



Roj: **STSJ AND 15345/2023 - ECLI:ES:TSJAND:2023:15345**

Id Cendoj: **18087330042023100594**

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

Sede: **Granada**

Sección: **4**

Fecha: **30/11/2023**

Nº de Recurso: **898/2021**

Nº de Resolución: **3396/2023**

Procedimiento: **Procedimiento ordinario**

Ponente: **SILVESTRE MARTINEZ GARCIA**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANDALUCIA

SEDE EN GRANADA

SECCION CUARTA

RECURSO NÚM. 898/2021

SENTENCIA NÚM. 3396 DE 2023

Ilma. Sra. Presidenta:

D^a. Beatriz Galindo Sacristán

Almos. Sus. Magistrados:

D. Silvestre Martínez García

D. Ricardo Estévez Goytre

Granada, a treinta de noviembre 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 **898/2021**, interpuesto por la Procuradora D^a. Laura Taboada Tejerizo, en representación de la mercantil **UNION AGRICOLA DE FINCAS, S.L.**; y como parte demandada **EL JURADO PROVINCIAL DE EXPROPIACIÓN FORZOSA DE ALMERIA**, representado por la Abogacía del Estado; y del **ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS (ADIF)**, como beneficiaria de la expropiación, representada y defendida por la Abogacía del Estado.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. - En fecha 6 de mayo de 2021 se interpuso por la Procuradora D^a. Laura Taboada Tejerizo, en representación de UNION AGRICOLA DE FINCAS, S.L., recurso contencioso administrativo contra acuerdos del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Almería, adoptados en fecha 20 de noviembre de 2020, que determinaron la valoración expropiatoria de las fincas comprendidas en los expedientes números NUM000 , NUM001 , NUM002 , NUM003 , NUM008 , NUM007 , NUM006 , NUM004 y NUM005 . Motivada por la expropiación de bienes necesarios para la ejecución del "**PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE PLATAFORMA DE CORREDOR MEDITERRANEO ALTA VELOCIDAD MURCIA- ALMERIA. TRAMO NIJAR-RIO ANDARAX**".

SEGUNDO. - La parte actora presentó demanda en fecha 1 de septiembre de 2021, solicitando la anulación de las resoluciones del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Almería, y solicitando la fijación de justiprecio total en las fincas de autos en el importe de **18.826.482,58 €**, fijado en la hoja de aprecio de la propiedad, más los intereses de demora correspondientes.

TERCERO. - A la estimación de la demanda se opuso el Abogado del Estado, en representación del JURADO PROVINCIAL DE EXPROPIACION FORZOSA DE ALMERIA, y de la beneficiaria de la Administración



el ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS (ADIF), mediante escrito de contestación a la demanda, solicitando la desestimación del recurso contencioso administrativo, y confirmación del acto impugnado.

Por 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 nueve acuerdos del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Almería, adoptados en igual fecha de 20 de noviembre de 2020, motivados por la expropiación de bienes necesarios para la ejecución de las obras **PROYECTO DE CONSTRUCCION DE PLATAFORMA DEL CORREDOR MEDITERRANEO DE ALTA VELOCIDAD MURCIA-ALMERIA: TRAMO NIJAR-RIO ANDARAX**, que determinaron la valoración expropiatoria de las fincas comprendidas en los siguientes expedientes expropiatorios:

1ª Expediente NUM000 , finca NUM009 . Finca No Urbanizable, destinada a IMPRODUCTIVO, PASTOS, con una superficie expropiada de 600 m2

(improductivo) y 4.289 m2 (pastos), con una servidumbre de paso sobre 660 m2 y una ocupación temporal de 433 m2, en su caso. Justiprecio hoja de aprecio expropiado **272.650 €**. Justiprecio Jurado **5.887,57 €**.

2ª Expediente NUM001 finca NUM010 . Finca No Urbanizable, destinada a PASTOS, con una ocupación temporal de 1.259 m2, en su caso. Justiprecio hoja de aprecio del expropiado **2.014,40**. Justiprecio del Jurado **37,77 €**.

3ª Expediente NUM002 , finca NUM011 . Finca urbanizable sectorizado, destinada a LABOR DE SECANO, con una superficie expropiada de 9 m2 y una ocupación temporal de 98 m2, en su caso. Justiprecio hoja de aprecio del expropiado **600,46 €**. Jurado: **12,09 €**.

4ª Expediente NUM003 , Finca NUM012 . Finca suelo urbanizable sectorizado, destinada a LABOR DE SECANO, con una superficie expropiada de 5.144 m2 Justiprecio hoja de aprecio del expropiado **204.158,95€**. Justiprecio Jurado **40.853,57 €**.

