

**RECURSO CASACION Num.: 453/2013**

**Votación: 28/04/2015**

**Ponente Excmo. Sra. D<sup>a</sup>.: Inés Huerta Garicano**

**Secretaría Sr./Sra.: Ilma. Sra. Dña. M<sup>a</sup> Rocío Guerrero Egido**

## **SENTENCIA**

**TRIBUNAL SUPREMO.  
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO  
SECCIÓN: SEXTA**

**Excmos. Sres.:**

**Presidente:**

**D. Octavio Juan Herrero Pina**

**Magistrados:**

**D<sup>a</sup>. Margarita Robles Fernández  
D. Juan Carlos Trillo Alonso  
D. José María del Riego Valledor  
D. Wenceslao Francisco Olea Godoy  
D. Diego Córdoba Castroverde  
D<sup>a</sup>. Inés Huerta Garicano**

---

En la Villa de Madrid, a treinta de Abril de dos mil quince.

Visto por la Sección Sexta de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, constituida por los Sres. Magistrados indicados al margen, el recurso de casación número 453/13, interpuesto por la Procuradora Dña.

actuando en nombre y representación de la mercantil

“**ALCALDE DE MÓSTOLES 1808, S.L.**”, contra la Sentencia nº 60.199, dictada -27 de noviembre de 2012- por la Sección de Apoyo a la Sección Segunda (P.A.O. 2012-2013) de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el Rº contencioso-administrativo nº 39/09, por la que, con estimación parcial del recurso y anulación de la Resolución del Jurado Territorial de Expropiación Forzosa de Madrid, de 22 de octubre de 2008, fija el justiprecio de retasación de la finca del proyecto de expropiación “PAU LOS ROSALES 2” en 202.617,45 €, con los correspondientes intereses legales.

Ha sido parte recurrida la Comunidad de Madrid, representada y defendida por un Letrado de sus Servicios Jurídicos y el Ayuntamiento de Móstoles, representado por la Procuradora Dña. Mª José Bueno Ramírez.

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.**- La Sentencia recurrida fija el justiprecio de retasación con arreglo a los siguientes parámetros:

**a)** Considera el suelo de la finca como suelo urbano consolidado por la urbanización; **b)** No resulta aplicable la Ponencia de valores catastrales, extremo no cuestionado en ningún momento; **c)** Rechaza la valoración del Jurado porque valoró el suelo como urbanizable y porque, además, en el cálculo del valor de repercusión por el método residual dinámico, ni en la Resolución, ni en la documentación adjunta existe referencia alguna a la fuente o fuentes tomadas en consideración, sin que haya quedado acreditado que el punto de partida sean concretas valoraciones de fincas próximas a la expropiada; **d)** Rechaza, igualmente, las periciales judiciales practicadas en los Rº 33 y 34/09, en las que, si bien parte de la consideración del suelo como urbano y acuden al método residual estático para el cálculo del valor de repercusión, en el evacuado en el Rº 34/09, expresamente se reconoce la dificultad de obtener valores de mercado, utiliza valores medios basados en

