



PROC. SRA.
PROC. SRA. F
LETRADO COMUNIDAD DE MADRID

RECURSO 36/2009

SENTENCIA NÚMERO 60.140
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE MADRID
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO
PROGRAMA DE ACTUACIÓN POR OBJETIVOS DE LA SALA
EN APOYO A LA SECCIÓN SEGUNDA
(P.A.O. 2012-2013)

Ilustrísimos señores:

Presidente.

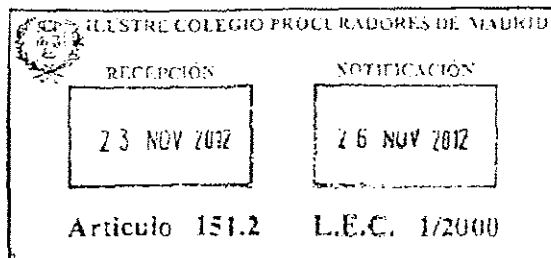
D. Francisco Gerardo Martínez Tristán

Magistrados:

D. José Daniel Sanz Heredero

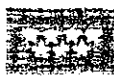
D. Juan Francisco López de Hontanar Sánchez

D. Francisco Javier Canabal Conejos



En la Villa de Madrid, a treinta de octubre de dos mil doce.

Vistos por la Sala, constituida por los Señores del margen, de este Tribunal Superior de Justicia, los autos del recurso contencioso-administrativo número 36/2009, interpuesto por la mercantil ALCALDE DE MÓSTOLES 1808, S.L., representada por el Procurador D^a. María Ángeles Almansa Sanz, contra la resolución del Jurado Territorial de Expropiación de la Comunidad de Madrid de fecha 22 de octubre de 2008, recaída en el expediente nº CP 14 1A 06/PV00828.0/2008 correspondiente a la finca del proyecto de expropiación "PAU LOS ROSALES, 2". Han sido parte demandada el Jurado Territorial de Expropiación Forzosa de la Comunidad de Madrid, estando representado por el Letrado de la Comunidad de Madrid,



Madrid



así como el AYUNTAMIENTO DE MOSTOLES, representado por el Procurador D^o.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Que previos los oportunos trámites, la parte recurrente formalizó su demanda mediante escrito de fecha 13 noviembre de 2009, en que tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que estimó pertinentes, terminó suplicando sentencia estimatoria del recurso interpuesto y las declaraciones correspondientes en relación con la actuación administrativa impugnada. Solicitando el recibimiento a prueba del presente recurso.

SEGUNDO.- Que asimismo se confirió traslado a la representación de la parte demandada, para contestación a la demanda, lo que se verificó por escrito de fecha 14 de enero de 2010 y 9 de marzo de 2010 en que tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que consideró pertinentes, terminó suplicando el mantenimiento de la actuación administrativa recurrida.

TERCERO.- Que por auto de fecha 11 de marzo de 2010 se acordó recibir a prueba el presente recurso por plazo de quince días para proponer y treinta días para practicar la prueba y no estimándose necesaria la celebración de vista pública, se concedió a las partes el término de diez días para concluir por escrito, lo que consta realizado; señalándose para la votación y fallo del presente recurso el día 30 de octubre de 2012, en que tuvo lugar.

VISTOS.- Siendo Magistrado Ponente el Ilmo. Sr. D. José Daniel Sanz Heredero.

FUNDAMENTO DE DERECHO

PRIMERO.- El presente recurso tiene por objeto la impugnación de la resolución del Jurado Territorial de Expropiación de la Comunidad de Madrid de fecha 22 de octubre de 2008, recaída en el expediente nº CP 14 1A 06/PV00828.0/2008 correspondiente a la finca del proyecto de expropiación "PAU LOS ROSALES, 2", término municipal de Mostoles, en la que se determina el justiprecio de los bienes y derechos expropiados en la cantidad de





1.341.180,16 € incluido premio de afección, más los intereses legales a que se refieren los artículos 52, 56 y 57 de la Ley de Expropiación Forzosa, en cuanto sean aplicables.

La citada resolución considera que la fecha a la que debe ir referida la valoración es la del 28 de diciembre de 2004; que el suelo expropiado se localiza en un terreno urbanísticamente clasificado por el planeamiento general como equivalente a urbanizable incluido en ámbitos delimitados para los que el planeamiento haya establecido las condiciones para su desarrollo, por lo que, en aplicación del artículo 27.1 de la Ley 6/1998, sobre régimen del suelo y valoraciones (LRSV), deduce que el valor del suelo se obtendrá por aplicación al aprovechamiento que le corresponda del valor básico de repercusión del polígono, para lo que utiliza el método residual dinámico ante la inexistencia de ponencia de valores, para lo que parte de un valor medio en venta (E) de 1.698,59 €/m², de un coste construcción (Sc) de 734,36 €/m², de un coste de urbanización e indemnizaciones (Su) de 94,00 €/m², de un beneficio y coste de promoción (Sp) de 179,67 €/m², contemplando un aprovechamiento de 0,303 m²/m², de un IPC de 3,10 % y una tasa de actualización $i = 14,10$ %, obteniendo así un Valor unitario del suelo de 54,29 €/m².

Dicha resolución pretende dar respuesta a la solicitud de retasación instada por el ahora recurrente en fecha 28 de diciembre de 2004.

