



CBNE0388839



(01) 30672261069

Tribunal Superior de Justicia de Madrid

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Sección Cuarta

C/ General Castaños, 1 , Planta Baja - 28004

33009750

NIG: 28.079.00.3-2013/0027886

Procedimiento Ordinario 653/2013

Demandante: D./Dña.

D./Dña.

3

PROCURADOR D./Dña.

Demandado: JURADO TERRITORIAL DE EXPROPIACIÓN FORZOSA DE LA
COMUNIDAD DE MADRID

LETRADO DE COMUNIDAD AUTÓNOMA

AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCÓN (MADRID)

PONENTE ILMA SRA. MAGISTRADA DOÑA

SENTENCIA Nº 401/2016

Presidente:

D./

Magistrados:

Dña.

Dña.

D./Dña.

En la Villa de Madrid a dieciséis de septiembre de dos mil dieciséis.

Visto por la Sala del margen el recurso nº 653 de 2013 interpuesto por el
Procurador D. en nombre y representación de

., contra la
Resolución de 3 de octubre de 2013 relativa a la valoración de la finca registral n.
1.625 ubicada en la parte este de la vía del ferrocarril en el Término Municipal de
Pozuelo de Alarcón tramitado a solicitud del interesado de acuerdo con el art. 94 de la
Ley del Suelo de la CAM, siendo beneficiario el AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE
ALARCÓN.

Habiendo sido parte la Administración de la Comunidad de Madrid y como
codemandado el Ayuntamiento de POZUELO DE ALARCÓN, representados ambos por
sus servicios jurídicos.

Cuantía: 692.945,85 euros

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Interpuesto el recurso y seguidos los trámites prevenidos por la Ley, se emplazó a la parte demandante para que formalizara su demanda, lo que verificó mediante escrito en que postuló una sentencia que anulase la actuación administrativa impugnada, con reconocimiento de situación jurídica individualizada.

SEGUNDO.- La parte demandada y la codemandada contestaron a la demanda suplicando se confirmase el acto recurrido.

TERCERO.- Practicada la prueba propuesta y acordado por último trámite conclusivo, se evacuó por las partes, cual obra en autos, quedando las actuaciones pendientes de señalamiento.

CUARTO.- Para votación y fallo del presente recurso se señaló la audiencia del día 14 de septiembre de 2016

QUINTO.- En la tramitación y orden de despacho y decisión del presente proceso se han observado las prescripciones legales pertinentes.

Vistos los preceptos legales citados por las partes, concordantes y de general aplicación.

Siendo Ponente la Magistrada de la Sección II^{ma}. Sra. Doña [REDACTED]

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Se impugna en esta litis la Resolución de 3 de octubre de 2013 relativa a la valoración de la finca registral n.º [REDACTED], ubicada en la parte este de la vía del ferrocarril en el Término Municipal de Pozuelo de Alarcón tramitado a solicitud del interesado de

acuerdo con el art. 94 de la Ley del Suelo de la CAM, siendo beneficiario el AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCÓN.

Consta en la Resolución:

Superficie expropiada 910m2 suelo urbano incluido en ámbitos delimitados y con condiciones de desarrollo, APE 4.2-02, Uso característico Residencial unifamiliar, Aprovechamiento 0,529200 m2c/m2s, coeficiente corrector 0,900000.

Área lindante con vía de ferrocarril. Para atender a la solicitud de expropiación se precisa un deslinde que determine la proporción que corresponde a ADIF. El Ayuntamiento se pronuncia diciendo que no procede la expropiación por ser terrenos que corresponde expropiar, o que han sido de Renfe.

Por el expropiado se propone un valor unitario para el suelo de 813,65 euros/m2. Se valora mediante el método residual según la edificabilidad media correspondiente a la manzana donde se asienta su finca Calle ...; solicitando un total de 777.444,05 euros incluido el 5% de afección.