informes y estudios de empresas especializadas (anuncios de venta en periódicos, portales de Internet, informes del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid y del Ministerio de la Vivienda), adoleciendo de iguales defectos que el atribuido al Jurado porque tampoco acredita la veracidad de las transacciones que dice tener en cuenta, ni que los datos recogidos obedezcan a transacciones concretas y reales. El mismo reproche realiza a la pericial del Rº 33/09. Tampoco acoge el Informe elaborado por TINSA, por encargo de la Junta de Compensación del Plan Parcial 7 de Móstoles y aportado por la recurrente, y ello porque está fechado en 2006 y no acredita que los valores reflejados correspondan con los vigentes a diciembre de 2004 (fecha de la retasación), porque para la determinación del valor del suelo no se ha tenido en cuenta los gastos de urbanización y gestión del correspondiente Plan Parcial, y, porque los usos lucrativos que contempla difieren de los contemplados en el PAU-4 "Los Rosales 2", que es el concernido; e) Al no asumir, pues, ninguna de las periciales, ni el Acuerdo del Jurado, afirma la Sentencia, *"nos vemos avocados a acudir al denominado método objetivo para la determinación del valor del suelo expropiado, <variante del residual que toma como valor de mercado el resultante de los módulos aprobados por la Administración, en este caso por la Comunidad de Madrid, sobre precios de venta de vivienda de protección oficial>, en palabras de la Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de junio de 2012"*, fijando el justiprecio conforme a dicho método y teniendo en cuenta los siguientes parámetros: **1)** La fecha de valoración la refiere a la de petición de la retasación: 28 de diciembre de 2004, determinada ya por el Jurado y que no ha sido cuestionada por ninguna de las partes; **2)** En dicha fecha estaba en vigor la Orden 2863/04, de 8 de noviembre, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la CAM, por la que se fijan los precios máximos de ventas de Viviendas de Protección Pública que, para la Zona B (donde se ubica el municipio de Móstoles), establece el precio máximo de venta por metro cuadrado útil de 1.263,49 €; **3)** Dicho valor lo multiplica por el coeficiente 0,80 para convertirlo en precio por metro cuadrado construido (art. 4 R.D. 3148/78), multiplicándolo, a su vez, por 0,90, de deducción de cesiones gratuitas; **4)** El resultado así obtenido lo multiplica por 0,303 que es el aprovechamiento tipo fijado para este tipo de suelo por el planeamiento, no acreditando otro superior la recurrente; **5)** Aplica un valor de repercusión del 0,20 al existir más de 500

viviendas de protección oficial en el T.M. de Madrid (art. 2 del Real Decreto 3148/78), sin que resulte procedente la deducción por gastos de urbanización por entender están ya incluidos en el porcentaje del valor de repercusión, obteniendo **un valor unitario de 61,26 €/m<sup>2</sup>** (frente a los 54,29 €/m<sup>2</sup>, obtenido por el Jurado; 320,43 € del Informe de Tasación de TINSA; 170,20, determinado por el Perito del R<sup>o</sup> 33/09; y, 202,60 €, con arreglo al Informe Pericial del R<sup>o</sup> 34/09) y **un justiprecio (incluido el 5% del premio de afección) de 202.617,45 €.**

**SEGUNDO.**- Por la representación procesal de la mercantil actora, se preparó recurso de casación contra la precitada Sentencia ante la expresada Sección Segunda bis de la Sala de Madrid, que lo tuvo por preparado en tiempo y forma, emplazando a las partes para que comparecieran ante esta Sala del Tribunal Supremo y elevando las actuaciones, tuvieron entrada en el Registro del Tribunal el 11 de febrero de 2013.

**TERCERO.**- Personada la mercantil recurrente, formalizó escrito de interposición fundado en el art. 88.1.d) de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa: "*Infracción de las normas del ordenamiento jurídico o de la jurisprudencia que fueran aplicables para resolver las cuestiones objeto del debate*", y articulado en tres motivos: **Primer motivo**, por infracción del art. 348 LEC y la jurisprudencia que lo interpreta por entender que existe una valoración ilógica, irracional y arbitraria de la prueba y ello porque, al rechazar las periciales, se parte del error de entender que el método que utilizan los Peritos es el de comparación, cuando el utilizado es el método residual estático. La Sala, dice la recurrente, para no asumir los Informes tiene en cuenta las normas y requisitos establecidos para el método de comparación (art. 21 de la Orden ECO/805/03) y no los criterios que se refieren al método residual estático, establecidos en el art. 35 de la citada Orden; **Segundo motivo**, por infracción de los arts. 5, 23 y 28 de la Ley 6/98, 25 LEF y 9, 14, 33 y 103 CE, pues el único método a utilizar para calcular el valor de repercusión es el residual, sin que quepa eludir el método predeterminado por la Ley y acudir a una fórmula artificiosa, ajena al valor de mercado. De forma que si la Sala entendía que no existían valores contrastados, debió haber ordenado diligencias finales o

