



Roj: STSJ CL 1347/2012  
Id Cendoj: 09059330012012100047  
Órgano: Tribunal Superior de Justicia. Sala de lo Contencioso  
Sede: Burgos  
Sección: 1  
Nº de Recurso: 273/2010  
Nº de Resolución: 124/2012  
Procedimiento: EXPROPIACION FORZOSA  
Ponente: JOSE MATIAS ALONSO MILLAN  
Tipo de Resolución: Sentencia

### **SENTENCIA**

En la ciudad de Burgos a nueve de marzo de dos mil doce.

En el recurso contencioso-administrativo núm. **273/2010**, interpuesto por Don Anselmo representado por la Procuradora Doña Ana María Jabato Dehesa y defendido por el letrado Don José López Fernández, contra el acuerdo de 4 de mayo de 2010 de la Comisión Territorial de Valoración en Ávila de la Junta de Castilla y León por el que se fija el justiprecio de la finca expropiada núm. NUM000 polígono NUM001 parcela NUM002 del Término Municipal de San Juan del Olmo en Ávila, afectada de expropiación por la ejecución de la obra construcción del Proyecto de Instalaciones "Parque Eólico Cabeza Mesá" y sus accesos generales; Habiendo comparecido como parte demandada la Junta de Castilla y León, representada y defendida por el Letrado de la misma en virtud de la representación que por Ley ostenta, y como parte codemandada la mercantil "Generaciones Especiales I, S.L." (Genesa) representada por el Procurador Don Cesar Gutiérrez Moliner y defendida por Letrado.

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Por la parte demandante se interpuso el presente recurso contencioso administrativo por medio de escrito presentado el día 7 de julio de 2010. Admitido a trámite se reclamó el expediente administrativo; recibido se confirió traslado al recurrente para que formalizara la demanda lo que efectuó en legal forma mediante escrito de fecha 13 de octubre de 2010, que en lo sustancial se da por reproducido y en el que terminaba suplicando se dicte sentencia por la que estimando íntegramente el presente recurso declare no conforme a derecho y nula la resolución recurrida, revocando la resolución del Jurado en el expediente impugnado y fijando el justiprecio de la parcela del recurrente en la cantidad de 5.519,62#. Subsidiariamente el que resulte de la prueba a practicar en el recurso y en ningún caso inferior a la cantidad de 18#/m2 de suelo afectado y el abono de la totalidad de las costas causadas a la parte recurrida.

**SEGUNDO.-** Se confirió traslado de la demanda por termino legal a la Administración que contestó oponiéndose al recurso mediante escrito presentado el día 19 de noviembre de 2010 solicitando que se dicte sentencia desestimando el recurso y confirmando el acuerdo impugnado.

Igualmente se dió traslado a la mercantil codemandada, quien contesto por medio de escrito de 14 de enero de 2011 solicitando que se dicte sentencia desestimando el recurso y confirmando el acuerdo impugnado.

**TERCERO.-** Recibido el recurso a prueba se practicó con el resultado que obra en autos, solicitándose por las partes la presentación de conclusiones escritas, se evacuó traslado para cumplimentar tal trámite, quedando el recurso concluso para sentencia, y no pudiéndose dictar ésta en el plazo de diez días previsto en el art. 67.1 de la Ley 29/98 , al existir recursos pendientes de señalamiento para Votación y Fallo con preferencia, y puesto que el art. 64.3 de la misma Ley , establece que tal señalamiento se ajustará al orden expresado en el apartado 1 del artículo anterior y existiendo en la Sala recursos conclusos de fecha anterior, y por tanto con preferencia para efectuar su señalamiento al de este recurso, quedaron los autos pendientes de señalamiento de día para Votación y Fallo, para cuando por orden de declaración de conclusos correspondiese, habiéndose señalado el día **8 de marzo de 2012** para votación y fallo, lo que se efectuó. Se han observado las prescripciones legales en la tramitación de este recurso.

Siendo ponente el Ilmo. Sr. D. Jose Matias Alonso Millan, Magistrado integrante de esta Sala y Sección:

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Es objeto de impugnación en el presente recurso el acuerdo de 4 de mayo de 2010 de la Comisión Territorial de Valoración en Ávila de la Junta de Castilla y León por el que se fija el justiprecio de la finca expropiada núm. NUM000 polígono NUM001 parcela NUM002 del Término Municipal de San Juan del Olmo en Ávila, afectada de expropiación por la ejecución de la obra construcción del Proyecto de Instalaciones Parque Eólico el Rincón y sus accesos generales.

Referido Acuerdo fija el justiprecio de la mencionada finca en el importe total de 24,80#, de los que 18,14# corresponden a los 21,71m<sup>2</sup> de suelo expropiado en dominio a razón de 0,8357#/m<sup>2</sup>, la cantidad de 5,48# por servidumbre temporal y la cantidad de 1,18# por el premio de afección.