La fecha de inicio de la Pieza Individualizada de Valoración es la de 27 de marzo de 2013

CONSIDERACIONES DEL JURADO:

-Se trata de suelo equivalente a urbano en situación pendiente de urbanización, siéndole aplicable el art. 24 del RDL 2/2008

De acuerdo con el art. 21.1 de la Ley del Suelo de la CAM para determinar el aprovechamiento susceptible de apropiación los propietarios de suelo deben ceder las superficies de suelo precisas para la materialización del 10% del aprovechamiento del ámbito.

Para la determinación del valor de repercusión calculado por el método estático, se aplica la sistemática establecida en las órdenes 1020/1993 y 805/2003 del Ministerio de Economía.

En relación con el valor del suelo el Jurado parte de estudios de mercado propios.

Se determina el valor medio en venta a partir del análisis de los precios de venta de inmuebles en la zona; estudios de mercado publicados por empresas de tasación; las alegaciones formuladas en el expediente, precios muestreados y los publicados por la CAM para determinar las Bases Imponibles en los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, sucesiones y Donaciones para el ámbito de actuación, superado en todo caso el mínimo de seis muestras previstas por la legislación. Asimismo se aplican coeficientes correctores por localización y calidad.

Para la determinación de los COSTES DE CONSTRUCCIÓN se utiliza el valor de reposición como nuevo, calculando su coste actual tal y como se establece en el RD 1020/1003 por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores de suelo y de las construcciones basado en el módulo básico de construcción MBC correspondiente al área económica homogénea para el año de inicio de la expropiación aplicando el coeficiente por uso, clase, modalidad y categoría.

De acuerdo con lo anterior se obtiene un valor del suelo de 110,99 euros/m².

En relación con la superficie se hace constar que existe una porción que constituye la zona de dominio público ferroviario (franja paralela al borde de la arista de la explanación de 5m de ancho), lo cual significa una reducción de 375 m aproximadamente, según la cartografía aportada por el afectado y de ser así resultaría una superficie de la finca de 535 m²

Por lo tanto el valor unitario del suelo se determina conforme al RDL de 2008 según la edificabilidad del ámbito y la zona urbana contigua delimitada por las calles y Vía FCC cuantificando una edificabilidad de 16.199,20 m² construidos de uso residencial.

Por lo tanto se valoran 535 m2 a 110,99 euros/m2 lo que da lugar a la suma, incluido el 5% de afección de 62.348,63 euros.

SEGUNDO.- La parte recurrente, alega en su DEMANDA lo siguiente:

-En fecha 21 de julio de 2011 se presentó solicitud de expropiación ante el Ayuntamiento de Pozuelo siendo ello reiterado con fecha 14 de octubre de 2011

-Transcurrido un año sin respuesta municipal quedó iniciado el expediente expropiatorio por Ministerio de la Ley en fecha 26 de julio de 2012 y sin duda el 14 de octubre de 2012, siendo esta la fecha que tiene en cuenta el jurado.

-El 27 de marzo de 2013 se presenta la solicitud al Jurado, con aportación de la Hoja de Aprecio acompañada de informe pericial emitido por el Arquitecto DON (folios 140 y siguientes del expediente)

-Por el Ayuntamiento de Pozuelo se rechaza la hoja de aprecio de los recurrentes “al no haberse acreditado la titularidad de la finca, en tanto parte de la finca se encuentra incluida en dominio público ferroviario, titularidad de ADIF... se solicita del Jurado se de audiencia a ADIF a fin de deslindar el dominio público ferroviario previamente a determinar el justiprecio expropiatorio solicitando una nueva hoja de aprecio adaptada a la superficie de la titularidad privada realmente existente”. La resolución venia acompañada de planos que los aquí recurrentes consideran contienen errores.

Frente a lo anterior los recurrentes contestaron que los 910 m2 constan inscritos a su nombre.

-Con fecha 12 de julio de 2013 ADIF presenta escrito adjuntando plano en el que se refleja que 220m2 son de su propiedad

-El Jurado incurre en un grave error al confundir los bienes de dominio público titularidad de ADIF con la zona afecta al dominio público Ferroviario no obtenida por

ADIF Y por tanto de titularidad privada. Además en modo alguno la zona afecta al dominio público alcanza los 375 m2 como mantiene el Jurado.