haberlo pospuesto al trámite de ejecución de sentencia; **Tercer motivo**, por vulneración de los arts. 9, 24.1, 103 y 163 CE, 5,4 LOPJ y 1 C. Civil y del principio “iura novit curia” y la jurisprudencia que lo interpreta, ya que en la fecha de la valoración (28 de diciembre de 2004) estaba vigente el Plan de Sectorización del Sector 4 de Móstoles “Móstoles Sur” (BOCAM de 14 de julio de 2004), que estableció un aprovechamiento unitario para el conjunto (ámbito Sur y ámbito Norte, *“coincidente de manera significativa con la delimitación de la actuación “los Rosales 2”*) de 0,430, por lo que cuando la Sentencia aplica un aprovechamiento de 0,303 *“por ser el aprovechamiento tipo fijado por el propio planeamiento, no acreditando la recurrente uno superior”*, olvida que los Planes de Sectorización son figuras de planeamiento general que completan la ordenación estructurante del correspondiente Plan General. Plan General y Plan de Sectorización constituyen instrumentos de Planeamiento General y, como tales, son disposiciones administrativas de carácter general, que integran el ordenamiento jurídico, y desde su publicación existe la obligación judicial de conocerlo, sin que requiera ser probado.

**CUARTO.**- Admitido a trámite, se emplazó a las partes recurridas, que presentaron sendos escritos de oposición.

**QUINTO.**- Conclusas las actuaciones, se señaló, para deliberación, votación y fallo, la audiencia del día 28 de abril de 2015, teniendo lugar, habiéndose observado las formalidades legales referentes al procedimiento.

Siendo Ponente la Excm. Sra. D<sup>a</sup>. **INÉS HUERTA GARICANO**,  
Magistrada de la Sala

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** El presente recurso es idéntico a los Rº de casación 437 y 455/13, interpuestos por la misma mercantil contra Sentencias dictadas -30 de octubre de 2012- por la misma Sala y Sección (y Ponente) del T.S.J. de Madrid, y, obviamente, la respuesta ha de ser también idéntica.

En el **Primer motivo**, como se ha anticipado, se denuncia una valoración ilógica, irracional y arbitraria de la prueba y ello porque, al rechazar las periciales, se parte del error de entender que el método que utilizan los Peritos es el de comparación, cuando el utilizado es el método residual estático. La Sala, aplica, para apartarse de las periciales, de las normas y requisitos establecidos para el método de comparación (art. 21 de la Orden ECO/805/03) y no los criterios que se refieren al método residual estático, establecidos en el art. 35 de la citada Orden.

La Sentencia de instancia, minuciosamente motivada, va desgranando las razones por las que no acoge la tasación del Jurado, ni las periciales (tanto la aportada con la demanda, como las dos judiciales) y en las que se aplica el método residual dinámico (el Jurado) y el residual estático (los dos Peritos judiciales) para la valoración del suelo de la finca expropiada, tal como quedó reflejado en el Antecedente de Hecho Primero.

En definitiva, y por lo que a este motivo interesa, se rechazaron por no existir referencia alguna a la fuente o fuentes tomadas en consideración, sin que haya quedado acreditado que el punto de partida sean concretas valoraciones de fincas próximas a la expropiada (en el caso del Jurado), porque (el Perito judicial del Rº 34/09), además de reconocer la dificultad de obtener valores de mercado, utilizó valores medios basados en informes y estudios de empresas especializadas (anuncios de venta en periódicos, portales de Internet, informes del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid y del Ministerio de la Vivienda), sin acreditar tampoco la veracidad de las transacciones que dice tener en cuenta, ni que los datos recogidos

obedezcan a transacciones concretas y reales. El mismo reproche realizó el Tribunal "a quo" a la pericial del Rº 33/09. Y el Informe elaborado por TINSA por encargo de la Junta de Compensación del Plan Parcial 7 de Móstoles y aportado por la recurrente (fechado en 2006) tampoco acreditaba que los valores reflejados correspondan con los vigentes a diciembre de 2004 (fecha de la retasación).

Pero estas conclusiones a las que llega la Sentencia, al valorar la prueba, no son fruto de un supuesto error en orden al método de valoración utilizado que sabe, y así se recoge, fue el método residual dinámico, en el caso del Jurado, y, el estático, en el caso de los Peritos Judiciales.