La Comisión en base al informe del Vocal Técnico Don Raimundo ha valorado la finca en función de su condición de suelo rural y en aplicación del método de capitalización de rentas, sin aplicar factor de corrección.

**SEGUNDO.-** Frente a dicho acuerdo se alza la parte recurrente propugnando que existe en primer lugar un error en la valoración impugnada por cuanto que, no obstante la valoración realizada, el beneficiario de la expropiación está pagando a los propietarios afectados 6.000 euros por aerogenerador, estando por tanto vinculada al precio que la misma ha puesto a los terrenos, remitiéndose a la valoración que consta en el expediente por los importes y conceptos que allí se reclamaban, sin que la Comisión haya tenido en cuenta que los terrenos aptos para la producción de energía eléctrica tienen unas características determinadas derivadas de la intensidad o duración del viento que hacen que reúnan un plusvalor y de ahí que el Parque se ubique en un lugar determinado.

Que el Justiprecio que se fija en su totalidad es casi inferior a la cantidad recibida por canon anual por los demás afectados que llegaron a un acuerdo, por lo que no cabe hablar de precio justo, debiendo ser valorado en función de las rentas reales recibidas por los demás propietarios de fincas en análoga situación o de las rentas potenciales derivadas de los ingresos brutos obtenidos por la venta de la energía producida en el parque, tal y como realizó el Jurado de Expropiación Forzosa de Galicia, por todo lo cual se estima errónea la valoración de la Comisión.

Que también existe un error en la valoración del demérito por expropiación parcial de la finca, ya que se trata de un suelo rústico de protección de infraestructuras, por lo que la finca en su totalidad esta limitada en cuanto al uso agrario y forestal por las previsiones de la Ley 5/1999, lo que determina necesariamente una indemnización por demérito a su titular, al que se expropia el resto de la finca para destinarla a la ejecución de un parque eólico, quedando afectado el uso del resto de la finca, por división y encarecimiento de la explotación y existe igualmente un error en la valoración de la ocupación temporal, ya que no se motiva la indemnización por tal concepto.

Invocando como fundamentos de Derecho la normativa que considera de aplicación, como la Ley de Procedimiento Administrativo, la Ley de Expropiación Forzosa, la Ley de Urbanismo, la Ley del Sector Eléctrico y el Decreto 189/1997 que regula los parques eólicos en Castilla y León, así como la doctrina de los actos propios.

**TERCERO.-** A dicho recurso y a los motivos en él esgrimidos se opone el Letrado de la Administración demandada en su escrito de contestación a la demanda, defendiendo la plena conformidad a derecho del acuerdo recurrido, alegando los siguientes hechos y argumentos jurídicos:

Que a la fecha a la que ha de ir referida la valoración resulta de aplicación el Real Decreto Legislativo 2/2008 y que dada la clasificación del suelo, que es suelo rústico, frente a la clasificación que postula la parte actora y tendría la calificación de rústica de naturaleza común, aunque el régimen de protección de infraestructuras, cuya clasificación es la que propugna el recurrente, tampoco impediría o prohíbe los usos agrícolas o forestales de acuerdo con lo que establece la normativa que se cita en la contestación de la demanda.

Que el uso al que estaba destinada la finca era de pastos, que es del que se parte para aplicar el método de capitalización de rentas, sin que la Comisión esté vinculada a los acuerdos que en orden al arrendamiento de los terrenos se haya alcanzado por el beneficiario con otros propietarios, en virtud de lo establecido en el artículo 1.091 del Código Civil, de aplicación supletoria, que además la actora obvia la presunción iuris tantum de acierto y legalidad de los acuerdos de la Comisión como los del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa, por la capacidad técnica y jurídica de sus componentes y por la independencia que revisten sus

juicios; presunción sentada por doctrina consolidada del Tribunal Supremo de la que son muestra, entre otras, las Sentencias de 26 de octubre de 2005 , 4 de marzo y 3 de mayo de 1999 .

Que debe tenerse en cuenta la aplicación del artículo 36 de la Ley de Expropiación Forzosa que ha realizado la Sala en la sentencia de 10 de septiembre de 2010 y que las argumentaciones realizadas por la recurrente para fundamentar el plusvalor de los terrenos han sido desestimados por el Tribunal Superior de Justicia de Galicia como la sentencia de fecha 1 de octubre de 2009 , en la que se considera que el viento, no puede ser considerado como un elemento indemnizable, por lo que la valoración objeto del recurso no incurre en ningún vicio que la invalide, sin que exista elemento de prueba del que se deduzca que el valor de la finca es el reclamado por el recurrente, por lo que se termina solicitando la desestimación del recurso.

