

**Tribunal Superior de Justicia de Madrid**

Sala de lo Contencioso-Administrativo

**Sección Cuarta**

C/ General Castaños, 1 - 28004

33009710

**NIG:** 28.079.33.3-2011/0173902

**Procedimiento Ordinario 426/2011**

**Demandante:** D./Dña.

PROCURADOR D./Dña.

**Demandado:** Jurado Territorial de Expropiación Forzosa

LETRADO DE COMUNIDAD AUTÓNOMA

AYUNTAMIENTO DE MOSTOLES

PROCURADOR D./Dña.



(01) 30236827803

## **SENTENCIA N° 1405/14**

Presidente:

**D. CARLOS VIEITES PEREZ**

Magistrados:

**D. ALFONSO SABAN GODOY**

**D. JOSE LUIS QUESADA VAREA (Ponente)**

**D. JOSÉ FELIX MARTÍN CORREDERA**

**D. JOSE RAMON GIMENEZ CABEZON**

En la Villa de Madrid a nueve de diciembre de dos mil catorce.

Visto por la Sección Cuarta de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid el recurso contencioso-administrativo 426/2011, interpuesto por D<sup>a</sup>. \_\_\_\_\_ representada por el Procurador D. \_\_\_\_\_, contra la resolución del Jurado Territorial de Expropiación Forzosa de la Comunidad de Madrid de fecha 16 de diciembre de 2010,

desestimatoria del recurso de reposición contra la resolución de 21 de abril del mismo año que fijó el justiprecio de la finca núm. del proyecto «Retasación de fincas expropiadas en el proyecto de expropiación PAU 4 “Los Rosales 2”» (expte. SC.1A-CP950-06/PV00072.2/2010); siendo demandados el Letrado de la Comunidad de Madrid y el Excmo. e Illmo. Ayuntamiento de Móstoles, representado por la Procuradora D<sup>a</sup>.

## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** Previos los oportunos trámites, el Procurador D.

, en representación de D<sup>a</sup>. , formalizó la demanda mediante escrito en el que, tras exponer los hechos y fundamentos de Derecho que estimó pertinentes, solicitó se dictara sentencia «por la que, estimando el recurso, anule la resolución impugnada y la sustituya por aquella que fije el justiprecio correspondiente a DOÑA por la expropiación de su derecho sobre la finca número del Proyecto de Expropiación “PAU 4 LOS ROSALES-2”, en la cantidad de 4.157.281,50 euros incluido ya el 5% del premio de afección».

**SEGUNDO.-** El Letrado de la Comunidad de Madrid contestó a la demanda mediante escrito en el que, tras exponer asimismo los hechos y fundamentos de Derecho que consideró oportunos, solicitó la desestimación del recurso.

**TERCERO.-** En igual trámite, la Procuradora D<sup>a</sup>. en representación del Ayuntamiento de Móstoles, expuso los hechos y fundamentos de Derecho que estimó conveniente y solicitó la desestimación del recurso.

**CUARTO.-** Recibido el pleito a prueba, se practicó la propuesta por las partes y admitida por la Sala, con el resultado que obra en autos.

**QUINTO.-** No considerándose necesaria la celebración de vista pública, se concedió a las partes el término para concluir por escrito.

**SEXTO.-** Se señaló para votación y fallo el 12 de noviembre de 2014, en que tuvo lugar.

**SÉPTIMO.-** En la tramitación del proceso se han observado las prescripciones legales esenciales.

Es ponente el Magistrado D. José Luis Quesada Varea.

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** El acuerdo del Jurado que aquí se recurre fijó, en retasación, el justiprecio de la expropiación de la finca número 26 ubicada en el PAU «Los Rosales-2», de Móstoles, de la que son propietarios la actual demandante, D<sup>a</sup> [redacted] y su hermano D. [redacted].

El Jurado estimó que la fecha a que debía remitirse la valoración era el 28 de diciembre de 2004 y calculó el valor del terreno mediante el método residual dinámico de la Orden ECO 805/2003, que ofreció un total de 3.409.838,18 euros.

Esta resolución fue recurrida en reposición por la propietaria expropiada alegando, en primer lugar, que el procedimiento de retasación y la resolución del Jurado son nulos por haber intervenido en el expediente en nombre de la expropiada quien no contaba con poder para ello, el abogado D. [redacted]. En segundo término, la recurrente alegaba las razones de su disconformidad con el justiprecio.

El recurso fue desestimado pese a reconocer el órgano decisor que quien actuó en el expediente de justiprecio, el citado D. [redacted], no tenía mandato de la propiedad. Consideró que «Pese a todo lo expuesto, las alegaciones de la recurrente no desvirtúan la Resolución del Jurado, ya que el método de valoración empleado por este Organismo así como el resultado arrojado no sufren cambio alguno».

Ante la Sala la expropiada alega como primer motivo del recurso que el Jurado debió estimar parcialmente la reposición cuando admitió la intervención en representación de la propiedad de una persona ajena al expediente. El resto de los motivos inciden en la valoración, en especial en la fecha a que el Jurado remitió la valoración, que se considera errónea porque debió de hacerse a aquella en que se dio traslado a la expropiada para formular la hoja de aprecio el 16 de diciembre de 2006; asimismo se combate la previsión de

ocho años de desarrollo urbanístico para aplicar el método residual dinámico y se postula la aplicación a esta finca núm. 26 la misma tasación de la finca núm. 60, a razón de 139 €/m2.

