

**Tribunal Superior de Justicia de Madrid**  
Sala de lo Contencioso-Administrativo  
**Sección Cuarta**  
C/ General Castaños, 1 , Planta Baja - 28004  
33009750

## **Procedimiento Ordinario 574/2016**

**Demandante:** AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCON  
LETRADO DE CORPORACIÓN MUNICIPAL

**Demandado:**  
LETRADO DE COMUNIDAD AUTÓNOMA  
D./Dña.  
PROCURADOR D./Dña.

### **SENTENCIA Nº 158/2018**

Presidente:

**D.**

Magistrados:

**Dña.**

**Dña.**

En la Villa de Madrid a quince de marzo de dos mil dieciocho.

Visto por la Sala del margen el **recurso nº 574/2016** interpuesto por el **AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCÓN**, representado por el Letrado de la Corporación Local, contra la resolución del de fecha de septiembre de 2016 por la que se fijó el Justiprecio de la **Finca registral** en el proyecto de Expropiación “, tramitado a solicitud del interesado de acuerdo con el art. 94 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid 9/2001.

Siendo parte demandada la, representada por su Abogacía y el Procurador D. en representación de **DOÑA** Siendo la cuantía del recurso euros.

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** La referida parte actora promovió el presente recurso contencioso-administrativo contra la resolución reseñada, y seguido el cauce procesal previsto legalmente, cada parte interviniente despachó, en el momento oportuno y por el orden legal conferido, el trámite correspondiente de demanda y de contestación, en cuyos escritos, y conforme a los hechos y razonamientos jurídicos consignados, suplicaron respectivamente la estimación de la demanda y la desestimación de ésta, en los términos que figuran en aquéllos.

**SEGUNDO.-** Seguido el proceso por los cauces legales, y efectuadas las actuaciones y los trámites que constan en los autos, quedaron estos pendientes de señalamiento para votación y fallo, que tuvo lugar el día 14 de marzo de 2.018.

Siendo Ponente la Magistrada Ilma. Sra. **DOÑA** -

## FUNDAMENTOS JURIDICOS

**PRIMERO.-** Es objeto del presente recurso contencioso-administrativo la resolución del de fecha de septiembre de 2016 por la que se fijó el Justiprecio de la Finca registral n<sup>o</sup>”, tramitado a solicitud del interesado de acuerdo con el art. 94 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid 9/2001, en euros, más los intereses legales a que se refieren los artículos 52, 56 y 57 de la Ley de Expropiación Forzosa, en cuanto sean aplicables.

La resolución administrativa recurrida establece que la superficie afectada es de m<sup>2</sup>, clasificada como **suelo urbano incluido en ámbitos delimitados y con condiciones de desarrollo**, uso característico residencial unifamiliar, aprovechamiento 0,285400 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s y un coeficiente corrector de 0,90 (resultante de las cesiones urbanísticas, del aprovechamiento materializado u otra actuación singularizada).

En las consideraciones fácticas de la resolución recurrida se constata que se trata de *“Parque forestal Sistema general en Suelo urbano, ámbito dotado de calzadas asfaltadas con aceras encintadas, parcela con arbolado”*

El **Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón** formula hoja de aprecio de la que resulta un valor del suelo de € incluido el 5% de premio de afección. Considera los suelos afectados en situación de rural.

En sede judicial solicita que se declare la nulidad de la resolución recurrida y se fije como justiprecio la mencionada cantidad de conformidad con el contenido de informe de Técnico municipal que se acompaña como documento n<sup>o</sup> 1; el Dictamen de perito insaculado emitido en el procedimiento judicial seguido ante esta Sala y Sección (PO 571/2010); e informe del Jefe del Departamento Jurídico de Planeamiento del recurrente que se acompaña como documento n<sup>o</sup> 6.

El fija como fecha de inicio del expediente de expropiación el (un año después de presentada la solicitud de expropiación al Ayuntamiento) y como fecha de inicio de la pieza individualizada de valoración el 7/04/2016, que corresponde a la petición de valoración cumplimentada con requeridos y efectuada al ya que se trata de una pieza tramitada en virtud del art. 94 de la ley del Suelo de la. Se valora de conformidad con el RDL 7/2015 mediante el método residual, aplicando la edificabilidad media en el término municipal en los ámbitos de suelo urbano con uso de vivienda unifamiliar aislada, descontando costes de urbanización. El arbolado se valora con el importe solicitado por el afectado.