El art. 35 de la Orden ECO 835/03, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, establece los requisitos que, cumulativamente, será necesario cumplir para la utilización del método residual: *"a) La existencia de información adecuada para determinar la promoción inmobiliaria más probable a desarrollar con arreglo al régimen urbanístico aplicable o, en el caso de terrenos con edificios terminados, para comprobar si cumplen con dicho régimen. b) La existencia de información suficiente sobre costes de construcción, gastos necesarios de promoción, financieros, en su caso, y de comercialización que permita estimar los costes y gastos normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características semejantes a la que se va a desarrollar. c) La existencia de información de mercado que permita calcular los precios de venta más probables de los elementos que se incluyen en la promoción o en el edificio en las fechas previstas para su comercialización. d) La existencia de información suficiente sobre los rendimientos de promociones semejantes. 2. Para poder aplicar el método residual por el procedimiento dinámico será necesario además de los requisitos señalados en el apartado anterior, la existencia de información sobre los plazos de construcción o rehabilitación, de comercialización del inmueble y, en su caso, de gestión urbanística y de ejecución de la urbanización".*

Esa existencia de información de mercado es uno de los requisitos y para ello será preciso acreditar que los valores utilizados en la determinación del valor de repercusión corresponden a transacciones reales.

No existe, pues, valoración arbitraria, ilógica ni irrazonable de la prueba y las conclusiones a las que llega la Sala de instancia no contradicen los términos del precitado art. 35 de la Orden ECO 835/03.

El **primer motivo** no puede tener favorable acogida.

**SEGUNDO.-** El **Segundo motivo**, denuncia la infracción de los arts. 5, 23 y 28 de la Ley 6/98, 25 LEF y 9, 14, 33 y 103 CE, pues el único método de cálculo para obtener el valor de repercusión.

Nuestra Sentencia de 26 de octubre de 2005, recordaba que la jurisprudencia de esta Sala viene exigiendo que *"la aplicación del método residual fundado en valores de mercado ha de apoyarse en la acreditación de la certeza y seguridad de los mismos, de manera que lleve al convencimiento de la Sala sobre su realidad"*, y que, a falta de estos presupuestos de certeza y seguridad de los valores de mercado, *"considera preferible acudir al método objetivo de valoración, y así lo ha hecho no únicamente cuando se trata de suelo urbanizable, sino también para la valoración del suelo urbano, de lo que son muestra las sentencias de 11 de abril de 2000 (recurso 9613/1995), 10 de junio de 2003 (recurso 308/2003), 25 de octubre de 2006 (recurso 8163/03) y 9 de febrero de 2012 (recurso 6281/2008), entre otras"*.

Afirmándose, además, en nuestra Sentencia de 25 de junio de 2013 (casación 7106/2010), que *"El método objetivo no consiste, como queda dicho, más que en la determinación del valor de repercusión del suelo a partir de un dato objetivo, como son los módulos de la vivienda de protección oficial correspondientes al lugar y tiempo de que se trate. Ello quiere decir que, en el fondo, es pura aplicación del método residual, con la sola peculiaridad que, precisamente por la imposibilidad de hallar el valor de repercusión del suelo a partir del valor en venta real de los inmuebles en la zona, se acude -como última solución- al único dato objetivamente disponible: los módulos de la vivienda de protección oficial. Dicho de otro modo, el método objetivo es aplicación del art. 27 LSV y así viene afirmándolo constantemente la jurisprudencia. Véanse en este sentido, entre otras, las sentencias de esta Sala de 16 de abril de 2012, 19 de septiembre de 2012 y 6 de mayo de 2013. A fin de evitar equívocos, es conveniente insistir en que la utilización de los módulos de la vivienda de protección oficial sólo es permisible cuando se carece de información fiable sobre precios de mercado"*.



En el caso examinado, la Sala de instancia ha entendido –y no es arbitrario, irrazonable ni ilógico- que no estaba acreditada la certeza y seguridad de los valores de mercado que utilizaban los Peritos judiciales y el Jurado, por lo que acudir al método objetivo, que no es más que una variante del método residual, no sólo no infringe los preceptos alegados, sino que la propia jurisprudencia de esta Sala ha ratificado la conformidad jurídica de la utilización de este método en este escenario, como aquí acontece.

