

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

Procedimiento Ordinario 577/2016

Demandante: AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCON
LETRADO DE CORPORACIÓN MUNICIPAL
Demandado: LETRADO DE COMUNIDAD AUTÓNOMA
D.

Ponente: Ilmo. Sr. Pte. De la Sección Cuarta Magistrado D.

SENTENCIA Nº 665 /2017

Presidente:

D.

Magistrados:

D.

Dña.

Dña.

D.

En la Villa de Madrid a veintidós de noviembre de dos mil diecisiete.

Visto por la Sala del margen el Procedimiento Ordinario nº 577/2016, interpuesto por la representación procesal del AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCON contra la resolución de del, que fijo el justiprecio de la del Proyecto expropiatorio “” del P.G.O.U. de Pozuelo de Alarcón, tramitado a solicitud del interesado.

Habiendo sido parte la Administración Autónoma de la Comunidad de Madrid, representada y asistida por sus Servicios Jurídicos. Y como codemandados DÑA representados por el Procurador de los Tribunales D..

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Interpuesto el recurso y recibido el expediente administrativo, fue emplazada la parte recurrente para que dedujera demanda, lo que llevó a efecto mediante escrito en el que, tras alegar los fundamentos de hecho y de derecho que consideró pertinentes, terminó suplicando la estimación del recurso, con la consiguiente anulación de los actos recurridos.

SEGUNDO.- La representación procesal de las partes demandadas contestaron a la demanda mediante escrito en el que, tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimaron aplicables, terminando pidiendo la desestimación del presente recurso.

TERCERO.- Recibido el pleito a prueba, se practicaron las propuestas, con el resultado que obra en autos.

CUARTO.- Dado traslado a las partes por su orden para conclusiones, las evacuaron en sendos escritos, en los que reiteraron sus respectivos pedimentos.

QUINTO.- Con fecha 21 de noviembre del año en curso se celebró el acto de votación y fallo de este recurso, quedando el mismo concluso para Sentencia.

Siendo Ponente el Pte. De la Sección Cuarta Ilmo. Sr. Magistrado D.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Se interpone el presente recurso contra la resolución del de 26 de Septiembre de 2016 que fijo el justiprecio de la finca registral del Proyecto Expropiatorio “del P.G.O.U. de Pozuelo de Alarcón, tramitado a Solicitud del interesado de Acuerdo con el artículo 94 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid Ley 9/2011, en el municipio de Pozuelo de Alarcón.

El Jurado Territorial califico el suelo como urbano incluido en ámbitos delimitados y con condiciones de desarrollo. Y parte de un uso residencial unifamiliar. Un aprovechamiento de m²c/m²s y un coeficiente corrector de. Afirma que el planeamiento general que le es de aplicación clasifica el terreno equivalente a urbano consolidado y por aplicación del artículo 37.1 el Real Decreto Ley 7/2015, valora la firma expropiada por el método residual estático.

Parte de un valor en venta de Euros/m². De unos gastos de construcción de Euros/m². De unos gastos de promoción de Euros/m² y de unos costes de urbanización de Euros/m². Resultando un valor de repercusión de Euros/m², que por el aprovechamiento 0,2854 y 90% obtiene un valor unitario de Euros/m².

Que la superficie expropiada obtiene un valor de Euros.

Por las instalaciones de jardinería y vuelos Euros. Lo que da un importe total de Euros, más el 5% de afección Euros. Ascende el justiprecio final a Euros.

El Ayuntamiento ahora recurrente valora el suelo como rural a razón de Euros/m² proponiendo un justiprecio de Euros.

SEGUNDO.- El Ayuntamiento demandante basa su demanda en la inexistencia de convocatoria al vocal-representante del Ayuntamiento. Que el uso previsto no es el residencial sino el forestal, ni es suelo urbanizado a efectos de la Ley del Suelo de 2015.

Por su parte la Administración Autónoma solicito la confirmación de la resolución por la presunción de acierto de las resoluciones del Jurado y por ser correcta la valoración del Jurado. Y en el mismo sentido se pronuncian los demandados los cuales entendieron que en todo caso debería aplicarse la norma granada para la valoración del arbolado.

TERCERO.- En relación a la falta de convocatoria del vocal-representante del Ayuntamiento a la sesión del Jurado. No puede tener ningún efecto en la solución del presente recurso, ya que no se ha acreditado que de producirse una falta de citación haya producido un perjuicio a la parte, en el sentido de que fuera origen de indefensión; por lo tanto no estamos en presencia de un vicio invalidante tal y como lo recogen las sentencias del Tribunal Supremo de 15 de Junio y 23 de Febrero entre otras.

CUARTO.- Entrando en el fondo del asunto y de la prueba documental aportada por la demanda se ha acreditado la condición del suelo rural, tal y como se desprende de la ficha del Planeamiento del” de la copia del informe del perito judicial que obra en el procedimiento 571/2010, en relación a una finca idéntica a la que es objeto de análisis, además de los servicios técnicos municipales.

Pero a mayor abundamiento esta cuestión ya ha sido resuelta por el Tribunal Supremo en su sentencia de 10 de Junio de 2016, dictada en el recurso de casación 533/2015 interpuesto contra una sentencia de esta Sección que valoró una finca idéntica a la que ahora se enjuicia sita en el” Termino Municipal de Pozuelo de Alarcón.

