

**Tribunal Superior de Justicia de Madrid**  
Sala de lo Contencioso-Administrativo  
**SECCIÓN DE EJECUCIONES Y EXTENSIONES**  
**DE EFECTOS - - GRUPO 4 - c/ Génova, 10**

33011600 - NIG:

**Ejecución de títulos judiciales 94/2018 del Procedimiento Ordinario 426/2013-(4ª)**

**De:** - PROCURADOR D./Dña.

**Contra:** AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCON - LETRADO DE CORPORACIÓN MUNICIPAL

- LETRADO DE COMUNIDAD AUTÓNOMA



(01) 32212209256

Sección Origen: TSJ de Madrid-Sec. nº 04 de lo Contencioso-Admvo., Procedimiento Ordinario 426/2013

## **A U T O**

**ILMO. SR. PRESIDENTE:**

D./Dña.

**ILMOS. SRES. MAGISTRADOS:**

D./Dña.

D./Dña.

En Madrid, a dieciocho de julio de dos mil diecinueve.

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**ÚNICO.-** Interpuesto, en tiempo y forma por, respectivamente, el Letrado Consistorial del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, y por la representación procesal de recurso de reposición contra Auto de fecha 10/05/2019, se dio traslado a las demás partes para su impugnación, con el resultado que obra en autos.

### **FUNDAMENTOS JURÍDICOS**

**PRIMERO.-** La LJCA dispone:

*Artículo 79*

**1.** Contra las providencias y los autos no susceptibles de apelación o casación podrá interponerse recurso de reposición, sin perjuicio del cual se llevará a efecto la resolución impugnada, salvo que el órgano jurisdiccional, de oficio o a instancia de parte, acuerde lo contrario.

**2.** No es admisible el recurso de reposición contra las resoluciones expresamente exceptuadas del mismo en esta Ley, ni contra los autos que resuelvan los recursos de reposición y los de aclaración.

**3.** El recurso de reposición se interpondrá en el plazo de cinco días a contar desde el siguiente al de la notificación de la resolución impugnada.

**4.** Interpuesto el recurso en tiempo y forma, el Secretario judicial dará traslado de las copias del escrito a las demás partes, por término común de cinco días, a fin de que puedan impugnarlo si lo estiman conveniente. Transcurrido dicho plazo, el órgano jurisdiccional resolverá por auto dentro del tercer día.

**SEGUNDO.-** En primer lugar, recordemos que la sentencia del TS citada en el Auto que ahora se recurre estableció las siguientes bases:

“Así pues, en el caso de autos, el justiprecio de la expropiación de los m<sup>2</sup> deberá calcularse, por el perito arquitecto designado al efecto en ejecución de sentencia, según lo establecido en la Ley 6/1998, de 13 de abril. El justiprecio deberá referirse a la fecha de 14 de noviembre de 2012 que corresponde a la petición de valoración efectuada al jurado por el interesado y atendiendo a su carácter de suelo urbano no consolidado, de conformidad con los arts. 28, 29 y 30 de la Ley 6/98.

Con carácter preferente, se calculará el justiprecio aplicando al aprovechamiento resultante los valores establecidos a la fecha de referencia en las ponencias de valores catastrales, caso de estar vigentes dichos valores por no haber transcurrido el plazo de y no se hubiese modificado el planeamiento urbanístico aplicable a los terrenos (art. 28.1 de la Ley 6/98). Expirado el plazo para el que las ponencias catastrales fueron aprobadas o, en su caso, cuando haya habido una modificación sobrevenida del planeamiento urbanístico incompatible con ellas habrá de estarse a lo que el párrafo 4 del mismo artículo establece y se aplicará el valor de repercusión calculado por el método residual estático, partiendo de datos contrastados.

Dado que por su destino a dotaciones carece de aprovechamiento lucrativo se calculará el aprovechamiento correspondiente a los terrenos conforme a la media ponderada de los aprovechamientos correspondientes al uso predominante del polígono fiscal o, en su defecto, el del entorno homogéneo correspondiente.