Y por la entidad mercantil codemandada se sostiene igualmente la conformidad a derecho del acuerdo impugnado en la consideración de que dada la normativa aplicable para el calculo del justiprecio y dado que la declaración de utilidad pública se realizó por resolución de 8 de julio de 2008, tal y como se recoge en el folio 1 del expediente administrativo, y que el acta de ocupación se levantó con fecha 21 de octubre de 2008, elevada a acta de ocupación el 30 de octubre, por lo que resulta de aplicación el TRLS 2/2008 cuyo artículo 21.1 b) prevé que las valoraciones se rijan por lo dispuesto en dicha Ley , lo que admite el recurrente al citar los artículos 13 y 21 a 23 del TRLS y que la finca estaba clasificada como suelo rústico a la fecha que debe ir referida la valoración y que los terrenos deben tasarse mediante la capitalización de la renta anual de la explotación, según su estado al momento, al que debe entenderse referida la valoración y no se puede tener en cuenta para la valoración otras rentas, valores o circunstancias reclamadas por el recurrente, ya que no es relevante para la tasación del justiprecio, el criterio valorativo que haya podido aplicarse en convenios suscritos por la codemandada con otros propietarios afectados por la misma instalación, sin que se acredite por la actora lo que afirma en la demanda, y teniendo en cuenta la jurisprudencia del TS referida a que no son de aplicación los precios alcanzados por mutuo acuerdo, como las sentencias de 18 de marzo de 1993 , 30 de marzo de 1992 , 14 de diciembre de 1987 y 6 de mayo de 1988 , entre otras que se citan en la contestación a la demanda.

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 36 de la Ley de Expropiación Forzosa , el viento que recibe la finca no tiene a efectos expropiatorios contenido patrimonial, doctrina recogida en la sentencia del TS de 30 de enero de 2007 y 28 de marzo de 2006 y en parecidos términos la sentencia del TSJ de Galicia de 14 de octubre de 2009 , sin que el documento acompañado a la demanda referido al valor del suelo rústico para aprovechamientos energéticos en Galicia pueda acreditar la indemnización que se propugna.

Sin que se pueda pretender tampoco aceptar el argumento referido a las expectativas generadas directa y exclusivamente de la obra que da lugar al procedimiento expropiatorio, en base a lo que establece el artículo antes citado y las sentencias del TS de 19 de julio de 2005 .

Y las sentencias de 30 de enero de 2007 , 28 de marzo de 2006 y 26 de junio de 2006 sobre la imposibilidad de reivindicar con carácter exclusivo el aire como cosa común.

Que no existe error alguno en la resolución recurrida al no atribuir al recurrente indemnización alguna por expropiación parcial de la finca, pues nada se acredita al respecto en la demanda y dado lo que se reclama pese a ello no se indica nada en qué medida se produce la indemnización por expropiación parcial.

Que tampoco se adolece de error en cuanto a la falta de motivación, ya que respecto al valor por ocupación temporal, en el presente caso como resulta del expediente administrativo se justifica sobradamente la cuantificación del mismo como resulta al folio 53 del expediente administrativo y del estudio y propuesta de valoración que la Comisión encargo al Vocal Ponente obrante al folio 27, siendo además el porcentaje aplicado el mismo que la propia demandante aplicó en su hoja de aprecio como consta al folio 10 del expediente administrativo.

Y finalmente se precisa que la recurrente ya ha cobrado el justiprecio sin que haya manifestado en el acta de pago su disconformidad con el importe del justiprecio, lo que supone una manifestación expresa de su voluntad de aceptar la valoración emitida por la CTV.

**CUARTO.-** Expuestos en dichos términos el debate del presente recurso, la cuestión a dilucidar se centra en determinar si es o no ajustada a derecho la resolución de la Comisión Territorial de Valoración de Segovia cuando valora el suelo expropiado de autos en la forma y cuantía en que lo hace. Como quiera que en definitiva la actora está poniendo en entredicho y discutiendo el criterio acogido por la Comisión Territorial de Valoración, y dado que la misma, conforme establece el artículo 139 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León , sustituye al Jurado de Expropiación Forzosa en la doble función de decidir sobre el procedimiento de justiprecio

en las expropiaciones que lleven a cabo las Comunidades Autónomas, Diputaciones Provinciales y Entes Locales, emitir informes en supuestos de indemnización y ejercer otras funciones que reglamentariamente se le atribuyan (desarrollo reglamentario que se realiza en la regulación contenida en los artículos 418 y siguientes del Reglamento de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por el Decreto 22/2004, de 29 de enero) y dada la definición que de citadas Comisiones realiza el mencionado artículo al indicar que las Comisiones Territoriales de Valoración de Ávila, Burgos, León, Palencia, Salamanca, Segovia, Soria, Valladolid y Zamora son los órganos permanentes, de carácter deliberante y resolutorio, especializados en materia de expropiación forzosa y responsabilidad patrimonial de las Administraciones públicas en sus respectivos ámbitos territoriales, que coinciden con las provincias de igual nombre, es por todo ello y en vista de dicha regulación de tales Comisiones que cabe recordar igualmente la Jurisprudencia establecida entorno al alcance y presunción de acierto y veracidad de las resoluciones del Jurado Provincial de Expropiación forzosa.

