



Roj: **STSJ AND 16448/2024 - ECLI:ES:TSJAND:2024:16448**

Id Cendoj: **18087330042024100742**

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

Sede: **Granada**

Sección: **4**

Fecha: **31/10/2024**

Nº de Recurso: **1208/2019**

Nº de Resolución: **3347/2024**

Procedimiento: **Procedimiento ordinario**

Ponente: **RICARDO ESTEVEZ GOYTRE**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANDALUCÍA**

**SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO**

**SECCIÓN CUARTA**

**RECURSO NÚM. 1208/2019**

**SENTENCIA NÚM. 3347 DE 2024**

**Ilmos. Sres.:**

**Presidenta:**

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

**Magistrados:**

**D. Ricardo Estévez Goytre**

**D. Antonio Manuel De La Oliva Vázquez**

En Granada, a treinta y uno de octubre de dos mil veinticuatro.

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 **1208/2019**, interpuesto por **HOTEL EL DONCEL ATARFE, S.L.** representado por la Procuradora D<sup>a</sup> Liliana Bustamante Sánchez y dirigido por el Letrado D. Antonio Camino Marineto, siendo parte demandada el **JURADO PROVINCIAL DE EXPROPIACIÓN FORZOSA DE GRANADA**, representado y asistido por el Abogado del Estado.

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.**-Por la representación procesal de la parte actora se interpuso recurso contencioso administrativo contra resolución de fecha 7 de mayo de 2029, del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Granada, por la que se fijó el justiprecio de una porción de 118 m<sup>2</sup> propiedad de la recurrente, para la ejecución del Proyecto 036ADIF1609 "MODIFICADO N2 DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE PLATAFORMA DE LA LÍNEA DE ALTA VELOCIDAD ANTEQUERA-GRANADA. TRAMO PINOS PUENTE-GRANADA", siendo la Administración expropiante la Secretaría General de Infraestructuras del Ministerio de Fomento y beneficiaria ADIF-Alta Velocidad. Expediente NUM000 .

**SEGUNDO.**-En su escrito de demanda, la parte actora expuso cuantos hechos y fundamentos de derecho consideró de aplicación y terminó por suplicar a la Sala se dictase sentencia por la que, estimando el recurso contencioso- administrativo, declare no ser conforme a derecho el acto impugnado en lo que se opone a lo indicado en esta demanda y, en su consecuencia, se anule el acto recurrido EN LA PARTE QUE DESESTIMA LA INDEMNIZACIÓN POR LA EXPROPIACIÓN PARCIAL Y RESULTAR ANTIECONÓMICA DE LOS 382 M<sup>2</sup> restantes



no expropiados, por ser contrario a derecho, y condene al Ministerio de Fomento, a pagar a mi mandante lo siguiente:

UNA.- Se considera ajustado a derecho a la cuantía de 29.488.20 euros, que reconoce la resolución recurrida por la expropiación de 118 m2 y por tanto el recurso se realiza en la parte de la indemnización que esta parte tiene derecho y que pedía por los deméritos para los restantes 382 m2 no expropiados.

DOS.- En concepto de indemnización por deméritos, indemnización por daños, deterioro, depreciación de la parcela y demás indemnizaciones fijadas en la hoja de justiprecio rectificada por la aceptación del precio m2 de 382 m2y solicitadas, y que , y que ascienden a 90.916 €, o sea 382 m2 x 238 €/m2, y se proceda al pago de las mismas incrementado con el 5 % del premio de afectación de 4.545,8 €.

TRES.- Al pago de los intereses legales conforme a lo dispuesto en el art. 52.8 de la Ley de Expropiación Forzosa. Fijándose a estos efectos la fecha desde el día 11 de febrero de 2003, hasta la fecha del pago, conforme dice la resolución recurrida.

TRES (sic).- Se reconozca a nuestra entidad, el derecho de cobro a las cantidades anteriores y una vez determinado el justiprecio e indemnizaciones se reclama el pago del interés previstos en los artículos 52.8, 56, y 57 de la LEF, y hasta que se proceda al pago, y si bien son debidos por ministerio de la Ley, son expresamente reclamados para su constancia.

