

Tribunal Superior de Justicia de Madrid

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Sección Cuarta

C/ General Castaños, 1 , Planta Baja - 28004

33009750

NIG:

Procedimiento Ordinario 864/2017

Demandante: D./Dña.

D./Dña.

Demandado:

AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCON

LETRADO DE CORPORACIÓN MUNICIPAL

SENTENCIA N° 198/2019

Presidente:

D.

Magistrados:

Dña.

Dña.

En la Villa de Madrid a trece de mayo de dos mil diecinueve.

Visto por la Sala del margen el recurso nº 864 de 2017 interpuesto por la representación procesal de DOÑA Y DON contra la Resolución de 21 de septiembre de 2017 del JURADO TERRITORIAL DE EXPROPIACIÓN relativa a la valoración de SOLAR SITO EN EN POZUELO DE ALARCÓN, tramitado a solicitud del interesado en los términos del ARTÍCULO 94 DE LA LSCM, siendo beneficiaria el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón

Habiendo sido parte la Administración de la Comunidad de Madrid representada por sus servicios jurídicos, y el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón

Cuantía: 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 los mismos términos se manifestó el AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCÓN

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 20 de marzo de 2019. Por Providencia de 13 de marzo se acordó suspender el señalamiento para requerir la

aportación del expediente que no podía localizarse, y nuevamente se señaló la audiencia para el día 8 de mayo de 2019.

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

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Se impugna en esta litis la Resolución de 21 de septiembre de 2017 del JURADO TERRITORIAL DE EXPROPIACIÓN relativa a la valoración de SOLAR SITO EN EN POZUELO DE ALARCÓN, tramitado a solicitud del interesado en los términos del ARTÍCULO 94 DE LA LSCM, siendo beneficiaria el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón

Consta en la Resolución:

-Suelo urbano incluido en ámbitos delimitados o con condiciones de desarrollo, , uso comercial.

-La superficie expropiada es de m2, y la superficie total es de m2

-Fecha de inicio de la pieza de valoración 24 de mayo de 2017

-Se trata de suelo urbano incluidos en ámbitos delimitados o con condiciones de desarrollo; uso comercial; aprovechamiento y coeficiente corrector ; se trata de suelo destinado a zona verde; hubo una expropiación parcial en 1993 de m2 por lo tanto la superficie restante es de m2 (superficie que se expropia)

-VALORACIÓN DEL AYUNTAMIENTO: lo valora como suelo rural, en total, euros

-VALORACIÓN DEL EXPROPIADO: propone un valor unitario para el suelo de euros/m2; valora a de conformidad con el RDL 7/2015, por tratarse de suelo en situación de urbanizado, por el método residual, edificabilidad m2/m2 de acuerdo con el art. 8.3.34 de las Normas de Pozuelo, que es la edificabilidad materializable por la administración en suelos dotacionales; en total incluido el 5% de afección, euros

-La fecha a tener en cuenta es la del año siguiente a la solicitud de inicio del expediente de expropiación, es decir el 8 de marzo de 2017

-VALORACIÓN DEL JURADO: aplicando el art. 37.1 del RDL 7/2015 (a efectos de la edificabilidad) por tratarse de suelo urbano consolidado en situación de urbanizado.

- Para la determinación del valor de repercusión por el método residual se acude a las órdenes 1020/1993 y 805/2003 del Ministerio de Economía. 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.

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 parte de un valor en venta de euros/m2, costes de construcción , beneficios de promoción y demás gastos , costes de urbanización euros metro cuadrado, lo anterior da lugar al valor de repercusión de .

A dicho valor de repercusión se le aplica una edificabilidad de obteniendo (tras deducir los costes de urbanización) un valor unitario del suelo de euros/m2 lo que aplicado a la superficie de , da lugar a la cantidad, incluido el 5% de afección, de euros.

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

-LA SUPERFICIE EXPROPIADA no es la que mantiene el jurado sino la total de la finca, es decir m2. La recurrente niega que se diera hace años una previa expropiación de m2.

-Consta aportado en el Expediente administrativo la hoja de aprecio de la propiedad con base en informe pericial de arquitecto del que hay que destacar: valor medio de mercado euros/m2; valor de construcción a partir del Mbc y coeficientes correctores de aplicación en virtud del RD 1020/1993: euros/m2.

