



Roj: **STSJ AND 12209/2024 - ECLI:ES:TSJAND:2024:12209**

Id Cendoj: **18087330042024100566**

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

Sede: **Granada**

Sección: **4**

Fecha: **11/07/2024**

Nº de Recurso: **230/2022**

Nº de Resolución: **2323/2024**

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 230/2022**

**SENTENCIA NÚM. 2323 DE 2.024**

**Ilma. Sra. Presidenta:**

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

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

**D. Ricardo Estévez Goytre**

**D<sup>a</sup> María Isabel Moreno Verdejo**

En Granada, a once de julio de dos mil veinticuatro.

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 **230/2022** seguido a instancias de **D. Hipolito**, que comparece representado por la Procuradora D<sup>a</sup> Encarnación Ceres Hidalgo y asistido por Letrado Sr. Avila Vázquez; siendo parte demandada el **JURADO PROVINCIAL DE EXPROPIACIÓN FORZOSA DE ALMERÍA**, en cuya representación interviene el Abogado del Estado, y codemandada la **Administradora de Infraestructuras ferroviarias (ADIF)** que comparece representada también por el Abogado el 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 del Jurado de Expropiación Forzosa de Almería dictadas el 10 de diciembre de 2021 en expedientes n<sup>o</sup> NUM000 y NUM001.

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

Se fijó la cuantía del recurso en 1.591.335,72 euros.

**CUARTO.**-Acordado el recibimiento a prueba se admitió la propuesta por las partes, y con el resultado que obra en autos, y evacuándose trámite de conclusiones por las partes, se acordó pasar los autos al Ilmo.



Sr. Magistrado Ponente y señalándose para deliberación, votación y fallo del presente recurso el día y hora señalados en que efectivamente tuvo lugar, habiéndose observado las prescripciones legales en la tramitación del recurso.

Visto, habiendo actuado como Magistrada Ponente la Ilma. Sra. D<sup>a</sup> Beatriz Galindo Sacristán.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.**-El presente recurso se interpone contra las resoluciones de 10 de diciembre de 2021 del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Almería, recaídas en los expedientes de justiprecio NUM000 y NUM001, por las que se fijaron el justiprecio de los bienes y derechos del afectados por las obras del PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE PLATAFORMA DEL CORREDOR MEDITERRÁNEO DE ALTA VELOCIDAD MURCIA-ALMERÍA. TRAMO: NÍJAR-RIO ANDARAX, t.m. de Viator.

Las Actas Previas a la Ocupación se levantaron el 24 de abril de 2019 y las Actas de Ocupación el 10 de julio de 2019. El mismo día 10 de julio de 2019 se requirió al actor para que procediera a la presentación de su Hoja de Aprecio.

El justiprecio, referido a las fincas expropiadas NUM002 y NUM003, del t.m. de Viator, se desglosaba de la siguiente forma:

### FINCA NUM002

Aprovechamiento: cultivos invernadero ( artículo 10.3 del RD 1492/2011)

- 1) 0,0041 has invernadero construido (pleno dominio), a 214.364,83 €/ha: 878,90 euros;
- 2) 0,0471 has invernadero sin construir (pleno dominio) a 112.586,18 €/ha: 5.302,81 euros;
- 3) 0,02 has invernadero construido en ocupación temporal: 1.387,40 euros;
- 4) 0,0085 has invernadero sin construir en ocupación temporal: 160,16 euros;
- 5) Demérito por minoración de superficie: 618,17 euros;
- 6) Solera de hormigón: 1.763,11 euros;
- 7) Corte de invernadero (readecuación): 1.643,53 euros;
- 8) Premio de afección (5% ): 447,77 euros;

TOTAL: 12.201,85 euros.