El Tribunal no estaba obligado –ni siquiera era procedente- acordar la práctica de diligencias finales, pues como dijimos en nuestra Sentencia de 2 de abril de 2014 (casación 3631/11), con cita en la Sentencia de la Sección Quinta de la Sala Tercera del T. S. de 8 de enero de 2013, *“es doctrina jurisprudencial consolidada que la práctica de diligencias finales es facultad que compete a la Sala y resulta ajena a los derechos de las partes, no pudiéndose acudir a dichas diligencias para tratar de enmendar o suplir las omisiones de las partes desplazando al Tribunal la carga de la prueba. Por eso, la jurisprudencia, no menos constante, ha puntualizado que la potestad de ordenar o no ordenar dichas diligencias no resulta revisable en casación. Si la Sala entendía que ya se había aportado material probatorio suficiente para estudiar y resolver el caso litigioso, no tenía por qué acordar de oficio diligencias probatorias añadidas, ni cabe discutir ahora en casación que no lo hiciera”*.

Y otro tanto cabe decir en orden a deferir la valoración al trámite de ejecución de Sentencia, pues es claro que la acreditación de la certeza y seguridad de los valores de mercado que utilizaban los Peritos judiciales debía haberse justificado por los autores del Informe y por el Jurado, y no es necesario, incluso totalmente improcedente, cuando el propio autor del Informe rendido en el Rº 34/09, admite la dificultad de obtener valores de mercado.

**El segundo motivo ha de ser desestimado.**

**TERCERO.-** El Tercer motivo –y último-, se plantea por vulneración de los arts. 9, 24.1, 103 y 163 CE, 5,4 LOPJ y 1 C. Civil y del principio “iura novit curia” y la jurisprudencia que lo interpreta, ya que en la fecha de la valoración (28 de diciembre de 2004) estaba vigente el Plan de Sectorización del Sector 4 de Móstoles “Móstoles Sur” (BOCAM de 14 de julio de 2004), que estableció

un aprovechamiento unitario para el conjunto (ámbito Sur y ámbito Norte, *"coincidente de manera significativa con la delimitación de la actuación "los Rosales 2"*) de 0,430, por lo que cuando la Sentencia aplica un aprovechamiento de 0,303 *"por ser el aprovechamiento tipo fijado por el propio planeamiento, no acreditando la recurrente uno superior"*, olvida que los Planes de Sectorización son figuras de planeamiento general que completan la ordenación estructurante del correspondiente Plan General y, como tales, son disposiciones administrativas de carácter general, que integran el ordenamiento jurídico, y desde su publicación existe la obligación judicial de conocerlo.

Es cierto que los Planes tienen naturaleza normativa, y que el principio *"iura novit curia"* impone a los órganos jurisdiccionales la obligación de conocer y aplicar, aunque no se hayan invocado, las normas jurídicas que considere pertinentes.

Pero dicho principio no implica que el Tribunal *"a quo"* tenga la obligación de aplicar unas normas citadas por la parte de forma genérica, imprecisa e incluso divergente, sin justificación alguna. No puede olvidar la parte recurrente que, en su demanda, se limitó a solicitar la aplicación de un aprovechamiento del 0,4 que, decía, era el establecido en la modificación del PGOU de Móstoles de 1999 (sin más datos, ni comentarios). Ahora en el recurso de casación, dice que en la fecha de valoración estaba vigente el Plan de Sectorización Nº 4, *"Móstoles Sur"*, en el que se fija un aprovechamiento de 0,430, alegación totalmente nueva.

Pues bien dicho Plan tiene por objeto establecer las determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística previas a acometer la transformación urbanizadora de los ámbitos delimitados como sector de suelo urbanizable no programado PAU 4. La Sentencia ha valorado el terreno como suelo urbano consolidado por la urbanización, luego parece que tal afirmación (no contradicha de contrario) se compadece mal con la finalidad y realidad que contempla este Plan de Sectorización, Plan de Sectorización que se menciona,

por vez primera, en sede casacional. En la demanda, como acabamos de decir, fundamentaba su petición en una modificación del PGO de Móstoles de 1999, sin otro dato, lo que imposibilita su localización.