Del valor resultante se descontará el importe de las obras de urbanización pendiente de ejecutar.

En todo caso, no podrá fijarse un importe del justiprecio superior a euros reclamado por los expropiados de acuerdo con su hoja de aprecio. Ni inferior a €, en que valora los terrenos el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón.

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

**TERCERO.- Por el AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCÓN se ha planteado RECURSO DE REPOSICIÓN en el que se alega:**

**-ERRÓNEA elección y determinación del ÁMBITO HOMOGÉNEO**, infracción del artículo 20 del RD 1492 de 2011 Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo. En relación con ello se manifiesta que no se ha pronunciado la sala en relación a la alegación consistente en “Falta de homogeneidad entre las características urbanísticas y tipologías edificatorias de los ámbitos urbanísticos incluidos en el “ámbito espacial” escogido por el perito, infracción del art. 20 en relación con la jurisprudencia citada”.

Es decir, se ha infringido el art. 20 del reglamento en dos aspectos: el ámbito elegido no es urbano, sino urbanizable; y se han elegido como áreas homogéneas las que tienen entre ellas mismas heterogeneidad en sus parámetros jurídico-urbanísticos”.

En el Auto se ha dicho que el y el “se trata de UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO” por haberlo dicho el perito insaculado.

Sin embargo el informe nunca califica dichos ámbitos como de suelo urbano porque no lo son, y de la redacción del perito se desprende que son ámbitos URBANIZABLES. Además, según informe de los técnicos municipales, los dos ámbitos (elegidos por el perito) se encuentran en situación de rural conforme al TR de la Ley del suelo; el planeamiento se encuentra en estos dos ámbitos en fase de desarrollo.

En definitiva, esos dos ámbitos no cuentan en la actualidad con los instrumentos necesarios para su desarrollo y son en definitiva Suelo Urbanizable no SUELO URBANIZADO como exige el art. 20 del Reglamento.

La necesidad de que en la determinación del ámbito homogéneo únicamente estén incluidos suelo urbanizado es imprescindible para que la valoración sea válida: porque los suelos que no están urbanizados están siempre sujetos a modificaciones; solo cuando se trata de suelo urbano pueden encontrarse testigos fiables para calcular entre otros el valor de metro cuadrado a través de estudio de transacciones reales (transacciones reales que no existen en los terrenos urbanizables); y porque solo cuando el ámbito está urbanizado pueden elegirse las calidades de las viviendas.

### **-Infracción de la Jurisprudencia en cuanto a FALTA DE HOMOGENEIDAD entre las CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS Y TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS**

Ni siquiera entre ellas guardan homogeneidad pues en el el uso característico es vivienda unifamiliar con parcela mínima de m<sup>2</sup> y en el , . Y una vez más cita el ayuntamiento el art. 20 del Reglamento.

Respecto de estas dos primeras alegaciones debe partirse de la ST del TS que ordena valorar conforme a lo dispuesto en la ley del 98. Dicha ley contempla una categorización del suelo distinta a la recogida en el TR de 2008 y por lo tanto, distinta a lo que se regula en su reglamento (norma del 2011).

En estas dos alegaciones, se incurre por la parte error al utilizar los conceptos de una norma en el ámbito de aplicación de otra norma: recordemos que, como se dijo en la sentencia, estamos ante SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, y recordemos que en el TR de 2008 lo suelos son bien rurales, bien urbanizados; solo se contemplan en esa ley esas dos situaciones básicas. A pesar de lo anterior, insiste el ayuntamiento en seguir calificando el suelo como rural (según sus informes técnicos) y añadiendo “conforme al TR de la ley del suelo”, norma que ya se ha dicho no es aplicable.