### FINCA NUM003

Aprovechamiento: cultivos invernadero ( artículo 10.3 del RD 1492/2011)

- 1) 0,0343 has invernadero construido (pleno dominio), a 214.364,83 €/ha: 7.352,71 euros;
- 2) 0,2066 has invernadero sin construir (pleno dominio) a 112.586,58 €/ha: 23.260,39 euros;
- 3) 0,0071 has en servidumbre: 674,63 euros;
- 4) 0,0611 has invernadero construido en ocupación temporal: 4.238,50 euros;
- 5) 0,044 has invernadero sin construir en ocupación temporal: 829,05 euros;
- 6) Demérito por minoración de superficie: 3.061,31 euros;
- 7) Cortijo (mal estado): 16.560 euros;
- 8) Corte de invernadero (readecuación): 2.750 euros;
- 9) Cierre malla torsión simple: 440,18 euros;
- 10) Solera de hormigón: 5.366,25 euros;
- 11) Deposito aljibe en hormigón (mal estado): 835,20 euros;
- 12) Pocilga hormigón (mal estado): 574,01 euros;
- 13) Olivo (adulto): 480 euros;
- 14) Granado (adulto): 100 euros;
- 15) (IRO): Traslado maquinaria y casetas obra (mal estado): 2.750 euros;

16) (IRO) Traslado portón entrada: 120 euros;

17) Premio de afección (5% ): 2.936,56 euros;

TOTAL: 69.392,23 euros.

## **SEGUNDO.-**Valor del suelo.

### 1.- Resolución del Jurado.

Para el cálculo de la renta de la explotación ( art. 9 del R. Decreto 1492/2011) el Jurado Provincial consideró que la renta superior de la finca expropiada se obtendría con la consideración de una renta potencial de un terreno de invernadero del tipo plano metálico. Se parte de tres tipos de rotaciones cucurbitácea/solanácea más comunes en la provincia de Almería (berenjena/pepino, tomate/melón y pimiento/sandía), que dan lugar a una renta media de 7.056,94 € (ha), tomándose como referentes para cosechas y precios los datos facilitados por el Observatorio de Precios y Mercados de la Consejería de Agricultura de la Junta de Andalucía para las cuatro campañas anteriores a la fecha de valoración. Como tasa de capitalización general se utiliza 0,0255308 (2,55%), al que se aplica el coeficiente corrector por estructura de invernadero plano metálico del artículo 12.c) RD 1492/2011 (2,28), lo que da lugar a una tasa de capitalización de 0,0582. El factor de localización lo fija el Jurado en 1,768, siendo  $u_1=1,183$ ,  $u_2=1,495$  y  $u_3=1$ . Con estos parámetros, el valor del suelo invernadero es de **214.364,83 €/ha (21,43 €/m<sup>2</sup>)**.

Para calcular el valor del suelo sin invernadero, se parte del precio del suelo invernadero, al que se descuenta el coste de construcción de invernadero (101.778 €/ha) según datos del Observatorio de Precios de la Consejería de Agricultura de la Junta de Andalucía, lo que da como resultado un valor de suelo de invernadero potencial de **112.586,58 €/ha (11,25 €/m<sup>2</sup>)**.

### 2.- Hoja de aprecio del demandante.

La parte actora acompañó a su hoja de aprecio de la beneficiaria informe emitido por Ingeniero agrónomo En ella se proponía como justiprecio para la finca NUM002 62.126,64 euros, de los que 49.473,02 euros corresponden al valor del suelo, 9.956,56 euros a las construcciones y corte de invernadero y 2.697,06 al premio de afección. Para la finca NUM003 se propone un justiprecio total de 459.658,32 euros, de los que 233.742,27 euros corresponden al valor del suelo, 94.274,80 euros a construcciones y corte de invernaderos, 117.313,41 euros a demérito del resto y 14.327,84 euros a premio de afección. En la Hoja de Aprecio también se reclamaba por cosecha pendiente, pero esta petición no se reitera en la demanda ya que el actor reconoce que finalmente pudo recolectar la cosecha.