Utiliza los siguientes valores:

E = 2.100 euros/m<sup>2</sup>.

Sc = 1.045,45 euros/m<sup>2</sup>

Sp = 600 euros/m<sup>2</sup>

Cu = 46 euros/m<sup>2</sup>

Por lo que aplicando el valor de repercusión resultante – 454,55 euros/m<sup>2</sup> - al aprovechamiento atribuido al afectado de 0,285400 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> x 90% se obtiene el correspondiente valor unitario para el suelo de 70,76 euros/m<sup>2</sup>.

El justiprecio fijado es de **euros** con el siguiente desglose:

- suelo 70,76 euros/m<sup>2</sup> x 26.477,11 m<sup>2</sup> = 1.873.520,30 euros
- para instalaciones de jardinería y otros vuelos = 842.949,80 euros
- 5% de afección = 135.823,51 euros.

La y los codemandados interesan la desestimación del recurso.

El presente procedimiento, aun siendo distinto el codemandado, resulta idéntico al resuelto en el PO 576 de 2016 en el que recayó sentencia en fecha uno de febrero de dos mil dieciocho, por lo que las cuestiones aquí planteadas han de resolverse en los mismos términos.

**SEGUNDO.-** Entrando en el análisis de la demanda del Ayuntamiento las cuestiones objeto de controversia son dos:

-En relación con la supuesta **vulneración de las reglas de funcionamiento y composición del órgano colegiado** que decidió la pieza de justiprecio por falta de convocatoria y asistencia del representante municipal, pudiendo entenderse ello constitutivo de un supuesto del artº 62.1 a) LRJ-PAC, hay que señalar que el artículo 240 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid establece:

*“4. El se compone de los siguientes miembros, designados por el Gobierno de Madrid:....*

*b) Vocales:*

*3.º Cuando se trate de expropiaciones municipales, un representante técnico del Ayuntamiento interesado, designado con el mismo criterio de especialización. En este caso, el Técnico Facultativo previsto en el apartado anterior participará en el Jurado con voz y sin voto, salvo en el caso de que por el Ente Local no asistiera un técnico cualificado, previa solicitud justificada por parte de dicho Ente Local. “*

Como se ha visto, el artículo en cuestión establece una excepción a la norma sin que por el Ayuntamiento recurrente se haya acreditado que se diese tal supuesto. En cualquier caso, lo cierto es que no se ha puesto de manifiesto que el supuesto defecto formal haya dado lugar a una situación de indefensión para el Ayuntamiento recurrente, por lo que, dada la índole del asunto y el tenor literal del artº 62.1 e) LRJ-PAC y su jurisprudencia interpretativa, ya conocida, que exige, por así decirlo, apartarse por completo del procedimiento administrativo a seguir, no cabe aquí atender a tal motivo impugnatorio. En consecuencia, el mismo carece de virtualidad para determinar la nulidad de lo actuado (artículo 63 apartado 2 de la Ley 30/92). Además se formula en mera hipótesis y no se articula en debida forma procesal, ya que no se solicita en el suplico de la demanda la nulidad procedimental del acuerdo inicial del Jurado como pretensión principal sino que se

solicita la determinación de un justiprecio, lo que nos lleva a rechazar el motivo de impugnación que nos ocupa.

- En cuanto a la siguiente cuestión planteada, hay que señalar que a la vista de la motivación de la resolución impugnada y de las alegaciones de las partes procesales, la primera cuestión, fundamental, que subyace en el presente debate litigioso se centra en resolver la adecuación a derecho de la **valoración efectuada por el**, pues el Ayuntamiento sostiene que el destino establecido es forestal y que el Jurado vincula única y exclusivamente la situación básica de urbanizado con la clasificación urbanística del Planeamiento General de urbano no consolidado; desatendiendo la situación real de la finca de cuyo examen se desprende tanto que no reúne los requisitos necesarios para tenerla como suelo urbanizado, como que reúne los requisitos para haberla tenido en situación básica de suelo rural.

La resolución recurrida considera que el bien expropiado se localiza en un terreno urbanísticamente clasificado por el planeamiento general que le es de aplicación equivalente a urbano consolidado o en situación de urbanizado con cargas de urbanización pendientes, y el art 37.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana señala que:

*“1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:*

*a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.*

*Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.*

*b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.*

*c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista”.*

Con base en esta previsión, el Jurado valora el suelo por el método residual, aplicando la edificabilidad media en el término municipal en los ámbitos de suelo urbano con uso de vivienda unifamiliar aislada, descontando costes de urbanización.