**SEGUNDO.-** Del expediente administrativo y demás documentos obrantes en los autos resulta que la retasación de la finca núm. 26 aquí afectada dio origen a dos procedimientos que, al parecer, transcurrieron paralelamente.

Por un lado, la retasación fue pedida ante el Ayuntamiento el día 27 de noviembre de 2003 por D<sup>a</sup>. \_\_\_\_\_, la aquí recurrente. El Ayuntamiento omitió pronunciarse sobre la solicitud, por lo que, al entenderse desestimada por silencio administrativo, se formuló al recurso contencioso-administrativo tendente al reconocimiento del derecho a la retasación de la finca. El recurso fue seguido con el número 83/2004 del Juzgado núm. 8 de Madrid, que dictó sentencia el 16 de junio de 2005 declarando que procedía la retasación y condenando a la Administración demandada a «iniciar expediente conforme a los arts. 30 y siguientes» de la LEF. La sentencia fue confirmada por otra de esta Sección, la núm. 250/2006, de 3 de marzo (rec. ape. 511/2005).

Por resolución notificada el 18 de diciembre de 2006, el Ayuntamiento requirió la hoja de aprecio a la parte expropiada. Esta segunda hoja de aprecio se presentó por D<sup>a</sup>.

\_\_\_\_\_ el 11 de enero de 2007. Más tarde, a través del Juzgado (en lo que aparentemente debió ser la ejecución de sentencia), la aquí demandante recibió la hoja de aprecio de la Administración, y el 18 de marzo de 2010 la rechazó mediante un nuevo escrito dirigido al Ayuntamiento. Desconoce este Tribunal si las actuaciones del procedimiento de ejecución prosiguieron y cuál fue su eventual resultado.

Por otro lado, D. \_\_\_\_\_, manifestando obrar en representación de numerosos expropiados, entre ellos D<sup>a</sup>. \_\_\_\_\_, presentó el 29 de junio de 2007 una petición de retasación de múltiples fincas, entre ella la núm. 26. El Ayuntamiento formuló la hoja de aprecio de dicha finca, que fue rechazada por D. \_\_\_\_\_ «actuando en representación de Doña \_\_\_\_\_ y Don \_\_\_\_\_». Remitido el expediente al Jurado, fue recibido el 1 de febrero de 2010, y el siguiente 21 de abril se dictó el acuerdo ahora impugnado.

**TERCERO.-** Reconocida por el Jurado, no cabe plantearnos de nuevo la falta de apoderamiento de D. , que supone una infracción del art. 32 LRAP-PAC y los preceptos del Código Civil relativos al mandato. Su consecuencia no puede ser otra que la anulación del procedimiento por causa de anulabilidad, dada la indefensión producida a la interesada. En realidad, la actuación de aquel ha supuesto privar a la verdadera persona interesada, D<sup>a</sup>. , así como al otro copropietario del inmueble, de intervenir en el procedimiento de valoración mediante el ejercicio de los derechos reconocidos legalmente, entre ellos el de formular hoja de aprecio (art. 74.2 REF) y alegaciones contra la hoja de aprecio de la Administración (art. 30.2 LEF).

Nótese que la resolución del Jurado se fundamentó en la valoración que acompañaba la solicitud del mencionado D. , distinta a la que hubiera propugnado la propietaria, como prueba el contenido de su escrito de 11 de enero de 2007. Esta irregularidad no fue subsanada por el Jurado cuando pudo hacerlo a través del recurso de reposición, en el que se limitó a rechazar la tasación propugnada por la expropiada recurrente en base al argumento genérico de que se ajustaba a la legalidad.

Además, y quizá sea este el efecto más sobresaliente, el Jurado dio por buena la fecha de valoración que indicaba el Ayuntamiento en su hoja de aprecio (4º criterio de valoración del folio 5 del expediente) siguiendo lo declarado en la sentencia 1576/2007, de 4 de octubre (rec. 377/2007) de la Sección Segunda de esta Sala, que señalaba como fecha de solicitud de la retasación la de 28 de diciembre de 2004. Pero esta sentencia recayó sobre la retasación de las fincas del mismo proyecto, y no de la núm. , que es el objeto de la presente retasación.

**TERCERO.-** Conforme a lo dispuesto en el art. 139.1 LJ, no procede especial declaración en cuanto a las costas procesales de esta instancia al no apreciarse temeridad ni mala fe.

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación.

## FALLAMOS

ESTIMAMOS el recurso contencioso-administrativo interpuesto por D<sup>a</sup>.

, representada por el Procurador D.

, contra la resolución del Jurado Territorial de Expropiación Forzosa de la Comunidad de Madrid de fecha 16 de diciembre de 2010, desestimatoria del recurso de reposición contra la resolución de 21 de abril del mismo año que fijó el justiprecio de la finca núm. del proyecto «Retasación de fincas expropiadas en el proyecto de expropiación PAU 4 “Los Rosales 2”», la cual anulamos; sin costas.

Así por esta nuestra Sentencia contra la que cabe recurso de casación, a preparar ante esta misma Sala y Sección en el plazo de diez días, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

D. Carlos Vieites Pérez

D. Alfonso Sabán Godoy

D. José Luis Quesada Varea

D. José Félix Martín Corredera

D. José Ramón Giménez Cabezón

**PUBLICACIÓN.-** Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el/la Ilmo/a. Sr/a. Magistrado/a Ponente D./Dña. JOSE LUIS QUESADA VAREA, estando la Sala celebrando audiencia pública en el mismo día de su fecha, de lo que, como Secretario, certifico.