 , 30 de junio y 20 de octubre de 1986 , 17 de mayo de 1989 , 8 de marzo de 1990 y otras muchas posteriores) ha afirmado la presunción de veracidad y acierto de las decisiones en materia de justiprecio que adoptan los Jurados de Expropiación Forzosa, reconociendo la capacidad técnica y jurídica de sus componentes y la independencia que reviste sus juicios al no encontrarse vinculados a los intereses en juego, mientras no se demuestre haber sufrido un error o desviación de los que resulte manifiestamente injusta la indemnización fijada, criterio este último reiterado por el Abogado del Estado. En consecuencia, para desvirtuar dicha presunción no hubiesen sido suficientes los dictámenes e informes aportados por las partes, sin las garantías y formalidades propias de la prueba practicada en el proceso, que además no se ha practicado por la Sala de instancia, si bien la jurisprudencia mitiga los excesos de la expresada presunción, poniendo de manifiesto que un acuerdo sin fundamentar o concretar suficientemente por parte del Jurado, no puede prevalecer, a salvo la existencia de otros elementos probatorios frente a una prueba pericial practicada regularmente en el proceso si ésta tiene carácter circunstancial y razonado y su fundamentación resulta convincente y comporta, en definitiva, la necesidad de ponderar la valoración del Jurado, teniendo en cuenta los elementos de tipo argumental en que se apoya, lo que no ha sucedido en la cuestión planteada".



Los demandantes parten de que la valoración del suelo expropiado debe realizarse sobre la base de la renta real, entendiendo que la renta real es un cultivo de ciclo doble de lechuga y sandía, explotación que apoya en el Acta de Presencia notarial, redactada por la Notaria de Vera D^a María Nieves Salas Pérez, en fecha 1 de marzo de 2018, que hacía constar que personada "(...) puedo comprobar que las parcelas NUM009 , NUM010 , y NUM011 del Polígono NUM012 según catastro, sitas en el sitio denominado Cabezos Pelaos de Vera son objeto de aprovechamiento en la práctica totalidad de su extensión mediante cultivo de hortalizas, estando provistas de un completo sistema de riego destinado a dicho aprovechamiento." Y una segunda Acta de Presencia notarial, realizada el 25 de junio de 2018 por el Notario de Vera D. Jorge Díaz Cadórniga, en la que manifiesta que personado en las parcelas NUM011 , NUM010 y NUM009 " (...) observo la existencia de una plantación de sandías en las tres parcelas."

En igual sentido el perito de parte Sr. Avelino , informe pericial (sin el juramento o promesa del art. 335 LEC) de fecha 5 de abril de 2021, también sostiene que tales cultivos son los reales, en doble cosecha anual.

Sin embargo, tales pruebas no permiten tener por indubitado que la lechuga y la sandía fueran el cultivo real que disponían las parcelas expropiadas, pues en el Acta Previa a la Ocupación, de fecha 26/02/2019 (una por cada finca catastral) se hace constar que "El aprovechamiento del terreno es de labor regadío, cultivado actualmente con brócoli, en terreno preparado con acolchado de plástico negro y con sistema de riego por goteo semienterrado." También es lo cierto que los actores en el Acta Previa a la Ocupación aportaron el Acta de Presencia notarial, redactada por la Notaria de Vera D^a María Nieves Salas Pérez, en fecha 1 de marzo de 2018, que hacía constar que personada "(...) puedo comprobar que las parcelas NUM009 , NUM010 , y NUM011 del Polígono NUM012 según catastro, sitas en el sitio denominado Cabezos Pelaos de Vera son objeto de aprovechamiento en la práctica totalidad de su extensión mediante cultivo de hortalizas, estando provistas de un completo sistema de riego destinado a dicho aprovechamiento." Y una segunda Acta de Presencia notarial, realizada el 25 de junio de 2018 por el Notario de Vera D. Jorge Díaz Cadórniga, en la que manifiesta que personado en las parcelas NUM011 , NUM010 y NUM009 " (...) observo la existencia de una plantación de sandías en las tres parcelas." Estas manifestaciones acreditadas en las Actas de presencia notariales no han sido valoradas por el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa, sin que tampoco haya acreditado su inexistencia no solo como real sino también como renta potencial, por lo que estando probada esta situación de doble rotación tenemos que aceptarla como acreditada ora como renta real, ora potencial.