-EDIFICABILIDAD: el terreno no la tiene asignada por lo que en aplicación del art. 37.1, hay que tener en cuenta el ámbito de la Norma Zonal 7 zona verde. Edificabilidad m2/m2.

Por lo tanto, en su **hoja de aprecio** y con base en el informe del ARQUITECTO Sr. , se defendió:

Valor en venta, ; valor de la construcción ; el valor de repercusión es de euros y teniendo en cuenta la edificabilidad de , el valor unitario es lo que aplicado a la superficie antes mencionada da lugar a un total, incluido el 5% de afección de euros.

-CRÍTICA A LA RESOLUCIÓN DEL JURADO:

Respecto del valor en venta, el jurado no lo acredita. El Jurado parte de los valores consignados en el Libro de Ayuda al Contribuyente de la CAM, valores mínimos de referencia y meramente fiscales para liquidar ITPAJD y DONACIONES.

Manifiesta la recurrente que lo idóneo sería partir de transacciones reales pero que a falta de ellas ha acudido al IDEALISTA.com para obtener la cantidad de , en relación con ofertas en el (**primer semestre de 2017** , viviendas de nueva planta. Folio 50 del expediente).

Entiende la recurrente que el jurado no acredita la edificabilidad que defiende de , supuestamente correspondiente al .

Sigue diciendo el recurrente que calculada la edificabilidad de acuerdo con los criterios establecidos en el art. 37, la edificabilidad del ámbito obtenida del documento del Plan Parcial es de m2/m2 .

El vigente PGOU de Pozuelo establece un coeficiente de edificabilidad para las parcelas dotacionales de luego esta y no otra sería la edificabilidad aplicable más lógica.

Obra en el expediente informe pericial folio 53 y siguientes en el que se hace constar una edificabilidad de , superior por lo tanto a la consignada por el Jurado.

-Respecto al Coste de urbanización consignado por el Jurado de euro, no se acredita de donde se obtiene dicha cifra y además no pueden tenerse en cuenta costes de urbanización cuando el propio jurado parte de que se está ante suelo urbano consolidado

En la **FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA DE LA DEMANDA** por la recurrente, para defender el precio que ha utilizado de valor en venta, a partir de IDEALISTA, COM, cita st del TS de fecha 23 de septiembre de 2016, en la que en relación con la posibilidad de tener en cuenta ofertas de portales de internet, para valorar, se dijo:

“.....la existencia -y acreditación- de un mercado representativo de inmuebles comparables, es claro que, pese a lo afirmado por la Sala de instancia, existía ese mercado de comparables y así se reconoce tanto en el dictamen del Departamento de Construcción y Tecnología Arquitectónicas de la UPM, emitido por el Arquitecto Don. (aportado con la demanda e incorrectamente interpretado por el Tribunal de instancia, en el que se dice <<... se acredita con los testigos ofrecidos -6, por el Arquitecto que suscribió la hoja de aprecio-, obtenidos, de 16 promociones de pisos de obra nueva llave en mano, en el portal inmobiliario "idealista.com", sitas en el distrito de (en el que se encuentra la finca) y (colindante), perfectamente identificados (calle y nº, superficie construida, precio €/m2 media promoción), y, en el muestreo de 22 testigos, seleccionados en el mismo portal, en el , en y en , identificados con calle, nº, superficie construida, precio total y precio m2, tal como queda reflejado en el informe del Perito de designación judicial, si bien, en este caso, se refieren a datos de 2012, a cuyos precios se les ha aplicado un incremento del 10% (estimado por idealista.com en la fecha del informe, 2012) como

consecuencia de la bajada creciente del precio de la vivienda desde el inicio de la "crisis". Testigos obtenidos de "un estudio de mercado estadísticamente significativo", tal como exige el art. 22.1 del Reglamento de Valoraciones de 2011 , que, aunque no estaba vigente, si puede utilizarse, como ha sido reconocido reiteradamente por esta Sala, a efectos interpretativos, sin que quepa excluir las ofertas de promociones inmobiliarias de nueva creación " llave en mano", como son las aquí tomadas en consideración.

En estas circunstancias hablar de inexistencia de mercado de comparables y rechazar los testigos ofrecidos porque se han obtenido de portales inmobiliarios - <<por lo que no podemos concretar [afirma la sentencia] si se refiere a ofertas o a transacciones ya realizadas y si los testigos son realmente homogéneos>> -, no se corresponde con los datos arrojados por las pruebas practicadas, sin que, en todo caso, ello autorizara nunca a confirmar un valor de repercusión que no se ha obtenido con arreglo a la normativa aplicable."