Con imposición de las costas procesales a la parte demandada, con expresa declaración de temeridad y mala fe.

**TERCERO.** -En su escrito de contestación a la demanda, la Administración demandada se opuso a las pretensiones del actor, y tras exponer cuantos hechos y fundamentos de derecho consideró de aplicación, solicitó la desestimación del recurso y confirmación del acto administrativo impugnado.

**CUARTO.** -Acordado el recibimiento del pleito a prueba y practicadas las declaradas pertinentes, se reafirmaron las partes en sus escritos de demanda y contestación, por vía de conclusiones, se señaló día y hora para votación y fallo el 24 de octubre de 2024, en que tuvo lugar; habiéndose observado las prescripciones legales en la tramitación del recurso.

Actuó como Magistrado Ponente el Ilmo. Sr. D. Ricardo Estévez Goytre.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** *Objeto del recurso y motivos de la demanda.*

La resolución administrativa impugnada fija el justiprecio de la expropiación parcial de la finca nº NUM001 , polígono NUM002 , parcela NUM003 , del término municipal de Atarfe, que afecta a una superficie de 118 m2 de un total de 500 m2 para le ejecución del Proyecto referido en los Hechos, en un total de 29.488 euros, incluido premio de afección.

El actor fundamenta su recurso en los siguientes motivos:

1.- Como consecuencia de la expropiación parcial de 118 m2 se dejan sin expropiar 382 m2 del resto de la parcela, siendo antieconómico el mantenimiento del resto de la finca por cuanto la obra de la plataforma convierte el resto del solar, de uso industrial, en un trozo de terreno sin uso alguno al haberse construido un muro de hormigón de cuatro metros de altura en la única fachada de acceso a la finca que impide el acceso desde la carretera. Al ser el resto de la finca no expropiada inaccesible para las personas, vehículos y materiales y haber perdido la viabilidad para su construcción, al no cumplir con la parcela mínima edificable según las NNSS de planeamiento y adaptación del PGOU de Atarfe (500 m2), el demérito representa el 100% del valor de la finca.

2.- Daños sufridos en la finca: supresión de los servicios urbanísticos de la parcela.

3.- Ocupación por la vía de hecho. Dentro de la superficie de los 500 m2 ya se habían ocupado por la vía de los hechos 19 metros con la obra de la ejecución de la Plataforma de Alta Velocidad Antequera-Granada, sin pago alguno y sin consentimiento de los propietarios.

4.- Aceptando la valoración del JPE, concreta el valor del demérito de los 382 m2 no expropiados en la cantidad de 90.916 euros, más premio de afección (total 95.461,80 euros) aceptando para los 118 m2 expropiados la valoración del Jurado, al existir una mínima diferencia entre el valor obtenido por el perito en el informe aportado junto a su hoja de aprecio y por el Jurado.

**SEGUNDO.** - *Oposición de la Administración demandada.*



La Administración demandada señala que no se incardina dentro de la determinación del justiprecio la cuestión relativa a la expropiación total de la finca, pues esta se tramita dentro del trámite de necesidad de ocupación, regulado en el art. 23 LEF, encontrándonos en el ámbito del art. 46 de dicha Ley, que dispone que cuando la Administración rechace la expropiación total se incluirá en el justiprecio la indemnización por los perjuicios que se produzcan a consecuencia de la expropiación parcial de la finca; pero el derecho a la indemnización se reconocerá en el recurso en que se impugne la denegación de la expropiación total, y si se acredita que es antieconómica la conservación de la finca parcialmente expropiada, pero nunca en la determinación del justiprecio, ya sea en vía administrativo o judicial, cuyo exclusivo objeto lo constituye determinar y revisar la valoración que hace el JPEF a la hora de fijar el justiprecio. Entendiendo el Abogado del Estado que procede la inadmisibilidad de la pretensión formulada en la demanda, puesto que, además de ser una cuestión ajena al expediente de justiprecio, de los hechos consignados en la contestación a la demanda se desprende que aún no ha finalizado la vía administrativa a pesar de haber finalizado con creces el plazo de días que la Administración tiene para emitir su decisión, toda vez que frente a la denegación presunta de la solicitud de 17 de noviembre de 2016 cabía interponer recurso de alzada ante el órgano competente para su resolución, recurso que no ha sido interpuesto por la parte actora, por lo que la vía administrativa no ha finalizado.