Sigue diciendo el Ayuntamiento que se han elegido dos ámbitos que NO son URBANIZADOS, categoría esta que no se corresponde con lo que se contempla en la ley del 98; y se cita el Art. 20 del Reglamento, norma que no es aplicable. Y manifiesta que se está ante suelo urbanizable pues no cuenta con los instrumentos necesarios para su desarrollo, criticando con ello la calificación de “suelo urbano “ hecha por el perito. Sin embargo debe recordarse una vez más que según la sentencia se trata de SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

En definitiva, el concepto de “entorno homogéneo” debe interpretarse en el marco de la ley del 98, y por lo tanto teniendo en cuenta que se está ante SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, por lo que habrá que acudir, como ha hecho el perito, a unidades de ejecución de suelos urbanos no consolidados. Los ámbitos tenidos en cuenta por el perito únicamente difieren en cuanto a la tipología de la vivienda, pero no por ello dejan de ser “homogéneos”.

**-Ausencia injustificada de testigos válidos pues se han aceptado ofertas inmobiliarias y no datos de transacciones reales.** El perito hubiera podido acudir al Registro (artículo 332 del Reglamento Hipotecario). Y respecto de la consideración hecha en el auto recurrido, en relación a que la crítica del ayuntamiento resulta poco coherente con lo que se consignó en su informe técnico, se alega jurisprudencia relativa a que la vinculación con la hoja de aprecio se aplica únicamente a lo relativo a la suma total de la valoración.

Pues bien, en relación con ello ha de mantenerse lo ya dicho en el auto recurrido: esta sala trata con prudencia los valores que proceden solo de ofertas; y a ello se ha de añadir que dichos valores, como ha manifestado el TS en la sentencia que se citó en el auto, pueden ser tenidos en cuenta.

Respecto de que el ayuntamiento no ha incurrido en infracción de la “vinculación a la hoja de aprecio” lo cierto es que la jurisprudencia que invoca sobre dicha vinculación no es aplicable al supuesto a resolver, pues como ya se dijo, el informe aportado por el ayuntamiento no se ha considerado prueba pericial y menos aún hoja de aprecio; y, como se dijo en el auto recurrido, resulta poco coherente criticar una fuente, criterio o característica del informe pericial, cuando en la crítica de valoración que hace el técnico municipal, el firmante incurre en aquello que se critica (cita valores derivados de ofertas).

**-Desviación metodológica por infracción del art. 22 del Reglamento al no fundarse en un estudio de mercado estadísticamente significativo.**

La oferta inmobiliaria citada por el perito consistente en una publicación del ABC no cumple con lo anterior.

Debe desestimarse esta alegación por cuanto que en el informe se consigna “análisis de mercado residencial existente de acuerdo con los datos contrastados recabados del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid...”

**CUARTO.- Por la parte recurrente se interpone RECURSO DE REPOSICIÓN en los siguientes términos:**

**-Se debe mantener el coeficiente de acabados de** recogido en el informe pericial en lugar del de consignado en el Auto. Procede desestimar dicha alegación por cuanto que en el Auto como la propia recurrente reconoce, no se dice que los valores procedan en su mayoría de la finca sino que se dice que “en gran parte proceden de la finca”.

**-Estimación del informe de la entidad TINSA** para fijar e valor de producto inmobiliario.

Procede desestimar dicha alegación por cuanto que como se ha visto, el TS en su sentencia acordó que la valoración la llevaría a cabo un perito nombrado al efecto, pero sobre todo porque la alternativa que ofrece la parte incurre en lo que se ha estado criticando en el procedimiento, es decir, que se trata de ofertas y no de ventas reales.

**-Respecto del cálculo del aprovechamiento** insiste el recurrente en que se ha de estar a la media de aprovechamientos de todos los y, es decir, teniendo en cuenta la totalidad de unidades de ejecución recogidas en el PGOU, por cuanto que dicha solución ha sido aceptada por el TS.

Pues bien, en relación con ello hay que recordar que el TS en sentencias como la de 24 de septiembre de 2018 se dijo: “Otra ha de ser la respuesta a la determinación del entorno, pues, como señala la citada sentencia de 11 de octubre de 2011, «el entorno a tomar en consideración será más o menos amplio dependiendo del grado de dificultad para determinar qué es lo representativo». Tan es así que, como ya dijo la sentencia de esta Sala de 29 de noviembre de 2005, en ausencia de un entorno adecuado cuyo aprovechamiento pueda ser razonablemente aplicado a la finca que se debe valorar, cabe tener en cuenta el aprovechamiento medio de todo el Plan General de Ordenación Urbana: a falta de otros datos, el único entorno representativo viene dado por todo el territorio comprendido en el planeamiento general. Este criterio ha sido más tarde reiterado por la sentencia de esta Sala de 21 de febrero de 2006 .»