-Respecto del área homogénea, sigue diciendo el recurrente que se trata de determinar la edificabilidad asignada a una parcela calificada como zona verde colindante con dos ámbitos de usos privados, los y y un terreno incluido en la de Dotaciones Públicas.

Que el jurado opta por considerar la edificabilidad del y lo cuantifica erróneamente en cuando el tiene una edificabilidad de .

Partiendo de dicho API en la hoja de aprecio se obtuvo una edificabilidad de . Sin embargo, en la demanda se defiende , porque estamos ante un suelo finalista que por lo tanto está regulado por las normas urbanísticas, sujetos a la ordenanza, (y no ante un suelo contenido en un sector con Planeamiento Parcial en vigor, como es el caso del). En definitiva el recurrente acude al art. 8.3.34 del PGOU de Pozuelo, norma 6 que regula los úsels destinados a usos dotacionales públicos, edificabilidad objetiva y mínima materializable

-Respecto de los costes de urbanización entiende que no proceden porque se está ante un suelo urbano consolidado, un suelo finalista regulado por norma zonal, frente a la sectorización que supuso crear el Plan parcial ciudad de la imagen. Como tal suelo finalista tiene la condición de solar con todos los servicios inherentes.

Por la Comunidad de Madrid y por el Ayuntamiento de Pozuelo se **CONTESTA A LA DEMANDA** sustentando el acto impugnado en sus propios términos.

TERCERO.- El 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 establece:

Artículo 37 Valoración en el suelo urbanizado

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.

CUARTO.- El TS recuerda en sentencia como la del 27 de abril de 2015 (ROJ: STS 1787/2015 - ECLI:ES:TS:2015:1787) Recurso: 70/2013, que la presunción de acierto del jurado no se desvirtúa por un dictamen pericial de parte que valore partiendo de una clasificación del suelo que no es la propia. Se dice en la sentencia:

"TERCERO.- Según proclama constante Jurisprudencia, que la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de junio de 1.992 reitera, los acuerdos de los Jurados merecen ser acogidos con el crédito y autoridad que se desprende de su doble composición técnico-jurídica y de su permanencia y estabilidad, lo cual, si bien no es óbice alguno para que los Tribunales puedan ordenar la nulidad

de sus decisiones, para ello tiene que producirse una infracción de preceptos legales o un error o disconformidad patente con elementos de juicio que obren en el expediente o fueren aportados a los autos, gozando dichos organismos de la Administración Pública de cierta discrecionalidad técnica, a fin de determinar y concretar con exactitud el justo valor de los bienes expropiados, pudiendo hacer uso para lograrlo de las facultades previstas en el art. 43 de la Ley de Expropiación Forzosa, aportando sus miembros los conocimientos adquiridos por la diversa experiencia de cada uno de ellos; si no existe prueba que ante la jurisdicción contencioso-administrativa destruya las apreciaciones que hace el Jurado, ha de estarse a cuanto éste decidió, porque el recurso es un proceso a un acto que goza de la presunción de acierto. “

QUINTO.- En el supuesto de autos procede el análisis en primer lugar de la valoración pericial aportada por la recurrente con la hoja de aprecio.

Se trata del Dictamen emitido por los Arquitectos Sr. _____ y otros, que obra en el expediente administrativo, folios 41 y siguientes, que acompañaba a la Hoja de aprecio.

En síntesis en el dictamen se utilizan los siguientes parámetros: Superficie: _____ m²; valor en venta se utiliza el ámbito más próximo _____, y los testigos que se aportan consisten en ofertas que proceden de la publicación del IDEALISTA. Com, dando lugar a la cantidad de _____ euros/m²; valor de construcción _____; valor de repercusión _____; Edificabilidad según el artículo de las Normas 8.3.34 por tratarse de suelos dotacionales: _____; TOTAL incluido el Premio de Afección: _____ euros.

En relación con dicho dictamen procede la cita que la propia recurrente consigna en su demanda. Por el Tribunal Supremo se dictó sentencia, **Nº de Resolución: 2045/2016, Fecha de Resolución: 23/09/2016, Ponente:** _____ que casó la *Sentencia nº 1.521, dictada -18 de diciembre de 2014- por la Sección Cuarta de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el P.O. 1208/10*, deducido frente a la resolución del Jurado Territorial de Expropiación Forzosa de la Comunidad de Madrid de 10 de noviembre de 2010.