En cuanto al fondo opone, subsidiariamente, que no se ha acreditado el carácter antieconómico de la conservación del resto de la finca no expropiada. La parcela de la recurrente no está aislada y la indemnización solicitada (100% del valor de la finca) no es conforme a lo dispuesto en el art. 46 LEF, pues no es posible jurídicamente forzar a la Administración a expropiar un bien o derecho que ésta no considere necesario para la realización de un fin público. Y adjunta un documento que acredita que a la parcela objeto de expropiación se le da salida a través de una finca colindante, la cual ha sido expropiada por ADIF con dicho fin, y que a través de dicha finca se accede a la Avenida de la estación, y desde esta a la carretera GR-3417, siendo posible el acceso peatonal y de vehículos y dispone de los medios indispensables de urbanización. y, en cuanto a la pérdida de edificabilidad, esta debió haber sido solicitada como un demérito en el expediente de expropiación forzosa de manera autónoma, siquiera en la hoja de aprecio, tratándose de una cuestión que no ha sido sometida a valoración ante el Jurado y sobre la que éste no se ha pronunciado; y en todo caso niega la pérdida de edificabilidad que se alega, pues la cita que la demandante hace a las normas urbanísticas se hace de una manera genérica y en abstracto, no indicando qué norma concreta del PGOU sustenta la afirmación que se realiza en la demanda y en el informe técnico que se adjunta, según la cual la superficie mínima para edificar en suelo industrial es de 500 m<sup>2</sup>; además, dicha indemnización (100%) resulta improcedente pues siempre quedará para la mercantil expropiada la titularidad del suelo y su aprovechamiento aunque no sea edificable.

### **TERCERO.** - *Posición de la Sala.*

Se somete a la consideración de la Sala el justiprecio fijado por el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa en relación con la expropiación parcial de 118 m<sup>2</sup> de terrenos en situación de suelo urbanizado, que son parte de la finca NUM001, del polígono NUM002, parcela NUM003, referencia catastral NUM004, en suelo urbano de uso industrial en el término municipal de Atarfe, que asciende a la cantidad de 29.488,20 euros, incluido el premio de afección, a razón de 238 €/ m<sup>2</sup>, obtenido por el método residual estático.

La parte actora admite el justiprecio fijado por el Jurado para la expropiación en pleno dominio, si bien considera que la resolución impugnada no es ajustada a Derecho al no valorar el demérito del resto no expropiado de la finca, de 382 m<sup>2</sup> de extensión superficial, por considerarse en la demanda que dicho resto quedó inservible tras la ejecución de las obras de la plataforma ferroviaria, que en la parte a que da frente dicho resto transcurre soterrada y en la que se ha construido un muro de hasta 4 metros de altura, por lo que en la actualidad dicho resto, además de que no cumpliría con la parcela mínima edificable según las normas urbanísticas del PGO, carece de acceso directo a la Avenida de la Estación y no dispone de los servicios urbanísticos básicos al haber sido destruidos con la ejecución de las mencionadas obras.

El dictamen pericial, emitido por el Ingeniero Técnico Agrícola D. Gabino, si bien viene a desvirtuar la alegación del recurrente de que el resto de parcela no expropiada no cumple con la parcela mínima edificable, pues según las normas urbanísticas vigentes la misma es de 300 m<sup>2</sup> para la pequeña y mediana industria, pequeño y mediano almacén y pequeño y mediano taller, por lo que no habría inconveniente, desde esa perspectiva para obtener licencia urbanística, confirma el resto de las alegaciones toda vez que en la visita girada por el perito a la finca pudo constatar cómo la parcela carece de acceso tanto peatonal como rodado al estar la finca colindante cercada con valla y portón metálico, no siendo actualmente su acceso viable, lo que, unido a la falta de los servicios urbanísticos básicos, supondría una imposibilidad de obtener licencia municipal alguna. Ahora bien, dicho perito indica que si se resolviese la actual situación del cerramiento de la parcela colindante, dando así acceso a la finca de la demandante, y contase con los servicios urbanísticos de los que en la actualidad carece, el Ayuntamiento debería conceder la licencia.