5ª Expediente NUM008 , finca NUM013 . Finca No Urbanizable, destinada a PASTOS, ESPARTIZAL, con una superficie expropiada de 5.172 m2 (espartizal) y 1.901 m2 (pastos), con una servidumbre de paso sobre 43 m2 y una ocupación temporal de 50 m2. El propietario solicita en su hoja de aprecio **9.422,07 €**. El Jurado fija un justiprecio de **6.290,04 €**.

6ª Expediente NUM007 finca NUM014 . Finca No Urbanizable, destinada a IMPRODUCTIVO, PASTOS, LABOR DE SECANO, con una superficie expropiada de 1.147 m2 (improductivo), 9.436 m2 (labor regadío), 113.082 m2 (pastos), con una servidumbre de paso sobre 172 m2 y una ocupación temporal de 5.880 m2. Hoja de aprecio del expropiado **6.115.724,28 €**. El Jurado fija el justiprecio en **120.217,55 €**.

7ª Expediente NUM006 , finca NUM015 . Finca No Urbanizable, destinada a PASTOS con una superficie expropiada de 22.139 m2, con una servidumbre de paso sobre 2.147 m2 y una ocupación temporal de 1.507 m2. Hoja de aprecio del expropiado **1.169.273,93 €**. Justiprecio del Jurado **21.456,83 €**.

8ª Expediente NUM004 , finca NUM016 . Finca No Urbanizable, destinada a PASTOS, con una superficie expropiada de 29.386 m2. Solicitó el expropiado en su hoja de aprecio **1.448.582,87 €**. Jurado **25.366,73 €**.

9ª Expediente NUM005 , finca NUM017 . Finca No Urbanizable, destinada a PASTOS, con una superficie expropiada de 66.998 m2. Hoja de aprecio del expropiado: **3.302.666,41€**. Justiprecio del Jurado **57.834,34 €**.

Según las resoluciones del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa la suma de las hojas de aprecio de la actora sumaría una cantidad total de **12.525.093,37 euros**, frente a la determinación de justiprecio por el Jurado Provincial que asciende a la cantidad total de **324.747,49 euros**.

SEGUNDO.- *Sobre la clasificación del suelo como urbanizable y su valoración.*



1. El primer motivo de impugnación que hemos de resolver pues afecta de modo relevante a la determinación de las pretensiones de la actora es sobre la clasificación de gran parte del terreno expropiado como urbanizable sectorizado en el Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) del municipio de Níjar, y las consecuencias valorativas que de ello se desprenden, pues el Jurado de Expropiación Forzosa (JEF) ha valorado la totalidad de los terrenos afectados en situación de rural, sin tener en cuenta el aprovechamiento urbanístico atribuido a parte de las fincas.

En las resoluciones del JEF solamente se considera que se trata de terrenos clasificados como suelo urbanizable sectorizado a las fincas del expediente nº NUM002 (finca NUM018), y a la del expediente nº NUM003 (finca NUM019), tal como hemos visto en la relación anterior de las resoluciones del Jurado que constituyen el objeto de este recurso contencioso administrativo. Sin embargo, la actora también ha acreditado que las fincas número NUM020, NUM021 y NUM022 del polígono NUM023 (el número de los expedientes consta en el fundamento de derecho anterior) tienen la clasificación de suelo urbanizable sectorizado (Sector SUSA-AE-2 Ródenas Norte). Tal clasificación queda acreditada, según la actora, por el certificado del Técnico de Administración General (TAG) del Ayuntamiento de Níjar que certifica un informe de la Oficina Técnica de esa Administración Local, que figuran como documentos números 9 y 10 de los aportados con la demanda. Además de los certificados anteriores se practicó la pericial judicial que realizó el Arquitecto D. Rodrigo, que acreditó que las fincas números NUM018 y NUM019 se encuentran totalmente incluidas en el Sector de suelo urbanizable sectorizado "SUSA-AE- I-6 mod"; y las fincas números NUM020, NUM021 y NUM022, tienen una parte de su superficie incluida en el Sector de suelo urbanizable sectorizado "SUSA-AE-2".

El Arquitecto Sr. Rodrigo, perito judicial a propuesta de la actora, en el resumen a la primera pregunta del informe pericial solicitado señaló que en relación al aprovechamiento urbanístico: *"En el PGOU se les adjudica un índice de Aprovechamiento Medio de 0,6 u.a.h. por cada metro cuadrado de suelo (Entiéndase 1 u.a.h. = 1m² construido en uso industrial) y de ese aprovechamiento el 90% es lucrativo para los propietarios del suelo para su incorporación al proceso urbanizador del sector."*

La actora impugna las resoluciones del JEF por no tener en cuenta el aprovechamiento urbanístico que por el PGOU de Níjar se les asignó a las cinco fincas anteriores, y que constaba acreditado en el expediente administrativo, en el que también consta escrito en el que la actora solicitó al Sr. Secretario General de Infraestructuras del Ministerio de Fomento, para que requiriera a la beneficiaria (ADIF) al objeto de que completara en su hoja de aprecio la indemnización del art. 38 del R. 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 2015), o bien que renunciara al volumen edificable que le correspondía a dichas fincas, por no ser necesario para la construcción de la obra para la que se expropia, sin que hubiera respuesta del Ministerio.

