

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

NIG:

Procedimiento Ordinario 630/2021

Demandante:

PROCURADOR Dña.

Demandado:

LETRADO DE COMUNIDAD AUTÓNOMA
AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCON
LETRADO DE CORPORACIÓN MUNICIPAL

Perito:

SENTENCIA N° 20/2023

Presidente:

D.

Magistrados:

D.

Dña.

D.

D.

En Madrid, a 22 de marzo de 2023.

Vistos por la Sala, constituida por los magistrados y la magistrada indicados más arriba, los autos del presente recurso contencioso-administrativo número 630/2021, interpuesto por la J representada por la Procuradora de los Tribunales doña y bajo la asistencia letrada de don , contra el Acuerdo del Jurado Territorial de Expropiación de la Comunidad de Madrid de desestimatorio del recurso de reposición interpuesto contra el Acuerdo de que fijó cómo justiprecio de la finca en el término municipal de Pozuelo de Alarcón, en la cantidad de euros, incluido el % de premio de afección.

Ha sido parte el Letrado de la Comunidad de Madrid y el Letrado consistorial del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón.



ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. Interpuesto el presente recurso y previos los oportunos trámites, se confirió traslado a la parte actora por plazo de veinte días para formalizar la demanda, lo que verificó por escrito en el que, tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que estimó pertinentes, suplica que se estimen “*íntegramente las pretensiones formuladas por la demandante*”.

SEGUNDO. El Letrado de la Comunidad de Madrid, en la representación que ostenta, una vez conferido el trámite para contestar a la demanda, presentó escrito en el que, tras aducir los hechos y los fundamentos de Derecho que considera de aplicación, suplica que se dicte sentencia que desestime el recurso. El Letrado consistorial del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, una vez conferido el trámite para contestar a la demanda, presentó escrito en el que, tras aducir los hechos y los fundamentos de Derecho que considera de aplicación, suplica que se dicte sentencia que desestime el recurso. El expropiado, debidamente emplazado, no ha comparecido.

TERCERO. Por Auto de 1 de junio de 2022 se acordó recibir el recurso a prueba. Tras la práctica de la prueba con el resultado obrante en las actuaciones y las conclusiones escritas de las partes, se declaró el pleito concluso para sentencia señalándose el acto de votación y fallo el día 21 de marzo de 2023, en cuya fecha tuvo lugar.

CUARTO. La cuantía del recurso se fijó en euros.

Siendo Ponente el Magistrado Ilmo. Sr. D.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. Se impugna en el presente proceso contencioso-administrativo el Acuerdo del Jurado Territorial de Expropiación de la Comunidad de Madrid de 5 de noviembre de 2021 desestimatorio del recurso de reposición interpuesto contra el Acuerdo de 30 de junio de 2021 que fijó cómo justiprecio de la finca , en el término municipal de Pozuelo de Alarcón, en la cantidad de euros, incluido el % de premio de afección y, naturalmente, esta última resolución.

En la expropiación de que se trata es expropiante el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, beneficiario la Junta de Compensación demandante y expropiado don , que no ha comparecido pese a haber sido emplazado. En el acuerdo impugnado, por lo que al presente litigio importa, se incluyen dos conceptos: “instalaciones de jardinería y otros vuelos”, que se valora en €, y “servidumbres, con una superficie afectada de m²”, que fija en €, de lo que resulta un valor total €, a lo que suma el % de afección correspondiente al justiprecio de los bienes y derechos que se pierden, por importe de €. Sin embargo, “si bien la valoración del



Jurado asciende a la cantidad de €, se acepta la indemnización fijada por el afectado por un importe de €, de acuerdo con el principio de vinculación a las hojas de aprecio. En la citada hoja se incluyó, además de los anteriores, el concepto de construcciones y arbolado.

Pretende la parte recurrente que, previa anulación de dicho acto, se fije el justiprecio en la cantidad de euros, establecida en su hoja de aprecio por la constitución de una servidumbre de paso, así como por la afección temporal a la actividad de vivero. A tal fin, critica la resolución impugnada y, por remisión de ésta, el informe técnico en que se funda; y propone una valoración alternativa, de acuerdo con su hoja de aprecio. Además, propuso prueba pericial mediante designación judicial, prueba que fue practicada con el resultado que analizaremos a continuación.