La parte actora y el perito judicial valoran dicho demérito en el 100% del valor de la finca, por considerarla inservible para la instalación de industria alguna.

Ahora bien, la pericial judicial ha de ser valorada conjuntamente con el informe aportado por el Abogado del Estado junto a su escrito de contestación, en el que, contestando a las cuestiones técnicas que plantea la demanda, se significa que la beneficiaria (ADIF), atendiendo a una reclamación presentada, expropió a la finca NUM001 (de la que es titular la recurrente) una franja de terreno para que la finca la finca NUM005 tenga acceso, y que con la operación de esa franja de terreno ambas fincas contiguas (la de la recurrente y la colindante a ésta, tienen acceso por vial público, la Avenida de la Estación, y que en concreto la finca del reclamante tiene acceso desde dicho vial, como acredita el reportaje fotográfico que ilustra el informe.

El eludido informe coincide con el perito judicial en que a la parcela de la recurrente puede accederse, tras la expropiación antes aludida, según el croquis que ilustra el dictamen pericial judicial, por la propia Avenida de la Estación (Carretera GR-3417), dando un giro a la derecha y bordeando la manzana donde la parcela se ubica, lo que supone un rodeo de 534 metros, lo que entendemos que realmente supone un demérito al resto de la finca no expropiada, lo que también redundará en el precio de una futura construcción, por lo que dicho demérito ha de ser indemnizado.

Considerando que la indemnización solicitada y que el perito judicial confirma sería desproporcionada toda vez que se asimilaría a la expropiación en pleno dominio, sin pérdida de los terrenos y con posibilidad de obtener licencia municipal al disponer en la actualidad de acceso por el vial público, en un 25% del valor de dicho resto, calculado a razón del valor unitario obtenido por el Jurado, por lo que:

$382 \text{ m}^2 \times 238 \text{ €/m}^2 \times 0,25 = 22.729 \text{ euros}$

Que, sumados a los 29.488,20 euros en que el Jurado fijó el justiprecio, supone un total de 52.217,20 euros, por todos los conceptos indemnizables.

**CUARTO.** -Es por ello que procede estimar parcialmente la demanda.

Al estimarse en parte el recurso, y conforme a lo prevenido en el artículo 139 de la LJCA, no ha lugar a efectuar pronunciamiento de condena en costas a ninguna de las partes intervinientes.

Vistos los preceptos citados y demás de general y concordante aplicación

## FALLO

Estimamos en parte el recurso contencioso administrativo interpuesto por HOTEL EL DONCEL ATARFE, S.L. contra resolución de fecha 7 de mayo de 2029, del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Granada, dictada en el expediente NUM000, por la que se fijó el justiprecio de una porción de 118 m<sup>2</sup> propiedad de la recurrente, para la ejecución del Proyecto 036ADIF1609 "MODIFICADO N2 DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE PLATAFORMA DE LA LÍNEA DE ALTA VELOCIDAD ANTEQUERA-GRANADA. TRAMO PINOS PUENTE-GRANADA"; resolución que anulamos y dejamos sin efecto por no ser conforme a Derecho exclusivamente en lo que se refiere a la omisión de la valoración del resto de la finca y cuyo demérito ha de formar parte del justiprecio, que queda fijado en la cantidad señalada en el último párrafo del FD tercero.

Sin costas.

Intégrese la presente sentencia en el libro de su clase, y devuélvanse las actuaciones, con certificación de la misma, al Juzgado de procedencia, para su notificación y ejecución, interesándole acuse recibo.

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.: 1749000024120819 , 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.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