. A este respecto establece la STS de 26 de noviembre de 1998 (ponente D. Francisco González Navarro), que: "*En sentencia de 3 de mayo de 1993 (R. 3697) la Sala 3ª, Sección 6ª, del Tribunal Supremo manifiesta que es jurisprudencia consolidada de esta Sala del Tribunal Supremo que las resoluciones de los Jurados gozan de la presunción "iuris tantum" de veracidad y acierto en sus valoraciones, que puede quedar desvirtuada en vía jurisdiccional cuando se acredite un notorio error material o una desajustada apreciación de los datos fácticos probatorios o infracción de los preceptos legales, reveladores de que el justiprecio señalado no corresponde al valor del bien o derecho expropiado ( Sentencias de esta Sección Sexta de 12-3-1991 (RJ 1810), 4-6-1991 (RJ 4611), 14-10-1991 (RJ 6883) y 27-2-1991 (RJ 861), de manera que no es legítimo sustituir, sin pruebas que lo justifique, el criterio valorativo del Jurado por el del Tribunal. "*

En los mismos términos se expresa la sentencia del TS de 20.11.1997 (ponente D. Juan José González Rivas) cuando señala que: "*A mayor abundamiento, es de tener en cuenta que esta Sala, en reiterada jurisprudencia (sentencias de 28 de noviembre de 1986, 30 de junio y 20 de octubre de 1986, 17 de mayo de 1989, 8 de marzo de 1990 y otras muchas posteriores) ha afirmado la presunción de veracidad y acierto de las decisiones en materia de justiprecio que adoptan los Jurados de Expropiación Forzosa, reconociendo la capacidad técnica y jurídica de sus componentes y la independencia que reviste sus juicios al no encontrarse vinculados a los intereses en juego, mientras no se demuestre haber sufrido un error o desviación de los que resulte manifiestamente injusta la indemnización fijada, criterio este último reiterado por el Abogado del Estado. En consecuencia, para desvirtuar dicha presunción no hubiesen sido suficientes los dictámenes e informes aportados por las partes, sin las garantías y formalidades propias de la prueba practicada en el proceso, que además no se ha practicado por la Sala de instancia, si bien la jurisprudencia mitiga los excesos de la expresada presunción, poniendo de manifiesto que un acuerdo sin fundamentar o concretar suficientemente por parte del Jurado, no puede prevalecer, a salvo la existencia de otros elementos probatorios frente a una prueba pericial practicada regularmente en el proceso si ésta tiene carácter circunstancial y razonado y su fundamentación resulta convincente y comporta, en definitiva, la necesidad de ponderar la valoración del Jurado, teniendo en cuenta los elementos de tipo argumental en que se apoya, lo que no ha sucedido en la cuestión planteada."*

También a esta presunción se refiere una sentencia más reciente del T.S. de 27.11.01 (ponente D. Francisco González Navarro), cuando expresa que "*la afirmación de que el Jurado carecía de elementos suficientes para llevar a cabo una valoración olvida la presunción "iuris tantum" de acierto y veracidad de las resoluciones de los Jurados Provinciales de Expropiación, presunción que sólo puede ser desvirtuada mediante una prueba pericial encaminada a desvirtuar la afirmación contenida en la resolución recurrida y por ende la valoración efectuada por la Administración en su hoja de aprecio y asumida por el Jurado teniendo en cuenta sus características técnicas..."*; también la STS18-10-2001 (ponente D. José Miguel Siera Míguez), cuando manifiesta que "*igual suerte debe seguir el tercer motivo de casación fundamentado en la infracción de la doctrina de presunción de acierto de los acuerdos de los Jurados Provinciales de Expropiación ya que tal presunción, aunque atendida su naturaleza "iuris tantum", puede ser desvirtuada por prueba en contrario."*

También es sobradamente conocido, por tratarse de una repetida doctrina, ya axiomática en esta materia que ( SSTS de 19.4.94, 8.11.84, 24.10.86, 14.11.86 y 18.3.91 "*la presunción iuris tantum de legalidad y acierto del Jurado Provincial de Expropiación en su valoración del justiprecio puede ser combatida y revisada en vía jurisdiccional a través del resultado de la prueba practicada en los autos y especialmente del dictamen pericial, que verificado con las garantías procesales de los arts. 610 y ss de la L.E.C., tiene las mismas características de imparcialidad y objetividad que el acuerdo del Jurado, por lo que si existe discordancia entre las conclusiones a que llegan el perito y este organismo, el Tribunal puede fijar el justiprecio siguiendo el dictamen emitido en los autos valorándolo conforme a las reglas de la sana crítica y siempre que este*

