



Roj: **STSJ AND 13211/2024 - ECLI:ES:TSJAND:2024:13211**

Id Cendoj: **18087330042024100598**

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

Sede: **Granada**

Sección: **4**

Fecha: **13/09/2024**

Nº de Recurso: **653/2022**

Nº de Resolución: **2696/2024**

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 653/2022

SENTENCIA NUM. 2696 DE 2024

Ilma. Sra. Presidenta:

D^a Beatriz Galindo Sacristán

Ilmo./a. Sr/Sra. Magistrado/a:

D. Ricardo Estévez Goytre

D^a María Isabel Moreno Verdejo

En Granada, a trece de septiembre 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 **653/2022** seguido a instancias de **D. Iván**, que comparece representado por la Procuradora D^a 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. Es 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 anule la resolución del Jurado de Expropiación Forzosa de Almería dictada el 11 de marzo de 2022 en expedientes n.º 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 182.600,61 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^a Beatriz Galindo Sacristán.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.-El presente recurso se interpone contra la resolución de 11 de marzo de 2022 del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Almería, recaída en los expedientes de justiprecio NUM000 y NUM001, por la que se fijó 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: LOS AREJOS-NÍJAR, t.m. de Níjar.

Las Actas Previas a la Ocupación se levantaron el 8 de mayo de 2019.

Las Actas de Ocupación se levantaron el 12 de julio de 2019.

El mismo día 12 de julio de 2019 se requirió al actor para que procediera a la presentación de su Hoja de Aprecio.

El justiprecio se refiere a las fincas parcelarias NUM002 y NUM003, del t.m. de Níjar. Se trata de fincas en situación de suelo rural con cultivo de invernadero del tipo raspa y amagado. Ambas fincas correspondían al mismo titular y eran colindantes, por lo que el Jurado resuelve conjuntamente el justiprecio de ambas, que se desglosaba de la siguiente forma:

- 1) 0,4156 has, a 229.653,71 €/ha: 95.444,08 euros;
- 2) 0,0505 has en servidumbre: 229.653,71 €/ha x 75% x 0,0505 8.698,13 euros;
- 3) Demérito por minoración de superficie: 229.653,71 €/ha x 10% x 0,4156: 9.544,41 euros;
- 4) Readecuación de invernadero: 14.807,41 euros;
- 5) Muelle de carga: 420 euros
- 6) Premio de afección (5%): 5.228,11 euros;

TOTAL: 134.142,14 euros.

SEGUNDO.-Valor del suelo.

1.- Resolución del Jurado.

Para el cálculo de la renta de la explotación (ex art. 9 del R. Decreto 1492/2011, en adelante RV) el Jurado Provincial consideró que la renta superior de la finca expropiada se obtendría con la consideración de una renta real de un terreno de invernadero del tipo raspa y amagado. 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 (de 2014/2015 a 2017/2018).

Como tasa de capitalización general (r1) se utiliza 0,0254204 (2,54%), al que se aplica el coeficiente corrector por estructura de invernadero de raspa y amagado metálico del artículo 12.c) RD 1492/2011 (1,86), lo que da lugar a una tasa de capitalización corregida (r3) de 0,0473.

El factor de localización lo fija el Jurado en 1,538, siendo u1=1,098, u2=1,400 y u3=1. Con estos parámetros, el valor del suelo invernado es de 229.653,71 €/ha (22,96 €/m2).

2.- Hoja de aprecio del demandante.

La parte actora acompañó a su hoja de aprecio Informe del elaborado por el Ingeniero Agrónomo D. Benjamín del Gabinete Técnico Jurídico de Expropiaciones y **Urbanismo** (GjTE) y que obra a los documentos Dos y Cuatro del Expediente Administrativo. En el informe se fija un valor de 46,03 €/m2. 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 2,5514%, 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 €/m2. En cuanto al factor de localización, se propone 1,75, siendo u1=1,13, u2=1,54 y u3=1. Lo que da un valor final de 46,03 €/m2.