Apoya la anterior conclusión que esta Sala de lo Contencioso Administrativo ya haya estimado recursos contencioso administrativos en los que se ha admitido el doble cultivo en esa zona de Pulpí y Vera, al acreditarse la disponibilidad de agua e infraestructuras de riego. En este sentido nos hemos pronunciado en el recurso número 1286/2020, por lo que no resulta extraña que siendo la misma comarca exista este tipo de rotación de cultivos.

Pero incluso partiendo de valorar la renta como potencial o real en cultivo doble de lechuga y sandía no resultaría aceptable la alta valoración de suelo de **82,73 €/m²**, como la parte demandada pretende y sostiene en su propia pericial. Su determinación de valoración parte, como antes hemos expuesto, de Indicadores publicados en la Orden de 10.06.2015 de la Consejería de Agricultura de la Junta de Andalucía, pues en el capítulo de costes computados, si 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 como acredita el informe aportado por la codemandada ADIF, 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, en consecuencia, 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 -una sola cosecha- de cinco cultivos: alcachofa, brócoli, lechuga, sandía y melón, que son los típicos de la zona, con una rentabilidad de 870,70 €/ha, muy próximo a la renta obtenida en arrendamiento por la propiedad de 800 €/ha. De modo que al partir de un dato que no acogemos, la valoración pericial del Ingeniero autor de la pericial de parte Sr. Avelino , no permite servir para la anulación pretendida del justiprecio determinado por el JEF.



4. Por la parte demandante se propuso la práctica de prueba pericial judicial, que recayó en el Ingeniero Agrónomo de Almería D. Genaro , 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; o alternativamente a una renta potencial si es superior a la renta real. El perito judicial, pericia emitida en fecha de marzo de 2022, más de tres años después del Acta de Ocupación, basó su informe 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, que son los que generan mayor rendimiento, y que supone una renta de **2.663,96 €/ha**, 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 hace un análisis de renta real, sin una determinación precisa de los costes de producción, pues el mismo perito señala (folio 10) que " en el expediente judicial no constan datos concretos para calcular la renta anual real de explotación de la finca. Por ello, para la determinación de la renta potencial de los citados cultivos, se 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 2010 a 2016 (ambos inclusive), de los cultivos más característicos y presentes en la zona de estudio." Incluyendo un cuadro de rentabilidades de cultivos, al igual que el JEF, de alcachofa, brócoli, lechuga, melón, sandía, de los años 2010 a 2016, pero escogiendo exclusivamente el de lechuga y sandía. Se trata, por tanto, de una determinación de renta potencial, no de una valoración de un cultivo real, que en el momento al que ha de referirse la valoración era de brócoli según el Acta previa a la Ocupación, sino de un cálculo de renta potencial, para el que no realiza un análisis de costes.

Pericial judicial, que, a juicio de esta Sala, no quiebra la presunción de acierto de la valoración del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa, porque no dispone de un análisis de costes, máxime teniendo en cuenta, como se opone en la pericial de parte de la demandada en la que se señala que el cultivo de doble rotación exige, en concreto en el cultivo de sandía, la técnica de semiforzado mediante el empleo de instalaciones de protección (microtúneles) para asegurar el éxito del cultivo, como señala el perito de la codemandada. También, no concedemos preponderancia a esta valoración al no tener en cuenta el cultivo que realmente existía al momento de la valoración y que constaba en el Acta Previa a la Ocupación (28.09.2019), sobre la que señala el Tribunal Supremo en su sentencia de fecha 8 de febrero de 2005 (recurso 6997/2000) lo siguiente:

"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."