Consta en la sentencia del Tribunal Supremo:

“ **PRIMERO.-** *La Sentencia, con estimación parcial del recurso deducido por el propietario Sr. _____, fijó el justiprecio de la finca en _____; (incluido premio de afección. El Jurado reconoció un justiprecio de _____); resultado de aplicar un aprovechamiento de _____ m²/m² (frente al de _____ m²/m² aplicado por el Jurado), y manteniendo el valor de repercusión*

La Sala de Madrid acogió la pretensión actora de que, al no tener los terrenos asignada edificabilidad por la ordenación urbanística en razón de su destino de red pública de uso viario y no estar incluidos en ámbitos de gestión, a efectos valorativos, entendió que debía aplicarse la edificabilidad media y el uso mayoritario del ámbito espacial homogéneo en que, por usos y tipologías, los hubiera incluido la ordenación urbanística, acogiendo la edificabilidad fijada por el Arquitecto Sr. _____ en su informe (_____ m²/m²), que es el aprovechamiento tipo del área de reparto, a la que pertenece la finca.

Mantuvo, sin embargo, el valor de repercusión _____ - calculado por el Jurado por el método residual estático, con aplicación de la <<sistemática establecida en la Orden 1020/2003 del Ministerio de Economía, sobre normas de valoración catastral de bienes inmuebles" (Consideración Jurídica Tercera de su pronunciamiento valorativo), reproduciendo la sentencia el apartado "1.Valor del Suelo-Pronunciamiento Valorativo" de la resolución recurrida, y, rechazando el fijado por el Arquitecto Sr. _____ en la hoja de aprecio (_____ /m²), ratificado en su informe de 22 de noviembre de 2011, aportado con la demanda, así como el calculado por el Perito de designación judicial Sr. _____ (_____ /m²) porque << el propio perito reconoce en su informe la inexistencia de un mercado representativo en el entorno próximo a la finca y, por ello, en lugar de utilizar comparables opera con los que resultan de la fuente "Tasamadrid", las cuales no tienen la fiabilidad y objetividad necesarias. Al igual que ocurre con el otro informe del perito de parte y del informe del perito de Sala, que para obtener el valor del mercado parte de datos del "idealista.com",

FUNDAMENTOS DE DERECHO

SEGUNDO:.....

Los **MOTIVOS PRIMERO, SEGUNDO y TERCERO** plantean sustancialmente, desde diversos ángulos, la misma cuestión.....

Dicho esto, y siendo presupuesto insoslayable para la utilización del método de comparación a efectos de obtener el VM (valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado, para el cálculo del valor residual por el método estático en la fórmula establecida en el art. 42 de la Orden), la existencia -y acreditación- de un mercado representativo de inmuebles comparables, es claro que, pese a lo afirmado por la Sala de instancia, existía ese mercado de comparables y así se reconoce tanto en el dictamen del Departamento de Construcción y Tecnología Arquitectónicas de la UPM, emitido por el Arquitecto Don. (aportado con la demanda e incorrectamente interpretado por el Tribunal de instancia, en el que se dice <<...dada la dificultad de aplicar el método de **actualización de rentas** (no existen apenas edificios terminados ofertados en alquiler en el mercado inmobiliario de Madrid), debe entenderse que el método al que el art. 40 de la Orden ECO remite para el cálculo del "valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado" es el de comparación regulado en los artículos 20 y siguientes de la Orden...."), y se acredita con los testigos ofrecidos -6, por el Arquitecto que suscribió la hoja de aprecio-, obtenidos, de 16 promociones de pisos de obra nueva llave en mano, en el portal inmobiliario "idealista.com", sitas en el distrito de (en el que se encuentra la finca) y (colindante), perfectamente identificados (calle y nº, superficie construida, precio media promoción), y, en el muestreo de 22 testigos, seleccionados en el mismo portal, en el , en y en , identificados con calle, nº, superficie construida, precio total y precio m2, tal como queda reflejado en el informe del Perito de designación judicial, si bien, en este caso, se refieren a datos de 2012, a cuyos precios se les ha aplicado un incremento del 10% (estimado por idealista.com en la fecha del informe, 2012) como consecuencia de la bajada creciente del precio de la vivienda desde el inicio de la "crisis". Testigos obtenidos de "un estudio de mercado estadísticamente significativo", tal como exige el art. 22.1 del Reglamento de Valoraciones de 2011 , que, aunque no estaba vigente, si puede utilizarse, como ha sido reconocido reiteradamente por esta Sala, a efectos interpretativos, sin que quepa excluir las ofertas de promociones inmobiliarias de nueva creación " llave en mano", como son las aquí tomadas en consideración.

