

Tribunal Superior de Justicia de Madrid
Sala de lo Contencioso-Administrativo
Sección Cuarta
C/ General Castaños, 1 , Planta Baja - 28004
33009710
NIG: 28.079.00.3-2015/0008137



(01) 30709850854

Procedimiento Ordinario 303/2015

Demandante: AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCÓN
LETRADO DE CORPORACIÓN MUNICIPAL

Demandado: JURADO TERRITORIAL DE EXPROPIACIÓN FORZOSA DE LA
COMUNIDAD DE MADRID
LETRADO DE COMUNIDAD AUTÓNOMA
PROMOCIONES Y CONCIERTOS INMOBILIARIOS SA
PROCURADOR D./Dña.

PONENTE ILMA.SRA. DOÑA

SENTENCIA Nº 460/2016

Presidente:

D.

Magistrados:

Dña.

Dña.

D.

En la Villa de Madrid a 20 de octubre de dos mil dieciséis.

Visto por la Sala del margen el recurso nº 303 de 2015 interpuesto por el Letrado de la corporación municipal en nombre y representación del AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCÓN contra la Resolución de 24 de febrero de 2015 relativa a valoración de la finca REG del proyecto de expropiación EJECUCIÓN DE UNA ROTONDA EN LA INTERSECCIÓN DE LA CARRETERA DE HÚMERA - M-508- EN LA CALLE DE LOS PINOS Y LA CALLE ANCLA, expropiados por el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón a URBANIZADORA SOMOSAGUAS, S.A., término municipal de Pozuelo de Alarcón, siendo beneficiaria el mencionado Ayuntamiento.



Madrid

Habiendo sido parte la Administración de la Comunidad de Madrid representada por sus servicios jurídicos, y como codemandado la entidad PROMOCIONES Y CONCIERTOS INMOBILIARIOS S.A. (entidad mercantil sucesora de Urbanizadora Somosaguas S.A.).

Cuantía: 176.904,48 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.- El Letrado de la Comunidad de Madrid contestó a la demanda mediante escrito en el que suplicó se dictase sentencia desestimatoria del mismo. En similares términos se pronunció la codemandada.

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 19 de octubre 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 Ilma. Sra. Doña [REDACTED]

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Se impugna en esta litis la Resolución de 24 de febrero de 2015 relativa a valoración de la finca REG del proyecto de expropiación EJECUCIÓN DE UNA ROTONDA EN LA INTERSECCIÓN DE LA CARRETERA DE HÚMERA - M-508- EN LA CALLE D LOS PINOS Y LA CALLE ANCLA, expropiados por el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón a URBANIZADORA SOMOSAGUAS, S.A., término municipal de Pozuelo de Alarcón, siendo beneficiaria el mencionado Ayuntamiento.

Consta en dicha resolución:

-Se expropian 2.182,60 m2 de suelo urbano consolidado por la urbanización, uso residencial unifamiliar, aprovechamiento 0,140000 m2c/m2s, coeficiente corrector 1,000000.

-En el proyecto de expropiación se valora en la cantidad de 116.653,57 euros incluido el 5% de afección y el 25% de indemnización por la vía de hecho.

-Por el expropiado se valora en la cantidad de 382.007,00 incluido el 5% de afección y el 25% de indemnización por vía de hecho.

Por el Jurado se hace constar como fecha de inicio de la pieza de valoración la de 22 de julio de 2008, que corresponde a la fecha legal fijada por la sentencia del TSJ de Madrid ya que se trata de una pieza tramitada por tasación individual.

El Jurado partiendo de lo dispuesto en el art. 24 b del RDL de 2008 aplica el método residual estático. Asimismo se tienen en cuenta las órdenes 1020/1993 y 805/2003 del Ministerio de Economía sobre normas de valoración catastral de bienes inmuebles.

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 unitario del suelo de 92,78 euros/m² lo que aplicado a la superficie, más el 25% de indemnización por vía de hecho y el 5% de afección da lugar a la cantidad de 265.783,39 euros.

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

-El TSJ de Madrid dicta sentencia el 22 de julio de 2008 en la que se estima el recurso de la mercantil y se condena al Ayuntamiento a que inicie el expediente de justiprecio.

-Con base en estudio topográfico, el suelo expropiado consta de : 1.593,60 m² de suelo calificado para red viaria y de 589 m² de suelo calificado para uso residencial.

En la **FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA DE LA DEMANDA** se alega:

-Error en la fecha de valoración: debe estarse a la fecha de 1 de enero dado que el informe técnico determinó que consta ejecutada la rotonda en algún momento

del año 2001 y por lo tanto se debe entender que la ocupación ilegal se produjo en ese momento; lo anterior conlleva la aplicación de la Ley 6/98.

-Por lo tanto el valor del suelo se ha de determinar según su clase y situación y en concreto acudiendo a la ponencia de valores de Pozuelo de Alarcón del año 2000 que tiene entada en vigor el uno de enero de 2001.

Según dicha ponencia, la zona Residencial unifamiliar -superficie de 589 m²- se ha de valorar en 120 euros y para los restantes 1.593,60 m², calificados como de uso Red viaria se ha de abonar en la cantidad de 11,42 euros.

Todo lo anterior da lugar a una valoración total de 88.878,91 euros.

-Falta de motivación de la Resolución del jurado.

Por la Comunidad de Madrid se **CONTESTA A LA DEMANDA** sustentando el acto impugnado en sus propios términos, con base en la presunción de acierto de las resoluciones del jurado.