Por último, el perito judicial al igual que el perito de parte de la demandada, no tienen en cuenta lo que procedería cuando se realiza una valoración al alza respecto a la impugnada, que 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 el T. Supremo dicho precepto " *ultra vires*", es decir, sin apoyo en la legislación que desarrolla. 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 ni el perito de parte, ni el judicial, aportaron estudios de valor del mercado para aplicar el coeficiente corrector R 2, sino que lo aplicaron sin más, lo que permite, considerar irregular la valoración realizada, y no poder tenerla en cuenta, lo que impediría aplicar el citado factor corrector R2. La parte actora justifica tal valoración teniendo en cuenta que cuando el Jurado adopta el acuerdo el 08/07/2020 no se conocía la sentencia del T. Supremo que es de fecha 8 de junio de 2020, pero aunque fuera así, 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 que fue suscrita con fecha de 5 de mayo de 2021 y que ampare un nuevo cálculo de justiprecio, sin un estudio de valor de mercado. Igual ocurre en el caso del perito judicial, que en aclaraciones manifestó que no disponía de transacciones reales llevadas a cabo, en la fecha de valoración, relativas a compra de suelo para cultivar hortalizas en Vera.

5. Por lo que se refiere a la existencia de dos cosechas anuales (lechuga y sandía) en las fincas expropiadas, no valorada por el JPEF, pese a que en las Actas Previas a la Ocupación se aportaran Actas notariales de presencia en los cultivos acreditativas de la existencia de dos cultivos diferentes en meses distintos del mismo año, ha de estimarse esta situación. A esta consideración de explotación del terreno se opone la Abogacía del Estado, pero esta situación de doble cultivo fue indicada por 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, canalizaciones, tuberías, etc, que son regadas por aguas de Comunidad de Regantes de DIRECCION000 , lo que nos permite concluir que en el presente caso no se ha desvirtuado que en las fincas expropiadas se obtenían dos cosechas anuales, como también dice el dictamen aportado con la demanda.

Por otro lado, en las Actas de Presencia notarial, que se aportaron en las Actas Previas a la Ocupación, y en la demanda, relacionadas 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.

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 en otros recursos tramitados ante esta Sala se ha aceptado, como en la sentencia de 20 de febrero de 2020 (recurso 227/2015), y también en la más reciente dictada en el recurso número 1286/2020, en expropiaciones realizadas para la ejecución de las obras incluidas en este mismo Proyecto en el término municipal de Vera. Consecuencia de ello es que, la renta determinada por el Jurado 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 lo que siendo el tipo de capitalización aplicable (2,02) como el factor de localización (1,63), sin que proceda valorar el factor u3 (1), las resoluciones del Jurado, sin que nada objete, por otro lado, a la existencia de doble cosecha el acuerdo del JPEF, cuya valoración se reclama, el valor del suelo queda fijado en **14,04 €/m2**

TERCERO. - 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), que dispone:

" 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 2,59% (R1) también aplicada por el perito judicial y por el perito de parte. Aplicando también el Jurado el coeficiente corrector, al igual que las partes, 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 2,02%, que da un valor capitalizado de 42.998,34 €/Ha.

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 1,614 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 70.206,70 €/Ha, es decir de 7,02 €/m2, pero al estar referido a una sola cosecha, cuando se ha acreditado la existencia en las fincas expropiadas de doble rotación de cultivos, el valor del suelo ya capitalizado debe quedar en el doble de la determinación del valor apreciado por el Jurado, esto es en **14,04 €/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 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 (folio 4 de la pericial judicial) 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.

Además de lo anterior, debe tenerse en cuenta que el perito judicial valora el coeficiente U3 con la unidad, sin apreciar mayores valores para aumentar el mismo al igual que la valoración del Jurado, 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.