Para calcular el valor del suelo, el actor se remite al Informe del elaborado por el Ingeniero Agrónomo D. Adolfo del Gabinete Técnico Jurídico de Expropiaciones y **Urbanismo** (GjTE) que acompañaba a su Hoja de Aprecio. En el informe se fija un valor de 87,58€/m<sup>2</sup>. Para alcanzar dicho precio se parte de una Renta de 5.234,19 €/ha con la combinación de cultivos de hortaliza (calabacín, melón, pepino, pimiento, sandía y tomate). En cuanto a la tasa de capitalización general (r1), se utiliza 2,55%, que se corrige a 1,99% aplicando el coeficiente corrector por tipo de cultivo r2 del Anexo I del RD 1492/2011 (0,78 para terrenos de labor regadío). Esto da lugar a un precio unitario del suelo de 26,30 €/m<sup>2</sup>. En cuanto al factor de localización, se propone 3,33, siendo  $u_1=1,31$ ,  $u_2=1,59$  y  $u_3=1,60$ . Lo que da un valor final de 87,58 €/m<sup>2</sup>.

### 3.- Alegaciones del Abogado del Estado.

-Presunción de legalidad y acierto de las resoluciones del Jurado Provincial de Expropiación, frente a la que no puede prevalecer la valoración realizada a instancia de los actores por un perito por ellos designado.

- Los distintos conceptos indemnizatorios están suficientemente justificados en el informe de valoración adjunto. El Jurado no queda vinculado por los precios de los mutuos acuerdos con otras fincas de la misma obra que justifica la expropiación, ni por los precios que se hayan satisfechos por el bien expropiado, pues en ellos concurren factores subjetivos que pueden desfigurar el valor real del bien expropiado.

-En cuanto a la indemnización por expropiación parcial, la posibilidad de fijarla en atención a la parte expropiada -y no a la restante- está avalada por la jurisprudencia, y se citó sentencia de esta Sala de 17 de enero de 2019 (recurso 1103/2014).

-En todo caso, el valor señalado por el Jurado se ajusta a los precios medios de la zona, según informe realizado por el perito de la beneficiaria.

4.- Posición de la Sala. Debemos tener en cuenta en primer lugar que la resolución o acuerdo del Jurado de Expropiación está adecuadamente motivado e incorpora como anexo el informe del Vocal técnico y las fuentes de su conocimiento y goza de una especial presunción de legalidad y acierto, siempre que se encuentren



debidamente motivados, desplegando en consecuencia tal como dice la jurisprudencia la presunción de legalidad, lo que impone al actor probar de manera plena su error, y en su defecto ha de prevalecer la tasación del Jurado ( STS 26 de mayo de 1994).

A las pruebas de parte presentadas por los actores, junto a su hoja de aprecio ha de otorgarse el valor que dice la jurisprudencia , por todas la STS de 12 de julio de 2010 (recurso de casación 483/2009), y las que en ella se citan, que el informe que se acompaña a la hoja de aprecio del expropiado " no sirve para desvirtuar la presunción de acierto de la resolución impugnada por el Jurado Expropiatorio, primero, por ser de parte y por consiguiente estar falto de la necesaria objetividad ( SSTS 7 de mayo de 1996 , 25 septiembre 1998 y 24 noviembre de 2005 , entre otras) y segundo, por no gozar de las garantías propias de la prueba pericial que se regula en la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000 (LEC) (EDL 2000/77463), con el cumplimiento de la previsión que se contiene en el artículo 335.2 de la misma ."