En la FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA DE LA DEMANDA se dice:

PRIMER MOTIVO, LA SUPERFICIE:

-La superficie cuya expropiación procede ha de reunir dos requisitos: ser propiedad de los recurrentes y hallarse dentro del del PGOU de Pozuelo. El cálculo de la superficie se ha de hacer conforme a los datos suministrados por ADIF. El Jurado considera que de la superficie ha de excluirse los terrenos incluidos en la zona de dominio público pero no demaniales (no titularidad de ADIF por no haber sido adquiridos u obtenidos). Y por lo tanto excluye 375 m2

-Con fecha 23 de junio de 2014 ADIF HA INFORMADO lo siguiente: lo primero es aclarar la diferencia entre bienes de dominio público ferroviario titularidad de ADIF (adquiridos por ADIF y afectos al servicio público) y zona de dominio público ferroviario (espacio o franja a ambos lados de la infraestructura ferroviaria destinado a garantizar la seguridad del tráfico, de las infraestructuras ferroviarias y de su explotación). Dentro de esta franja puede haber bienes titularidad de ADIF o de particulares.

Se adjunta plano en el que se identifican los suelos titularidad de ADIF. A la vista de todo ello la recurrente encarga informe al Ingeniero Técnico en Topografía quien concluye teniendo en cuenta lo manifestado por ADIF, el plano que esta aportó, y los planos elaborados por el perito, que el terreno que debe declararse expropiado comprende 884 m2.

-En relación con la superficie expropiada, con carácter subsidiario, se aporta informe pericial compuesto de tres planos elaborados por la Arquitecta quien fija la superficie expropiable en 828,74 m2, siendo dicha superficie obtenida a partir de datos del catastro (debiendo por lo tanto prevalecer la superficie antes mencionada por haberse obtenido a partir de datos del Registro).

SEGUNDO MOTIVO LA VALORACIÓN:

-Se ha de acoger el justiprecio conforme a la valoración que resulta del Informe Pericial emitido por en el que se fundó la hoja de aprecio de los recurrentes. El perito valora conforme al TRLS de 2008 y Real Decreto 1492/2011. Ante la falta de asignación de aprovechamiento lucrativo en el PGOU de Pozuelo el perito acude a la edificabilidad media del uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que el PGOU vigente incluye los terrenos expropiados. Se obtiene una edificabilidad media de 0,8 m²c/m²s, debiendo deducirse el 10% de aprovechamiento de cesión gratuita y obligatoria por lo que resulta una edificabilidad aplicable de 0,72.

El perito refiere la valoración a marzo de 2013. Por el *método residual* llega a un valor unitario de 923,06 euros/m², partiendo de un precio medio de 2.971,20 euros/m² deduciendo los costes de las obras de urbanización pendientes -109,34 euros/m²- y aplica el valor a 910 metros cuadrados.

En la demanda se hace el cálculo llevado a cabo por el perito extrapolándolo a la superficie de 884 m² y subsidiariamente a la superficie de 827,74m²

Se manifiesta que el Jurado no ha motivado suficientemente el aprovechamiento al que llega -0,5292 m²/m²- en lugar de 0,80 m²/m²- y parte de infravalorados precios de venta 1.900 euros/m²y sobrevalorados costes de construcción 542,86 euros/m²

EN EL SUPPLICO DE LA DEMANDA SE PIDE:

-1) En relación con la superficie se declare que lo expropiado son 884 m² y subsidiariamente 828,74 m²

-2) Se fije como justiprecio de los 884 m² la cantidad de 755.294,90 euros incluido el 5% de afección más intereses legales

-3) Subsidiariamente se fije como justiprecio de los 828,74 m2 la cantidad de 708.080,42 m2, incluido el 5% de afección incrementado en los intereses legales.

-4) Subsidiariamente se fije el justiprecio procedente a los metros cuadrados que se declaren expropiados conforme al valor expropiatorio del metro cuadrado expropiado que resulte del Informe Pericial a emitir por un perito Arquitecto designado judicialmente.