En la sentencia mencionada en la que se resolvió el PO 576 de 2016, se dijo:

*“Esta valoración no puede ser acogida por la Sala pues los terrenos respecto de los que se solicita la expropiación están incluidos en el ”, y, en relación con la expropiación de otras fincas incluidas dentro del ámbito, se emitieron diferentes informes municipales en diciembre de 2009 que obran unidos a las actuaciones y se practicó prueba*

*pericial judicial en pleito anterior de esta misma Sala y Sección (PO nº 571/2010 y acumulado P.O. 598/2010, sentencia nº 1145/2014 de uno de octubre de dos mil catorce, confirmada por la sentencia del Tribunal Supremo de 10 de junio de 2016, recurso de casación 533/2015), que se puede dar por reproducida al no haberse acreditado que se haya producido modificación de las circunstancias que afectan al ámbito y que en dichas resoluciones judiciales se constatan, de los que resultó acreditado que, respecto de este ámbito, no consta tramitación alguna de documento urbanístico, ni de proyecto de urbanización o licencia de obras.*

*Los Arquitectos Municipales señalaron ya en diciembre de 2009 (documento nº 8 del escrito de demanda) que «en el archivo del Servicio de Planeamiento, no consta la tramitación de ningún instrumento urbanístico ni proyecto de urbanización sobre los terrenos de referencia». Afirmación en la que los Técnicos municipales se reiteran en el informe de 3 de marzo de 2017 (documento nº 12 acompañado al escrito de demanda) señalando que «en el archivo del Servicio de Planificación urbanística no consta la tramitación de ningún instrumento urbanístico ni proyecto de urbanización de los terrenos de referencia».*

*El suelo cuenta simplemente con un viario central y derivaciones laterales con asfaltado y encintado de aceras pero carece de solado de aceras y de iluminación pública “lo que no caracteriza un viario de índole urbano”. El suministro para redes eléctricas y las propias redes están sin posible uso y el agua se obtiene por métodos primarios e insuficientes al igual que sucede con la instalación telefónica. El saneamiento es el propio de suelos de carácter rústico/rural. En realidad, lo que existe es un viario asfaltado con final en fondo de saco al cual se adosan las fincas del ámbito, existiendo armarios de registro eléctrico, de gran antigüedad desconociéndose su estado y funcionalidad. No existe en dicho ámbito ningún elemento de urbanización que forme parte de la red municipal o esté conectado a esta de algún modo.*

*En el Dictamen del perito insaculado emitido en el PO 571/2010 (documento nº 7 de la demanda) se dice: «los elementos de urbanización existentes no son suficientes para una hipotética situación final: hay que pensar que los elementos de urbanización realizados, lo están con miras a un uso residencial, y será imposible compatibilizarlos con el uso asignado en el PGOU y la solución concreta (edificatoria) que finalmente se implante en este suelo».*

*El perito insaculado en sus aclaraciones (al final del documento nº 7) señala:*

*«Este perito se ratifica en que hay evidencias de que los terrenos no están integrados en la red de dotaciones y servicios, ni de forma efectiva (no existe instalación de saneamiento urbano para la evacuación de aguas fecales, la distribución de agua no está integrada en las redes municipales y el agua carece de tratamiento sanitario, no existe alumbrado de viales, y el resto de instalaciones, telefonía y electricidad, necesitaría obras de limpieza, adecuación y renovación); ni de forma legal: en el año 1974 las obras de urbanización debían de contar con un proyecto de urbanización así como de la oportuna licencia de obras. En los archivos municipales no hay constancia de ninguna solicitud o concesión de licencia de obras sobre estos terrenos. La recurrente no aporta ningún documento que acredite que se solicitó, o se obtuvo, licencia de obras en estos terrenos. Aporta exclusivamente documentación sobre el contrato privado de obras suscrito entre el propietario y el contratista, que no presuponen en absoluto la existencia*

de licencia de obras».