2. Según los certificados del Ayuntamiento de Níjar sobre las condiciones urbanísticas de las fincas expropiadas y que tienen la clasificación de urbanizable sectorizado, la normativa urbanística de Níjar parte de las Normas Subsidiarias, aprobadas definitivamente el 7.04.1997 (BOP de 24 de abril de 1997), planeamiento que fue adaptado a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), por acuerdo plenario de 6.02.2009 (BOP de 27 de abril de 2009), y revisión del PGOU de Níjar aprobada definitivamente el 13.02.2013 (BOJA de 12 de marzo de 2014), esta última revisión, según el BOJA citado y publicado, no afectó a los sectores que afectan a las fincas antes citadas.

En la normativa de estos sectores SUSA-AE-I6, y SUSA-AE-2, se establece como gestión urbanística de estos un sistema de gestión privada (sistema de compensación) y como figura de planeamiento la de Plan Especial para el desarrollo de los sistemas generales e infraestructuras de servicios comunes, y Plan Parcial de Ordenación para la ordenación pormenorizada de estos. En los plazos para el desarrollo se establecía para el Plan Parcial dos meses, y para el Plan Especial otros dos meses. No consta que se aprobaran los aludidos planeamientos de desarrollo, ni consta inicio alguno de tramitación de estos dos planes.

Sobre este aspecto dispone el art. 38.1 del TRLR 2015 como requisitos para la indemnización de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización, que es el motivo alegado por la parte actora para su reclamación, los siguientes:

"Procederá valorar la facultad de participar en la ejecución de una actuación de nueva urbanización cuando concurren los siguientes requisitos:

- a) Que los terrenos hayan sido incluidos en la delimitación del ámbito de la actuación y se den los requisitos exigidos para iniciarla o para expropiar el suelo correspondiente, de conformidad con la legislación en la materia.*
- b) Que la disposición, el acto o el hecho que motiva la valoración impida el ejercicio de dicha facultad o altere las condiciones de su ejercicio modificando los usos del suelo o reduciendo su edificabilidad.*



c) *Que la disposición, el acto o el hecho a que se refiere la letra anterior surtan efectos antes del inicio de la actuación y del vencimiento de los plazos establecidos para dicho ejercicio, o después si la ejecución no se hubiera llevado a cabo por causas imputables a la Administración.*

d) *Que la valoración no traiga causa del incumplimiento de los deberes inherentes al ejercicio de la facultad."*

Teniendo en cuenta el anterior precepto, a juicio de esta Sala no se da el requisito del apartado a), para aplicar el art. 38 TRLS 2015, que exige el cumplimiento de dos circunstancias fácticas: que exista la delimitación del ámbito que según la prueba practicada se da, pero no se cumple la segunda circunstancia consistente en darse los requisitos exigidos para poder participar en la ejecución de una actuación, que exigiría que la ordenación pormenorizada (Plan Especial y Plan Parcial) estuviera aprobada definitivamente. Actuación que se encontraba pendiente de la realización de dos planeamientos: un Plan Especial de infraestructuras de sistemas generales, y un Plan Parcial de desarrollo de la ordenación urbanística de los sectores de suelo urbanizable, y que se había establecido para su desarrollo un sistema de gestión privado, sin que conste constitución de Junta de Compensación para su desarrollo, o solicitud de cambio de sistema de actuación.

En esta situación no puede decirse que se haya patrimonializado el aprovechamiento urbanístico, según lo dispuesto en el art. 11.2 del TRLS 2015, que establece al respecto lo siguiente:

"La previsión de edificabilidad por la ordenación territorial y urbanística, por sí misma, no la integra en el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y el levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística."

Y en la LOUA el artículo 53 establece el régimen del suelo urbanizable no sectorizado y sectorizado en los siguientes términos:

"1. Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos de suelo urbanizable no sectorizado y urbanizable sectorizado sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional reguladas en el apartado 3 del artículo anterior.

2. Sobre la clase de suelo urbanizable no sectorizado podrán autorizarse actuaciones de interés público cuando concurren los supuestos de utilidad pública e interés social. En este caso se estará a lo dispuesto en los arts. 42 y 43 de esta Ley para el desarrollo de estas actuaciones en suelo no urbanizable."