SEGUNDO.- Frente a la valoración contenida en la resolución impugnada se alza la parte recurrente-expropiada, interesando se dicte sentencia en la que se determine el justiprecio del suelo expropiado en la cantidad de 8.312.063,55 €, incluido el 5 % de premio de afección, ya solicitada en su hoja de aprecio, a razón de 320,43 €/m².

Para alcanzar dicha valoración, se dice en la demanda, se utilizan los valores y precios contenidos en el informe de valoración realizados por la empresa TINSA, efectuados por encargo de la Junta de Compensación del Plan Parcial 7 de Móstoles, que aunque fechados en 2006 la valoración venía referida a finales de 2003. La utilización de dicho informe se justifica en que el PAU 4-Universidad y el Plan Parcial 7 son zonas contiguas, con características similares y programados para el mismo cuatrienio. En dicho informe se obtiene un valor del suelo de 320,43 €/m².

Se añade que dicho valor fue aceptado por el propio Ayuntamiento de Móstoles, tanto como participante en la referida Junta de Compensación como administración gestora del proyecto, por lo que estima aplicable la doctrina de los actos propios.





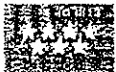
Por otra parte sostiene que a fecha de solicitud de la retasación el suelo reúne todas las características, dotaciones e infraestructuras para ser considerado como suelo urbano. De ello deduce que el método de valoración utilizado por el Ayuntamiento no es correcto, pues al tratarse de suelo urbano consolidado no corresponde la aplicación de los flujos de caja, tasa de riesgo o tipos de interés de la financiación. Igualmente se muestra disconforme con el resto de los parámetros de valoración utilizados por dicha Administración.

Respecto del Acuerdo del Jurado impugnado, pone de relieve que: a) en el mismo se valora el suelo como urbanizable, sin tener en cuenta que a fecha de valoración el PAU 4 Rosales 2 estaba completamente urbanizado, por lo que el suelo, insiste, debe ser valorado como suelo urbano consolidado; b) la edificabilidad media tenida en cuenta por el Jurado de 0,303 m²/m² es incorrecta, siendo la correcta la de 0,4 m²/m²; c) los datos adjuntos a la resolución, tenidos en cuenta por el Jurado para la determinación del valor medio en venta carecen de rigor y motivación; d) el coste de medio de construcción utilizado no se corresponde con la realidad, además no se justifica ni razona; e) el coste de urbanización utilizado es excesivo y carente igualmente de justificación, que se aleja mucho del valor real reconocido por el Ayuntamiento.

TERCERO.- La Comunidad de Madrid se opone a las indicadas pretensiones alegando la presunción de acierto de las resoluciones del Jurado, y que la determinación del justiprecio está debidamente fundado.

El Ayuntamiento de Móstoles, igualmente, se opone a la pretensión de la recurrente, aduciendo la presunción de acierto de las resoluciones del Jurado y que los valores tenidos en cuenta en la resolución impugnadas se encuentran todos ellos motivados y debidamente justificados, mientras que los alegados por la recurrente carecen de objetividad. Considera, además, que la clasificación urbanística de los terrenos del PP4 es urbanizable incluido en ámbitos delimitados, mientras que los terrenos del PP7 son urbano consolidado.

CUARTO.- Examinados los términos en que ha quedado fijada la controversia litigiosa, resulta conveniente dejar sentadas las premisas que se exponen a continuación, en relación con la técnica de la retasación, contemplada en el artículo 58 de la Ley de Expropiación Forzosa, a cuyo tenor "*Si transcurrieran dos años sin que el pago de la cantidad fijada como justo precio se haga efectivo o se consigne, habrá de procederse a evaluar de nuevo los*





cosas o derecho objeto de expropiación, con arreglo a los preceptos contenidos en el capítulo III del presente Título”.

Pues bien, la primera de las consideraciones que debemos hacer es que la técnica de la retasación faculta al expropiado para instar una nueva valoración de los bienes y derechos expropiados (entre otras, Sentencias del Tribunal Supremo de 5 de julio y 20 de septiembre de 2001). No se trata de una pura y simple actualización monetaria del importe fijado originariamente como justiprecio.

Esto es, como nos indica la Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de junio de 2006, la figura de la retasación *“responde a la necesidad de evitar que el paso del tiempo y la erosión inflacionaria alteren la relación patrimonial existente entre los bienes expropiados y la indemnización establecida como compensación por su pérdida, pues la razón de ser de esta institución que opera ipso iure desde la petición del expropiado, es una garantía derivada de la caducidad del justo precio por no haber recibido el justiprecio señalado por el órgano tasador en dicho plazo”.* Por ello, la retasación *“se configura como una garantía para el expropiado, ante la demora en la efectividad del pago del justiprecio, con la finalidad de que el mismo sea adecuado a la realidad patrimonial que se entiende afectada por el transcurso del tiempo y que exige una nueva valoración de los bienes expropiados”* (Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de octubre de 2006).

La doctrina jurisprudencial sostiene la procedencia, en todo caso, de una nueva valoración general de los derechos expropiados, rechazando resueltamente la aplicación sobre el justiprecio del índice ponderado de precios de acuerdo con los datos estadísticos en el periodo comprendido entre la fecha de su determinación por parte del Jurado de Expropiación y de la solicitud de la retasación.