*La documentación que se aporta con el escrito de contestación a la demanda (documentos nº 13 a 21) es compatible con estas afirmaciones y no desvirtúa las conclusiones del informe, esto es, existen ciertos elementos de urbanización realizados que son insuficientes para una hipotética situación final. El suelo no cumple con los requisitos del artículo 12,3 de la Ley de 2008, por lo que no puede considerarse urbanizado.*

*Los informes periciales de parte elaborados en 2011 por la propiedad de los terrenos de la ya fueron objeto de consideración en el procedimiento anterior cuya sentencia señala “En autos se han recibido informes periciales de la demandante expropiada, todos en concordancia con sus tesis de suelo urbanizado sin consolidar o suelo urbanizable y se ha practicado una pericial por insaculación a cargo del Arquitecto D.. Las conclusiones de éste a la vista del resto de los informes periciales, son:… los elementos de urbanización son a todas luces insuficientes y en ningún caso cubrirían un uso residencial; no hay documentación que valide dichos elementos y tampoco proyecto de urbanización ni licencias de obras.” Y “En suma, el principio general de la Ley es que la clasificación atiende a una situación de hecho, que es la de suelo urbanizado o sin urbanizar, al que llama rural y ello en detrimento de que una apariencia jurídica, como sucedía antes, se superponga a dicha realidad. En el caso de autos no existe ni lo uno ni lo otro. No hay norma alguna que lo clasifique de urbanizado ni tampoco una realidad de infraestructura urbanística que tienda a considerarlo como tal.”*

*Hay unos elementos que, sin apoyo jurídico urbanístico crean dicha apariencia de forma insuficiente y fragmentaria, elemento que a todas luces no pueden concluir en una consecuencia valorativa.”*

*Por lo demás, el Plan General recoge dichos terrenos como un ámbito, """, pero solo a los solos efectos de obtener ese suelo mediante expropiación a fin de preservarlo definitivamente del proceso urbanizador y destinarlo a parque forestal, actuación que el Plan General pone en relación con los terrenos adyacentes del tal como se indica en el art. 10.3.2.11 de las Normas Urbanísticas del Plan General dedicado al suelo urbanizable, que prevé lo siguiente: "Si razones de interés público así lo demandaran, el Ayuntamiento, en colaboración con las Administraciones y organismo competentes, podrá llegar a convenios con los propietarios de éstos terrenos para su adquisición como públicos con la excepción de los enclaves citados, facilitando así la posible catalogación por el gobierno de la Comunidad de Madrid como Monte Público del ámbito indicado. La superficie a obtener en este caso sería de hasta 353,95 Has, que sumadas a las 60,66 Has del (Sistema General de espacios libres a obtener como APE por expropiación), supondrían un total de 414,61 Has de Parque Forestal."*

*El Plan General no prevé para el APE 2.2-01 "" un concreto "desarrollo" urbanístico, sino simplemente la obtención del suelo para así garantizar su no transformación, su no desarrollo y preservación.*

*Señala la sentencia del Tribunal Supremo, antes citada de fecha 10/06/2016:*

*“Según el informe del Perito judicial (no contradicho de contrario), las fincas expropiadas (con una superficie total de m2) a petición de sus propietarios, forman parte de la denominada finca (con una superficie de Has.), sita en el (Pozuelo de Alarcón),*

*cuyas características se corresponden con el llamado, con encinas, pinos y vegetación de monte bajo. En el PGOU de 2002, figura incluida, según la Ficha Urbanística de Planeamiento Específico dentro de las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, con uso característico de Espacio libre/verde público (Sistema general de espacios libres a integrar en el Parque Forestal). Sistema de actuación, expropiación. La Ordenanza zona 7: Espacios libres, verde público, permite un aprovechamiento edificatorio exclusivamente de iniciativa y uso público (parques infantiles, exposiciones al aire libre, casetas de flores....), por lo que carece de aprovechamiento lucrativo. Así lo reconoció expresamente el Fundamento de Derecho Tercero de la precitada sentencia 1142/06 de la Sección Cuarta de la Sala de Madrid .*

*De cuanto queda expuesto es claro que en la fecha de entrada en vigor de la Ley 8/07, el suelo no se encontraba en el supuesto previsto en la expresada Transitoria Tercera.2, por lo que no puede ser valorada con arreglo a la Ley 6/98.”*

*En conclusión, los terrenos se encuentran en la **situación de suelo rural** prevista en el Texto Refundido de la Ley del Suelo Estatal, lo que en el régimen del citado TR supone que, con independencia de su clasificación urbanística como urbano, deberá valorarse como rural. Y ello por cuanto además se cumple expresamente lo prevenido en el art. 21.2.a) del Texto Refundido estatal que dice así respecto del suelo en tal situación:*