El régimen al que se somete dicho suelo urbanizable sectorizado, en la legislación andaluza, es el del suelo no urbanizable mientras no cuenten con la ordenación pormenorizada, por lo que no resulta procedente desde la legislación, tanto estatal, como por la legislación urbanística autonómica la valoración de un derecho que no se ha patrimonializado, y que no se encuentra reconocido en la legislación urbanística de Andalucía, sino que se trata de una expectativa que no puede valorarse por inexistencia de patrimonialización de tal derecho de aprovechamiento. Por tanto, el suelo expropiado se encuentra en la situación de suelo rural, según dispone el art. 21.2 TRLS 2015, que reza así:

"Está en la situación de suelo rural:

a) *En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.*

b) *El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente."*

Este mismo Texto Refundido de la Ley de Suelo 2015, en su artículo 36.2 prohíbe la valoración de expectativas urbanísticas al señalar: *" En ninguno de los casos previstos en el apartado anterior podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aún plenamente realizados."* Y en igual sentido el art. 7.5 del R. Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (RV), que establece: *"En ninguno de los casos previstos en este artículo, podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación*



de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aún efectivamente realizados."

También las SSTs de 27 de octubre de 2014 (recursos de casación 6421/2011 y 174/2012), se pronuncia en tal sentido al señalar que " *De ahí que no se alcanza la consideración de suelo urbanizado hasta que se ha concluido el proceso de urbanización* " ... " *En definitiva, la Ley 8/2007 desvincula la valoración del suelo de su clasificación urbanística y atiende únicamente a su situación fáctica como suelo completamente urbanizado.* "

TERCERO. - De conformidad con lo anterior ha de valorarse el suelo en su situación de suelo rural por lo que de acuerdo con el art. 36 del mencionado TRLS 2015, 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. La renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute, o explotación de que sean susceptibles los terrenos, conforme a la legislación que les sea aplicable.

De conformidad con lo establecido en el apartado primero de la Disposición transitoria tercera del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (TRLRHS 2015): " *Las reglas de valoración contenidas en esta ley serán aplicables en todos los expedientes incluidos en su ámbito material de aplicación que se inicien a partir de la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo* ".

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 económicas, la climatología, edafología, orografía y topografía, accesibilidad, linderos, forma y dimensiones de las parcelas, las infraestructuras y mejora existentes, así como la legislación y normativa que le es de aplicación, estima que la renta superior de la finca expropiada se obtendría con la consideración de una renta potencial de las diversas fincas, según la situación en que se encontraban como improductivas, pastos y espartizal, atendiendo al momento de la expropiación y según las Actas previas de la ocupación de los terrenos, teniendo en cuenta que no se aportaron (alegaciones de las partes demandadas) certificados acreditativos de derechos de agua.

Según la mercantil demandante, apoyada por la pericial judicial del Ingeniero Agrónomo Virgilio, las diversas parcelas expropiadas relacionadas en el fundamento de derecho primero forman parte de una misma unidad económica (Fincas DIRECCION000) por lo que en aplicación del artículo 26.2 de la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre Expropiación Forzosa (LEF), actualmente dividida por la autovía A-7, hace una valoración unitaria.

En las resoluciones del JEF se motiva la renta calculada " respecto a **pastos**: correspondiente a un aprovechamiento ganadero de la vegetación espontánea de la parcela, y basada en una carga ganadera admisible a dicho aprovechamiento en un año. En concreto se valora el aprovechamiento de caprino para leche. Los datos de ingresos y gastos son obtenidos del último estudio de ECREA (2017) del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación. Los datos de admisibilidad de la carga ganadera del estudio: " *Estudio de los pastos en Andalucía y Castilla-La Mancha y su aprovechamiento racional con ganado ecológico* ". En cuanto a **improductivo**: según la regla establecida en el artículo 16 del RD 1492/2011: la renta teórica (R0), es la tercera parte de la renta real mínima de la tierra establecida a partir de las distintas estadísticas y estudios publicados por organismos públicos. Así, para el cálculo de R0 se ha realizado un promedio de valor mínimo del canon de arrendamiento correspondientes a los usos de secano, por ser éstos lo de renta mínima, recogidos en los estudios de canon de arrendamiento 2018, 2017 y 2016 de la Consejería de Agricultura, Pesca y Desarrollo Sostenible de la Junta de Andalucía." Quedando para el Jurado según estos parámetros un valor final del suelo -tras la capitalización y teniendo en cuenta factores de localización- en pastos de **7.247,23 €/ha** y 5.295,45 €/ha, y en improductivo **2.274,67 €/ha**. En el caso de cereal de secano relativo a trigo duro (finca NUM018) el valor final del suelo es de **8.185,14 €/ha**, y **5.980,77 €/ha** (finca NUM019), en el matorral, espartizal (finca NUM020) el valor de suelo estimado es de **6.522,50 €/ha**.