Otro principio fundamental que conviene ahora resaltar es el que la retasación impone la ponderación de la totalidad de las circunstancias concretas en el momento de la realización de la nueva valoración que hayan de influir en su determinación. La jurisprudencia ha venido sosteniendo, en términos categóricos, que la nueva valoración del suelo no debe llevarse a efecto en ningún caso con arreglo a la calificación urbanística que tuviera en la fecha en la que fue practicado el primer justiprecio. La valoración originaria no puede constituir el fundamento de la nueva evaluación de los bienes y derechos expropiados. Así, el Tribunal Supremo deduce que el único punto de conexión con la valoración inicial estriba en que en la retasación deben evaluarse los bienes expropiados en su mismo estado material o físico de entonces, pero referidos a las pautas de valoración existentes en la fecha

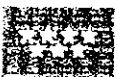




del reinicio del expediente de justiprecio (artículo 36 LEF), esto es, el día de la presentación de la petición de retasación (Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de febrero de 1995).

Como nos recuerda la Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de junio de 2009, *“No se trata de un mecanismo por el que se procede a efectuar una simple actualización de los valores o adecuación del primer justiprecio y sí de un procedimiento que tiene por finalidad una nueva valoración”* (Sentencias de 24 de junio de 2002 y 10 de octubre de 2.006), que, por su naturaleza, puede desembocar en un justiprecio inferior al inicialmente fijado. He ahí la razón por la que la jurisprudencia, en atención a que se trata de un instituto que trata de compensar los perjuicios económicos causados al expropiado por la tardanza de la Administración en el pago del justiprecio -recordemos que el artículo 58 de la Ley de Expropiación Forzosa y por el que se regula la retasación está ubicado en el capítulo V del Título II y que tiene por rúbrica *“Responsabilidad por Demora”*-, puntualiza que el anterior justiprecio tiene el carácter de mínimo garantizado, esto es, que el de retasación no puede ser inferior al anteriormente establecido (Sentencia de 24 de junio de 2.002, ya citada, y de 30 de enero de 2.003). Esto es, existe una abundantísima jurisprudencia según la cual en la retasación no es posible fijar un justiprecio inferior al inicial, so pena de desnaturalizar la institución.

En relación con la problemática referida a qué clasificación y aprovechamiento urbanístico debe ser tenido en cuenta en la retasación, podemos traer a colación la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de marzo de 2010, según la cual: *“Como es sabido, el art. 58 LEF se limita a decir: “Si transcurrieran dos años sin que el pago de la cantidad fijada como justo precio se haga efectivo o se consigne, habrá de procederse a evaluar de nuevo las cosas o derechos objeto de expropiación, con arreglo a los preceptos contenidos en el Capítulo III del presente Título.” Es indiscutible, a la vista del precepto que se acaba de reproducir, que la retasación comporta una nueva evaluación del bien expropiado, que debe realizarse según lo dispuesto en el referido Capítulo III; es decir, según las reglas de fijación del justiprecio. Entre esas reglas está el art. 36 LEF, que comienza ordenando que “las tasaciones se efectuarán con arreglo al valor que tengan los bienes o derechos expropiables al tiempo de iniciarse el expediente de justiprecio”. Pues bien, si la retasación implica el deber de iniciar un nuevo expediente de fijación de justiprecio (art. 58) y si el valor a tener en cuenta es el correspondiente al momento de iniciación del expediente de justiprecio (art. 36), hay que concluir que la retasación debe ir referida al momento en que ésta se pide, pues es entonces cuando debe iniciarse el nuevo expediente de fijación de*





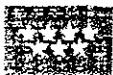
justiprecio. Y esto, como no podría ser de otro modo, incluye todas las circunstancias que el bien expropiado tiene en ese momento, porque sólo teniendo en cuenta dichas circunstancias es posible determinar el valor real en el momento en que se pide la retasación. Si se tuvieran en cuenta las circunstancias originarias, no se hallaría el valor real del bien expropiado cuando se procede a la retasación, sino algo distinto: una especie de actualización del valor originario. Pero esto no sería una retasación. La jurisprudencia es inequívoca a este respecto: la clasificación urbanística y el aprovechamiento a tener en cuenta son los existentes en el momento en que se pide la retasación. Véanse, entre otras, las sentencias de esta Sala de 7 de octubre de 1986 y 14 de abril de 1989, o las más recientes de 18 de abril de 2000 y 10 de octubre de 2006”.

Por último, que el cómputo del plazo legal de caducidad de dos años debe realizarse desde la fecha del acuerdo definitivo de fijación del justiprecio en vía administrativa (artículo 74.1 REF), y no desde su determinación en sede judicial (entre otras, Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de mayo de 2005). Este plazo no se interrumpe a causa de la sustanciación de litigio alguno y sin que, por otra parte, el ejercicio de este derecho resulte enervado por la modificación judicial de la cuantía del justiprecio.

QUINTO.- Sentadas las anteriores premisas, la cuestión nuclear a la que se ciñe el presente recurso es la referida a la corrección del criterio utilizado en la resolución impugnada para tasar el terreno objeto de expropiación.

Debemos recordar (Sentencias de la Sala 3ª del tribunal supremo de 11 de abril de 2005, FJ 7º.B, de 26 de octubre de 2006, FJ 3º, de 13 de noviembre de 2007, y de 17 de noviembre de 2008, FJ 14º) que la Ley 6/1998, sobre régimen del suelo y valoraciones (LRSV), en la exposición de motivos, proclama que el concepto jurídico indeterminado de “justiprecio” reclama que, en cada caso, se llegue al precio merecedor del calificativo de justo a través de alguno de los criterios que prevé, lo que determina la búsqueda del valor que alcanzaría en el mercado mediante un proceso reflexivo que exteriorice los parámetros empleados, permitiendo así comprobar, sin ninguna duda, que el resultado se corresponde con ese valor de mercado.