En ese mismo sentido, en la sentencia de esta Sala de 23 de diciembre de 2002 (recurso 4246/1996; Sección Segunda), cuyo criterio es reiterado por otras posteriores, como las de 30 de abril, 9 de julio y 28 de septiembre de 2007 (recursos 458, 506 y 1076/2000, respectivamente) y de 9 de marzo de 2009 (recurso 3366/2001), se dice que " Como hemos afirmado la valoración del Jurado está amparada por la presunción de acierto de las resoluciones de esta clase de órganos y en ese aspecto no podemos aceptar que la prueba que se aporte en contra de la corrección del acuerdo del JEF, sea el informe que adjuntaban los hoy recurrentes junto con su hoja de aprecio de 31 de diciembre de 1994, ya que el mismo fue aportado al expediente a su instancia. Este informe no reúne los requisitos necesarios para desvirtuar la presunción de legalidad y acierto de las resoluciones del Jurado Provincial de Expropiación (sentencias del T. Supremo de 30 de junio de 1989, 18 de mayo de 1992, 30 de marzo de 1993, 12 de abril de 1995, Arz. 2982), pues el informe aportado por el interesado con su hoja de aprecio tiene carácter necesariamente parcial ( sentencias de 30 de junio de 1992 , Arz. 4735, de 26 de enero y 30 de marzo de 1993 , Arz. 65 y 1979) por lo que no puede prevalecer por si solo sobre los acuerdos del Jurado. Este órgano adoptó sus decisiones en base a informes suficientemente fundados de sus miembros técnicos, que, por otra parte, resultan plenamente ajustados a la doctrina jurisprudencial para la valoración de estos derechos ."

O, en fin, en la de 20 de septiembre de 2018 (recurso 1226/2013), de esta misma Sección, se recordaba el criterio consolidado de que " la valoración del Jurado está amparada por la presunción de acierto de las resoluciones de esta clase de órganos, no siendo dable aceptar que la prueba que se aporte en contra de la corrección del acuerdo del JEF sea el informe que se adjunte por el recurrente junto con su hoja de aprecio, ya que se incorpora al expediente administrativo a su instancia y, por tanto, no reúne los requisitos necesarios para desvirtuar la presunción de legalidad y acierto de las resoluciones del Jurado Provincial de Expropiación ( sentencias del Tribunal Supremo de 30 de junio de 1989 , 18 de mayo de 1992 , 30 de marzo de 1993 , 12 de abril de 1995 , pues el informe aportado por el interesado con su hoja de aprecio tiene carácter necesariamente parcial ( sentencias de 30 de junio de 1992 , de 26 de enero y 30 de marzo de 1993 ), por lo que no puede prevalecer por sí solo sobre los acuerdos del Jurado ."

Como señala el RD 1492/11 de valoraciones, en su exposición de motivos, los conceptos para la realización de las valoraciones y los correspondientes métodos de valoración, se orientan a la necesidad de estimar cuantitativamente el valor de sustitución del inmueble que sea objeto de tasación, por otro similar en la misma situación, sin consideración alguna de las posibles expectativas no derivadas del esfuerzo inversor de la propiedad. A tal efecto, para valorar inmuebles en situación básica de suelo rural, al tratarse de un mercado menos concurrente y más opaco que el del suelo en situación de urbanizado, se desarrolla el valor de capitalización de la renta real o potencial *de la explotación*, en un contexto de búsqueda del valor correspondiente al más alto y mejor uso del suelo rural, nuevamente sin tener en cuenta las expectativas urbanísticas. Ello no excluye la introducción de métodos de valoración del suelo con una amplia gama de actividades económicas ya presentes, o susceptibles de ser desarrolladas en el suelo rural, diferentes del aprovechamiento convencional, propias de una economía moderna y avanzada.

Conforme al artículo 4 de Reglamento, se entenderá por:

Explotación en suelo rural, la unidad económica de producción que desarrolla el conjunto de actividades, usos y utilidades en una parcela o finca de suelo rural que se toma como marco de referencia a los efectos de calcular la renta real o potencial a que se refieren los arts. 7 y siguientes del presente Reglamento.

Conforme al artículo 7, cuando el suelo estuviera en situación de rural, los terrenos se valorarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación calculada de acuerdo con lo previsto en el art. 9 de este Reglamento, *según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración y adoptándose la que sea superior.*



La capitalización de la renta, real o potencial, se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el art. 11 y siguientes del Reglamento y en función de la naturaleza de la explotación.

Conforme al artículo 8, se entenderá por renta real, aquella que corresponda a la explotación del suelo rural de acuerdo con su estado y actividad en el momento de la valoración, ya sea la existente, debidamente acreditada, o la atribuible de acuerdo con los cultivos y aprovechamientos efectivamente implantados sobre la base de datos estadísticamente significativos.