*" Artículo 21. Situaciones básicas del suelo*

*1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.*

*2. Está en la situación de suelo rural:*

*a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.”*

*Como señala la STS Sala 3ª de 20 julio 2015, EDJ 2015/130456:*

*<<...el TRLS2008 establece un régimen valorativo del suelo que se desvincula de la clasificación del suelo, y se apoya exclusivamente en la situación fáctica de suelo rural o urbanizado en que se encuentren los terrenos.*

*La propia Exposición de Motivos del TRLS2008 así lo pone de relieve, al indicar que es perfectamente posible desvincular clasificación y valoración del suelo y que "debe valorarse lo que hay, no lo que el plan dice que puede llegar a haber en un futuro incierto. En consecuencia, y con independencia de las clases y categorías urbanísticas de suelo, se parte en la Ley de las dos situaciones básicas ya mencionadas: hay un suelo rural, esto es, aquél que no está funcionalmente integrado en la trama urbana, y otro*

*urbanizado, entendiendo por tal el que ha sido efectiva y adecuadamente transformado por la urbanización."*

El TRLS2008 atiende, por tanto, para valorar el suelo a su situación real, sin combinar este criterio con el del destino, como resulta del artículo 12 del citado texto legal, que establece que, a los efectos valorativos, *"todo suelo se encuentra en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado"*.

*De acuerdo con lo anterior, "todo el suelo" se encuentra necesariamente, a los efectos valorativos del TRLS2008, necesariamente en una de las dos situaciones básicas definidas en su artículo 12, lo que incluye por tanto a los terrenos destinados a dotaciones públicas, como los afectados por la expropiación en el presente caso.*

*Las dos situaciones básicas en las que se encuentra todo el suelo, la de suelo rural y suelo urbanizado, atienden a las características reales de los terrenos, y así, se encuentran en situación de suelo urbanizado, de acuerdo con el artículo 12.3 TRLS2008, los terrenos que estén integrados legal y efectivamente en la malla urbana, conformada por la red de viales, dotaciones y servicios propia de los núcleos de población, lo que exige haber sido urbanizados, o estar ocupados por la edificación en los porcentajes que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística o "tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes", mientras que se encuentra en situación de suelo rural, entre otros, de acuerdo con el artículo 12.2 TRLS2008, por exclusión, cualquier suelo que no reúna los requisitos del suelo urbanizado.*

*Esta Sala ya se ha pronunciado, en sentencias de 27 de octubre de 2014 (recurso 174/2012) y 31 de marzo de 2015 (recurso 4476/2012), sobre el nuevo régimen valorativo del suelo que resulta del TRLS2008, que se basa en la desvinculación entre valoración y clasificación del suelo, y en la distinción entre las situaciones de suelo rural y urbanizado, por razón de las condiciones fácticas en que se encuentren los terrenos, razonando lo siguiente:*

*"La Ley 8/2007 cambia los criterios de valoración del suelo, desvinculando su tasación de su clasificación urbanística, para atender exclusivamente a su situación, así se establece expresamente en su artículo 21.2 de dicha norma al señalar que " El suelo se tasarán en la forma establecida en los artículos siguientes, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive" . Se atiende, por tanto, a la situación fáctica o real del terreno en el momento de su valoración, distinguiendo en su artículo 12 dos situaciones posibles: suelo rural o suelo urbanizado.*

*La situación de suelo rural no solo se aplica a los terrenos que tradicionalmente se han considerado como tales, por estar excluidos del proceso de transformación urbanística o por la protección de sus valores ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales entre otros, sino también (art. 12.b) para "el suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado*

*siguiente".*

*Por el contrario, tan solo puede valorarse como suelo urbanizado el que se integra de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población, contando " con todas las dotaciones y servicios requeridos por la legislación urbanística sin o puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento". De ahí que no se alcanza la consideración de suelo urbanizado hasta que se ha concluido el proceso de urbanización.*

*Así, el suelo rural, tal y como ha sido definido por la ley, se valora, según dispone el art. 22 de dicha norma 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 " sin que en ningún caso "... podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aun plenamente realizados".*