Debemos dejar sentado, igualmente, que a los efectos de expropiación, las valoraciones de suelo se efectuarán con arreglo a los criterios establecidos en la LRSV, cualquiera que sea la finalidad que la motive y la legislación, urbanística o de otro carácter,





Administración
de Justicia

que la legitime (art. 23 LRSV), conforme a su clasificación urbanística y situación, en la forma establecida en los artículos siguientes de la citada Ley (art. 25.1 LRSV).

Pues bien, en el caso presente, el Jurado de Expropiación y el Ayuntamiento expropiante, consideran que el suelo debe de ser valorado como urbanizable incluido en ámbitos delimitados, mientras que la mercantil recurrente sostiene que a la fecha a la que debe entenderse referida la valoración, 28 de diciembre de 2008 (fecha de solicitud de la retasación) el suelo a valorar reunía todas las características, dotaciones e infraestructuras como para ser considerado suelo urbano.

Para dilucidar dicha capital cuestión debemos partir, necesariamente, de la afirmación contenida en la hoja de aprecio presentada por el Ayuntamiento expropiante, según la cual y a la fecha de valoración estaba *“concluida y liquidada totalmente la urbanización”*, por lo que el suelo a valorar deberá ser tenido por urbano en aplicación del artículo 8.b) de la citada LRSV, según el cual, a los efectos de dicha Ley, tendrán la condición de suelo urbano *“Los terrenos que en ejecución del planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo”*. Más concretamente, a los efectos valorativos que nos ocupa el suelo deberá ser considerado urbano consolidado por la urbanización.

Para determinar el valor del suelo urbano consolidado, el artículo 28.3º LRSV dispone que *“el valor del suelo se determinará por aplicación al aprovechamiento establecido por el planeamiento para cada terreno concreto, del valor básico de repercusión en parcela recogido en las ponencias de valores catastrales o, en su caso, del de repercusión en calle o tramo de calle corregido en la forma establecida en la normativa técnica de valoración catastral”*. En los supuestos de inexistencia, pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales o inaplicabilidad de éstos por modificación de las condiciones urbanísticas tenidas en cuenta al tiempo de su fijación, *“se aplicarán los valores de repercusión obtenidos por el método residual”* (artículo 28.4º). En cualquiera de estos supuestos, añade el párrafo quinto del citado artículo 28 (introducido por Ley10/2003, de 20 de mayo), *“del valor obtenido por aplicación de valores de repercusión se deducirán los gastos que establece el artículo 30 de esta Ley, salvo que ya se hubieran deducido en su totalidad en la determinación de los valores de las ponencias”*.

Concluyendo, la citada Ley 6/1998, de 13 de abril, como nos recuerda la Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de octubre de 2010, *“establece una regla general para la valoración de los suelos urbanos y urbanizables que es la de utilizar como referencia los valores reflejados en las Ponencias de valores catastrales y solo cuando éstas no existan o*



Madrid



hayan perdido su vigencia por el transcurso del tiempo o cambios de planeamiento, lo que deberá ser objeto de demostración, puede acudir, como regla subsidiaria, a la valoración del suelo por el denominado "método residual", en el bien entendido que la Administración catastral también utiliza dicho método para determinar los valores de las ponencias partiendo de los valores de mercado de los productos inmobiliarios, hecho que viene a significar que la subsidiariedad predicada en la Ley no es tanto de método como de sujeto que realiza la valoración, o lo que es lo mismo que, a falta o inadecuación de una valoración pública del suelo, se puede realizar una valoración privada por medio de peritos pero siguiendo los mismos criterios y procedimiento que la Administración: Valores de mercado y método residual.

En consecuencia, el valor de cada parcela se obtiene a partir de la conjunción de dos factores concurrentes: por un lado, el 100 % del aprovechamiento permitido, ya sea el fijado por el planeamiento urbanístico (general o especial) para la parcela concreta, ya el que represente la edificación existente en el supuesto de ser superior; y, por otro, el valor básico de repercusión en parcela que figure en la ponencia catastral, o subsidiariamente el valor de repercusión calculado mediante el método residual estático. En consecuencia, las parcelas se evalúan multiplicando por el valor básico de repercusión más preciso el aprovechamiento correspondiente al propietario del terreno edificado en el ámbito de reurbanización".

En definitiva, el valor del suelo expropiado en el caso presente se obtiene, básicamente, mediante la aplicación de dos parámetros: el aprovechamiento urbanístico del suelo y su valor de repercusión.

El segundo de los parámetros indicados se obtiene del valor básico de repercusión más específico que le corresponda en virtud de las ponencias de valores catastrales, y sólo en los supuestos de inexistencia, pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales o inaplicabilidad de éstos por modificación de las condiciones urbanísticas tenidas en cuenta al tiempo de su fijación, "se aplicarán los valores de repercusión obtenidos por el método residual".

Tanto el Jurado como las partes se muestran conformes en la inaplicación la ponencia por su pérdida de vigencia, por lo que acuden al método residual para la obtención del correspondiente valor de repercusión.