Se entenderá por renta potencial, aquella que pueda ser atribuible a la explotación del suelo rural *de acuerdo con los usos y actividades más probables de que sean susceptibles los terrenos, de conformidad con la legislación y normativa que les sea de aplicación, utilizando los medios técnicos normales para su producción.* Para la identificación de tales usos y actividades deberán considerarse como referentes estadísticamente significativos la existencia y viabilidad de los mismos en su ámbito territorial o, en su defecto, justificarse sobre la base de un estudio económico de viabilidad de la explotación y acreditar la obtención de los títulos habilitantes necesarios para su implantación de acuerdo con la legislación aplicable.

### **Renta de la explotación.**

El Jurado ha optado por valorar el suelo a partir de la renta potencial, por considerar que es mayor que la real. Consideramos correcta la renta potencial que acoge el Jurado para el suelo con invernadero (**7.056,94 €/ha**) a partir de tres tipos de rotaciones cucurbitácea/solanácea más comunes en la provincia de Almería (berenjena/pepino, tomate/melón y pimiento/sandía), tomándose como referentes para cosechas y precios los datos facilitados por el Observatorio de Precios y Mercados de la Consejería de Agricultura de la Junta de Andalucía para las cuatro campañas anteriores a la fecha de valoración. Y que además es superior a la que propone el actor en su Hoja de Aprecio (5.234,19 €/ha) y a la que considera el perito judicial D. Segismundo , que es de 4.773,83 euros/ha para la superficie invernada.

No podemos acoger la crítica que en la demanda se hace a la renta de la explotación considerada por el Jurado. Dice la parte actora que la renta está desactualizada pues se refiere a datos muy alejados en el tiempo (6 años antes) y que debía haber sido objeto de actualización. Pero esta alegación no es correcta ya que el Jurado utiliza los datos de las campañas 2014/2015 a 2017/2018; es decir, de los 4 años anteriores a la fecha de la valoración (julio/2019). Además es incoherente el actor que no propone cual es la renta actualizada y se remite a la de su Hoja de Aprecio que es inferior a la del Jurado (5.234,19€/ha frente a los 7.059,94 €/ha del Jurado) y que utiliza datos más antiguos incluso (desde 2010).

**Tasa de capitalización.** Hemos de tener en cuenta que la Disposición Adicional 7ª TRLS/15 dispone en su apartado primero: *"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."*

Como tasa de capitalización general el Jurado utiliza 0,0255308 (2,55%), a la que se aplica el coeficiente corrector por estructura de invernadero plano metálico del artículo 12.c) RD 1492/2011 (2,28), lo que da lugar a una tasa final de capitalización de 0,0582 (**5,82%**). El perito judicial parte de una tasa general de 2,47% pues en lugar de considerar años completos, considera como periodo de tres años el que va desde julio de 2016 a julio de 2019 pero, incorrectamente, no aplica el coeficiente corrector del artículo 12.c) RD 1492/2011.

El perito de los actores parte también de una tasa general de capitalización de 2,55%, En cuanto a la tasa de capitalización general (r1), se utiliza 2,55%, que se corrige a 1,99% aplicando el coeficiente corrector por tipo de cultivo r2 del Anexo I del RD 1492/2011 (0,78 para terrenos de labor regadío).

La tasa o tipo de capitalización que debemos acoger es la establecida por el Jurado (**5,82%**) pues considerar años completos, es una interpretación acorde al tenor literal de la Disposición Adicional 7ª de la Ley del Suelo que habla de *"...el valor promedio de los datos anuales"*. No aceptaremos las tasas de capitalización propuestas por el perito judicial y el de parte, ya que el primero no aplica el coeficiente corrector del artículo 12.c) RD 1492/2011 y el segundo aplica un coeficiente corrector que es incorrecto y además ha sido declarado nulo por sentencia del Tribunal Supremo 689/2020.