*dictamen tenga la adecuada fuerza de convicción por apoyarse en presupuestos fácticos y legales que avalen sus conclusiones".*

**QUINTO.-** En el presente caso también se debe de resolver la normativa que se considera aplicable en orden a la valoración del justiprecio de la finca expropiada en autos; es decir, se trata de dilucidar si es aplicable la Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones o en su caso la Ley 8/2007, de 28 de mayo de Suelo, o mejor dicho el R.D. Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo que deroga la Ley 8/2007, Y en el caso de autos teniendo en cuenta: primero, que según el art. 21.1 de la LEF el acuerdo de necesidad de ocupación inicia el expediente de expropiación; y segundo, que ese acuerdo de necesidad de ocupación tuvo lugar en el presente caso el día en que se declara la utilidad pública y que la declaración de utilidad pública se realizó por resolución de 8 de julio de 2008, tal y como se recoge en el folio 1 del expediente administrativo, y que el acta previa de ocupación se levantó con fecha 21 de octubre de 2008, elevada a acta de ocupación el 30 de octubre, es por lo que la Sala considera que la normativa aplicable viene integrada, por el R.D. Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, que entró en vigor el día 27 de junio de 2.008, y ello por aplicación de la D.T. Tercera, apartado 1, de mencionado Texto Refundido, toda vez que el expediente expropiatorio de autos incluido en su ámbito material de aplicación se inició (y ha de entenderse que se refiere al expediente expropiatorio y no al expediente individualizado de justiprecio, según resulta de las STS 25.5.2004 -Aranzadi RJ 2004/5591- y STS 23.2.2005 -Aranzadi RJ 2005/4972), con posterioridad al día 1 de julio de 2.007, en que entró en vigor la Ley 8/2007, de 28 de mayo de Suelo (según su D.F. Cuarta), derogada por el citado Texto Refundido, al trasladarse su contenido al R.D. Legislativo 2/2008.

Y al entenderse aplicable la nueva Ley 8/2007, entonces habría que estar a lo que dispone dicha normativa para el suelo rural y así el artículo 23 del Texto Refundido de dicha Ley se refiere a la Valoración en el suelo rural, indicando que:

1. Cuando el suelo sea rural a los efectos de esta Ley:

a) Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

La renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Incluirá, en su caso, como ingresos las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados para su cálculo y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada.

El valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza hasta un máximo del doble en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan..."

**SÉXTO-** Dicho lo cual debemos examinar si en el presente caso se ha practicado prueba que haya destruido la presunción de acierto de la resolución recurrida, a la que antes nos hemos referido y debiendo indicar que si bien es cierto y esta Sala conoce la doctrina jurisprudencial referida ya de antiguo, como en la sentencia de 5-12-1992, dictada en el recurso 8884/1990, de la que fue Ponente Don Juan Manuel Sanz Bayón, en la que se concluía que:

Tal como ha acontecido en este supuesto, en cualquier expediente expropiatorio cuyo bien expropiable pertenece pro-indiviso a varias personas, la aceptación del justiprecio por uno cualquiera de los condóminos, tiene para el mismo carácter definitivo, respecto de la valoración del bien expropiado en la cuota en él atribuida, continuando el expediente únicamente para aquellos otros copropietarios que no hubieren mostrado su conformidad con el justiprecio ofrecido, sin que el precio convenido por uno, sea indicativo ni vincula al Jurado para la fijación del justiprecio.

Y también cabe indicar que el criterio pretendido por el recurrente de que se valore el plusvalor de la finca que viene determinado por la aptitud específica de la misma para la producción de energía eléctrica o por la intensidad del viento, que al parecer se sostenía por el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Galicia, se ha sido rebatido por la propia Sala del Tribunal Superior de Justicia de Galicia que en la sentencia de 19 de Octubre del 2011, dictada en el recurso 7675/2008, de la que ha sido Ponente Don Julio Cesar Díaz Casales, ha concluido que:

Entrando en las cuestiones de fondo suscitadas por el recurrente y expropiado ha de reiterarse los argumentos contenidos en la St. 443/2010 de 20 de abril, dictada en el Recurso 8491/2006 y en relación con los mismos recurrentes, idéntica situación e iguales argumentos, decíamos entonces y mantenemos ahora "...La demanda argumenta, en primer término, que la resolución yerra en la valoración del suelo, pues, aunque desde el punto de vista urbanístico la parcela del recurrente y la de los demás afectados se considere clasificada como suelo no urbanizable de protección de espacios naturales, dicha clasificación ha de ceder ante las previsiones del proyecto sectorial aprobado para la ejecución del parque, al recalificar éste tales terrenos como suelo de protección de infraestructuras, con el solo uso permitido de parque eólico y con las limitaciones derivadas de ello. Pero esta tesis no puede aceptarse, porque claramente se establece en el proyecto la compatibilidad del parque con los usos tradicionales del suelo rústico, común o protegido, al resultar natural la imposición de adecuar los planeamientos urbanísticos municipales al presente proyecto sectorial para hacer viable la instalación del parque, al ser compatible con los usos ya dichos (Párrafo final del folio 83 del proyecto), quedando limitado el suelo clasificado como suelo rústico de protección de infraestructuras a los terrenos efectivamente ocupados por las mismas y sus zonas de afección (Párrafo segundo del folio 84 del mismo), que es precisamente el espacio para que el se permite y declara ese uso (Párrafo primero del folio 85), por lo que, jurídicamente, lo procedente era partir de esa clasificación de suelo rústico de protección de espacios naturales y atenerse a esa utilización del monte para valorar el suelo de acuerdo con el método de comparación ya dicho Cuarto.- Se alega después que ni siquiera el plus-valor que le reconoce el Jurado al suelo expropiado- el llamado "factor de localización" por sus características propicias para recibir viento en condiciones de duración e intensidad-le parece al recurrente que pueda conducir a un precio justo, que este cifra, nada menos, que en 21,14 euros por m<sup>2</sup>, muy por encima incluso del precio medio del suelo urbanizable, pues debería de estarse, como criterio compensatorio, a los criterios de rentabilidad de los parques eólicos desde el punto de vista energético y de que una parte de la misma debería de corresponder a los expropiados, así como el de ni siquiera debería de tomarse como referencia los contratos de arrendamiento negociados con las empresas titulares de los mismos, en la medida en que éstas, como beneficiarias, impondrían a los propietarios de los terrenos afectados, desconocedores en la mayoría de los casos de la potencialidad de los parques para este tipo de producción energética, condiciones injustas para la fijación de las debidas compensaciones económicas, que siempre resultaría desproporcionadas si se tuviesen en cuenta, de manera coordinada, los precios de venta de la energía producida, la remuneración del suelo calculada sobre los ingresos brutos anuales y la tasa de retorno prevista, ya que, en virtud de las apreciaciones que se hacen de todo ello, la recurrente entiende que saldría muy perjudicada si se compara su compensación con el corto espacio de tiempo en que las empresas tardan en abonar a los propietarios expropiados el coste de los terrenos. Pero la Sala, de manera reiterada, ya ha rechazado estas consideraciones argumentales encaminadas a fijar el justiprecio del suelo en función de la productividad de estos llamados solares eólicos, porque lo que se pretendería, con clara infracción del art. 36 de la Ley de Expropiación Forzosa, - que las prohíbe de manera radical y expresa- es obtener una plus-valía añadida derivada de la ejecución del proyecto de obra que dio lugar a la expropiación, atribuyéndose, sin título alguno, un supuesto derecho a una ganancia proporcional en el desarrollo de la empresa energética de que se trate, cuando de lo que realmente debe dejarlo indemne la expropiación es del perjuicio que se le causa con la privación coactiva del terreno afectado tal como estaba clasificado en el momento de la misma, pues el viento es un elemento de dominio público que no puede ser utilizado energéticamente por el propietario, salvo que obtenga la correspondiente autorización administrativa para generar energía eléctrica de manera industrial y de acuerdo con unos estrictos requisitos de actividad empresarial. No puede, por lo tanto, considerarse errónea la valoración del Jurado, que incluso reconoce al alza un factor de localización ajeno al propio valor del suelo derivado de su condición rústica y de su utilización como tal, que es lo que ha de tomarse como único punto de partida para su adecuada consideración y valoración, en contra de lo que concluyen los numerosos informes periciales unidos a las actuaciones, incluso el pericial judicial, al apartarse de las pautas anteriormente dichas...", por lo que se impone la desestimación de estos motivos de impugnación.

Tampoco el motivo de impugnación relativo a la falta de indemnización por la parcialidad de la expropiación puede tener favorable acogida porque, como dijimos en la St. de 17 de diciembre de 2008 recaída en el recurso 7347/2007 "...la jurisprudencia tiene establecido que en aquellos casos en que 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 la indemnización proporcionada al perjuicio real, no siendo la falta de petición de la expropiación total óbice para que se deba indemnizar al expropiado de "todos los daños y perjuicios causados como consecuencia de la expropiación, entre los que se encuentra el demérito de la porción de finca no expropiada...", de modo que para su procedencia resulta preciso que el expropiado acredite que la expropiación condiciona el aprovechamiento de la superficie restante, nada se ha

intentado por el recurrente al respecto. Por otra parte tampoco las limitaciones derivadas de la clasificación del terreno como Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras resulta indemnizable, ya que la misma surgiría al margen de la expropiación, como consecuencia de una calificación urbanística que no resulta indemnizable, con arreglo a lo dispuesto en el Art. 7.2 de la Ley 9/2002 de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia . Por lo que también este motivo de impugnación ha de ser desestimado y con él la totalidad de la demanda.

