

Tribunal Superior de Justicia de Madrid
Sala de lo Contencioso-Administrativo
Sección Cuarta
C/ General Castaños, 1 , Planta Baja - 28004
33009730
NIG: 28.079.00.3-2015/0024761



Procedimiento Ordinario 521/2015

Demandante: Dña.

PROCURADORA Dña.

Demandado: LETRADO DE COMUNIDAD AUTÓNOMA

AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCON

LETRADO DE CORPORACIÓN MUNICIPAL

La Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, integrada por los Iltmos. Sres. Magistrados del margen, en nombre de S. M. el Rey ha dictado la siguiente:

SENTENCIA Nº 103/2017

Presidente:

D.

Magistrados:

Dña.

En la Villa de Madrid a veintisiete de febrero de dos mil diecisiete.

Visto por la Sala el Procedimiento Ordinario nº 521/2015, promovido ante este Tribunal a instancia de la Procuradora D.^a, en nombre y representación de D.^a, siendo parte demandada la Comunidad Autónoma de Madrid y el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón; recurso que versa contra la resolución de 29 de octubre de 2015 del Jurado Territorial de Expropiación Forzosa de Madrid dictada en el expediente de justiprecio nº CP-relativa a la solicitud de retasación de la finca registral Siendo la cuantía del recurso euros.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por la parte actora se presentó, con fecha 4 de diciembre de 2015, escrito mediante el cual interesaba se tuviera por interpuesto recurso contencioso administrativo contra el acto que ha quedado reflejado en el encabezamiento de esta sentencia.

Seguido que fue el recurso por sus trámites, se entregó el expediente administrativo a la representación de la parte actora para que formulara la demanda, lo que hizo seguidamente dentro del plazo, por escrito presentado el 22 de marzo de 2016.

Aducía los hechos y fundamentos de derecho que estimaba de aplicación y terminaba solicitando que se dictara sentencia por la que se estime el recurso y fije como justiprecio el solicitado, con imposición de costas a la Administración demandada.

SEGUNDO.- Dado traslado de la demanda a la parte demandada, la Comunidad Autónoma de Madrid, por medio de escrito presentado el 26 de abril, presentó contestación a la demanda, oponiéndose a la misma y solicitando que se dicte una sentencia desestimatoria del recurso, con imposición de costas a la parte actora.

El Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón contesta a la demanda por escrito presentado el 22 de junio, solicitando la desestimación de la demanda con condena en costas.

TERCERO.- Recibido el recurso a prueba, se practicaron las pruebas declaradas pertinentes, declarándose concluso este período, se pasó al de conclusiones, donde las partes evacuaron por su orden interesando cada una de ellas se dictara sentencia de conformidad a lo solicitado en el suplico de sus escritos de demanda y de contestación a la misma, señalándose seguidamente día para la votación y fallo del presente recurso el 22 de febrero de 2017, fecha en la que tiene lugar.

Siendo Ponente para este trámite el Ilmo. Sr. Magistrado **D.** quien expresa el parecer de la Sala.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Es objeto del presente recurso contencioso-administrativo la resolución de octubre de 2015 del dictada en el expediente de justiprecio nº relativa a la solicitud de retasación de la finca registral situada en, que fija un justiprecio de euros.

Según la resolución administrativa, la superficie afectada es de m², clasificada como suelo urbano consolidado, uso característico residencial unifamiliar, aprovechamiento 0,60 m²/m² y un coeficiente corrector de 1.

El Jurado Territorial de Expropiación fija como fecha de inicio del expediente de expropiación el de febrero de 2009 (solicitud de expropiación ante el Ayuntamiento) y como fecha de inicio de la pieza individualizada de valoración el de noviembre de 2014.

Se valora el suelo en euros/m² lo que supondría un total de euros si bien, por el principio de vinculación, se eleva la cuantía a lo ofrecido por la Administración expropiante en su hoja de aprecio de euros.

En sede judicial es designado, a propuesta de la demandante, perito arquitecto que emite informe en el que valora la finca en euros, que posteriormente tras la práctica de la prueba aumenta a euros (para el caso de deducir el 21% de IVA como gasto de la construcción), incluidos gastos de demolición y premio de afección, y a euros aplicando el módulo básico de construcción (MBC).

Por las Administraciones demandadas se interesa la desestimación del recurso.

