

Tribunal Superior de Justicia de Madrid

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Sección Cuarta

33009750

Procedimiento Ordinario 865/2017

Demandante: D./Dña.

D./Dña.

D./Dña.

D./Dña.

PROCURADOR D./Dña.

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

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 N° 48/2019

PRESIDENTE:

MAGISTRADOS:

DOÑA

DOÑA

DON

En Madrid, a once de febrero de dos mil diecinueve.

Visto por la Sala el Procedimiento Ordinario n° 865/2017, 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 21 de septiembre del Jurado Territorial de Expropiación Forzosa de Madrid dictada en el expediente de justiprecio n° relativa a la valoración de la finca registral 38.041 del Registro de la Propiedad número 15 de Madrid, sita en la carretera de expediente tramitado a solicitud del interesado de acuerdo con el art. 94 de la LSCM.

Siendo la cuantía del recurso euros.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por la parte actora se presentó, con fecha 6 de noviembre de 2017, escrito mediante el cual interesaba se tuviera por interpuesto recurso contencioso

administrativo contra el acto que ha 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 24 de enero de 2018.

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 28 de febrero, 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 4 de abril, 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 6 de febrero de 2019, 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 21 de septiembre del Jurado Territorial de Expropiación Forzosa de Madrid dictada en el expediente de justiprecio nº relativa a la valoración de la finca registral del Registro de la Propiedad número 15 de Madrid, expediente tramitado a solicitud del interesado de acuerdo con el art. 94 de la LSC, que fija un justiprecio de euros.

Según la resolución administrativa, la superficie afectada es de 951,07 m², clasificada como suelo urbano incluido en ámbitos delimitados o con condiciones de desarrollo, destinado a zona verde, uso característico comercial, aprovechamiento 0,125500 m²/m² y un coeficiente corrector de 1. La fecha fijada a efectos de valoración es el 24 de mayo de 2017, coincidente con la fecha de presentación de la solicitud de expropiación al Ayuntamiento.

El Ayuntamiento de Pozuelo valora el terreno expropiado conforme al en 13.628,62 euros (9,36 euros/m²) al considerar el suelo como rural.

El expropiado valora la finca en 2.175.080,56 euros, a razón de 1.460,14 euros/m², mediante el método residual y conforme a los siguientes parámetros:

- Superficie = 1.143,70 m².
- Valor de venta = 3.830,80 euros/m².
- Costes de construcción = 840 euros/m².
- Valor de repercusión = 1.896,29 euros/m².
- Edificabilidad = 0,77 m²/m².

El Jurado Territorial de Expropiación considera el suelo en situación de urbanizado,

utiliza el método residual estático con los siguientes valores:

E= 2.100 euros/m².

Sc= 821,10 euros/m².

Sp= 600,86 euros/m².

Cu= 51 euros/m².

Por lo que aplicando el valor de repercusión resultante -678,90 euros/m²- al aprovechamiento atribuido de 0,1255 m²/m² se obtiene el correspondiente valor unitario para el suelo de 34,22 euros/m².

El justiprecio fijado es de 34.172,90 euros.

En sede judicial es designado, a propuesta de los demandantes, perito arquitecto que emite informe en el que, considerando el suelo como urbano no edificado, valora el mismo conforme al método residual. Propone distintas valoraciones en función del uso atribuido.

i) Uso residencial colectivo:

- Valor de venta = 3.229,34 euros/m².

- Costes de construcción = 804,19 euros/m².

- Valor de repercusión = 1.502,48 euros/m².

ii) Uso residencial unifamiliar:

- Valor de venta = 1.669,90 euros/m².

- Costes de construcción = 771,59 euros/m².

- Valor de repercusión = 421,20 euros/m².

iii) Uso terciario y servicios:

- Valor de venta = 2.100 euros/m².

- Costes de construcción = 729,67 euros/m².

- Valor de repercusión = 770,33 euros/m².

El coeficiente K es de 1,4 y la edificabilidad media de 0,794946 m²/m².

El justiprecio correspondiente a la finca se fija en 1.187.367,42 euros.

Los demandantes impugnan la resolución del Jurado que consideran totalmente inmotivada. No están de acuerdo:

- con la superficie a expropiar, que fijan en 1.143,70 m² en lugar de 951,70 m²;

- consideran el suelo como urbano consolidado, por lo que no procede descontar cargas urbanísticas;

- acuden como ámbito más próximo con usos privados al API 4.6-03 “- el valor de mercado fijado por el Jurado se basa en datos fiscales y no en un estudio de mercado, cuyos datos no aporta.

Por las Administraciones demandadas se interesa la desestimación del recurso.