Por su parte, la defensa **de la Comunidad de Madrid en su CONTESTACIÓN A LA DEMANDA viene a sustentar** el acto impugnado en sus propios términos, con base en la suficiencia de la motivación y la presunción de acierto.

En similares términos se ha manifestado **el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón en su CONTESTACIÓN A LA DEMANDA.**

TERCERO.- Como es sabido, una reiterada jurisprudencia viene estableciendo que las resoluciones del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa están revestidas de una especial presunción de acierto, atendido el carácter técnico y autonomía de origen de los miembros que forman dicho órgano administrativo (entre otras, sentencias del Tribunal Supremo de 24 de febrero de 2009 EDJ2009/16947, 26 de octubre de 2005 EDJ2005/166136, 4 de marzo de 1999 EDJ1999/4318, 3 de mayo de 1999 EDJ1999/10445, 3 de septiembre de 2004 EDJ2004/174275, 23 de mayo de 2003 EDJ2003/29848, 27 febrero 1998 EDJ1998/1213, 16 septiembre 1997 EDJ1997/6791, 11 junio 1997 EDJ1997/5641, 21 mayo 1997 EDJ1997/5649, 10 diciembre 1997, 8 febrero 1997 EDJ1997/1417, 30 enero 1997 EDJ1997/681, 28 junio 1991 EDJ1991/7028, 14 octubre 1991 EDJ1991/9673, 5 julio 1990 EDJ1990/7258, 23 noviembre 1984). Es constante y reiterada la jurisprudencia del Tribunal Supremo que manifiesta que las resoluciones de los Jurados de Expropiación deben ser contempladas y enjuiciadas con el crédito y autoridad que derivan de su imparcialidad, independencia y objetividad, así como de la competencia y preparación técnica de sus componentes, quienes combinan el conocimiento del derecho con el de la realidad económica en la que de distintas maneras participan; en otras palabras, las resoluciones de los Jurados gozan de aquella presunción en atención a su carácter colegiado y forma de constitución y a su composición técnico-jurídica cuyos miembros, además de reunir aquellas características de imparcialidad independencia y objetividad, alcanzan una alta preparación

como consecuencia de la permanencia en la función y la dedicación a la materia, propia del ámbito de su existencia profesional. Esa presunción iuris tantum de acierto y veracidad de las resoluciones del Jurado en lo que afecta a las valoraciones efectuadas, puede ser enervada cuando en el proceso contencioso-administrativo se acredite que aquellas decisiones tasadoras incurren en cualquier infracción del ordenamiento jurídico incluida la consistente en no corresponder el justiprecio asignado a los bienes y derechos expropiados con su valor real, para lo que el instrumento más idóneo al efecto es la prueba pericial cuyo objeto, como es sabido, es aportar al Tribunal datos sobre la apreciación de algún hecho de influencia en el pleito respecto del que sean necesarios conocimientos científicos, artísticos o prácticos y esos conocimientos son necesarios, o al menos muy convenientes, para debatir con éxito cuestiones de dicha naturaleza.

CUARTO.- En el presente procedimiento la parte recurrente ha aportado las siguientes pruebas periciales:

-Prueba pericial **REFERIDA A LA SUPERFICIE** emitida por el **Ingeniero Técnico en Topografía** quien a la vista del informe y plano de ADIF (georeferencia en sistema de coordenadas idéntico a los planos del perito) concluye que la superficie del sector libre de ocupación y de titularidad privada es de 884m².

-Prueba pericial **REFERIDA A LA SUPERFICIE** emitida por la **Arquitecto Superior** quien a la vista del informe y plano de ADIF concluye que la superficie del sector libre de ocupación y de titularidad privada es de 828,74m².