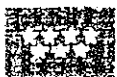


Administración
de Justicia

SEXTO.- Con anterioridad a afrontar el examen del Acuerdo impugnado, debemos recordar que los acuerdos de los Jurados, según una constante y reiterada doctrina jurisprudencial, gozan de una presunción iuris tantum de legalidad y acierto. Ahora bien, dicha presunción se quiebra cuando en vía jurisdiccional se evidencia que el Jurado ha incurrido en notorio error de hecho, en infracción del ordenamiento jurídico o desacertada apreciación de la prueba, en cuyos supuestos los órganos jurisdiccionales del orden contencioso-administrativo pueden revisar los acuerdos de los Jurados, declarando la nulidad total o parcial de las valoraciones efectuadas por aquéllos. Dicho de otra forma, la presunción de acierto no impide que en casos concretos prevalezca frente a la misma el resultado de la prueba practicada en sede jurisdiccional, en especial la pericial al venir avalada con las garantías procesales que se derivan de las formalidades y rigor con que se lleva a cabo la misma, pues el dictamen o dictámenes emitidos en la vía jurisdiccional con todas las garantías procesales establecidas en los artículos 335 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil tienen las mismas características de imparcialidad y objetividad que el acuerdo del Jurado, siempre que estos dictámenes tengan la adecuada fuerza de convicción por apoyarse en presupuestos fácticos y legales que avalen sus conclusiones.

Obviamente, los informes periciales emitidos en sede jurisdiccional no vinculan a los Tribunales hasta el extremo de tener que aceptar, sin posibilidad de alteración, sus resultados toda vez que éstos tienen que apreciar las pruebas conforme a las reglas de la sana crítica, cual imponen hacer los artículos 1243 del Código y 348 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, lo que conjugado con las resultancias de otras actuaciones jurisdiccionales y administrativas, les permite corregir las valoraciones dadas por los Peritos en fase jurisdiccional bien adecuándolas para las diferentes clases de bienes, bien rechazándolos a los efectos de destruir la presunción de veracidad y acierto de los Jurados de Expropiación.

Pues bien, examinado el Acuerdo del Jurado impugnado, así como los informes periciales emitidos en sede judicial, se concluye que en todos ellos se aplica, como método de valoración, el residual, llegando a obtener, sin embargo, un valor unitario del suelo diferente: 54,29 €/m², el Jurado, 180,27 €/m², el informe practicado en el recurso 33/2009, cuyos efectos se han extendido al presente, y 202,60 €/m², el informe practicado en el recurso 34/2009, cuyos efectos también se han extendido al presente. Ello es así por cuanto que, como veremos, parten de valores diferentes para los distintos conceptos que integran el método de valoración utilizado, como a continuación examinaremos.



Madrid



SÉPTIMO.- Pasando al estudio de la resolución del Jurado impugnado a la luz de los concretos motivos de impugnación aducidos por la parte recurrente, observamos que idéntica cuestión a la aquí planteada, si bien referida a otra finca, y entre idénticas partes al presente, ha sido resuelta en nuestra Sentencia dictada en idéntica fecha a la presente, recaída en los autos seguidos ante esta misma Sala y Sección núm. 37/2009, y en la que exponemos, ratificando ahora su contenido:

“SÉPTIMO.- Pasando al estudio de la resolución del Jurado impugnado a la luz de los concretos motivos de impugnación aducidos por la parte recurrente, observamos que en la misma se parte de la consideración del suelo como urbanizable incluido en ámbitos delimitados siendo así que, como ya hemos indicado más arriba, el suelo a valorar debía ser considerado como urbano consolidado, lo que ya, de por sí, invalidaría el resultado final obtenido y referido al valor unitario del suelo.

Para la determinación del valor de repercusión del suelo, el Jurado aplica el método residual dinámico en lógica consecuencia jurídica de la consideración del suelo como urbanizable (artículo 27.1 LRSV), y parte de un valor medio en venta (E) de 1.698,59 €/m².

Deberá partirse de la premisa básica de que el precio o valor de venta deberá determinarse en función de los distintos usos contemplados en el planeamiento.

Concretamente, la recurrente muestra su disconformidad con respecto al valor medio en venta determinado por el Jurado.

La elección de unos u otros valores de venta, como es lógico, condicionará el resultado final, por lo que resulta necesario proceder con extrema cautela en la elección de los que se estimen adecuados, y para ello resulta esencial tener en cuenta la procedencia de la fuente de datos, así como el método utilizado para la determinación cuantitativa de este capital concepto, que deberá obtenerse a través de transacciones reales, siendo preciso, en todo caso, un mercado representativo. Es por ello que la Orden ECO 805/2003, en su artículo 21 establece que para la utilización del Método de comparación a efectos de la propia Orden será necesario que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) La existencia de un mercado representativo de los inmuebles comparables.*
- b) Disponer de suficientes datos sobre transacciones u ofertas que permitan, en la zona de que se trate, identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de comparables.*
- c) Disponer de información suficiente sobre al menos seis transacciones u ofertas de comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado.*





Además, el artículo 35 de la citada Orden, que determina los "Requisitos para la utilización del método residual", nos indica que:

1. "Para la utilización del método residual a efectos de esta Orden será necesario el cumplimiento de los siguientes requisitos:
 - 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".