Y si bien dicha sentencia bastaría para considerar que el criterio sustentado por la parte recurrente en la demanda no puede ser compartido, ello no obsta para que debamos examinar si en el presente caso se ha realizado prueba que permita enervar las conclusiones de la Comisión Territorial de Valoración y así se ha practicado prueba pericial con todas las garantías de objetividad e imparcialidad por la Ingeniero Agrónoma Doña Guadalupe practicado en el recurso 241/2010 que se ha traído al presente recurso por vía de extensión de efectos al presente recurso, lo que es perfectamente posible, en contra de lo afirmado por la parte codemandada, beneficiaria de la expropiación, dado que se trata de valorar las mismas fincas afectadas por semejante expediente expropiatorio y que reúnen las mismas características, como se evidencia de que se trate de fincas perteneciente al mismo polígono o polígonos colindantes y al mismo termino municipal que la que es objeto de este recurso, por lo que se dan plenamente los supuestos para la extensión de dichos efectos de la prueba pericial y también el informe de la beneficiaria, como el de la Administración se referían genéricamente a las fincas afectadas, entre las que se encontraban la de este recurso y la del recurso 241/2010.

Y no se trata con las conclusiones del informe que se valore la potencialidad para la producción energética de la finca, pero sí conforme establece el artículo 23 del Texto Refundido de la Ley del Suelo debe atenderse a las rentas reales o potenciales y así ello determina que no solo deba tenerse en cuenta la renta actual de la explotación, sino a la potencial derivada precisamente de la valoración de otras rentas que hayan podido aplicarse en arrendamientos suscritos en con otros propietarios afectados por la misma instalación o instalaciones, por lo que lo determinante de dicho informe no son las consideraciones referidas a la potencialidad del terreno para la producción de energía eléctrica, sino que precisamente por su localización se genera un mercado de arrendamiento de los terrenos, que determina que se pueda hablar de unas rentas potenciales, que es precisamente lo que se ha de tener en cuenta para valorar el suelo conforme establece el artículo 23 del TRLS, por lo que siguiendo con las conclusiones iniciales de dicho informe, ya que no se pueden tener en cuenta las correcciones que se pretendieron por la parte actora referidas a la aplicación de otro Fc y de un tipo de capitalización distinto, el primero por que lo determinante no es dicho valor del Fc, sino la renta potencial y el segundo porque la Perito justifica debidamente en las aclaraciones, por qué se aplica el 3% y no el 2,5% de tipo de capitalización, dichas conclusiones, decíamos establecían que de la facturación obtenida por las empresas productoras de energía eléctrica, la parte de la misma destinada a pagar el arriendo de los terrenos oscilaba entre un 2% y 3%, tomando un valor medio y aplicando dicho tipo de capitalización, resultaba un valor unitario del suelo de 1,74€/m<sup>2</sup>, que además si se realiza una comparativa con el único contrato al que tuvo acceso la Perito, resultaba del mismo un valor de 1,33 €/m<sup>2</sup>, lo que evidencia la corrección de los resultados de dicho informe pericial, debiendo entender por tanto que se ha destruido la presunción de acierto de la resolución de la Comisión y que de acuerdo con lo que establece el artículo 23 del Texto Refundido de la Ley del Suelo , que se refiere a la Valoración en el suelo rural, indicando que los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

En este caso frente al valor unitario fijado por la Comisión Territorial de Valoración, se fija el valor unitario resultante de dicho informe pericial, al ser el mismo superior y proceder de la capitalización de la renta potencial, tal y como autoriza dicho precepto.

En cuanto a la ocupación temporal la Perito aplica el mismo porcentaje que el acuerdo de la Comisión, habiendo justificado la aplicación de dichos porcentajes en el informe del Vocal Técnico al folio 25 del expediente administrativo, si bien modificando el valor unitario del suelo sobre el que se aplica dicho porcentaje del 10%, que deberá ser corregido en el sentido antes indicado.