Nuestro más Alto Tribunal en el fundamento jurídico segundo y analizando el informe del Perito Judicial, el cual ha sido traído a este proceso como prueba documental. Afirma “las fincas expropiadas a petición de sus propietarios forman parte de la denominada finca cuyas características se corresponden con el llamado, con encinas, pinos y vegetación de monte bajo. En el P.G.O.U. 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, sistema de actuación, expropiación la ordenanza 7: Espacios libres, verde publico permite un aprovechamiento edificatorio de iniciativa y uso público (parques infantiles expropiaciones al aire libre, casetas de flores...), por lo que carece de aprovechamiento lucrativo”.

Y añade “sin que quepa olvidar tampoco que precisamente, el Plan recogió estos terrenos en un ámbito (”) con la finalidad de obtener ese suelo por expropiación para preservarlo definitivamente del proceso urbanizador y destinarlo a parque forestal, por lo que la única actuación a realizar en este ámbito era la expropiación de los terrenos. El Plan nunca previó para dicho ámbito concreto desarrollo urbanístico de clase alguna”.

Y en el fundamento tercero; vuelve a reiterar que el dentro del que se incluyó el suelo expropiado no tenía por objeto actuación urbanizadora de clase alguna, sino, todo lo contrario, preservar el suelo del proceso urbanizador para destinarlos, definitivamente, a parque forestal”.

Por lo tanto se evidencia del error cometido por el Jurado Territorial, al calificar el suelo, ya que no estamos en presencia de un suelo equiparable a urbano consolidado, ya que su uso era Forestal.

Por lo tanto habrá que valorarlo como lo hizo la ahora demandante como suelo rural, al amparo del artículo 36 de Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Artículo 36. Valoración en el suelo rural.

1. Cuando el suelo sea rural a los efectos de esta ley y de conformidad con lo dispuesto en la Disposición adicional séptima:

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

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

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

b) Las edificaciones, construcciones e instalaciones, cuando deban valorarse con independencia del suelo, se tasarán por el método de coste de reposición según su estado y antigüedad en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

c) Las plantaciones y los sembrados preexistentes, así como las indemnizaciones por razón de arrendamientos rústicos u otros derechos, se tasarán con arreglo a los criterios de las Leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos.

2. En ninguno de los casos previstos en el apartado anterior podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aun plenamente realizados.

Consta al folio 320 del Expediente que el demandante en su hoja de aprecio acogió el valor dado por el perito en el procedimiento de 19,22 €/m². Estando vinculadas a dicha cantidad ofrecida.

QUINTO.- En relación a la valoración de las plantas. Debemos tener en cuenta que estamos ante una mera forestal que es lo que debe valorarse como suelo rural. Y en este sentido la sentencia del Tribunal Supremo de 21 de Mayo de 2015, rechaza la aplicación de la norma Granada sin acreditar la esencia de especies ornamentales o de valor singular o paisajístico, únicos supuestos en los que cabe dicha aplicación. Y en el mismo sentido la sentencia del Tribunal Supremo de 9 de Junio de 2015. Así y en la misma línea la reciente sentencia del Tribunal Supremo de 27 de Septiembre de 2016, dictada en el recurso de casación 3069/2014, según la cual, “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 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 (recurso 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 concorra en el arbolado existente en la finca de autos."

Criterio perfectamente aplicable al caso analizado, ya que nos encontramos ante una masa forestal densa y su valoración viene en la valoración de suelo rural.

SEXTO.- Por lo tanto y por lo expuesto procede estimar íntegramente el recurso interpuesto por el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, y anulando la Resolución recurrida se fija un justiprecio de euros.

SÉPTIMO.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 139.1 de la Ley Jurisdiccional procede imponer las costas causadas en este procedimiento a la parte que ha visto rechazadas todas sus pretensiones, Administración demandada, al no apreciarse que el caso presentara serias dudas de hecho o de derecho.

No obstante, a tenor del apartado tercero de dicho artículo 139, la imposición de las costas podrá ser "a la totalidad, a una parte de éstas o hasta una cifra máxima" y la Sala considera procedente, atendida la índole del litigio y la concreta actividad desplegada por las partes, limitar la cantidad que, por los conceptos de honorarios de Abogado y derechos de Procurador, ha de satisfacer a la parte contraria la condenada al pago de las costas, hasta una cifra máxima total de dos mil euros (2.000€), más la cantidad que en concepto de IVA corresponda a la cuantía reclamada.

Vistos los arts. Citados y demás de general y pertinente aplicación y por cuanto antecede

FALLO

Que debemos estimar y estimamos íntegramente el recurso interpuesto por la representación procesal del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón contra la resolución de del, que fijo el justiprecio de la finca del Proyecto expropiatorio "del P.G.O.U. de Pozuelo de Alarcón, tramitado a solicitud del interesado. Anulando la resolución recurrida y fijando un justiprecio de euros.

Se imponen las costas a la Administración demandada con el límite de 2.000€

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, de la que se llevará testimonio a los autos, lo pronunciamos y firmamos.

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