Pues bien, en el caso concreto, el Jurado, según se expresa en la hoja de cálculo que como documentación complementaria se acompaña al Acuerdo impugnado, parte de unos valores medios en venta de 2.090,00 €/m² para uso terciario, de 1.600,00 €/m² para unifamiliar y de 1.010,79 €/m² para VPP. A pesar de que en la misma hoja de cálculo se expresa que para la obtención de los dos primeros de los valores indicados se han tenido en cuenta un número de muestras, sin embargo luego no se acompañan ni aparecen los estudios de mercado que se hayan podido realizar ni las muestras que de los mismos se han obtenido.





En el expediente, como anexo a la resolución impugnada, aparecen dos folios, en los que se contiene una serie de listados con determinados datos, y que utiliza, al parecer, el Jurado en la determinación de los valores en venta para cada uno de los usos utilizados.

Ni en la resolución impugnada, ni en los documentos citados, se hace referencia alguna a la fuente o fuentes que se hayan tomado en consideración.

En todo caso, en modo alguno se acredita que se tomen como punto de referencia concretas valoraciones de fincas próximas a la expropiada, debiéndose recordar que el método de comparación para la concreta determinación del valor en venta exige partir de valoraciones reales, cercanas en el tiempo y similares al terreno expropiado. Si no se opera así, no hay verdadera comparación.

Con tal proceder se priva a este Tribunal, así como a la recurrente, de la posibilidad de comprobar la veracidad de los datos utilizados, así como si dichos datos responden a una promoción de características semejantes a la que el planeamiento contempla para la finca expropiada.

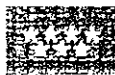
En definitiva, no se tiene constancia de que el valor medio de venta real tomado en consideración por el Jurado se corresponda con el real del mercado.

Queda de esta forma invalidada tanto la metodología seguida por el Jurado como el resultado final por él obtenido, siendo así destruida la presunción iuris tantum de acierto atribuida a los Acuerdos de los Jurados, sin que sea necesario ya entrar en el examen del resto de los parámetros cuantitativos utilizados en la resolución impugnada que, por otra parte, tampoco se razona ni se justifica adecuadamente su obtención.

OCTAVO.- *Pasando al estudio de los informes periciales emitidos en sede judicial, comenzaremos por el emitido en el recurso 33/09, seguido ante esta misma Sala y Sección, cuyos efectos se han extendido al presente*

En el citado informe se parte de la consideración del suelo como urbano, en atención al contenido de la hoja de aprecio formulada por el Ayuntamiento expropiante, ya referida con anterioridad, utilizándose como método de valoración el denominando residual estático.

En dicho informe se reconoce expresamente la dificultad de obtener los valores de mercado, empleando un mínimo de seis transacciones u ofertas comparables a cada uno de los usos propuestos que permitan su posterior homogeneización, y ello en atención al transcurso de seis años desde la fecha a que debe referirse la valoración. Por ello, se dice, deben utilizarse valores medios basados en informes y estudios de empresas especializadas.





De esta forma, se indica en el informe que se han consultado diversos anuncios de venta en periódicos tales como El País, El Mundo y ABC, así como la revista Vivienda de Primera Mano. Los datos obtenidos se dice que no se pueden considerar muy significativos, sobre todo en lo que respecta al terciario, pues no se han localizado ofertas de oficinas y solo de un local a reformar. Por ello el Perito acude a los datos medios que ofrecen determinados portales en internet, agencias tasadoras, así como datos de organismos oficiales. En concreto se consulta los portales de "idealista.com" y de "ST-Tasación", así como el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid y el Ministerio de la Vivienda. De ello obtiene un valor medio del uso residencial de 2.250 €/m².

En cuanto al mercado de oficinas, tras reconocerse que en la zona Oeste de la Comunidad de Madrid (Móstoles y Alcorcón) no existe mercado de oficinas, adopta como valor medio el recogido por el Jurado, 2.090 €/m².

Y en cuanto a la Vivienda Protegida, adopta el valor de 1.010,79 €/m².

Pues bien, el expresado informe pericial adolece de iguales defectos que el atribuido al Jurado en la medida en que tampoco se acredita la veracidad de las transacciones que se dice tener en cuenta, respecto de los valores dados al uso residencial y terciario. En efecto, en modo alguno se acredita que los datos recogidos obedezcan a concretas y reales transacciones.

En realidad, tal como se desprende del propio informe, los datos considerados obedecen, respecto del uso residencial, a determinados estudios publicados en portales de internet, sin que se acredite que los valores en ellos reflejados sean de suelos con condiciones similares al suelo que nos ocupa, y menos aún que se refieran a promociones de similares características a la contemplada para dicho suelo por el planeamiento vigente.

Con respecto al valor para terciario, al recoger el adoptado por el Jurado de Expropiación, incurre en idénticos defectos que éste.

Recordemos, que el método de comparación, como ya se ha dicho más arriba, para la concreta determinación del valor en venta exige partir de valoraciones reales, cercanas en el tiempo y similares al terreno expropiado. Si no se opera así, no hay verdadera comparación.

En consecuencia, advertido que el informe emitido adolece de graves e importantes defectos, que invalidan la metodología seguida y, por ende, el resultado obtenido, por lo que no será tenido en cuenta por este Tribunal para la determinación del justiprecio que nos ocupa.





Administración
de Justicia

NOVENO.- Iguales consideraciones cabe efectuar con respecto al informe pericial emitido en los autos núm. 34/09.