*En definitiva, la Ley 8/2007 desvincula la valoración del suelo de su clasificación urbanística y atiende únicamente a su situación fáctica como suelo completamente urbanizado. En palabras del Tribunal Constitucional en su reciente sentencia 141/2014 de 11 de septiembre "La actual opción del legislador, de desligar definitivamente la valoración de la clasificación del suelo, persigue, por otra parte, tal y como se explica en la exposición de motivos de la Ley, paliar la especulación, en línea con el mandato constitucional ex art. 47 CE, y lograr que la valoración se lleve a cabo conforme a "lo que hay" y no a lo que "dice el plan que puede llegar a haber en un futuro incierto", a cuyos efectos la ley distingue dos situaciones: la de suelo rural, que es aquel que no está funcionalmente integrado en la trama urbana, y la de suelo urbanizado, que es el que ha sido efectiva y adecuadamente transformado por la urbanización. Ambos se valoran, como sigue razonando la exposición de motivos, "conforme a su naturaleza, siendo así que sólo en el segundo dicha naturaleza integra su destino urbanístico, porque dicho destino ya se ha hecho realidad".*

*De acuerdo con lo anterior, es contrario a los preceptos citados del TRLS2008 la valoración de los terrenos como suelo urbanizado, por razón de su clasificación en el PGOU como suelo urbano, sin ninguna referencia o apoyo en la situación real de los terrenos, como efectuó la sentencia impugnada>>*

*En nuestro caso, no existen pruebas de las que resulte el carácter de urbanizado de los terrenos. El jurado, ciertamente, no recoge dicha situación puesto que alude exclusivamente en sus consideraciones fácticas a un "...ámbito dotado de calzadas asfaltadas con aceras encintadas, parcela con arbolado".*

*Con ello, no se puede concluir que el suelo afectado esté integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población, puesto que queda evidenciado que el mismo no dispone de las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística que en este caso se corresponde con las condiciones establecidas en el art.14 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid: pavimentación de calzadas/encintado y solado de aceras/ servicios de abastecimiento de aguas/evacuación de aguas residuales/suministro de energía eléctrica y alumbrado público.*

*Tampoco queda debidamente acreditado que pueda llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión de la parcela a las instalaciones ya en funcionamiento. Y todo ello no obstante referir la resolución recurrida que la situación básica es de suelo urbanizado. La STS de 19 de marzo de 2013, recurso de casación 2665/2010, con abundante cita, declara que la posibilidad de apreciar la preexistencia de los servicios requiere que "resulten de dimensiones adecuadas para los usos previstos en el planeamiento y la parcela en cuestión se integre dentro de la "malla urbana" de la ciudad... con las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir..."*

*La STS de 5 de febrero de 2016 (ROJ: STS 258/2016) señala:*

*<< A mayor abundamiento citaremos también nuestra Sentencia de 20 de Julio de 2015 (Rec. 2332/2013) donde hemos expuesto:*

*" El artículo 12.3 del Real Decreto Legislativo 2/2.008, de 20 de junio , en su redacción originaria, después de expresar que "Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población", puntualiza que "Se entenderá que así ocurre cuando las parcelas, estén o no edificadas, cuenten con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística o puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de la conexión de las parcelas a las instalaciones y a su funcionamiento".*

*La referencia a "parcela" que realiza el precepto de mención, matizada por cierto en la nueva redacción dada al mismo en la disposición final duodécima, apartado siete, de la Ley 8/2.013, de 26 de junio, de Rehabilitación , Regeneración y Renovación Urbanas, al prever que "Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propias del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones: a) Haber sido urbanizado en ejecución el correspondiente instrumento de ordenación. b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes", no habilita la interpretación que la Sala realiza y que supone extender ilimitadamente el concepto esencial de integración que preside el precepto.*

*Las dotaciones y servicios con los que deba contar o pueda contar el suelo para entender que se encuentra en la situación de suelo urbanizado son aquellos que por su conexión o posibilidad de conexión sirven a las construcciones o instalaciones existentes o a las que prevé o permite el planeamiento, sin que pueda extenderse el concepto a dotaciones y servicios de imposible o difícil conexión y ampliar así desmesuradamente la consideración de suelo urbanizado."*

*Hemos dicho igualmente que las dotaciones y servicios que contempla el Art. 12.3 del RDL 2/2008 , han de servir a la totalidad de la finca y también hemos dicho (ver Sentencia de 22 de Septiembre de 2015 -Rec. 2135/2013 -) que "no basta con que los terrenos tengan la posibilidad de conectarse a redes de los servicios preexistentes, sino que esa conexión, con las meras obras de conexión, sean de calidad suficiente para el*