Además, el actor solicitó, en su escrito de demanda, que se practicara prueba pericial judicial consistente en que por Ingeniero Agrónomo se valorase el suelo expropiado, el muelle de carga de camiones y los perjuicios causados por minoración de superficie, corte y readecuación de invernaderos. Siendo nombrado el perito D. Pedro cuyo informe obra en autos.

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, siendo incorrectos los parámetros utilizados por el demandante: no puede utilizarse el IPC para la actualización de las rentas rústicas, pues el valor del suelo no forma parte del IPC que se refiere a bienes y servicios de consumo.

-Los datos que utiliza el perito de actor están muy alejados de la fecha de valoración, pues se refieren a las campañas de los años 2010 a 2015, cuando la valoración debe referirse al 18 de julio de 2019.

-El tipo de capitalización aplicado por el actor es incorrecto, pues no tiene en cuenta la previsión del artículo 12.c) del RD 1492/2011.

-La valoración del demérito del resto de la finca es suficiente, pues de acuerdo con la Resolución de 4 de noviembre de 1996, de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales, para la provincia de Almería la unidad mínima de cultivo de regadío es de 2.500 m².

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).

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 real. Consideramos correcta la renta 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). No podemos acoger la renta que propone el perito judicial de 12.714 €/ha que está escasamente motivada; pues no justifica por qué considera como cultivos de referencia la alternancia entre sandía ecológica y calabacín ecológico cuando no consta que la parcela expropiada lo fuera de cultivo ecológico; además toma datos aislados únicamente del año 2019, lo que no permite dar una información y homogénea fiable.

Además, la Abogacía del Estado solicitó aclaración al perito judicial para que haga referencia exacta de los informes del Observatorio de precios y mercados de la Junta de Andalucía en los que ha basado el cálculo de los ingresos y gastos. Pero en las aclaraciones sólo se aportan los informes sobre gastos y nos los de ingresos.

No podemos acoger tampoco la crítica que en la demanda se hace a la renta de la explotación considerada por el Jurado que, además, como hemos dicho, es superior a la propuesta por el actor. 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, los más antiguos son de 4 años anteriores a la fecha a que ha de venir referida la valoración. Esta fecha es el año 2019 y no, como dice el actor 2009. 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 (r1), el Jurado utiliza 0,0254204 (2,54%), al que se aplica el coeficiente corrector por estructura de invernadero de raspa y amagado metálico del artículo 12.c) RD 1492/2011 (1,86), lo que da lugar a una tasa de capitalización corregida (r3) de 0,0473.

Frente a la tasa de capitalización utilizada por el Jurado, no podemos acoger la tasa de capitalización que proponía el actor en su hoja de aprecio ya que aplica un coeficiente corrector -el del artículo 12.b) del RD 1492/2011- que es incorrecto y además ha sido declarado nulo por sentencia del Tribunal Supremo 689/2020.

El perito judicial propone una tasa de capitalización de 0,0454, algo inferior a la del Jurado y que es resultado de aplicar a una tasa inicial de 2,52 un coeficiente corrector de 1,80. Sin embargo, esta tasa corregida no puede acogerse pues en el informe (página 2) no se justifican mínimamente ni la tasa general (r1) ni el coeficiente corrector aplicado. En el escrito de aclaraciones admite que *"He aplicado de manera aproximada (1,80) el coeficiente corrector que emplea el Jurado de expropiación Forzosa (1,86) en su informe de fecha 25/03/2022"* pero sin que explique por qué es más razonable el coeficiente 1,80 frente al 1,86 del Jurado.

En conclusión, la tasa o tipo de capitalización que debemos acoger es la establecida por el Jurado (4,73%).

Factor de localización. En cuanto al factor de localización, para el componente u1 (accesibilidad a núcleos de población), el Jurado considera un valor 1,098, el perito de parte indica 1,13 y el perito judicial se limita a señalar un factor de localización global de 1,80 pero sin desglosar ni justificar sus componentes; lo que impide que podamos apreciar si es o no correcto y por tanto aplicarlo.