SEGUNDO.- La STSJ Madrid, Sección 4ª, de 17 de noviembre de 2014, recurso 19/2011, resolvió el recurso interpuesto cuyo objeto era la fijación del justiprecio de la finca, estableciéndolo en euros. En la misma se partía de la valoración de un suelo urbano consolidado con un aprovechamiento de 0,8 m²/m², para una superficie de m². Reproducimos la fundamentación de la sentencia de donde no resulta ninguna duda de las afirmaciones antedichas:

“con relación al caso de los presentes autos se ha practicado procesalmente prueba pericial mediante la designación judicial de Arquitecta colegiada que ha emitido dictamen, cuyo contenido por lo extenso y detallado se da ahora por reproducido, determinando un valor a efectos expropiatorios de la finca de referencia de 446.121'75 €, desglosado en 424.159'57 € de valor del suelo, 754'20 € por la supresión de elementos arbóreos, y 21.207'98 € de premio de afección, y cuyos datos fundamentales son: la realidad física es la de suelo urbano consolidado; la superficie real del terreno es de 515'09 m²; la fecha a la que ha de referirse la valoración expropiatoria ha de ser el 9/2/2.010 correspondiente al transcurso de un año desde la solicitud de inicio de expediente expropiatorio a la Administración (arts. 94 de la Ley de Suelo de 2.001 y 69 del Real Decreto 1346/1.976); se valora el suelo a razón de 823'47 €/m² por el método residual estático, teniéndose en cuenta los costes de la construcción de la edificación por el método de Costes de Referencia de la Edificación en Municipios de la Comunidad de Madrid y el valor de mercado por el método de comparación a fecha de Febrero de 2.010; la construcción se valora en 0 € al ser ruinoso e inhabitable (Real Decreto 1020/1.993 de 25 de Junio); la valoración de la supresión de los elementos arbóreos se realiza mediante la Norma Granada.

Pues bien, a resultas de tal dictamen pericial, respecto del que la Arquitecta que lo emite ha presentado informes complementarios dando adecuada respuesta a las aclaraciones solicitadas por ambas partes actoras, procede estimar en parte el recurso contencioso de Dª, fijando un justiprecio total de € respecto de la finca de la expropiación del caso de autos, que habrá de incrementarse con los correspondientes intereses legales desde el 6 de Febrero de 2.010 solicitado por la recurrente,

por corresponder al transcurso de un año desde la solicitud de inicio de expediente expropiatorio a la Administración. Por el contrario, el recurso contencioso del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón debe ser desestimado”.

Por tanto, carecen de fundamento las alegaciones del Ayuntamiento relativas a que el suelo es urbano no consolidado y que el aprovechamiento a aplicar sería el de 0,7 m²/m², pues son extremos que quedaron resueltos en la sentencia y que ahora en la retasación no pueden sino confirmarse.

Por ello, llama la atención que el Jurado Territorial parta en su resolución del acatamiento a la citada sentencia de 2014 para, después, valorar la finca en euros sin explicación alguna acerca de los parámetros utilizados y, finalmente, asumir por el principio de vinculación la valoración mínima fijada por el Ayuntamiento, aún a pesar de que ésta valora el suelo como urbano no consolidado y, por tanto, descuenta los costes de urbanización, y determina un aprovechamiento de 0,7 en lugar del 0,8 m²/m² establecido en la sentencia.

Por lo expuesto, la resolución del Jurado es absolutamente errónea, por lo que procede analizar los informes periciales aportados y fijar el valor en retasación de la finca de autos.

TERCERO.- En el informe aportado por el demandante el valor del suelo se calcula partiendo del valor reclamado en su día en el expediente de justiprecio, actualizado desde el año 2010 al año 2015 a razón de un 3% anual, justificado en que pese a la crisis inmobiliaria los precios medios en Pozuelo de Alarcón se han mantenido e incluso han repuntado. Reclama un valor de euros/m², sin deducir gastos de urbanización.

En el informe de valoración del Ayuntamiento se considera el suelo como urbano no consolidado, se aplica un aprovechamiento de 0,7 m²/m² y se deduce un 10% por gastos de urbanización, lo que supone un valor final de euros.

Por último, en el informe del perito judicial el valor de mercado se calcula por el método de comparación en euros/m², se hace referencia a diversos coeficientes de corrección –sin explicación fehaciente de cuáles se aplican- y a los costes de construcción. No se deducen cantidades por urbanización pues parte de considerar el suelo como urbano consolidado. A su valoración se añade una adenda con valoraciones alternativas en función de utilizar otros métodos en la valoración de los costes de construcción.