La actora impugna las resoluciones del JPEF por contener errores de hecho y de derecho, de hecho porque no tiene en cuenta que en la finca DIRECCION000 la demandante tiene el 31,36% de la propiedad en proindiviso de un pozo privado en funcionamiento, con el núm. NUM026 de la Consejería de Minas, porcentaje que equivale a 225,729 horas de las 720 que se dividen por mes, con un aforo de 100 litros por segundo. Asimismo, tiene la titularidad del derecho a la utilización de 637.000 m³ al año, con los caudales producidos con la explotación de la Desaladora de Agua de Mar de Carboneras, teniendo derecho, durante 50 años, de agua desalada. Error de derecho que alega también el que se ha producido por el Jurado por no calcular la renta potencial que con tal disponibilidad de agua se produce, que es la de cultivo en invernadero para plantación de tomate en rama de ciclo largo, que es el que acredita la pericial de parte del Ingeniero Agrónomo D. Luis Carlos, que obtiene una renta de **48,16 €/m²**, valor parecido al fijado en su hoja de aprecio que fue el de **46,90 €/m²**.

En relación con la pericial de parte acompañada con la demanda, esta Sala ha estimado que un informe aportado por la parte en el que hay una sustancial diferencia respecto no solo a la valoración del Jurado,



sino respecto a la pericial judicial realizada y sometida a las garantías legales y aclaraciones de las partes, dictamen de un perito que no depende de alguna de ellas y que tiene imparcialidad respecto de estas, no puede destruir la presunción de acierto de que gozan las resoluciones del Jurado Provincial de Expropiación, por lo que nuestro análisis se centrará en información del Perito judicial y de la valoración del Jurado, teniendo en cuenta las pruebas aportadas también por la demandante en conexión con la pericial judicial y de acuerdo con la sana crítica.

A esta alegación valorativa de la actora se oponen las demandadas porque el cultivo de invernadero no existía en la finca, sino que todas las fincas eran improductivas, espartizal, destinadas a pastos, labor secano y ninguna estaba destinada a invernadero. A la contestación a la demanda se acompañó informe pericial de ADIF, oponiéndose a la estimación de la consideración de tener en cuenta la disponibilidad de agua de la finca, pues el sondeo núm. NUM026 tiene un caudal de 100 l/s, pero que se trata de un aforo medido en los años 70, no teniendo constancia actual, asimismo alega que la diferencia de cota entre las diversas superficies de la finca impiden el riego en gran parte de ellas (distancia de 2 km de distancia del depósito principal y 225 m de cota), y que junto con otros sondeos que radican en un acuífero sobreexplotado. En cuanto a los derechos de riego de la Comunidad de Usuarios de Aguas de la Comarca de Níjar (CUNC), señala que para ser regables los terrenos de las fincas relacionadas tendría que nivelarse el terreno, dado que presenta una topografía accidentada, por lo que en las actuales condiciones no se puede cultivar.

Esta Sala debe acoger la estimación del perito judicial, Ingeniero Agrónomo Sr. Virgilio, que examinó la finca el 08.04.2022, y pudo conocer las fincas y las instalaciones existentes tal como relaciona en su informe. Perito que, tras analizar el informe Hidrogeológico emitido por el Geólogo Sr. Germán, aportado en la demanda, así como las consultas realizadas a la CUNC, encargada del suministro y distribución de agua desalada en el distrito de Níjar, entiende que la finca está dentro de la zona regable, y que dispone de pozos propios y que pudo en su análisis visual contemplar la capacidad de agua que disponía el pozo, pues se puso en funcionamiento deduciendo que estaba en uso. Según la documentación y la exposición del perito judicial consta como comunero de la CUNC desde 28.10.2006, con derecho a 637.000 m³ al año de agua, y en cuanto al pozo del sondeo nº NUM026 de Níjar, polígono NUM024, parcela NUM025 tiene un aforo oficial de 22.08.1972 de 100 l/s, pudiendo instalar incluso un motor de mayor capacidad. Suministro que permitiría el riego de la finca expropiada.

También resulta acreditada la consideración de terreno regable la hoja de aprecio aportada por la demandante, en el escrito de demanda, en expropiación realizada por la Confederación Hidrográfica del Sur, al Administrador y representante de la mercantil recurrente Sr. Porfirio, en el polígono NUM023, finca NUM027, en la que se señala que el terreno es de "riego", de fecha 6 de mayo de 2003.

Teniendo en cuenta, la existencia de dotación de agua para riego, el Perito judicial, estima como renta potencial, tras rechazar la renta propuesta por el Jurado y por el Perito de la parte demandante, la de huerta al aire libre, en vez de invernadero como propone la parte actora, al no existir prueba de tal aprovechamiento, señalando que "no entiendo que se deba aplicar el valor potencial de una infraestructura que no está realizada ni hay indicios de haberse realizado, pues su valor potencial no entiendo que pueda tomarse esa referencia". En aclaraciones al Abogado del Estado el perito manifestó que el riego de agua por parte de la CUNC es posible existiendo ya arquetas de salida de los hidrantes para las tomas de agua para los riegos proyectados en el Cortijo DIRECCION000, y que el cálculo lo hizo como renta potencial, más que teniendo en cuenta cultivos concretos, si bien en la zona se da el cultivo de melón y sandía. Calcula el Perito judicial un valor por metro cuadrado de **8,06 €/m²**.