Para el componente u2 (accesibilidad a centros de actividad económica), el Jurado señala 1,4, pero sin explicar por qué; mientras que el perito del actor lo fija en 1,54, ya que las fincas se encuentran a 6 km de Níjar.

En cuanto al parámetro u3 (ubicación en entornos de valor paisajístico), tanto el Jurado como el perito del actor lo fijan en 1.

Acogeremos el factor de localización que propone el actor. En cuanto al componente u1, el Jurado lo obtiene considerando como datos de población 396 habitantes para P1 (núcleos de población a menos de 4 km)



y 293.939 habitantes para P2 (núcleos de población entre 4 Km y 40 km) pero no justifica la obtención de esos datos de población. La Hoja de Aprecio del actor propone 8.871 habitantes para P1 y 380.807 habitantes para P2, justificando esas cifras con la relación de poblaciones que se encuentran en las distancias mencionadas (Anejo III de la página 44 del informe). Es decir, el componente propuesto por el actor resulta más motivado. Además, se da la circunstancia de que esos datos coinciden prácticamente con los utilizados por la Administración expropiante en su Hoja de Aprecio: en la página 9 de la Hoja se indican 8.109 habitantes a menos de 4km y 462.623 habitantes en poblaciones entre 4k y 40km. Y se obtiene un factor U1 de 1,16 (superior incluso al del actor).

También acogeremos el componente u2 que señala el actor (1,54), pues en su Hoja de Aprecio indica cuál es el centro de actividad que se ha tenido en cuenta para fijarlo. Cosa que no hace el Jurado. Siendo por tanto más motivado que el de este.

En conclusión, acogeremos como factor de localización **1,75**(1,1358 x 1,54 x 1) que, además, es similar al que hemos considerado correcto en expedientes de justiprecio referidos a fincas expropiadas cercanas a la del recurrente.

Con los parámetros que hemos acogido, el valor del suelo invernado resulta 261.356 €/ha (7.056,94/4,73% x 1,75).

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

- 1) 0,4156 has, a 261.356 €/ha: 108.619,55 euros;
- 2) 0,0505 has en servidumbre: 261.356 €/ha x 75% x 0,0505 9.898,85 euros;

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. Esto da como resultado una indemnización de para la finca y de para la finca

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 según los porcentajes de demérito sobre el resto de finca no expropiado que se contemplan en las tablas del Ministerio de Fomento en la nota de servicio 4/2010 sobre estudio de las expropiaciones en los Proyectos de la Dirección General de Carreteras. Según estas tablas, teniendo en cuenta la proporción entre lo expropiado y la superficie restante, correspondería una indemnización equivalente al 50% del valor del resto que asciende a 81.404,061 €.

Posteriormente, en conclusiones, se reduce la indemnización solicitada a la cuantía de 50.183,6687 euros que es la fijada por el perito judicial Sr. D. Pedro .

Desestimaremos la pretensión del actor, sin perjuicio de que la partida de indemnización por demérito del resto se incremente como consecuencia del mayor valor que hemos acogido para el suelo. 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. Ambas formas son igualmente genéricas, por lo que la utilizada por el Jurado no está más justificada que la que se proponía en la Hoja de Aprecio del actor que es igual de automática y además, no tomaba como referencia la suma de la superficie de las dos fincas que forman una misma explotación.

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 esta Sala ha conocido sobre esta misma actuación expropiatoria (a modo simplemente ejemplificativo 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).