**Factor de localización.** En cuanto al factor de localización, para el componente u1 (accesibilidad a núcleos de población), el Jurado considera un valor 1,183, el perito de parte de 1,31 y el perito judicial de 1,13. Descartamos este último, que es inferior al que reconoce el Jurado. También el del perito de la actora ya que obedece a un error material en el cálculo, pues parte de cifras de población que son inferiores a las del Jurado (Jurado: 23.686 habitantes en menos de 4k km y 476.862 entre 4km y 40 km, mientras que en el anejo 5 del informe del perito del actor se dice que son 23.537 y 457.237 habitantes; pero a la hora de hacer el cálculo se utilizan como cifras de población P1 y P2 222.507 habitantes y 258.267 habitantes (página 15 del informe).



Para el parámetro u2 (accesibilidad a centros de actividad económica), el Jurado señala 1,495, el perito judicial 1,571 y el del actor 1,59. En relación a este factor sí acogemos el solicitado por el actor. El Jurado no explica las cifras consideradas. El perito judicial indica que las fincas expropiadas se encuentran 2,9 km (La Juaida), pero el plano parcelario que acompaña al proyecto de obra pone de manifiesto que la cercanía al polígono industrial La Juaida es inferior a 1 km. Por tanto, acogemos 1,59 por ser más específico y es además e que esta Sala ha estimado mas ajustado en parcelas cercanas a la que es objeto de este recurso (procedimiento ordinario 222/2022).

En cuanto al parámetro u3 (ubicación en entornos de valor paisajístico), el Jurado y el perito judicial lo fijan en 1, pero el perito del actor propone 1,60. Lo que desestimamos, y confirmamos el propuesto por el Jurado y el perito judicial. Como hemos dicho ya en sentencias anteriores 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 que no se encuentra con 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.

En conclusión, acogemos como factor de localización **1,88**(1,183 x 1,59 x 1).

Con los parámetros que hemos acogido, el valor del suelo invernado resulta **227.956,13 €/ha**(7.056,94/5,82% x 1,88).

En cuanto al suelo no invernado, la demanda no cuestiona la forma de valoración que hace el Jurado como suelo invernado del que se deduce el coste de instalación del invernadero. Por lo que confirmaremos también el valor dado por el Jurado. Y esto a pesar de que el perito judicial lo valora como cultivo extensivo en riego, pues no se justifica por qué se toma en cuenta dicho cultivo. Y, en todo caso, se le asigna una renta (1.932,70 €/ha) que, aplicándole la tasa de capitalización y coeficiente de localización correctos, da lugar a un valor por m2 inferior al que asigna el Jurado.

Por tanto, el valor del suelo no invernado, corregido el coeficiente de localización, es de **126.178,13 €/ha**(227.956,13 €/ha -101.778 €/ha).

Aplicando estos valores al concepto indemnizatorio de expropiación del pleno dominio obtenemos las siguientes indemnizaciones:

Finca NUM002

- 1) 0,0041 has invernadero pleno dominio, a 227.956,13 €/ha: **934,62 euros**;
- 2) 0,0471 has invernadero sin construir en pleno dominio, a 126.178,13 €/ha: **5.942,98 euros**;

Finca NUM003

- 1) 0,0343 has invernadero pleno dominio, a 227.956,13 €/ha: **7.818,89 euros**;
- 2) 0,2066 has invernadero sin construir en pleno dominio, a 126.178,13 €/ha: **26.068,40 euros**;

El premio de afección deberá igualmente incrementarse en lo que resulta de su aplicación a estas indemnizaciones.

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

El Jurado consideró procedente incluir una partida indemnizatoria en concepto de perjuicios al resto de la finca por minoración de superficie. Dichos perjuicios son valorados en la resolución recurrida, en atención a un coeficiente genérico del 10% que se aplica sobre cada valor del suelo expropiado que determina (suelo invernado y no invernado).