*destino de los terrenos que, han de ser las potenciales de los terrenos expropiados, al margen de su concreto destino". >>*

*Por lo expuesto, a efectos de fijación del justiprecio debe considerarse el suelo en situación básica de rural, con independencia de su clasificación y calificación urbanística, y consecuentemente realizar la valoración mediante la capitalización de la renta real o potencial de la explotación, tal y como establece el art 36 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado por el R.D. 1492/2011.*

*La valoración propuesta en la demanda remite al informe pericial que toma en consideración la sentencia nº 1145/2014 de uno de octubre de dos mil catorce, si bien esta pretensión no puede ser acogida en su totalidad puesto que la valoración en dicho procedimiento venía referida a la fecha de 11 de noviembre de 2009, fecha en la que los propietarios presentaron la hoja de aprecio ante. En el informe se ha tomado un precio medio para la Comunidad de Madrid, de la Encuesta de Precios de la Tierra realizado por el Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino del año 2009 (Secretaría General Técnica-Subdirección General de Estadística) Este precio es de 9.609 €/1-1a. = 0,9609 €/m<sup>2</sup>, que aplicado a la superficie del terreno objeto de expropiación, resulta: 0,9609 €/m<sup>2</sup> x 473.151,05 m<sup>2</sup> = 454.650,84 €. El valor final del terreno asciende a la cantidad de 909.301,68 € por aplicación de un factor de corrección de 2. “*

Siguiendo lo resuelto en la sentencia citada cabe concluir que en el supuesto de autos, ha de hacerse la valoración a fecha 7 de abril de 2016 que recoge la resolución recurrida, sin controversia de las partes en este punto, y que corresponde a la petición de valoración cumplimentada con requeridos y efectuada al.

Por tanto, en el caso de autos, **el justiprecio de la expropiación de los m<sup>2</sup> deberá calcularse, en ejecución de sentencia**, tomando en consideración a los efectos valorativos la fecha antes mencionada, con un precio medio para la de la **Encuesta de Precios de la Tierra realizada por el Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino del año 2016**.

En todo caso, no podrá fijarse un importe del justiprecio inferior a € en que valora los terrenos el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón.

Por las razones expuestas, debe anularse la resolución del jurado, en cuanto a la valoración del suelo, y estimarse la petición del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón de que se valore como rural al amparo del 36 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, determinándose en ejecución de sentencia el valor del mismo conforme a los parámetros antes expuestos.

En cuanto a la **valoración del arbolado**, en la resolución del Jurado recurrida se valora con el importe solicitado por el afectado *“dado que el método seguido y los criterios de valoración garantizan la fiabilidad de la misma al estar además contemplado en el PGOU como procedimiento indicado al efecto”*.

En la demanda que nos ocupa el informe del Jefe del Departamento Jurídico de

Planeamiento del Ayuntamiento recurrente que se acompaña como documento n.º 6 cuestiona la aplicación de la Norma Granada para la valoración del arbolado y señala: *“El dictamen remitido realiza una valoración del arbolado con independencia del suelo utilizando la norma granada de arbolado ornamental. Sin embargo debe señalarse que no se dan los supuestos para la utilización de dicha norma, porque no nos encontramos ante arbolado ornamental, sino ante una masa forestal que es justamente lo que debe valorarse como suelo rural.”*

Efectivamente el informe en cuestión establece: “la parcela pertenece al y forma parte de una masa forestal de encinar salpicada de pinos”