Esta variación en orden al fundamento normativo de su petición de ese aprovechamiento evidencia la inconsistencia de tal pretensión, en la medida que no ha sido capaz de identificar el Plan y los preceptos que le lleva a realizar tal afirmación que no iba, además, acompañada de ningún razonamiento explicativo.

La razón por la que la Sala de instancia no aplica el aprovechamiento pretendido, manteniendo el aplicado por el Jurado, no infringe el principio "iura novit curia", ni los preceptos invocados.

Por tanto, tampoco este motivo puede tener favorable acogida.

**CUARTO.-** Resta por abordar su petición, articulada mediante Otrosí en el escrito de interposición de este recurso de casación, de que se plantee cuestión de inconstitucionalidad "*contra la Ley 10/2012, de 20 de noviembre, por la que se regulan determinadas tasas en el ámbito de la Administración de Justicia....., más específicamente por lo que respecta a los artículos dedicados a regular las Tasas en el ámbito de la Administración de Justicia...*".

Parece desconocer la mercantil recurrente que el art. 35 de la L.O. 2/79, de 3 de octubre, del Tribunal Constitucional, solo faculta el planteamiento de estas cuestiones "*Cuando un Juez o Tribunal, de oficio o a instancia de parte, considere que una norma con rango de Ley aplicable al caso y de cuya validez dependa el fallo pueda ser contraria a la Constitución, planteará la cuestión al Tribunal Constitucional con sujeción a lo dispuesto en esta Ley*".

Y, en este caso, la Ley 10/2012, de 20 de noviembre, por la que se regulan determinadas tasas en el ámbito de la Administración de Justicia y del Instituto Nacional de Toxicología y Ciencias Forenses de Tasas (recientemente modificada por el Real Decreto-Ley 1/15, de 27 de febrero), no es aplicable para resolver este recurso de casación. Procede, por tanto, denegar, de plano, su planteamiento.

**QUINTO.-** De cuanto ha quedado expuesto, procede no haber lugar al recurso, con condena en costas a la parte recurrente, cuyo límite cuantitativo máximo por todos los conceptos se fija, ponderadamente y en atención a las concretas circunstancias, en **3.000 €** en favor de cada una de las dos partes recurridas personadas que formularon escrito de oposición (art. 139 LJCA).

## FALLAMOS

**Que NO HA LUGAR** al recurso de casación número 453/13, interpuesto por la Procuradora Dña.

actuando en nombre y representación de la mercantil **“ALCALDE DE MÓSTOLES 1808, S.L.”**, contra la Sentencia nº 60.199, dictada -27 de noviembre de 2012- por la Sección de Apoyo a la Sección Segunda (P.A.O. 2012-2013) de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el Rº contencioso-administrativo nº 39/09, por la que, con estimación parcial del recurso y anulación de la Resolución del Jurado Territorial de Expropiación Forzosa de Madrid, de 22 de octubre de 2008, fija el justiprecio de retasación de la finca del proyecto de expropiación **“PAU LOS ROSALES 2”** en 202.617,45 €, con los correspondientes intereses legales. **Con condena en costas a la parte recurrente en los términos establecidos en el precedente Fundamento de Derecho Quinto.**

Así por esta nuestra sentencia, que deberá insertarse por el Consejo General del Poder Judicial en la publicación oficial de jurisprudencia de este Tribunal Supremo, definitivamente juzgando lo pronunciamos, mandamos y firmamos

D. Octavio Juan Herrero Pina

D<sup>a</sup>. Margarita Robles Fernández

D. Juan Carlos Trillo Alonso

D. José María del Riego Valledor

D. Wenceslao Francisco Olea Godoy

D. Diego Córdoba Castroverde

D<sup>a</sup>. Inés Huerta Garicano



**PUBLICACIÓN.-** Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por la Excm. Sra. Magistrada Ponente Dña. **Inés Huerta Garicano**, estando la Sala celebrando audiencia pública en el mismo día de su fecha, de lo que, como Secretaria, certifico.