Todos los informes periciales adolecen de defectos que impiden su aceptación en todos sus extremos. Así, el informe de la parte actora calcula el valor de mercado por referencia a un valor fijado en un informe pericial del año 2010 que, presentado en su día al Tribunal, resultó implícitamente rechazado al acudir al del perito judicial. Además, carece de fundamento la actualización que el demandante lleva a cabo del valor de mercado aplicando un aumento del 3% anual sin ningún aporte probatorio que lo sustente.

En el informe del Ayuntamiento se yerra al considerar el suelo como urbano no consolidado y aplicar un aprovechamiento de 0,7 m²/m² más el 10% de cesiones obligatorias, cuando expresamente la sentencia de 2014 sostiene y concluye de forma distinta. Por tanto, ni al suelo se le pueden deducir gastos de urbanización ni tampoco aplicar el citado aprovechamiento, sino el fijado por el Tribunal en la sentencia de 0,8 m²/m².

Por último, en el informe del perito judicial el valor de mercado se calcula conforme al método de comparación obteniendo los valores comparables “*mediante un estudio de mercado consistente en la prospección in situ de la información contenida en los carteles de venta ubicados en los inmuebles en venta y en la obtención de la información publicada en páginas virtuales en Internet por empresas especializadas relativos a valores en venta de viviendas en el momento de la realización de la valoración*”. Es decir, los valores son de venta, su obtención adolece del suficiente rigor para poder considerarlas y los valores se refieren al momento de realizar el informe y no al correspondiente a la fecha de la solicitud de retasación. A todo ello añadir que el informe carece de claridad expositiva pues prescinde de las fórmulas de cálculo y recoge únicamente resultados finales de valoración.

Es criterio de esta Sala poner en duda, como regla general (por todas, sentencia de 31 de octubre de 2016, recurso 210/2015, 7 de noviembre de 2016, recurso 411/2015), las valoraciones fundadas en meras ofertas de venta de inmuebles de las que se desconocería su resultado final, al no

ser transacciones reales ni constar datos fiables de que las operaciones inmobiliarias efectivamente se hayan perfeccionado, datos que principalmente han de buscarse en el Registro de la Propiedad.

CUARTO.- Por tanto, para fijar el valor en retasación de la finca la Sala considera más adecuado partir del informe de valoración del Ayuntamiento si bien corrigiendo los errores contenidos en el mismo, como son la aplicación de un aprovechamiento de 0,7 en lugar de 0,8 m²/m² y la deducción de los gastos de urbanización, que resulta improcedente.

Dicho lo cual, y siguiendo los cálculos contenidos en el informe de la Corporación Municipal (folios 5 a 22 del expediente), a la superficie de 515,09 m² se aplica el aprovechamiento de 0,8 y se suprime la deducción del 10% por cesiones de urbanización, lo que supone 412,07 m².

Estos 412,07 m² se multiplican por euros/m² = euros, de los cuales se deducen los gastos de demolición de euros pero no los gastos de urbanización pendientes. Por tanto, el valor de la finca de autos en retasación asciende a euros (euros), más el 5% como premio de afección = euros.

Esta cantidad devenga intereses de demora desde el día siguiente a la fecha de solicitud de la retasación, es decir, desde el 22 de enero de 2015.

QUINTO.- No se imponen las costas a ninguna de las partes dada la estimación parcial del recurso, conforme al art. 139 LJCA.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación

FALLO

ESTIMAMOS EL RECURSO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO interpuesto por la Procuradora D.^a, en nombre y representación de D.^a, contra la resolución de 29 de octubre de 2015 del Jurado Territorial de Expropiación Forzosa de Madrid dictada en el expediente de justiprecio n° relativa a la solicitud de retasación de la finca registral situada en correspondiente a la expropiación y, en consecuencia:

- 1- ANULAMOS la resolución impugnada por no ser conforme a derecho.
- 2- FIJAMOS COMO JUSTIPRECIO EN RETASACIÓN de la finca la cantidad de euros, más los intereses legales de esta cantidad desde el 22 de enero de 2015 y hasta su completo pago.
Sin imposición de costas.

La presente sentencia es susceptible de recurso de casación, que deberá prepararse ante esta Sala en el plazo de treinta días, contados desde el siguiente al de su notificación, acreditándose en el escrito de preparación del recurso el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 89.2 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, con justificación del interés casacional objetivo que presente.

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.

PUBLICACIÓN.- Dada, leída y publicada fue la anterior sentencia por el Ilmo. Sr. Magistrado que la dictó, celebrando audiencia pública en el lugar y día de su fecha. Doy fe.