Hemos de partir en esta cuestión del criterio Jurisprudencial recogido por el Tribunal Supremo en la Sentencia de 27 de septiembre de 2016, dictada en el recurso de casación 3069/2014, según la cual, STS, Contencioso sección 5 del 27 de septiembre de 2016 ( ROJ: STS 4241/2016 - Recurso: 3069/2014) “Suscitado el debate en la forma expuesta es necesario hacer constar que lo que se pretende por la recurrente y expropiada es que se valore el arbolado por el concreto método de valoración del que se concluye la partida del justiprecio que se reclama en la demanda. Pues bien, así entendida la pretensión no puede ser acogida. En efecto, como ya hemos tenido ocasión de declarar, la denominada "norma Granada" para determinar la valoración del arbolado existente en una finca objeto de expropiación, no puede aplicarse con carácter general porque está prevista " para valorar árboles ornamentales existentes en parques y jardines urbanos " (Sentencia de 17 de noviembre de 2015; recurso de casación 536/2014). Y en este sentido ya declaramos en nuestra sentencia de 24 de septiembre de 2013 (recurso de casación 4650/2013), en que precisamente, como en el presente se pedía la valoración de un arbolado por dicho método, que " esa regla, que el perito procesal rechaza y la Sala ratifica en la sentencia ni es admitida por la jurisprudencia ni es coherente con la misma finalidad de la valoración. En efecto, si la finalidad de la valoración es, como requiere la expropiación, la determinación del valor real de los bienes, es lo cierto que cuando el suelo debe valorarse como urbanizable, no es que el arbolado existente en los terrenos adquiera por esa sola condición un carácter ornamental, como se sostiene en el recurso, más bien todo lo contrario, porque en el proceso normal de transformación urbanística que esa clasificación del terreno comporta, la asignación de un derecho de edificación, que constituye la pretensión natural de todo propietario, hace exclusión del arbolado que resultaría, en principio, incompatible con su mantenimiento, siempre y cuando dicho arbolado no tuviera, en sí mismo considerado, un valor añadido al meramente agrícola, como resulta en el caso de autos, en que no se asigna al arbolado ninguna condición especial; no otra cosa cabe concluir del informe pericial practicado en autos.

En ese mismo sentido debe señalarse que la jurisprudencia viene negando que cuando se trata de valorar árboles que no tengan esas condiciones especiales pueda ser de aplicación el mencionado "Método Granada", como, siguiendo los respectivos informes emitidos en los respectivos procesos, se declara en las sentencias de esta Sala y Sección de 7 de mayo de 2012 y 13 de mayo de 2013 ( recursos de casación 2147/2009 y 4969/2010 ), con abundante cita de otras anteriores -en especial en la segunda de las citadas-, siendo de destacar el razonamiento que se contienen en la primera de ellas en que se pone de manifiesto "la exagerada diferencia valorativa" -que pone de manifiesto el informe pericial en el presente recurso- entre el resultado del valor del arbolado por el mencionado método y el de reposición, que sería el procedente, en su caso; concluyendo esta Sala en que "La Norma Granada tiene sentido para valorar árboles cuya particularidad esencial sea

ornamental, con un valor singular como especie o por su interés paisajístico...", condición que en modo alguno queda acreditado en el caso de autos, en el que ya el mismo informe pericial excluye que concurra en el arbolado existente en la finca de autos."

Las consideraciones de la sentencia trascrita son plenamente aplicables al caso de autos porque nunca se afirma por los técnicos que el extenso arbolado existente en la finca de autos tuviera esa especial consideración ornamental ni cabe concluirlo, más bien todo lo contrario, de la tipología de árboles y de su falta de atención; por lo que debe asimismo estimarse la petición del recurrente de exclusión de valoración del arbolado en la determinación del justiprecio.

En consecuencia con lo expuesto, procede estimar parcialmente la demanda. El justiprecio de la expropiación deberá calcularse, en ejecución de sentencia, tomando en consideración a los efectos valorativos del suelo un precio medio para la Comunidad de Madrid de la Encuesta de Precios de la Tierra realizada por el Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino del año 2016. En todo caso, no podrá fijarse un importe del justiprecio inferior a € en que valora los terrenos el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón.

La cantidad obtenida se incrementará en un 5% en concepto de premio de afección. Al justiprecio así obtenido se aplicarán los intereses legales.

**TERCERO.-** 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 los demás de concordante y general aplicación,

### **FALLAMOS**

ESTIMAMOS PARCIALMENTE el recurso contencioso administrativo interpuesto por el AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCÓN contra la resolución del de fecha de septiembre de 2016 por la que se fijó el Justiprecio de la Finca registral nº", tramitado a solicitud del interesado de acuerdo con el art. 94 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid 9/2001, la que REVOCAMOS, y posponemos para ejecución de sentencia la fijación del justiprecio de la indicada finca conforme a las bases expresadas en el fundamento de derecho segundo de esta resolución, sin expresa imposición de las 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.

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

**PUBLICACIÓN.-** Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el/la Ilmo/a. Sr/a. Magistrado/a Ponente D./Dña., estando la Sala celebrando audiencia pública en el mismo día de su fecha, de lo que, como Letrado/a de la Administración de Justicia, certifico.