Esa 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 acreditado dicha circunstancia y no podemos acoger la indemnización que propone el perito judicial de 50.183,6687 euros, que es la suma solicitada por el actor en conclusiones. En su informe, el perito judicial Sr. D. Pedro fija una indemnización global que justifica en una serie de perjuicios. Pero examinados esos perjuicios vemos que algunos podrían resultar justificados como son los referidos a la irregularidad de los nuevos marcos de plantación derivados de la forma triangular en que ha quedado uno de los invernaderos. Sin embargo, otros perjuicios expuestos no están justificados pues o son hipotéticos, genéricos y no acreditados ("*perdida de atractivo de la finca*") o ya han sido objeto de indemnización, como es el caso de la necesidad de ocupar superficie de invernadero para instalar el nuevo muelle de carga. La superficie ocupada por ese muelle ha sido objeto de valoración como suelo expropiado en pleno dominio (valorado, además, como cultivo de invernadero). Tampoco puede considerarse demérito un daño que no ha sido acreditado y además no es permanente sino puntual (sombreo de los invernaderos por el polvo generado por las obras).

Como el perito judicial no especifica qué parte de la suma indemnizatoria propuesta corresponde a cada uno de los perjuicios, y no todos son acogibles, mantendremos la indemnización por demérito señalada por el Jurado. Pues no se ha acreditado que los perjuicios que efectivamente pudiera llegar a tener el resto no expropiado no hayan quedado compensados con la indemnización señalada por el Jurado.



Pero como hemos dicho, 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

3) Demérito por minoración de superficie: 261.356 €/ha x 10% x 0,4156: 10.861,95 euros;

CUARTO.-Readecuación invernaderos

El Jurado parte de un valor de referencia de 179,08 €/m que, considerando una longitud de corte de 120 m, da lugar a una indemnización de 21.489,60 euros. Sin embargo, esta indemnización se reduce hasta 14.807,41 euros (47%) por aplicación del coeficiente β de antigüedad de las instalaciones del Anexo II del RD 1492/2011.

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 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 las facturas aportadas por la propiedad, considera adecuado el importe de 25.305,14 €, que considera totalmente objetivo ya que se han aportado también los justificantes de las transferencias realizadas para su abono. Y afirma también que esa cifra es similar a la que resultaría de aplicar los Costes de referencia recogidos en las submedida 4.1 Convocatoria 2018 (Orden de 30/01/2018) para invernaderos de la Junta de Andalucía.

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.

Por tanto en este punto desestimamos las alegaciones del demandante y se confirma la cuantía fijada por el Jurado.

QUINTO.-Muelle de carga.

El Jurado reconoce por este concepto 420 euros, utilizando el concepto equivalente de "Solera de hormigón de 15 cm sobre base de grava de 15 cm", a 20 €/m² contemplado en el baremo de la Orden de 8 de febrero de 2019, de la Consejería de Agua, Agricultura, Ganadería y Pesca de la Región de Murcia. El actor, solicito en su Hoja de Aprecio (página 24 del Informe del perito) una suma de 1.000 euros, que no se desglosa.

Sin embargo, el perito judicial justifica una indemnización superior a los 3.000 euros, que es el coste de ejecutar un nuevo muelle de carga. El informe detalla los trabajos necesarios para la ejecución que no son únicamente los referidos a la realización de una solera de hormigón (como dice el Jurado) sino también el excavado de la fosa antes existente.

Por esa razón acogemos las pretensiones del actor en cuanto a esta partida del justiprecio si bien, por aplicación del principio de vinculación a las Hojas de Aprecio, lo haremos en la suma de 1.000 euros que fue la solicitada por el actor en vía administrativa.

SEXTO.-La estimación parcial de las pretensiones del actor realizada en los anteriores Fundamentos de Derecho llevará aparejada el correspondiente reflejo en el premio de afección.

Sin imposición de costas.

FALLO

Que debemos estimar y estimamos en parte el recurso contencioso administrativo interpuesto por D. Iván , contra acuerdo del JURADO PROVINCIAL DE EXPROPIACIÓN FORZOSA DE ALMERÍA, 11 de marzo de 2022 del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Almería, recaída en los expedientes de justiprecio NUM000 y NUM001 , revocándose en parte dicho acuerdo y debiendo quedar fijado el justiprecio según lo señalado en los Fundamentos de Derecho Segundo, Tercero, Quinto y Sexto.

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.: 1749000024065322, 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.