En estas circunstancias hablar de inexistencia de mercado de comparables y rechazar los testigos ofrecidos porque se han obtenido de portales inmobiliarios - <<por lo que no podemos concretar [afirma la sentencia] si se refiere a ofertas o a transacciones ya realizadas y si los testigos son realmente homogéneos>> -, no se corresponde con los datos arrojados por las pruebas practicadas, sin que, en todo caso, ello autorizara nunca a confirmar un valor de repercusión que no se ha obtenido con arreglo a la normativa aplicable.

Procede, en consecuencia, **ESTIMAR LOS MOTIVOS, PRIMERO, SEGUNDO, TERCERO, e igualmente, el CUARTO**, en el que se denunciaba la arbitraria valoración de la prueba, en razón a las conclusiones que la sentencia extrajo de las periciales obrantes en autos.

....

FALLO

fijando el justiprecio en ; (incluido premio de afección), cantidad que devengará el interés de demora procedente. Sin costas."

Antes de valorar la pericial hasta ahora comentada, procede entrar a conocer la pericial judicial recaída en este procedimiento.

SEXTO.- Por esta misma sala y sección se dictó en fecha 11 de febrero de 2019, sentencia en el PO 865 de 2017, relativa a valoración art. 94 de finca sita en Pozuelo, en , suelo urbano también destinado a zona verde y en el que el Jurado tuvo en cuenta también allí un aprovechamiento de , tratándose también allí de un terreno limítrofe con el y con el . Dicha sentencia ha de ser tenido en cuenta para resolver las presentes actuaciones por razones de

seguridad jurídica. En la misma se dijo:

“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 _____, sin explicación alguna, aceptando el propuesto por el Ayuntamiento, que acude al aprovechamiento correspondiente al API 4.8-01 Ciudad de la Imagen.

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 _____, 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 _____, 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 _____ como al suelo colindante por el norte, sur y este, todos los cuales son de uso residencial.

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

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 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 informe.

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.”

Volviendo a las presentes actuaciones:

Consta en Autos PERICIAL EMITIDA POR PERITO INSACULADO. Se trata del Arquitecto Sr. _____, quien consigna los siguientes datos y parámetros: La finca se encuentra situada _____ de Pozuelo, cercana a la confluencia con _____; consta una expropiación hecha por la CAM en el año 1993, con motivo del _____, de lo que se deduce que la superficie a expropiar se obtiene de descontar de la superficie registral lo expropiado por dicho organismo, resultando una superficie neta de _____ m².

Se trata de suelo urbano consolidado que no precisa de obras de urbanización. El suelo no tiene asignada edificabilidad. Para obtener la edificabilidad, y partiendo de art. 37 del RD de 2015 y del art. 20 del Reglamento, manifiesta el perito que se aplican los parámetros urbanísticos (edificabilidad media y uso mayoritario de las fincas situadas en su entorno, definido este como aquella zona con una ordenación urbanística homogénea y diferenciada del resto. Siendo el entorno inmediato a la finca a expropiar dos áreas de planeamiento incorporado: el _____, (uso mayoritario residencial y tipología edificación colectiva) y el _____ (que el perito no tiene en cuenta debido a su consideración como _____ tanto para el municipio de Pozuelo como en el desarrollo metropolitano madrileño, e incluso en nuestra Comunidad dado que presta un servicio más allá del estricto municipio).

Respecto del Valor en Venta, el perito aporta 7 testigos obtenidos del Registro de la propiedad que reflejan transacciones reales de viviendas de uso residencia y tipología colectiva, realizadas en el año 2017, en el _____ que se corresponde con el antiguo PLAN PARCIAL _____. En concreto, la suma es _____ euros/m².