-Prueba pericial **REFERIDA AL VALOR DEL SUELO** emitida por el **Arquitecto** en relación con el aprovechamiento lo fija (tras haber descontado el 10% de cesión al ayuntamiento) en 0,72

El valor del suelo se fija partiendo de muestras de ofertas obtenidas en los portales de internet IDEALISTA. COM, SOCIEDAD DE TASACIÓN, PISOS. COM Y

FOTOCASA.ES, obteniendo un valor unitario del suelo de 923,06 euros /m² lo que multiplicado por la superficie de 884 m² (superficie que es la tenida posteriormente en cuenta por la recurrente en conclusiones) da lugar a la cantidad de 755.294,90 euros incluido el 5% de afección.

Asimismo ha recaído en el presente procedimiento la prueba emitida por perito por insaculación el Arquitecto Superior quien valora partiendo de lo siguiente:

-Superficie a expropiar 884 m² al estimar idóneo el método de medición empleado por el Perito Topógrafo cuyo informe aportado con la demanda ya se ha comentado (que parte además de datos registrales y no de datos catastrales como se hace en el segundo informe de superficie aportado por la recurrente).

-En cuanto al aprovechamiento el perito lo fija en 0,8m²c/m²s (edificabilidad media y uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo) y da una explicación exhaustiva -acompañada de planos- de las razones por las que considera equivocada la edificabilidad tenida en cuenta por el Jurado.

-Se determina el valor de construcción en 901,25 euros/m²

-En cuanto al valor de mercado parte de ofertas obtenidas en el IDEALISTA .COM

Lo anterior da lugar a un valor unitario básico de 323,96, lo que aplicado a la superficie e incluido el 5% de afección da lugar a la cantidad de 300.699,67.

Con posterioridad a ello, y a solicitud de la recurrente, el perito aporta una ampliación del informe en el que abandona los datos obtenidos en el IDEALISTA .COM

En este segundo informe el perito parte de datos obtenidos en una serie de sociedades de tasación. El propio perito al final de su informe manifiesta que hace una “minoración del valor unitario de venta” por aplicación del llamado descuento de negociación por cuanto que los precios que pide el vendedor no necesariamente son los

que corresponden al trato final de venta. Y sigue diciendo el informe: “Recordemos que según hemos expuesto en párrafos anteriores, las muestras aportadas por la Sociedad de Tasación no son de realización efectiva de ventas, son datos de ofertas”.

Lo anterior da lugar a un valor unitario básico de 395,75 y a un total de valoración –incluido el 5% de afección de 367.335,15 euros.

A la vista de todo lo anterior, y en relación con las valoraciones hechas tanto por el perito de parte como del Perito judicial, debe partirse de lo siguiente: Como se dice en la Sentencia recaída en el PO 834/09, dictada por esta Sala y Sección: *“OCTAVO.-.....De esta forma, se indica en el informe que se han consultado diversos **anuncios de venta** en periódicos tales como El País, El Mundo y ABC, así como la revista Vivienda de Primera Mano. Los datos obtenidos se dice que no se pueden considerar muy significativos, sobre todo en lo que respecta al terciario, pues no se han localizado ofertas de oficinas y solo de un local a reformar. Por ello el Perito acude a los datos medios que ofrecen determinados portales en internet, agencias tasadoras, así como datos de organismos oficiales. En concreto se consulta los portales de **"idealista.com"** y de **"ST-Tasación"**, así como el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid y el Ministerio de la Vivienda. De ello obtiene un valor medio del uso residencial de 2.250 €/m2.*

.....

*Pues bien, el expresado informe pericial adolece de iguales defectos que el atribuido al Jurado en la medida en que tampoco se acredita la veracidad de las transacciones que se dice tener en cuanta, respecto de los valores dados al uso residencial y terciario. **En efecto, en modo alguno se acredita que los datos recogidos obedezcan a concretas y reales transacciones.***

.....

En realidad, tal como se desprende del propio informe, los datos considerados obedecen, respecto del uso residencial, a determinados estudios publicados en portales de internet, sin que se acredite que los valores en ellos reflejados sean de suelos con condiciones similares al suelo que nos ocupa, y menos aún que se refieran a promociones de similares características a la contemplada para dicho suelo por el planeamiento vigente.....