Como consta en la sentencia citada, dicha solución solo cabe en el supuesto de “ausencia de un entorno adecuado cuyo aprovechamiento pueda ser razonablemente aplicado a la finca que se debe valorar”, lo que en ningún momento ha sido considerado por el perito como supuesto equivalente al de autos.

**-Inexistencia de gastos de urbanización** o disminución de los mismos en su caso. Pues bien debe recordarse que a la vista de lo dispuesto en la sentencia del TS los gastos de urbanización deben descontarse; que el perito ha consignado como reconoce la parte, la cantidad a la que ascienden dichos gastos; y que la crítica de la parte no viene acompañada de concreta alegación relativa a qué obras de urbanización ya se encuentran ejecutadas, ni va más allá de la afirmación de que la urbanización del entorno ya se encuentra terminada.

**-Por último se solicita se consigne el pago de los intereses del art. 56 y 57 de la LEF**, siendo ello procedente. Sin embargo no puede computarse el inicio de los mismos como pide la parte desde seis meses desde el inicio del procedimiento expropiatorio.

Por esta Sala y Sección se ha resuelto la cuestión relativa a los intereses que se generan en los supuestos del art. 94 de la LSCM, en numerosas resoluciones. Entre ellas cabe destacar la recaída en fecha 1 de enero de 2018 en el Procedimiento Ejecución Títulos Judiciales 690/2017, resolución en la que se dijo lo siguiente: “Por el Tribunal Supremo se ha resuelto dicha cuestión en STS de 12 de enero de 2017, recurso 2400/2015. Esta sentencia, dictada en unificación de doctrina, **concluye que el dies a quo para el cómputo de los intereses de demora será el de la presentación de la correspondiente tasación.**”

Por tanto, el dies a quo en expropiaciones por ministerio de la ley será la fecha de solicitud del expropiado, con base 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 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")".

Por tanto, los intereses de demora se devengan desde la fecha de presentación de la tasación que, tuvo lugar el día .....

A la vista de lo anterior no procede acoger la fecha de inicio de cómputo de intereses que pretende la recurrente, sino que, dado que como se dice en la sentencia que estamos ejecutando, se trata de una expropiación ex art. 94, la fecha de inicio será la fecha de presentación de la hoja de aprecio.

#### **QUINTO.- Sin costas**

Vistos los artículos citados y demás de pertinente aplicación, siendo ponente la **Ilma. Sra. Dña.**

#### **PARTE DISPOSITIVA**

**PROCEDE:** Mantener el auto recurrido y desestimar los recursos interpuestos por ambas partes.

Procede consignar en el auto recurrido que la suma fijada generará intereses en los términos del art. 56 y 57 de la LEF, de acuerdo con lo resuelto en la fundamentación jurídica de esta resolución.

Dese al depósito constituido por la Procuradora Dña. , el destino legal oportuno.

El presente auto 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 **previa constitución del depósito** previsto en la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial, bajo apercibimiento de no admitir a trámite dicho recurso.

Dicho depósito habrá de realizarse mediante el ingreso de su importe en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de esta Sección, cuenta-expediente nº , especificando en el campo concepto del documento Resguardo de ingreso que se trata de un "Recurso" 20 Contencioso-Reposición/Súplica (50 euros). Si el ingreso se hace mediante transferencia bancaria, se realizará a la cuenta general nº y se consignará el número de cuenta-expediente en el campo "Observaciones" o "Concepto de la transferencia" y a continuación, separados por espacios, los demás datos de interés.

Lo acuerdan, mandan y firman los Ilmos/as. Sres/as. anotados en el encabezamiento de la presente resolución.