SEGUNDO.- La primera reclamación del recurrente tiene lugar en relación con la superficie objeto de expropiación, que considera superior a los 951,07 m² que han sido tenidos en cuenta para la valoración. Critica la resolución del Jurado por falta de motivación y aporta un informe pericial con su demanda para acreditar la superficie que pretende.

La Sala no está de acuerdo con este extremo. Examinado el expediente administrativo, se observa que es el propio expropiado quien no justifica suficientemente que la superficie a expropiar sea la que pretende. En primer lugar, porque en su hoja de aprecio reclama la expropiación de la totalidad de la finca (1.418,70 m²). Se obvia que la finca fue objeto en su momento de dos expropiaciones anteriores, que evidentemente habrán de descontarse de la superficie total de la finca para determinar la superficie real que ahora pretende valorarse, lo cual sí lleva a cabo el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón.

Aporta con su demanda un informe pericial que no puede considerarse como tal, pues dice levantarse una medición topográfica pero lo único que se adjunta es el plano catastral de

la finca sin ninguna otra explicación de las medidas adoptadas.

TERCERO.- A continuación se discuten los distintos parámetros que deben ser tenidos en cuenta en el método residual para calcular el valor del suelo.

Evidentemente, el suelo no puede ser considerado como rural, pues el propio instrumento utilizado para la expropiación -el art. 94 de la LSCM- exige partir de suelo urbano destinado a dotaciones.

Como ha señalado el Tribunal Supremo, este mecanismo pretende evitar la indefensión de los propietarios que quedan sin aprovechamiento alguno como consecuencia del planeamiento urbanístico (STS de 11 de febrero de 2015, recurso 1930/2015). Los presupuestos necesarios para instar la expropiación por ministerio de la ley será i) la inactividad de la Administración en el ejercicio de la potestad expropiatoria derivada del planeamiento de ejecución, y ii) ha de referirse a un suelo clasificado como urbano o como urbanizable programado o delimitado (STS de 27 de noviembre de 2015, recurso 1559/2014).

Si el Ayuntamiento considera, como expone en su contestación a la demanda, que el suelo no cumple los requisitos exigidos en el citado artículo para poder ser expropiado, lo procedente era impugnar la resolución del Jurado, cosa que no ha hecho.

En cuanto al aprovechamiento, el Jurado aplica un 0,1255 m²/m², sin explicación alguna, aceptando el propuesto por el Ayuntamiento, que acude al aprovechamiento correspondiente al API 4.8-01.

Como en otras ocasiones, el problema que aquí se nos plantea tiene que ver con determinar qué ámbito espacial debe ser tenido en cuenta para integrar el suelo a expropiar, especialmente en casos en que los terrenos son colindantes con distintos ámbitos y éstos tienen aprovechamientos, usos y tipologías distintas.

Efectivamente, sobre plano el terreno parece estar incluido en el API, si bien lo cierto es que el planificador, por las razones que tuviera en cuenta en su momento, no consideró oportuno incluir estos terrenos en el Plan, extremo que no es decisivo pero sí ha de ser tenido en cuenta a la hora de resolver esta cuestión.

En segundo lugar, el suelo expropiado es dotacional, ubicado entre distintas vías de comunicación que sirven tanto a la como al suelo colindante por el norte, sur y este, todos los cuales son de uso residencial.

Además, el aprovechamiento atribuido a la no es el que se desprende del PGOU. Éste, además, atribuye al suelo dotacional un aprovechamiento de 0,77 m²/m².

A estas conclusiones llega también el perito judicial, que explica que la finca no tiene asignada edificabilidad, que el PGOU prevé para dotaciones públicas una edificabilidad de 0,77 m²/m², que los terrenos son limítrofes con el pero también con otros de uso residencial como el

En este punto, recordemos que el art. 37 de la LSCM refiere que *“las áreas homogéneas del suelo urbano deberán delimitarse atendiendo a criterios de homogeneidad tipológica y funcional en sí mismas y respecto al conjunto del núcleo urbano y el territorio municipal. Respetando tales criterios, se justificará que, en la medida de lo posible, cada área homogénea de suelo urbano coincida en la mayor parte de su extensión con barrios o unidades tradicionales de la ciudad consolidada, y que sus límites sean elementos estructurantes de la ordenación urbanística. Sobre estas divisiones de suelo se aplicarán las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada u Ordenanzas, establecidas en el artículo 40”*.

En definitiva, consideramos correcto el aprovechamiento fijado por el perito judicial en su informes.

CUARTO.- Con respecto a los demás parámetros sobre los que se discrepa, debemos en primer lugar señalar que la resolución del Jurado no está suficientemente motivada. El Ayuntamiento valoró el suelo como rural, por lo que el Jurado no puede basarse en su informe para dictar su resolución.