CUARTO. - *Valoración de la servidumbre de paso y del vuelo.*

1. La parte actora, manifiesta que la servidumbre de paso, que afecta a la finca número 70, en una superficie de 283 m², constituye para el propietario la casi desposesión del terreno afectado, de tal suerte que, aunque, el suelo es de su propiedad queda afectado por un fuerte gravamen derivado de las limitaciones, por lo que calcula el valor de la misma en el 60% del valor del suelo (en total por este concepto solicita 14.047,55 €, calculados sobre el precio de 82,73 €/m²). No se ofrece en la motivación de este concepto por la demandante la limitación concreta que supone para el cultivo la existencia de servidumbre.

2. El Jurado en su resolución valorativa señala que lo correspondiente por indemnización de servidumbre debe ser del 25%, pero que la valora en el mínimo de la hoja de aprecio de la Administración, que la calculó en el 50% por lo que mantiene la cantidad resultante al ser superior, lo que supone una cantidad por este concepto de **967,86 €**.

3. El perito judicial valora la servidumbre, teniendo en cuenta el documento E-1 (Anejo de Expropiaciones) de otros tramos del Proyecto "Plataforma del Corredor Mediterráneo de Alta Velocidad Murcia-Almería", teniendo en cuenta la misma superficie de 283 m² que el JEF, en el 50% del valor del suelo. Dada la coincidencia de porcentaje de valoración entre el perito judicial y el Jurado de Expropiación, y visto que no existe una concreción de los perjuicios concretos de la servidumbre de paso en la pretensión de los demandantes de valoración en el porcentaje del 60%, y teniendo en cuenta que permite el mantenimiento de la propiedad y el uso agrícola del terreno, se valora al igual que el Jurado, que asume la valoración de la beneficiaria en el 50% lo que supone una cantidad de **967,86 €**. Debe mantenerse la valoración del Perito judicial, pues valora la poca existencia de limitación para los cultivos de la servidumbre.

4. Las partes también se muestran de acuerdo en la indemnización del vuelo, consistente en 493 metros de malla de triple torsión definida en el Acta previa a la ocupación, que se muestran conformes con la valoración del Jurado en **5.127,20 €**.

QUINTO.- *Demérito por minoración y división de finca.*

1. El Jurado Provincial de Expropiación Forzosa valoró el concepto de demérito que experimenta la finca número NUM002, cuya superficie es de 55.021 m², siendo la superficie expropiada de 19.547 m², quedando un resto en poder de los recurrentes de 35.474 m². Manifestando el perito judicial Sr. Genaro que en el Acta de Ocupación no consta expresamente la superficie de los restos de parcela no expropiados, pero que, en base a la cartografía obrante en el expediente judicial, quedan dos restos de parcela totalmente comunicados: uno al este de 9.631 m² y, otro al oeste, de 25.843 m². El Jurado por este concepto calcula la indemnización en un 10% del valor de la finca expropiada, que asciende a **13.723,30 €**.

2. La parte actora calcula la indemnización por este concepto en el 10% de la superficie no expropiada: 35.474 m² x 82,73 €/m² x 10% = 293.474,40 €. 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.

3. El perito judicial señala que "*considerando que ambos restos de parcela no expropiada (9.631 m² y 25.843 m²) son mayores que la unidad mínima de cultivo de regadío en la provincia de Almería, establecida en 2.500 m² en el Anexo de la Resolución de 4 de noviembre de 1996 de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales, se entiende que dichos restos de parcela no resultarían antieconómicos aplicando en un sentido estricto la citada Resolución.*" En consecuencia, también aplica el mismo porcentaje que el JEF del 10% sobre la superficie expropiada de 19.547 m², pero con un valor diferente del suelo, que ya hemos visto que no puede acogerse.



4. No se aportan pruebas suficientes para que podamos modificar la valoración del JEF en esta partida, pues se alegan supuestos perjuicios que superan la cuantía indemnizada, cuando el propio perito judicial alega que la unidad mínima de cultivo es bastante inferior a la parcela que como mínimo se ha establecido reglamentariamente por la Administración de la Junta de Andalucía, que considera la unidad mínima de cultivo de 2.500 m², pues quedan como resto de parcela 9.631 m², y mucho menos resultaría respecto a la otra parcela que es de una superficie muy superior a la anterior, 25.843 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:

"Asimismo, señalábamos que "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 es asumida por el perito judicial, cuando al evacuar su informe y a las aclaraciones sobre tal extremo planteadas por la recurrente, fue contundente al afirmar que dicho demérito no aparecía en su informe por escrito por considerarlo inexistente.