En dicho informe se parte también, a efectos de valoración, de la consideración del suelo a valorar como urbano, al contar con todos los servicios urbanísticos necesarios, y para la obtención del valor de repercusión del suelo se utiliza, igualmente, el método residual estático.

También se reconoce la dificultad de obtener los correspondientes valores de mercado para cada uno de los usos, tal como determina el artículo 21 de la ya citada Orden ECO 805/2003, por lo que se sostiene que se tiene que utilizar valores medios basados en informes y estudios de empresas especializadas, contrastándolos con los valores deducidos de trabajos anteriores realizados por el propio Perito.

Para ello acude el Perito, según se dice en el propio informe, a la Hemeroteca Municipal, accediendo a las ofertas publicadas en los diarios de mayor tirada. De los diferentes anuncios visionados se extrajeron aquellos con la información más completa (superficie, precio, antigüedad), a fin de realizar una estimación aproximada de valores de mercado en la época de referencia.

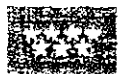
Igualmente se indica en el informe la realización de determinadas consultas en diferentes portales privados que operan por internet, como idealistu.com.

De todo dicho análisis se obtienen como valores medios en venta los siguientes: a) uso residencial: 2.300 €/m²; b) uso terciario: 2.090 €/m²; y c) VPP: 1.010,79, para cuya determinación tiene en cuenta la Orden 2863/2004, de 8 de noviembre de 2004.

Pues bien, observamos, por tanto, idénticos defectos a los ya referidos al informe pericial emitido en los autos 33/2009. Esto es, tampoco se acredita la veracidad de las transacciones que se dice tener en cuenta, respecto de los valores dados al uso residencial y terciario. Esto es, que los importes reflejados sean consecuencia de verdaderas y reales transacciones.

Más aún, a lo largo del informe no hay ni la mínima referencia a las concretas muestras tomadas en consideración por el Sr. Perito como referentes para la ulterior determinación del correspondiente valor medio en venta.

En realidad, tal como se desprende del propio informe, los datos considerados obedecen, a determinados anuncios publicados en prensa escritas y portales de internet, sin que se acredite que los valores tomados en consideración sean de suelos con condiciones



Madrid



similares al suelo que nos ocupa, y menos aún que se refieran a promociones de similares características a la contemplada para dicho suelo por el planeamiento vigente.

En consecuencia, advertido que el informe emitido adolece de graves e importantes defectos, que invalidan la metodología seguida y, por ende, el resultado obtenido, por lo que no será tenido en cuenta por este Tribunal para la determinación del justiprecio que nos ocupa.

DÉCIMO.- *Por otra parte, tampoco podemos acoger el informe elaborado por TINSA por encargo de la Junta de Compensación del Plan Parcial 7 de Móstoles, en que se basa la recurrente para cifrar en 320.43 €/m² el valor del suelo expropiado.*

Y ello en base a las consideraciones siguientes, reflejadas en los informes periciales referidos con anterioridad: a) Dicho informe está fechado en 2006, no acreditándose que los valores en él reflejados se corresponden con los vigentes a diciembre de 2004, fecha a la que se contrae la valoración que nos ocupa; b) Para la determinación del valor del suelo no se ha tenido en cuenta los correspondientes gastos de urbanización y gestión del correspondiente Plan Parcial; y c) Los usos lucrativos contemplados en el informe difieren de los contemplados y referidos en el PAU-4 "Los Rosales 2", que es el que nos ocupa".

OCTAVO.- Llegados a este punto, rechazada la valoración contenida en la resolución impugnada, así como la contenida en el informe aportado por la recurrente y la contenida en los informes periciales emitidos en sede judicial, 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 viviendas de protección oficial*", en palabras de la Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de junio de 2012.

Dicho método ha jurisprudencialmente consagrado a partir de las disposiciones contenidas en el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Vivienda, siendo doctrina jurisprudencial (Sentencias del Tribunal Supremo, entre otras, de 23 de mayo de 2000, 20 de enero de 1998 y las más reciente de 11 de junio de 2012) que dicho método resulta ser el más idóneo cuando no existe certeza suficiente de una realidad comercial de transacciones de terrenos que conduzca a la aplicación del método residual.





Dicho método objetivo resulta ser de perfecta aplicación cuando nos encontramos en la tesitura de valorar suelo urbanizable, toda vez que, como nos dice la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de marzo de 2011, *“lo normal es que para el suelo urbanizable no se disponga de fuentes fiables que permitan obtener el precio en el mercado libre del producto inmobiliario final de la zona...”*, resultando legítimo acudir al precio previsto para las viviendas de protección pública, y de ahí que, añade la precitada Sentencia (con cita de las Sentencias de dicho Alto Tribunal de 23 de mayo de 2000 y 20 de junio de 2007), *“Cuando no se tengan datos fidedignos, reflejo de las circunstancias reales del suelo, antes que utilizar cifras meramente especulativas, resulta más adecuado valerse de los índices fijados oficialmente para esa clase de viviendas”*.

En todo caso no está demás señalar, siguiendo la doctrina contenida en la precitada Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de junio de 2012, *“que la toma en consideración del precio máximo de VPO en el método de valoración jurisprudencial, no está relacionado con la previsión en la planificación de un uso predominante de tal tipo de viviendas, que responde a determinada política en la materia, sino a la ausencia de precios ciertos que permitan la aplicación del método residual y como elemento objetivo en cuanto fijado normativamente de manera general y al margen de las concretas previsiones del planeamiento sobre el tipo de viviendas a construir, precisamente por su carácter objetivo”*.