El Jurado no contiene ninguna explicación de los valores utilizados, limitándose a adjuntar las tablas de valores correspondientes a los costes de construcción, sin ningún otro detalle.

En cuanto al valor en venta, el Jurado realiza un *“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 Comunidad de Madrid para determinar las Bases Imponibles en los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, Sucesiones y Donaciones para el ámbito propio de la actuación, superado en todo caso el mínimo de seis muestras previstas por la legislación”*.

No obstante, a pesar de esta explicación, lo cierto es que no se aporta dato alguno que acredite el origen de estos valores; más bien parece que el valor utilizado procede, como en otras ocasiones, de datos de carácter tributario utilizados para determinar las bases imponibles del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales.

Recordemos que el art. 37.1.b) del TRLS de 2015 se refiere a la valoración del suelo urbanizado por el método residual estático, desarrollado reglamentariamente a través del Reglamento de Valoraciones de 2011, que establece en su artículo 22.2 la edificabilidad se aplicará al valor de repercusión calculado conforme al método residual estático, cuyo primer parámetro de la fórmula anteriormente señalada es el valor de mercado o *“valor de venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado”*; éste se calculará *“sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable”*.

Pues bien, el valor utilizado por el Jurado no se ajusta a la norma reglamentaria, pues no se basa ni en estudios de mercado ni en transacciones reales, sino en datos tributarios a los que no se refiere el Reglamento.

Por el contrario, tanto el informe de parte como el del perito judicial sí se ajustan a transacciones reales. Entre ambos, consideramos como más acertado, objetivo y detallado el informe del perito judicial, con explicaciones suficientes y motivadas de sus conclusiones y contestaciones a las objeciones planteadas por el Ayuntamiento.

Lo mismo cabe decir respecto a los costes de construcción y de urbanización considerando, en relación a estos últimos, que no procede su descuento porque el suelo debe considerarse como solar.

QUINTO.- En definitiva, el justiprecio correspondiente a los terrenos expropiados es el recogido por el perito judicial en su informe, es decir, 1.187.367,42 euros.

En cuanto a los intereses de demora, la reciente STS de 12 de enero de 2017, recurso 2400/2015, dictada en unificación de doctrina, concluye que, en expropiaciones por ministerio de la ley, el *dies a quo* para el cómputo de los intereses de demora será el de la presentación de la correspondiente tasación, que en nuestro caso es el 24 de mayo de 2017.

Se basa para ello en la norma especial contenida en el art. 69.2 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, que establece: *“la valoración se entenderá referida al momento de la iniciación del expediente de justiprecio por ministerio de la Ley y los intereses de demora se devengarán desde la presentación por el propietario de la correspondiente tasación”*, fórmula luego reproducida en el art. 202.3 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de

junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Así lo resolvió la STS de 9 de julio de 2012, recurso 4845/2009, y la STS de 4 de marzo de 2016, recurso 997/2014. Esta última, con cita de la anterior, dice: "*Respecto de la fecha de inicio del cómputo de la deuda de intereses, sí la Sala de instancia ha entendido, lo que no rebate el recurrente, que estamos ante un expediente de expropiación por ministerio de la Ley, los intereses de demora, al no existir previsión específica en el art. 227 del RUCyL (Decreto 22/04), se devengarán, conforme al art. 69 del TR de la Ley del Suelo de 1976, es decir "... desde la presentación por el propietario de la correspondiente tasación..." (STS de 9 de julio de 2012, casación 4845/09), en este caso 21 de noviembre de 2007.*

Luego, en esta hipótesis no cuestionada, ése será el "dies a quo" del cómputo de intereses por demora en la fijación del justiprecio y de la indemnización del 25% de dicho justiprecio -dados los términos en los que se plantea el motivo en el que no se discrimina entre los intereses del justiprecio y los de la indemnización por los perjuicios causados en vía de hecho, como tampoco discriminaba la actora en el suplico de su demanda, ni la sentencia recurrida-, cómputo que, sin solución de continuidad, se extiende hasta su completo pago ("dies ad quem")".

CUARTO.- 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 PARCIALMENTE EL RECURSO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO interpuesto por la Procuradora, contra la resolución de 21 de septiembre del Jurado Territorial de Expropiación Forzosa de Madrid dictada en el expediente de justiprecio nº relativa a la valoración de la finca registral 38.041 del Registro de la Propiedad número expediente tramitado a solicitud del interesado de acuerdo con el art. 94 de la LSCM y, en consecuencia, **FIJAMOS COMO JUSTIPRECIO** de la finca expropiada la cantidad de 1.187.367,42 euros, con los intereses legales desde el día 24 de mayo de 2017.

Sin imposición de costas a ninguna de las partes.

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.

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.