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."

En lo atinente a la reducción de superficie y división debemos tener en cuenta, que la sentencia del Tribunal Supremo, 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"; de hecho el perito judicial acepta la misma indemnización calculada por el JPEF la mantenemos, pues no se acreditan los perjuicios.

5. En el concepto de **división de finca** tanto el Jurado como el perito judicial establecen como indemnización el mismo criterio anteriormente señalado del 10% del valor calculado sobre la superficie expropiada, si bien cada uno de la renta de la tierra de la que parten. La parte actora no acredita suficientemente la superficie de división de finca, pues en la página 21 del informe pericial de parte, en el que se sostiene su recurso, señala que " según se observa en el plano de expropiaciones, la afección divide la finca NUM007 en tres zonas independientes. Existe un resto 1 de 79 m²; otro resto 2 de 9.631 m²; y el tercero, resto 3 de 45.311 m² ". En cambio, el perito judicial establece que de la finca NUM007 quedan solo dos restos de parcela comunicados: uno al este de 9.631 m² y, otro al oeste, de 25.843 m², valorando la indemnización por este motivo en el 10% de la superficie expropiada. A nuestro juicio ha de tenerse en cuenta que las fincas restantes tras la división son de una superficie importante no vemos que se haya quebrado el acierto del Jurado en la determinación del hipotético perjuicio por la división de la finca, teniendo en cuenta que la mínima parcela rústica rentable según la normativa aplicable es de 2.500 m². Debe tenerse en cuenta que el art. 23 LEF exige una solicitud previa a la Administración de expropiación total, para el caso de que resulte antieconómica el resto de finca,



y en el caso de que la Administración lo desestime, según disponen los artículos 46 LEF y 46 del Reglamento de Expropiación Forzosa, se incluirá el justiprecio por los perjuicios que se produzcan, de manera que al no acreditarse los perjuicios por este motivo, mantenemos el justiprecio calculado por el Jurado en esta partida.

Tras las anteriores consideraciones y motivos, el justiprecio definitivo, sumando la expropiación de las tres parcelas tendría el siguiente resultado:

-Expropiación de 54.421 m2 x 14,04 €/m2, de terreno rústico: **764.070,84 €.**

-Servidumbre sobre 283 m2: **967,86 €.**

-Demérito por minoración de resto de superficie no expropiada (35.474): **13.723,30 €.**

-Demérito por división de finca: **13.723,30 €.**

- Infraestructura de malla simple torsión: **5.127,20 €.**

- Premio de Afección (suelo expropiado e infraestructuras): **38.459,90€.**

Total: 836.072,40€.

Debiendo abonarse los intereses correspondientes sobre la anterior cantidad, que se computarán a partir de la ocupación de la finca, que tuvo lugar el **27 de febrero 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).

SEXTO. - 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 el Procurador D. José Gabriel García Lirola, en representación de D. Pablo , D. Paulino y D^a Lucía , contra los acuerdos del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Almería, adoptados en fecha 8 de julio de 2020, que determinaron la valoración expropiatoria de las fincas números: NUM000 (expediente NUM001); NUM002 (expediente NUM003); y NUM004 (expediente NUM005), del término municipal de Vera, expropiación motivada por la ejecución del " **PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE PLATAFORMA DE CORREDOR MEDITERRANEO ALTA VELOCIDAD MURCIA TRAMO PULPI-VERA"; resoluciones que se revocan y anulan parcialmente en el sentido de incrementar el justiprecio en la cantidad establecida en el fundamento de derecho quinto , 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.: 1749000024129920, 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.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