El perito judicial determina una renta de la tierra, valor potencial como **huerta al aire libre**, sin determinar tipo de cultivo alguno, ni detallar gastos e ingresos que produciría ese cultivo potencial, aunque señale que en la zona se da un tipo de cultivo de melón y sandía, sin que se pronuncie sobre que tipo de cultivo concreto o tipos de ellos ha tenido en cuenta. El perito judicial en el punto 9 de su pericia señala que "debido a la dificultad de calcular la renta real o potencial por las diferentes variables existentes, la ley contempla la posibilidad de realizarlo y debido a la existencia de información estadísticamente significativa sobre los cánones de arrendamiento u otras formas de compensación por el uso del suelo rural, la renta real o potencial la vamos a calcular a partir de dicho canon o compensación que le corresponda al propietario, usando la fórmula $R=C+DM$ ya explicada con anterioridad." En la página 10 de la pericia se vuelve a justificar la utilización del canon de arrendamiento aplicado, calculando la media del canon de los años 2018 y 2019, que la cifra en el importe de **1.249,59€/ha**, basado en los datos desarrollados por la Consejería de Agricultura, Ganadería y Pesca y Desarrollo Sostenible de la Junta de Andalucía, que aplicando el promedio del índice para las obligaciones del Estado para los próximos 30 años (ejercicios 2016, 2017 y 2018) da una tasa de 2,68 %, y aplicando como factor de localización u1 el de 1,123, el u2 de 1,54 y el de u3 en 1, dando un factor definitivo de 1,73, lo que le da un valor unitario de 8,06, establecido por el perito judicial, y que no se diferencia mucho del estudio de precios



medios comparativos de la zona, valor de mercado, y que hace constar en el Anexo 2 de su pericia, de lo que deduce que su valoración se encuentra cercana al valor de mercado actual.

Sin embargo, si bien aceptamos como acreditada la renta de la tierra dada la disponibilidad de agua acreditada, en cuanto a la tasa de capitalización debemos seguir manteniendo la del Jurado que es (r1, obligaciones a 30 años), pues debe calcularse desde el requerimiento en el que se solicita la hoja de aprecio, como inicio del expediente de justiprecio, que fue el 12/07/2019. Por tanto, sería la de **2,547 %**, a la que habría que aplicar el coeficiente corrector, pues el Jurado lo aplica en sus resoluciones y porque permitiría acercarse con ello al valor de mercado que figura en el Anexo 2 del informe del perito judicial, que sería el 0,78 correspondiente a Hortalizas al aire libre, quedando la tasa de capitalización en **1,99 %**, y que con un factor de localización de **1,369** supone un valor de metro cuadrado por renta potencial de "huerta al aire libre", defendida por el perito judicial, tras acreditarse la disponibilidad de agua de riego, de **8,59 €/m2**.

QUINTO.- Indemnización por coto de caza.

La mercantil demandante aduce como motivo de impugnación que el Jurado Provincial no valoró la indemnización por la pérdida que se produce en el coto de caza, con matrícula NUM028, cuya concesión es de fecha 3 de noviembre de 1995, y que consta su reclamación en el expediente administrativo, siendo ignorado por el JPEF. Alega que la caza que se produce es la de conejo, liebre y perdiz, y que la construcción del ferrocarril de alta velocidad supone la partición del coto. Aporta en la demanda el informe del Ingeniero Agrónomo (documento núm. 8) en el que calcula un importe por este concepto de **69.995,00 €**, cantidad que reclama como pretensión indemnizatoria y dentro del justiprecio.

El Abogado del Estado en su contestación a la demanda se opone a la estimación de esta partida indemnizatoria, pues el titular de la concesión es D. Porfirio, por lo que este sería el titular y la mercantil recurrente, tampoco prueba pérdida del aprovechamiento teniendo en cuenta la superficie expropiada y las especies a que se refiere en la demanda. Además, alega, que no se determina en sus hojas de aprecio el importe concreto de la indemnización que debe percibir por cada finca.