El Letrado de la Comunidad de Madrid, tras aludir a la presunción de acierto de las decisiones del Jurado, considera correcta la aplicación del método residual estático de acuerdo con el art. 37.1 TRLS sobre la base de que “el terreno expropiado tiene la condición equivalente a urbano consolidado /en situación de urbanizado con cargas de urbanización pendientes”, lo que deriva del “

El Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón alega que no se ha desvirtuado la presunción de acierto del acuerdo del Jurado, “independientemente de lo que se deduzca en fase de prueba, por las alegaciones contenidas en la demanda”.

SEGUNDO. A fin de aclarar los términos de esta controversia nos referimos a continuación a los aspectos fundamentales de los actos administrativos recurridos.

A) Del Acuerdo originario impugnado, por remisión al dictamen que incorpora, destacamos los siguientes extremos:

“1.1. *Datos básicos:*

Localización:

Registrales:

Superficie de suelo: total: m²

servidumbre: m²

Superficie edificada :m² (de edificación principal) Pozuelo de Alarcón

1.2 Datos urbanísticos:

Clase de suelo: Suelo urbano incluidos en ámbitos delimitados o con condiciones de desarrollo

Planeamiento: Plan General de Ordenación Urbana

Desarrollo:

Uso característico: Residencial

unifamiliar Aprovechamiento: m²c/m²s

Coefficiente corrector: (resultante de las cesiones urbanísticas, del aprovechamiento materializado u otra situación singularizada)

1.3 Edificaciones, otros vuelos y mejoras:



- según descripción de la hoja de aprecio del expediente de expropiación

1.4 Otros Datos:

Finca con actividad comercial (vivero de plantas) en régimen de arrendamiento”.

A partir de aquí, el Jurado, por entender que el suelo “*se localiza en un terreno urbanísticamente clasificado por el planeamiento general que le es de aplicación, equivalente a urbano consolidado / en situación de urbanizado con cargas de urbanización pendientes*”, considera de aplicación el art 37.1 del RDL 7/2015 y aplica el método residual estático para obtener un valor unitario de euros/m².

Tras ello, razona:

“Por tratarse de suelo urbano se aplica a la servidumbre un valor equivalente al del valor unitario de suelo obtenido. €/m²”

“De todo ello se deduce que el justiprecio correspondiente a los bienes expropiados asciende a

para instalaciones de jardinería y otros vuelos,, se obtiene un valor total de €

para servidumbres, con una superficie afectada de m², se obtiene un valor total €

de lo que resulta un importe total €

Valor añadido el % de afección correspondiente al justiprecio de los bienes y derechos que se pierden €

por lo que la indemnización total estimada, correspondiente a todos los bienes y derechos afectados, descritos y valorados en la presente pieza de valoración por el órgano expropiante. incluido el % de afección asciende a €

Si bien la valoración del Jurado asciende a la cantidad de €, se acepta la indemnización fijada por el Afectado por un importe de €”.

B) Las razones dadas para desestimar el recurso de reposición en el Acuerdo inmediatamente impugnado fueron las siguientes:

“[T]anto los argumentos del recurrente como del titular expropiado ahora alegante son las mismas que en el anterior recurso de reposición presentado por el titular expropiado y en el que el ahora recurrente formulo alegaciones.

Así en la ya se procedió a la redistribución de los importes del justiprecio atendido y plasmado en la Resolución del Jurado acordada en Pleno de 6 de octubre de 2021.

En el referido acuerdo se acordó que “*procede rectificar la Resolución impugnada y aceptar como justiprecio definitivo la valoración realizada en el Jurado distinguiendo, por una parte, los € que se imputan a "instalaciones de jardinería y otros vuelos" y que como dice el recurrente es incongruente porque se corresponden con "afección temporal de la actividad del vivero", y por otra los € que se deben imputar a "para servidumbres, con una superficie afectada de m²".*



TERCERO. No hay controversia en cuanto a la fecha a la que hay que entender referida la valoración, los conceptos y superficies concernidos (afección temporal de la actividad de vivero, que no supone una alteración de la titularidad dominical, siendo únicamente una limitación temporal por un periodo de 16 meses y el establecimiento de una servidumbre de paso, con una superficie afectada de m²). Los puntos litigiosos se centran en la situación del suelo, presupuesto para la valoración del establecimiento de la servidumbre, al entender la parte recurrente que se trata de suelo rural en vez de urbanizado, como consideró el jurado, y, como veremos, en la preexistencia de edificaciones y arbolado, elementos que habrían de ser indemnizados, y que han sido omitidos por el Jurado.