**SÉPTIMO.-** Pero debe desestimarse la cuestión referida a la indemnización por expropiación parcial, ya que si bien se ha de precisar que el informe pericial antes citado, parte de la consideración del suelo como no urbanizable en las Normas Subsidiarias Provinciales que resultan de aplicación en Ávila de 1997 y no la clasificación que postulaba el recurrente de Protección de Infraestructuras, no obstante lo cual si se admite en dicho informe, que procede una indemnización por expropiación parcial, que se cifraba en el 10% del valor que se este aplicando, cuando la expropiación suponga entre un 25% y un 30% de la superficie

total de la finca, ya que como se explicito en las aclaraciones solicitadas por la empresa codemandada, con ello se indemnizaba el demérito en base a unas tablas que se establecían para unificar criterios y las causas concretas del demérito por reducción de superficie venían determinadas por la necesidad de mayor numero de desplazamientos, menor posibilidad de encerrar o pastoreo de ganados y mayor coste y lentitud de los trabajos propios del laboreo y siembra, por lo que aplicando dichos criterios al presente recurso, resulta que dado que la superficie expropiada supone un 0,37% escaso de la superficie total de la parcela, ya que de 5.924m<sup>2</sup>, se han expropiado 21,71 m<sup>2</sup>, ello supone que, de acuerdo con los criterios del informe pericial, no proceda fijar indemnización por dicho concepto en el presente recurso, ya que sería preciso una expropiación que implicase el 25% de la superficie de la parcela, para considerar aplicable el 10% del valor sobre el resto de la finca, como indica el referido informe pericial en su apartado 3.6.

De todo lo cual resulta que en el presente caso el justiprecio quede determinado de la siguiente manera:

Por el suelo en dominio 21,71m<sup>2</sup> a razón de 1,74#/m<sup>2</sup> resulta la cantidad de 37,78#

Por ocupación temporal la cantidad de 65,56m<sup>2</sup>x1,74#/m<sup>2</sup>x10%, la cantidad de 11,41#

Y por premio de afección del 5% la cantidad de 2,46#, de todo lo cual resulta un justiprecio total de 51,65 # s.e.u.o.

Sin que sea obstáculo alguno a dicha estimación el hecho de que la recurrente haya podido percibir el importe del justiprecio fijado por la Comisión, ya que del documento nº1 aportado con la contestación a la demanda, no resulta renuncia expresa de la misma al ejercicio de sus derechos y la jurisprudencia que se invoca por la entidad codemanda se refiere a los supuestos de retasación, no el caso que nos ocupa y aún así se exige como se indica por la sentencia del Tribunal Supremo Sala 3ª, sec. 6ª, de 3-6-2000, dictada en el recurso 500/1996 , de la que fue Ponente Don Jesús Ernesto Peces Morate, en la que se concluía que:

*...., sin que a ello sea obstáculo el cobro del justiprecio e intereses el 24-II-93, pues la petición de retasación es anterior (23-II) y no queda enervada por aquel cobro al no constar una voluntad de renuncia en tal sentido, que habría de ser inequívoca, sin que en el caso pueda hablarse de mala fe o acto propio de la actora como circunstancias impeditivas de la retasación*

Lo mismo que ocurre en el presente caso, al no existir dicha voluntad inequívoca, por lo que procede fijar el justiprecio en la cantidad antes indicada.

**ÚLTIMO.-** No se aprecian causas o motivos que justifiquen una especial imposición de costas a ninguna de las partes procesales, y ello de conformidad con el art. 139.1 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa .

VISTOS los artículos citados y demás de pertinente y general aplicación la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con sede en Burgos, ha dictado el siguiente:

## **FALLO**

Estimar parcialmente el recurso contencioso administrativo núm. **273/2010**, interpuesto por Don Anselmo representado por la Procuradora Doña Ana María Jabato Dehesa y defendido por el letrado Don José López Fernández, contra el acuerdo de 4 de mayo de 2010 de la Comisión Territorial de Valoración en Ávila de la Junta de Castilla y León por el que se fija el justiprecio de la finca expropiada núm. NUM000 polígono NUM001 parcela NUM002 del Término Municipal de San Juan del Olmo en Ávila, afectada de expropiación por la ejecución de la obra construcción del Proyecto de Instalaciones "Parque Eólico Cabeza Mesá" y sus accesos generales.

Y en virtud de dicha estimación parcial se acuerda anular el citado acuerdo por no ser conforme a derecho, fijando en su lugar como justiprecio en el presente recurso, la cantidad de 51,65 #, ya incluido el premio de afección y todo ello sin hacer especial imposición de las costas procesales devengadas en el presente recurso a ninguna de las partes personadas.

Notifíquese la presente resolución a las partes.

La presente resolución es firme y contra la misma por razón de su cuantía no cabe interponer recurso ordinario alguno.

Firme esta sentencia, devuélvase el expediente al Órgano de procedencia, con certificación de esta sentencia, de la que se unirá otra a los autos originales.

Así por esta nuestra sentencia lo pronunciamos, mandamos y firmamos.