El perjuicio por el coto de caza no podemos acogerlo, en primer lugar porque la indemnización reclamada por daños en el mismo fueron evaluados en la hoja de aprecio de la demandante en 21.280 €, muy diferente a la reclamada ahora en la demanda, pero justificada en la división del mismo, algo que no queda motivado pues la finca expropiada ya se encuentra dividida por la autovía A-7, tal como la actora menciona en su demanda, y porque se trata de una finca de 575 hectáreas, que solo se ve afectada en un 5%. Además, en la hoja de aprecio solo se calcula el valor por perjuicios durante la ejecución de las obras que calcula en 32 meses, sin que tal perjuicio pueda imputarse a la expropiación de los bienes, sino a la ejecución de obras en su caso. Por último, esta reclamación correspondería al titular, que no es la mercantil demandante, sino a su titular que es el Sr. Porfirio.

SEXTO.- Factor de localización.

La demandante aplica un factor de localización de **2,71**, que es erróneo, pues no justifica, y contiene datos erróneos de distancias a núcleos de población, y que no concuerda con el expresado por el Perito judicial Sr. Virgilio que es de **1,73**, como es la distancia a vuelo de pájaro entre la finca, en el término de Níjar, y la ciudad de Almería, computando la demandante indebidamente la suma de población de ambos municipios en el factor u1 (226.973 hab.). También debe desestimarse la valoración del factor u3 que calcula en 1,3 al entender que está cerca del Parque Natural de Cabo de Gata, pero que esta valoración, como ya hemos dicho en diversas sentencias, solo puede ser tenida en cuenta para los terrenos que se encuentren dentro del propio Parque, como también hace en este extremo el perito judicial.

Por lo anterior, debe desestimarse por erróneo el factor de localización propuesto en la demanda, ya que no se ha acreditado el error del cálculo del factor de localización establecido por el Jurado, por lo que debe mantenerse en **1,369**. Factor que corresponde a la media de u1 como 1,098 (teniendo en cuenta 293.939 habitantes, pero a más de 4 km., y no a distancia de 4 km como hace el perito judicial), u2 como 1,246, sin que el perito judicial justificara la cifra de 1,54, y siendo coincidente ambos (pericial judicial y Jurado) en mantener u3 como 1.

SEPTIMO.- Deméritos en las fincas.

La actora impugna la aplicación como demérito de las fincas expropiadas de un 10% del valor del suelo sobre la superficie expropiada, señalando que la superficie expropiada ya es objeto de valoración, por lo que la valoración debe realizarse por los perjuicios causados en la superficie no expropiada.



Por lo que se refiere a esta cuestión de si el porcentaje de aplicación ha de serlo sobre la superficie expropiada o sobre el resto no expropiado de la finca afectada por la expropiación, el Tribunal Supremo, en sentencia de 7 de julio de 2015 (recurso de casación 1584/2013) ha sostenido y esta Sala viene sosteniendo:

"Finalmente, y por lo que respecta a la indemnización por el demérito de la parte de la finca no expropiada, debe tomarse en consideración que 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.

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 un problema relacionado con la prueba de tales perjuicios que se reclaman."

Tanto más cuando la propia jurisprudencia del T. Supremo, por ejemplo STS número 495/2018, de 22 de marzo, exige que los perjuicios deben estar suficientemente probados, no siendo automática su aplicación, señalando al respecto:

"En cuanto a la indemnización por expropiación parcial, esta Sala y Sección viene señalando, de acuerdo con la doctrina del Tribunal Supremo, que este perjuicio suele calcularse aplicando un porcentaje, que queda al arbitrio del Tribunal, y que puede multiplicarse tanto a la superficie restante de la finca después de la expropiación como a la superficie expropiada. Pero que los perjuicios deben estar acreditados y por tanto ser reales, integrándose como una partida indemnizatoria del justiprecio (por todas STS de 8 de mayo de 2015, recurso 518/2013). 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; por este concepto no se indemniza la privación del suelo, que no se expropia, sino los perjuicios en la utilización o productividad del resto de la finca no expropiada en relación con su aprovechamiento agrícola. Esta indemnización "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" (STS de 7 de julio de 2015, recurso 1584/2013).

En nuestro caso, estos perjuicios no han sido concretados ni se ha practicado prueba alguna para acreditarlos, pretendiendo el recurrente deducirlos sin más por el porcentaje que representa del total de la finca."

En este caso no se acreditan perjuicios superiores a los determinados por el JPEF en la finca de la actora que tiene una extensión importante (575 has), por lo que no procede la estimación de este motivo.

OCTAVO.- Justiprecio.

1. Expediente NUM000, finca NUM029.

- Pleno dominio $4.889 \text{ m}^2 \times 8,59 \text{ €/m}^2 = 41.996,51 \text{ €}$
- Servidumbre $660 \text{ m}^2 \times 8,59 \times 0,75 = 4.252,05 \text{ €}$
- Ocupación temporal 433 m^2 (daños acreditados) $= 12,99 \text{ €}$
- Camino de tierra compactado $= 570 \text{ €}$
- Demérito por minoración de superficie $10\% = 4.199,65 \text{ €}$
- Demérito por división de finca $10\% = 4.199,65 \text{ €}$
- Premio de afección $5\% = 2.128,32 \text{ €}$

TOTAL 57.359,17 €.