Según la parte recurrente, la parcela nº del proyecto de expropiación (antes parcela nº “se encuentra ubicada en el ámbito . A su juicio, dicho ámbito, como ya se indicó en el recurso de reposición, es un “suelo urbano a desarrollar en régimen de actuación integrada de ejecución de planeamiento, mediante el sistema de compensación, y para cuyo desarrollo el Plan General impone la previa redacción y aprobación de un Plan Parcial y de un Proyecto de Urbanización, y la posterior ejecución de las obras de urbanización correspondientes” (Documento 12, p. 72 del Expediente Administrativo). Dichos instrumentos (los proyectos de Urbanización y Reparcelación) aún no se han aprobado.

Añade que así resulta también de la aplicación de art. 21 TRLS. En esta misma línea se sitúa también el Informe Técnico de la Arquitecto Jefe de Planeamiento Urbanístico de Pozuelo de Alarcón, de , en el que expresamente señala que la finca en cuestión tiene la consideración de suelo rural a efectos de valoración (Documento 2, pp. 290-291 del Expediente Administrativo).

Bajo tal premisa, de acuerdo con su hoja de precio, la Junta de Compensación obtiene, mediante el método de capitalización de la renta, un valor unitario euros/m², al que aplica el % para valorar la constitución de la servidumbre, que alcanzaría un importe de euros (a la que que hay que agregar euros, sobre lo que no existe controversia). Añade que no procede premio de afección, pues el mismo es exigible “en los supuestos de privación de bienes o derechos a causa de la expropiación, pero no en lo que se refiere a las demás indemnizaciones que la expropiación contemple”, como sucede tanto respecto de la servidumbre como de la afección temporal de la actividad de vivero.

CUARTO. Es cierto que los acuerdos de los Jurados de expropiación gozan, según reiterada jurisprudencia, de presunción y acierto y legalidad derivada de su variada composición y de la formación jurídica y técnica de sus miembros, necesariamente exigida para asegurar la independencia y objetividad de su actuación, pero no lo es menos que tal presunción es una presunción *iuris tantum* y, por tanto, puede quebrar cuando en la adopción de los acuerdos se incurre en una infracción legal, en un error de hecho o de derecho o una desafortunada apreciación de la prueba.

En el caso de autos, se ha puesto de manifiesto un doble error: la consideración como suelo urbanizado el terrero sobre que se establece la servidumbre, cuando la situación del suelo, a efectos de valoración es la de rural, y el olvido de la partida reclamada por las edificaciones y el arbolado preexistentes, materia sobre la que ha incidido la perito designada por esta Sala, siguiendo el encargo que tenía encomendado.



Examinamos a continuación la valoración propuesta por arquitecto doña , perito judicial designada por la Sala a instancia de la parte actora.

Con carácter general ,apreciamos el rigor y exhaustividad con que está hecho su dictamen, destacando también especialmente que, según se indica en el mismo, además de la fuente de conocimiento representada por el expediente administrativo (que incluye el expediente relativo al proyecto de expropiación y el expediente del Jurado Territorial de Expropiación Forzosa), “se realizó una visita a la parcela con fecha de ” y se ha “consultado la información urbanística de la página del ayuntamiento de Pozuelo, la información catastral de la página del Catastro, y la información de google maps”.

A partir de aquí, cabe distinguir lo informado sobre dos puntos controvertidos a los que antes hacíamos referencia:

a) Sobre la situación del suelo a efectos de la valoración de la servidumbre.

Sobre este particular, la perito informa lo siguiente:

“Según nuestro propio criterio, la consideración del suelo es la siguiente:

a) por un lado no existe planeamiento aprobado sobre el ámbito como hemos podido comprobar en la web municipal; y

b) por otro, visitado el mismo ámbito en fechas recientes, este perito pudo comprobar que el mismo no se puede considerar como suelo urbanizado. Dicho ámbito cumple con todas y cada una de las condiciones en el art. 21.2 del vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo 7/2015 para suelo rural, incumpliendo todas y cada una de las condiciones relativas al suelo urbanizado, como dice el art. 21.3 del mismo texto”.