Los gastos de construcción los obtiene el perito de los “costes de referencia de la edificación” que publica la CAM y para residencial colectivo, consigna un coste de _____ euros. El valor de repercusión del suelo se obtiene de lo anterior dando lugar a la cantidad de _____ euros.

En cuanto a la Edificabilidad, el perito judicial la fija en
Lo anterior da lugar a la cantidad de **euros**, cantidad que incluye el 5% de afección.

SÉPTIMO.- A la vista de todo lo anterior, se valoran las purebas en los siguientes términos:

En primer lugar en relación con la superficie: como ya se ha dicho, el perito judicial afirma que consta una expropiación (de m²) hecha por la CAM en el año 1993, con motivo del desdoblamiento de , de lo que se deduce que la superficie a expropiar se obtiene de descontar de la superficie registral lo expropiado por dicho organismo, resultando una superficie neta de . Por lo tanto, esta es la superficie a tener en cuenta.

En cuanto al valor en venta: como ya se ha visto, la hoja de aprecio viene acompañada de una pericial que parte de un valor en venta obtenido de portales de internet, sin que ello sea necesariamente rechazable a la vista de la sentencia citada del TS de septiembre de 2016.

En relación con ello, procede también la cita de nuestra sentencia recaída en el PO 265 de 2017 de fecha 14 de marzo de 2019 en la que dijimos: “Es doctrina de esta Sala que los valores obtenidos de portales inmobiliarios deben ser analizados con prudencia, poniéndose en duda como regla general dichas valoraciones, al tratarse de 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 (por todas, sentencia de 31 de octubre de 2016, recurso 210/2015, 7 de noviembre de 2016, recurso 411/2015, 6 de marzo de 2017, recurso 19/2016, 23 de abril de 2018, recurso 571/2016)”

También en este procedimiento que ahora resolvemos, dado que se tienen datos de transacciones reales, a dichos datos deberá estarse por cuanto que de los mismos se obtiene un mejor reflejo de la realidad del valor en venta. Como ya se ha dicho, respecto del Valor en Venta, el perito aporta 7 testigos obtenidos del Registro de la propiedad que reflejan transacciones reales de viviendas de uso residencia y tipología colectiva, realizadas en el año 2017, en el que se corresponde con el antiguo . En concreto, la suma es **euros/m²**. Pues bien, esta sala y sección acepta que dicha suma es la que se ha de tener en cuenta.

Respecto de los gastos de construcción ya hemos dicho que los obtiene el perito judicial de los “costes de referencia de la edificación” que publica la CAM y para residencial colectivo, consigna un coste de euros, cifra muy cercana a la utilizada por el Jurado de . El valor de repercusión del suelo que se tiene en cuenta es el de euros. El perito explica en la aclaración al informe las razones por las que no deduce costes de urbanización, en concreto, porque el suelo no precisa procesos de renovación o reforma interior, ni de obras de urbanización a realizar en régimen de actuaciones integradas de ejecución de planeamiento alguno.

En cuanto a la Edificabilidad: el perito judicial la fija en

En sus aclaraciones el perito ha manifestado que para determinar la edificabilidad media ha tenido en cuenta todos los usos privativos de ámbito espacial homogéneo. Asimismo explica el perito que ha excluido para calcular la edificabilidad el pro su singularidad, por su especialidad como parque audiovisual, tanto para el municipio como para el desarrollo metropolitano madrileño, e incluso de nuestra CAM, dado que presta un servicio más allá del municipal.

Lo anterior da lugar a la cantidad de **euros**, cantidad que incluye el 5% de afección.

OCTAVO.- 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 29 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.

NOVENO.- No procede imposición de costas al ser esta sentencia ESTIMATORIA PARCIAL

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

FALLAMOS

1.- ESTIMAR EN PARTE el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la representación procesal de DOÑA Y DON contra la Resolución de 21 de septiembre de 2017 del JURADO TERRITORIAL DE EXPROPIACIÓN relativa a la valoración de EN POZUELO DE ALARCÓN, tramitado a solicitud del interesado en los términos del ARTÍCULO 94 DE LA LSCM, siendo beneficiaria el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, revocando la resolución del jurado, y en consecuencia, FIJAMOS COMO JUSTIPRECIO de la finca expropiada la cantidad de euros, cantidad que incluye el 5% de afección, más los intereses legales desde el día 29 de mayo de 2017.

2.- SIN 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.

D.

Dña.

Dña.