En consecuencia, advertido que el informe emitido adolece de graves e importantes defectos, que invalidan la

metodología seguida y, por ende, el resultado obtenido, por lo que no será tenido en cuenta por este Tribunal para la determinación del justiprecio que nos ocupa”.

QUINTO.- Consta aportado (por el Ayuntamiento de Pozuelo en fecha 15 de enero de 2015), al ramo de prueba de la recurrente **HOJA DE VALORACIÓN DEL AYUNTAMIENTO DE POZUELO** de fecha 5 de junio de 2013, que no fue tomada en cuenta en la resolución del Jurado, ni es tampoco mencionada en el escrito de contestación a la demanda del Ayuntamiento (ni en su escrito de conclusiones a pesar de haberse aportado a los autos en fase de prueba como ya se ha dicho) en la que se valora conforme a los siguientes criterios:

- Se tiene en cuenta una superficie de 910 m²
- Se parte de una edificabilidad media obtenida en el ámbito espacial de 0,63
- Gastos de construcción 936,86 euros/m²
- Se tiene en cuenta un valor de repercusión del uso residencial en vivienda unifamiliar aislada en el ámbito de 1.077,05 euros/m²

-Lo anterior y teniendo en cuenta la cesión del 10% del aprovechamiento así como los costes de urbanización da lugar a la cantidad de 414.099,75 euros.

No se menciona en la hoja de aprecio el 5% de afección

Además consta al folio 169 del expediente administrativo informe de la Gerente Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento en el que se dice que con fecha de 5 de junio de 2013 se realizó una valoración que arrojó un valor de 414.099,75 euros.

En relación con lo anterior se ha de recordar lo siguiente: conforme a *STS, Sección 3ª, de 29-10-10 (EDJ 246736)*, que recoge consolidada jurisprudencia al respecto:

“**CUARTO.-**

En cuanto al extremo relativo a la incongruencia "extra petitum" en la cuantificación indemnizatoria de los aprovechamientos mineros, parece oportuno recordar una constante

doctrina jurisprudencial que reitera que la valoración efectuada en la hoja de aprecio es vinculante para la parte que la presente en base a la teoría de los actos propios, dado que el artículo 34 de la Ley de Expropiación Forzosa, que la recurrente cita como infringido, establece que el justiprecio debe fijarse a la vista de las hojas de aprecio formuladas por el propietario y la Administración, alcanzando la vinculación tanto a los conceptos indemnizables como al "quantum", de manera que, como dice la sentencia de 23 de mayo de 1995 EDJ1995/4227 , no cabe conceder por cada uno de los conceptos indemnizables mayor cantidad que la solicitada en dicha hoja de aprecio, a diferencia de lo que sucede respecto de las partidas que las integran cuya elevación no altera el petitum siempre que se respete la cuantía máxima de que se trate, puesto que los criterios y métodos de valoración de los diferentes conceptos son heterogéneos mientras que los que se siguen para justipreciar el mismo bien o derecho resultan homogéneos y cabe su mutación en tanto no se sobrepase la suma total de unos y otros (sentencias de 12 de junio de 1998 -recurso de casación núm. 1926/1994 EDJ1998/16455 -; de 12 de junio de 2007 -recurso de casación núm. 4080/2004 - y de 9 de junio de 2008 -recurso de casación núm. 8810/2004 EDJ2008/124118 -)".

Asimismo, conforme a la más reciente STS, Sección 6ª, de 19/05/2014, Recurso Núm.: 4043/2011:

"...Pues bien, a la hora de aplicar las limitaciones que resultan del principio de congruencia con las hojas de aprecio, esta Sala ha insistido, en sentencia de 24 de mayo de 2011 (recurso 5689/2007), y las que en ella se citan, que la vinculación alcanza tanto a los conceptos indemnizables como al quantum, de manera que no cabe conceder por cada uno de esos conceptos mayor importe que el interesado en la hoja de aprecio, "a diferencia de lo que sucede respecto de las partidas que las integran, cuya elevación no altera el petitum siempre que se respete la cuantía máxima de que se trate"".