Por tanto, determinada la procedencia de la aplicación del denominado método objetivo para la determinación del valor del suelo, los datos que deben ser considerados son los siguientes:

- a) La fecha de valoración viene referida al 28 de diciembre de 2004, que es la contemplada por el Jurado y no ha sido discutida por las partes, referida a la fecha de solicitud de la retasación.
- b) En dicha fecha se encontraba en vigor la Orden 2863/2004, de 8 de noviembre de 2004. Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (B.O.C.M.: 15 de Noviembre de 2004), que entró en vigor el 16 de Noviembre de 2004, por la que se fijan los precios máximos de venta de las Viviendas con Protección Pública, que, para la Zona B, donde se ubica el municipio de Móstoles, viene a establecer como precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de 1.263,49 €.
- c) Dicho valor habrá de multiplicarse por el coeficiente 0,80 para convertir el precio por metro cuadrado útil en precio por metro cuadrado construido (artículo 4 del ya citado Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre)





- d) No procede la aplicación del coeficiente 0,90, para la aplicación de la deducción de las cesiones gratuitas, dado la consideración del suelo, en la fecha a la que debe ir referida la valoración, como urbano consolidado.
- e) El resultado, a su vez, deberá ser multiplicado por 0,303, por ser el aprovechamiento tipo fijado por el propio planeamiento, no acreditando la recurrente uno superior.
- f) Finalmente deberá multiplicarse por el coeficiente correspondiente al valor de repercusión del suelo. Dicho valor será de un 15 o 20 por ciento, según que en el término municipal existan menos o más de 500 viviendas de protección oficial (artículo 2 D del Real Decreto 3148/1978, de 10 de diciembre sobre valoración catastral). Entendemos que Móstoles tiene más de 500 viviendas de protección oficial.
- g) No resulta procedente deducción alguna por gastos de urbanización al entenderse que en el porcentaje del valor de repercusión del suelo ya se hayan incluidos (artículo 2 del citado Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, y Sentencias del Tribunal Supremo de 5 de febrero de 2003, 30 de enero de 2007, 23 de marzo de 2011 y, las más reciente, de 6 de junio de 2012).

Por tanto, $1.263,49 \times 0,80 \times 0,303 \times 0,20 = 61,26 \text{ €/m}^2$, resultando así un justiprecio por la totalidad de la superficie expropiada ($24.704,00 \text{ m}^2$) de 1.589.035,39 €, incluido el 5 % de premio de afección.

NOVENO.- En relación con el abono de los intereses, procede traer a colación las Sentencias del Tribunal Supremo de 17 de marzo de 2001 y 19 de junio de 2009, disponiendo esta última que *“con relación al abono de intereses de demora, de conformidad con reiterada jurisprudencia, deben tenerse en cuenta para su fijación dos etapas sucesivas: una primera que incide sobre la cantidad del primitivo justiprecio y que se extiende hasta el día anterior a aquel en que se formula la solicitud de retasación, y una segunda que tiene en cuenta el justiprecio señalado en la retasación y que se extiende desde la fecha de la solicitud de la retasación hasta el momento del completo pago del justiprecio fijado (Sentencias del Tribunal Supremo de 17 de marzo de 2.001 y 21 de enero de 1987)”*.

DÉCIMO.- En aplicación de lo dispuesto en el apartado primero del artículo 139 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa (en su





redacción anterior a la dada por la Ley 37/2011), considerando la Sala que no es de apreciar temeridad ni mala fe en la actuación procesal de la partes litigantes, es por lo que no procede formular expresa condena en costas.

VISTOS.- Los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación.

FALLAMOS

Que ESTIMAMOS PARCIALMENTE el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la mercantil ALCALDE DE MÓSTOLES 1808, S.L., representada por el Procurador D^a.
 contra la resolución del Jurado Territorial de Expropiación de la Comunidad de Madrid de fecha 22 de octubre de 2008, recaída en el expediente nº CP 14 1A 06/PV00828.0/2008 correspondiente a la finca del proyecto de expropiación "PAU LOS ROSALES, 2", la cual anulamos y, en su lugar, acordamos que el justiprecio de los bienes y derechos expropiados asciende a la cantidad de 1.589.035,39 €, más los intereses legales correspondientes, computándose en la forma establecida en el fundamento jurídico noveno. Sin Costas

Notifíquese la presente resolución a las partes en legal forma, haciéndoles saber que contra la misma cabe interponer recurso de casación ante el Tribunal Supremo que se deberá preparar ante esta Sala en el plazo de diez días a partir de su notificación, 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 nº 2612 (Banesto), especificando en el campo concepto "Recurso" 24 Contencioso-Casación (50 Euros). Si el ingreso se hace mediante transferencia bancaria, el código y tipo concreto de recurso debe indicarse justamente después de especificar los 16 dígitos de la cuenta expediente (separado por un espacio).





En su momento, devuélvase el expediente administrativo al departamento de su procedencia, con certificación de esta resolución.

D. Francisco Gerardo Martínez.

D. José Daniel Sanz Heredero

D. Juan Francisco López de Hontanar Sánchez.

D. Francisco Javier Canabal Conejos.