2. Expediente NUM001, finca NUM030.

- Ocupación temporal $= 37,77 \text{ €}$.

TOTAL 37,77 €.



3. Expediente NUM002 , finca NUM018 .

- Pleno dominio $9\text{m}^2 \times 8,59 \text{ €/m}^2 = 77,31 \text{ €}$
- Ocupación temporal = 2,94 €
- Demérito por minoración de superficie = 7,73 €
- Premio de afección = 3,86 €

TOTAL 91,84 €

4. Expediente NUM003 , finca NUM019 .

- Pleno dominio $5.144 \text{ m}^2 \times 8,59 \text{ €/m}^2 = 44.186,96 \text{ €}$
- Pozo sondeo = 33.750 €.
- 4 olivos adultos = 580 €
- Premio de afección = 3.925,84 €

TOTAL 82.442,80 €.

5. Expediente NUM008 , finca NUM020 .

- Pleno dominio $7.073 \text{ m}^2 \times 8,59 \text{ €/m}^2 = 60.757,07 \text{ €}$
- Servidumbre $43 \text{ m}^2 \times 8,59 \times 0,90 = 332,43 \text{ €}$.
- Ocupación temporal $5 \text{ m}^2 = 1,50 \text{ €}$
- Demérito por minoración de superficie 10% = 6.075,70 €
- Premio de Afección = 3.037,85 €

TOTAL 70.204,55 €.

6. Expediente NUM007 , finca NUM021 .

- Pleno dominio $123.665 \text{ m}^2 \times 8,59 \text{ €/m}^2 = 1.062.282,35 \text{ €}$
- Servidumbre $172 \text{ m}^2 \times 8,59 \times 0,90 = 1.329,73 \text{ €}$
- Ocupación temporal 5.880 = 176,40 €
- Camino de tierra compactado = 1.089,65 €
- Muro de piedra 1.566,60 €
- 14 almendros adultos = 1.396,50 €
- Demérito por minoración superficie = 106.228,23 €
- Demérito por división de finca = 106.228,23 €
- Premio de afección = 53.316,75 €

TOTAL 1.333.614,44 €.

7. Expediente NUM006 , finca NUM022 .

- Pleno dominio $22.139 \text{ m}^2 \times 8,59 \text{ €/m}^2 = 190.174,01 \text{ €}$
- Servidumbre $2147 \times 8,59 \times 25\% = 4.610,68 \text{ €}$
- Ocupación Temporal = 45,21 €
- Demérito por minoración de superficie = 19.017,40 €
- Demérito por división de finca = 19.017,40 €
- Premio de Afección = 9.508,70 €

TOTAL 223.356 €

8. Expediente NUM004 , finca NUM031 .

- Pleno dominio $29.386 \text{ m}^2 \times 8,59 = 252.425,74 \text{ m}^2$
- Demérito por minoración de superficie 10% = 25.242,57 €



-Premio de afección = 12.621,28 €

TOTAL 290.289,59 €

9. Expediente NUM005 , finca NUM032 .

-Pleno dominio 66.998 m² x 8,59 = 575.512,82 €

-Demérito por minoración superficie = 57.551,28 €

-Premio de afección = 28.775,64 €

TOTAL 661.839,74 €.

La suma de los diversos justiprecios antes relacionados supone un importe de **DOS MILLONES SETECIENTOS DIECINUEVE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO EUROS CON CUARENTA CENTIMOS (2.719.235,90 €)**.

NOVENO. - 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 la Procuradora D^a. Laura Taboada Tejerizo, en representación de la mercantil **UNION AGRICOLA DE FINCAS S.L.**, contra acuerdos del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Almería, adoptados en expedientes números: NUM000 , NUM001 , NUM002 , NUM003 , NUM008 , NUM007 , NUM006 , NUM004 y NUM005 , expropiación motivada para la obtención de bienes necesarios para la ejecución del " **PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE PLATAFORMA DE CORREDOR MEDITERRANEO ALTA VELOCIDAD MURCIA TRAMO NIJAR-RIO ANDARAX**"; resoluciones que se revocan y anulan parcialmente en el sentido de incrementar el justiprecio en la cantidad establecida en el fundamento de derecho octavo , 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.: 1749000024089821, del depósito para recurrir por cuantía de 50 euros, de conformidad a lo dispuesto en la D.A. 15^a de la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre, salvo concurrencia de los supuestos de exclusión previstos en el apartado 5^o 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.

Diligencia.- Entregada, documentada, firmada y publicada la anterior resolución, que ha sido registrada en el Libro de Sentencias, se expide testimonio para su unión a los autos. Doy fe.