SEXTO.- En el **ESCRITO DE CONCLUSIONES** por la recurrente se manifiesta:

-En principio se ha de estar al justiprecio emitido por el Perito insaculado (367.335,15 euros) de no ser superior al propuesto por el Ayuntamiento. En relación con esto último se alega que el Ayuntamiento está vinculado a la valoración efectuada en el

expediente que constituye su hoja de aprecio por debajo de la cual el Jurado no debió justipreciar el suelo por lo que la sentencia deberá como mínimo tener en cuenta dicho valora (410.099,75 euros para los iniciales 910 m2). Dicha hoja de valoración ha sido traída a los autos.

Y dado que se ha tenido en cuenta que la superficie es la de 884 m2 (o subsidiariamente 828,74 m2) conforme a las tasaciones realizadas por la recurrente se entiende que:

SUBSIDIARIAMENTE A LO PEDIDO EN EL ESCRITO DE DEMANDA se ha de valorar conforme a los parámetros contenidos en la hoja de aprecio del Ayuntamiento dando lugar a lo siguiente:

-Si se declaran expropiados 884 m2 se ha de reconocer el derecho a una valoración incluido el 5% de afección de 422.381,74 euros

-Si se declaran expropiados 828,74 m2, se ha de reconocer una valoración de 395.978,10 euros incluido el 5% de afección.

A la vista de todo ello se ha de concluir que la superficie que esta sala y sección tiene en cuenta es la fijada por el Perito Topógrafo en el informe aportado por la parte por ser el profesional idóneo para ello, porque ha partido del informe y planos de ADIF y porque el acierto de sus conclusiones se ha confirmado en el informe pericial de perito insaculado.

En cuanto a la valoración del suelo no puede tenerse en cuenta tanto lo manifestado por el perito de parte como por el perito insaculado por cuanto que ninguno de ellos parte de datos de transacciones reales.

En definitiva, y dado que como se ha visto existe vinculación a la hoja de aprecio del Ayuntamiento -obviada por el Jurado así como por los distintos escritos del propio ayuntamiento- procede valorar conforme a lo solicitado subsidiariamente en el escrito de

Conclusiones de la recurrente, en concreto: se declaran expropiados 884 m² y se reconoce el derecho a una valoración incluido el 5% de afección de 422.381,74 euros, más intereses legales.

SÉPTIMO.-De conformidad con lo establecido en el artículo 139.1 de la Ley Jurisdiccional 29/1.998 (según redacción dada por la Ley 37/2.011, de 10 de Octubre, de Medidas de Agilización Procesal), siendo esta sentencia estimatoria en parte no procede imposición de costas.

En su virtud, en nombre del Rey y por la autoridad que nos confieren la Constitución y el pueblo español

FALLAMOS

1.-ESTIMAR EN PARTE el recurso contencioso-administrativo DECLARANDO se declaran expropiados 884 m² y se reconoce el derecho a una valoración incluido el 5% de afección de 422.381,74 euros, más intereses legales.

2.- SIN COSTAS

Notifíquese esta Sentencia a las partes, haciéndoles saber que contra la misma cabe recurso de casación siempre que este tenga interés casacional en los términos establecidos en el artículo 88 de la LJCA. El recurso deberá interponerse ante esta Sala en el plazo de treinta días, debiendo la parte recurrente consignar un depósito de 50 euros. Si no se consigna dicho depósito el recurso no se admitirá a trámite.

Y para que esta sentencia se lleve a puro y debido efecto, una vez alcanzada la firmeza de la misma, remítase testimonio, junto con el expediente administrativo, al órgano que dictó la resolución impugnada, que deberá acusar recibo dentro del término de diez días, conforme previene la Ley y déjese constancia de lo resuelto en el procedimiento.

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

D. _____

D^a _____

D^a _____

D. _____

PUBLICACIÓN.- Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por la Ilma. Sra. Magistrada Ponente DOÑA _____, estando la Sala celebrando audiencia pública en el mismo día de su fecha, de lo que, como Secretario, certifico.