Sobre este extremo, hemos de recordar que 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 (TRLRURJ), dispone en su artículo 21:

“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.

b) 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.

3. 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 propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) Haber sido urbanizado en ejecución del 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. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.

c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.

4. También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto”.

De acuerdo con lo que llevamos dicho, acogemos el criterio de la parte demandante coincidente con el expresado por la perito de que la situación del suelo es la de rural, lo que nos lleva a la aplicación del art. 36 TRLU. Sobre este particular, y a partir del dato anterior, concluye la perito judicial que “el método de cálculo de la capitalización de la renta agraria realizado por la Junta de Compensación es correcto”, lo que también aceptamos dada la inexistencia de otros parámetros de contraste.

b) Respecto al valor de las construcciones y arbolado, comienza advirtiendo el dictamen pericial que “*el expediente es contradictorio: en algunas hojas de precio iniciales se hace mención a estos elementos (sin cuantificarlos nunca) y en las hojas de precio definitivas ni la Propiedad ni la Junta de Compensación aportan ni un solo dato respecto a ellas.*

Este perito visitó la finca en fechas recientes no encontrando rastros de edificación y arbolado suprimidos. No obstante, se ha comprobado la situación anterior y posterior a la ejecución de las obras con el estudio de las fotos áreas, que indican que finalmente las obras sí afectaron a algunos elementos: invernaderos e instalaciones situadas en una franja entre metros lineales en el lado hacia la . En los anexos se adjuntan dichas fotos áreas. Procede por tanto, y a falta de otros datos, reconsiderar la valoración de dichos elementos recogidos en el expediente municipal. El método de valoración de estos elementos



ha seguido los criterios de valor de reposición de las construcciones, depreciadas por estado y antigüedad (según los anexo II y III del RD 1492/2011), luego es correcto.

Según estos cálculos, el valor de las construcciones es de: € y el del arbolado € que se consideran afectadas, según alegaciones de la misma Propiedad”.

Finalmente, concluye estimando el justiprecio en la cantidad de € según el siguiente desglose:

“Servidumbre de paso: m2 x €/m €
Construcciones e instalaciones €
Arbolado €
% afección construcciones y arbolado € Afección
temporal de la actividad de vivero € TOTAL
JUSTIPRECIO €”.

De nuevo, la Sala atiende a explicación de la perito judicial sobre este punto para acoger su valoración, dada la objetividad que preside su actuación, la dación de cuenta de una fuente de conocimiento razonable y el absoluto silencio que guarda el Jurado sobre esta partida indemnizatoria reclamada por el expropiado. La citada partida ha de entenderse integrada de modo implícito en el justiprecio en virtud de la llamada del Jurado a su vinculación respecto de la hoja de aprecio de la propiedad.

Concluimos, por ello, de acuerdo con la prueba examinada, que el justiprecio por todos los conceptos asciende a la cifra de euros, incluido el % de afección.

QUINTO. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 139.1 de la Ley Jurisdiccional, no procede la condena en costas al ser parcial la estimación de las pretensiones de la parte recurrente.

Vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente y general aplicación.

FALLAMOS

1º.- Estimar parcialmente el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la ”, representada por la Procuradora de los Tribunales doña , contra los actos administrativos a que hace referencia el Fundamento de Derecho Primero de la presente resolución, que anulamos y dejamos sin efecto.

2º.- Fijar el justiprecio de la expropiación a la que se refieren dichos actos administrativos, por todos los conceptos, en la cantidad de euros, (incluido el % de afección) con las consecuencias consiguientes.

Todo ello, sin condena en costas.



Notifíquese esta sentencia a las partes. Al notificarse se les indicará que esta 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.

Llévese el original al libro de sentencias.

Por esta nuestra Sentencia, de la que se expedirá testimonio para incorporarlo a las actuaciones, lo pronunciamos mandamos y firmamos.

D.

D. ,

Dña. ,

D. y

D.

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.



Este documento es una copia auténtica del documento Sentencia estimatoria en parte firmado