Por su parte el codemandado al **CONTESTAR A LA DEMANDA** manifiesta:

-La fecha a tener en cuenta es la de la sentencia del TSJ y ello determina la aplicación del RD Legislativo 2/2008.

TERCERO.- La cuestión relativa a la fecha de inicio de la pieza de valoración debe ser resuelta teniendo en cuenta lo establecido por el T.S, y a este respecto debe señalarse que, a título de ejemplo, la *STS de 13.05.13 (rec. 4974/10)* en el que se dijo:

“Efectivamente, de conformidad con el artículo 36 LEF, las tasaciones se han de efectuar con arreglo al valor que tengan los bienes o derechos expropiables al tiempo de iniciarse el expediente de justiprecio, y como el artículo 52.7 LEF establece que en las expropiaciones tramitadas por el procedimiento de urgencia, tras la ocupación de las

fincas se tramitará el expediente de expropiación en sus fases de justiprecio y pago, la regla general es la adopción de la fecha inmediata a la ocupación como momento de referencia para la valoración, pero de hecho ocurre que en ocasiones el expediente de justiprecio no se inicia en ese momento, por causa no imputable al expropiado, y por tal razón la jurisprudencia de este Tribunal ha declarado de forma reiterada, así en sentencias de 24 de marzo de 1986 y 21 de septiembre de 2010 (recurso 4183/06), que “si la Administración demora el inicio del expediente de justiprecio, no puede pretenderse que tal circunstancia privilegie al expropiante remitiendo la valoración a fechas anteriores, con lo cual aquella sería inactual y pugnaría con las normas y principios inspiradores de la Ley expropiatoria”, por lo que en tales casos ha de estarse a la fecha real o efectiva de inicio del expediente de justiprecio, que las citadas sentencias y otras muchas, como las de fechas 22 de noviembre de 2010 (recurso 2804/2007) y 8 de abril de 2013 (recurso 3826/11), sitúan en la fecha del ofrecimiento de fijación del justiprecio de común acuerdo o del requerimiento al expropiado para que formalice su hoja de aprecio”.

Por los términos claros de la sentencia citada y en concreto del artículo 36 de la LEF (las tasaciones se efectuarán con arreglo al valor que tengan los bienes y derechos al tiempo de iniciarse el expediente de justiprecio) y por el hecho de que ni el propio recurrente llega a fijar con seguridad la fecha a la que debería referirse la valoración, no cabe sino desestimar la alegación.

En el caso de los presentes autos la fecha de 22/07/2.008 fecha de la sentencia del TSJ, ha de considerarse como la de iniciación del expediente de justiprecio individualizado, y determina la legislación aplicable en orden a la valoración, siendo la Ley del Suelo 8/2.007 de 28 de Mayo, con vigencia desde el 1 de Julio de 2.007, y posterior Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2.008 de 20 de Junio, vigente desde 27 de Junio de 2.008.

CUARTO.- 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 conocimiento son necesarios, o al menos muy convenientes, para debatir con éxito cuestiones de dicha naturaleza.

Ninguna prueba se ha aportado por el Ayuntamiento que sustente su pretensión, por lo que en definitiva debe prevalecer la presunción de acierto del jurado.

Por último y en relación con la supuesta falta de motivación, no cabe sino manifestar que como hemos tenido ocasión de recordar recientemente, acerca de la

motivación de las resoluciones de los Jurados de Expropiación hay una abundante jurisprudencia. A su tenor, el art. 35 de la LEF no exige una exhaustiva expresión de los elementos tenidos en cuenta para la determinación del justiprecio, bastando con que el Jurado indique los criterios aplicados y los factores tomados en consideración, de manera que permitan al interesado conocer las razones que han llevado a la decisión y fundar adecuadamente una posible impugnación, propiciando así su defensa frente a la actuación que considere perjudicial a sus intereses (sentencias del Tribunal Supremo de 2 de marzo de 2009, rec. 6753/2005 , 8 de febrero de 2012, rec. 5467/2008 , 12 de noviembre de 2012, rec. 6103/2009 , 17 de diciembre de 2012, rec. 1502/2010 , 26 de febrero de 2013, rec. 1924/2010 , 17 de enero de 2014, rec.2239/2011 , y 6 de junio de 2014, rec. 4481/2011 , entre muchas otras).

En nuestro caso, el Jurado dejó constancia de las circunstancias y elementos en que fundamentó su decisión, como la situación del suelo y los criterios utilizado, que no puede calificarse sino de minucioso, y cuyo contenido forma parte de la motivación del acuerdo en virtud de lo dispuesto en el art. 89.5 LRJA -PAC.

En las particulares condiciones en que se ha expresado el Jurado consideramos, por tanto, que ha quedado suficientemente cumplido el deber de motivar, así como satisfecho el derecho de los interesados a conocer el fundamento de su criterio y articular el recurso para impugnarlo, como así, en efecto, han hecho.

QUINTO.- 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), procede la imposición de las costas procesales a la parte actora por la desestimación de su recurso, si bien como permite el apartado tercero del mismo precepto, se limita su cuantía a la suma de 1.000 €.

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

FALLAMOS

1.- DESESTIMAR el recurso contencioso-administrativo.

2.- En relación con las costas del presente recurso procede acordar la condena en costas al recurrente en los términos previstos en el último fundamento jurídico de esta resolución.

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.

D.

D^a

D^a.

D.

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