El actor considera que el criterio valorativo utilizado por el Jurado es arbitrario y contrario a derecho, y ello por los motivos que se exponen a continuación:



a) Valorar los perjuicios ocasionados en un genérico 10%, resulta un criterio arbitrario, más aún cuando se tiene constancia de que dicho Jurado lo aplica de forma automática para cualquier finca que tenga que valorar, sea cual sea la afección y expediente expropiatorio.

b) resulta incongruente y desajustado valorar los perjuicios que se ocasionan al resto de la finca, en atención a la superficie que ha resultado expropiada, pues ello no tiene por qué tener relación alguna con el daño o perjuicio ocasionado al resto de la finca.

Por estos motivos solicita que se fije una indemnización según lo señalado en su Hoja de Aprecio En ella se solicita indemnización únicamente para la finca NUM003, pues para la NUM002, se reconoce en la Hoja de Aprecio del actor que no ha sufrido demérito pues la parte expropiada es apenas el 6% de la superficie total. Para la finca NUM003 el perito del actor calcula una indemnización de 117.313,41 euros, que es el resultado de aplicar un coeficiente del 30% al resto de superficie no expropiada (4.465 m<sup>2</sup>) con un valor unitario de 87,58 €/m<sup>2</sup>.

Posteriormente, en conclusiones, se reduce la indemnización solicitada a la cuantía de 43.252,94 euros que es la fijada por el perito judicial Sr. Segismundo.

Desestimaremos la pretensión del actor. En cuanto a la forma en que el Jurado ha calculado el demérito por reducción de superficie, aplicando un porcentaje sobre la superficie expropiada, la jurisprudencia del Tribunal Supremo no es uniforme y ha admitido que ese porcentaje pueda calcularse tanto sobre la superficie expropiada como sobre la restante.

Tenemos que destacar que en todas las valoraciones referidas a las obras del "Proyecto de Construcción de Plataforma del Corredor Mediterráneo de Alta Velocidad Murcia-Almería. Tramo: Níjar-Río Andarax", el Jurado valora el demérito por reducción de superficie aplicando un 10% al valor de la superficie expropiada. Y ese criterio ha sido confirmado en la mayoría de las sentencias dictadas por esta Sala en los recursos de que ha conocido sobre esta misma actuación expropiatoria (a título de ejemplo puede citarse la sentencia de 19 de octubre de 2023, recurso 2261/2021, en la que la pericial practicada coincidía con el Jurado al considerar un 10% del valor de la finca afectada por cada demérito, como consecuencia de la expropiación parcial de las parcelas cuya explotación puede experimentar una minusvaloración en su aprovechamiento agrícola o más recientemente la recaída en el recurso 222/2022).

Pero dicha jurisprudencia ha de ser completada con otra que con reiteración viene diciendo que la indemnización por los perjuicios al resto no expropiado no es automática sino que los daños y perjuicios han de ser acreditados. 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 es citada por el recurrente y 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."*

Esto significa que siendo correcto el criterio utilizado por el Jurado para calcular el demérito, para que el mismo pueda ser combatido es necesario que el interesado acredite que los perjuicios reales derivados de la reducción de superficie son mayores.

Sin embargo, en el presente caso no se ha acreditado dicha circunstancia y no podemos acoger la indemnización que propone el perito judicial. En su informe, el perito judicial Sr. D. Matías fija una indemnización conjunta para las dos parcelas expropiadas, sin desglosar la que corresponde a una y otra. Lo que resulta contrario con el principio de vinculación a la hoja de aprecio y al de congruencia; ya que el actor no solicitó indemnización para la finca NUM002, por lo que el montante máximo para la misma es el fijado por el Jurado.

Además, en ese concepto indemnizatorio el perito judicial (página 21 del informe), incluye la indemnización de perjuicios que no son actuales sino simplemente potenciales, lo que va en contra del principio de que la indemnización debe venir referida al perjuicio efectivamente sufrido. En concreto, el perito afirma que el demérito se concreta en la pérdida de valor de mercado, a causas de diversos motivos, entre los que se encuentran: limitación de posibles ampliaciones futuras; limitación de los accesos presentes y futuros; limitación de comunicaciones presentes y futuras o imposibilidad de usos alternativos futuros.

Y resulta también incorrecto incluir perjuicios que no son consecuencia directa de la disminución de superficie como ruidos de alta intensidad y corta duración, prohibición de construir a una distancia inferior a 50 m, interrupción y/o modificación parcial de los flujos naturales del aire, disminución parcial de la radicación por los elevados terraplenes o impacto visual.

Esta desestimación es sin perjuicio de que el porcentaje que aplica el Jurado (10%) deberá serlo teniendo en cuenta el valor del suelo que hemos fijado en el Fundamento de Derecho anterior. Con lo que tendríamos la siguiente indemnización por disminución de superficie

Finca NUM002

5) Demérito por minoración de superficie: 10% de 6.877,60 euros (934,62 euros + 5.942,98 euros)...**687,76 euros**

Finca NUM003

5) Demérito por minoración de superficie: 10% de 33.887,29 (7.818,89 euros + 26.068,40 euros)...**3.388,72 euros.**

#### **CUARTO.-**Readecuación invernaderos

La parte recurrente, a la vista de que la diferencia de valoración de los elementos de vuelo entre la efectuada por el Jurado y la determinada por el perito judicial no es relevante, pues en la mayoría de los conceptos coincide con la de las resoluciones recurridas, desiste en fase de conclusiones de las pretensiones en relación a los distintos elementos del vuelo (soleras, cerramientos, construcciones, instalaciones arbolado...) que se habían planteado en la demanda, para centrar el debate en aquellos puntos (suelo expropiado, perjuicios al resto de la finca y corte de invernaderos), en los que las pruebas practicadas en autos han puesto de manifiesto que las resoluciones del Jurado no son merecedoras de la presunción de legalidad y acierto que se le atribuyen, tal y como ha quedado acreditado en las presentes actuaciones.

En relación al concepto indemnizatorio de corte o readecuación de invernaderos, considera la parte actora que resulta totalmente improcedente la adecuación que efectúa el Jurado a la indemnización por "corte o readecuación" de invernadero (91,96 €/ml, que en la demanda se estima adecuada) mediante la aplicación de coeficientes de antigüedad y estado de conservación, pues ello está previsto para la valoración de construcciones, instalaciones y obras, y en el presente caso lo que se está valorando es la realización de unos trabajos de readecuación para que se puedan mantener en pie las infraestructuras de invernaderos que quedan en los restos de finca no expropiados.

El dictamen pericial judicial, a la vista de los presupuestos aportados por la propiedad, considera adecuado el importe de 91,96 €/ml de corte, coste de desmontaje e IVA incluido propuesto por el técnico del JPE. Y considera que, siendo una reconstrucción, no se tendrá en cuenta la antigüedad de la estructura.



Sin embargo, entendemos, a diferencia de lo que indica la parte actora y que el dictamen pericial confirma, y en consonancia con las alegaciones de la Abogada del Estado, que, no siendo cuestión discutida que nos hallamos ante una instalación, resulta procedente, con arreglo a lo dispuesto en el art. 18. del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, la aplicación de coeficientes de corrección en función de la antigüedad y estado de conservación de los invernaderos, sin que hayan sido discutidos los aplicados por el Jurado.

**QUINTO.**-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 en aplicación del artículo 139 de la Ley Jurisdiccional.

## FALLO

Que debemos estimar y estimamos en parte el recurso contencioso administrativo interpuesto por D. Hipolito , contra acuerdos del JURADO PROVINCIAL DE EXPROPIACIÓN FORZOSA DE ALMERÍA, dictado el 10 de diciembre de 2021 en expedientes n.º NUM000 y NUM001 ; revocándose en parte dicho acuerdo y debiendo quedar fijado el justiprecio según lo señalado en los Fundamentos de Derecho Segundo y Tercero.

Sin 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.: 1749000024023022, 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.

**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.