

URGENTE

ELENA GIL BAYO
PROCURADORA
Pl. Bandas de Música 5º Bajo
46013 - VALENCIA
Tel. 96 334 07 18
procura@gizaballos.com

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD
VALENCIANA
SALA DE LO CONTENCIOSO- ADMINISTRATIVO
SECCIÓN CUARTA

73762

En la Ciudad de Valencia, siete de noviembre de dos mil dieciocho.
VISTO por la Sección Cuarta de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana compuesta por:

Presidente:

Ilmo. Sr. D. Miguel Ángel Olarte Madero.

Magistrados Ilmos. Srs:

D. Edilberto Narbón Laínez.
D. Manuel Domingo Zaballos

SENTENCIA NUM: 431/18

En el recurso núm. 125 y 174/2013, interpuesto como demandante [REDACTED], representada por el Procurador Dña. ELENA GIL BAYO y dirigida por el Letrado D. HORARIO JOSÉ ALONSO VIDAL; (174/2013) AYUNTAMIENTO DE [REDACTED] representado por el Procurador D. [REDACTED] y dirigido por el Letrados Dña [REDACTED] Dña [REDACTED] DE [REDACTED] ambas partes demandantes contra "acuerdo del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Valencia, de fecha 19 de diciembre de 2012-exp 405/2011, desestima el recurso de reposición frente a resolución de 4 de julio de 2012, que valora 654 metros cuadrados (ref. Catastral 4955801XJ9045F0001GE) 231.527,77 €".
Habiendo sido parte en autos como Administración demandada ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO, representada y dirigida por la ABOGACÍA DEL ESTADO; codemandada, AYUNTAMIENTO DE MOIXENT y [REDACTED] que son a su vez demandantes y demandados y Magistrado ponente Ilmo. Sr. D. EDILBERTO NARBÓN LAINEZ.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. - Interpuesto el recurso y seguidos los trámites prevenidos por la Ley, se emplazó al demandante para que formalizara la demanda, lo que verificó mediante escrito en que suplica se dicte sentencia declarando no ajustada a derecho la resolución recurrida.

Valora los 5.250 m² a 400 €/m² y añade el 5% de premio de afección, solicita 2.205.000 €. Parte de las siguientes premisas:

- La parcela objeto de expropiación tiene 1164 metros cuadrados.
- Los intereses se generan desde 3 de octubre de 2007, que es a su juicio de fecha de referencia.
- En la demanda solicita 2.205.000 €, subsidiariamente 412.076,95 €.

B. AYUNTAMIENTO DE MOIXENT.

Caso de proceder la expropiación, interpreta que el suelo a expropiar son 654 m² a razón de 55,6719, cantidad a la que se añade el 5% de premio de afección dando lugar a 38.232,84 €.

C. JURADO PROVINCIAL DE EXPROPIACIÓN.

Toma como punto de partida los siguientes parámetros:

- a) Como normativa se debe aplicar el RDLeg 2/2008.
- b) Fija la fecha de inicio del justiprecio en 4.11.2010.
- c) Como situación básica del suelo interpreta de se trata de suelo "urbanizado" sin aprovechamiento asignado. Le aplica la del ámbito espacial homogéneo 1,9833 m²/m²s
- d) Método de valoración "residual estático" y Orden ECO/805/2003.
- e) obtiene un valor residual del suelo de 170/m²

F= 1150 €/m² x (1-0,20) - 750= 170 €/m².

-170 €/m² x 1,9833 €/m²= 337,16 €/m².

-654 m² x 337,16 €/m²= 220.502,64 €

-5% premio afección= 11.025,13 €

-Total..... 231.527,77 €

CUARTO.-Los motivos de cada una de las partes son los siguientes:

1. Procedencia de la expropiación por ministerio de la Ley. Matiza la empresa propietaria del inmueble objeto de expropiación que existe cosa juzgada a tal efecto.
2. Sobre la superficie a expropiar.
3. Fecha a que la debe referirse la valoración.
4. Falta de motivación suficiente en la determinación del Justiprecio.

-AYUNTAMIENTO DE MOIXENT

1. Improcedencia de la expropiación por Ministerio de la Ley.
2. Falta de motivación del justiprecio por parte del JPE y de la Admisión de la expropiación por Ministerio de la Ley.
3. Fecha a que "en su caso" debe venir referida la valoración.

QUINTO.- Procede en primer lugar analizar la excepción puesta de relieve por los propietarios del suelo de "cosa juzgada". La base fáctica es la siguiente:

... tras advertencia en el año 2010, en febrero de 2011 presenta hoja de aprecio. La Administración dicta Decreto de Alcaldía nº 293/2011, de 8 de julio, denegando la procedencia de la expropiación por ministerio de la ley. La empresa interpone recurso de reposición que es desestimado por Decreto 392/2011, de 22 de septiembre.

b) No conforme con la decisión, interpone recurso contencioso-administrativo que se turna al Juzgado Contencioso-Administrativo nº 2 de Valencia (PO 797/2011). Seguido por sus trámites, con fecha 18 de octubre de 2012, la empresa pone en conocimiento del Juzgado la existencia del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de 4 de julio de 2012, que acuerda procedente la valoración. Con fecha 15 de enero de 2013, se dicta auto 22/2013 acordando el archivo por pérdida de objeto, resolución que no recurre ninguna de las partes.

La cosa Juzgada conforme al art. 222 de la Ley de Enjuiciamiento Civil exige sentencia estimatoria o desestimatoria donde se hayan analizado las pretensiones. En nuestro caso, se trata de una resolución donde el Juzgado interpreta que existe pérdida de objeto sobrevenida en razón de que la procedencia o improcedencia de expropiación por ministerio de la Ley había sido resuelta vía administrativa por el Jurado Provincial de Expropiación. Ahora bien, la resolución del Jurado Provincial de Expropiación -una de cuyos objetos era la procedencia de la expropiación por ministerio de la Ley- no era firme y fue impugnada por el Ayuntamiento, nada le impide someter la cuestión a este Tribunal. Se desestima la excepción.

SEXTO.- La segunda de las cuestiones traídas a debate se centra precisamente en la procedencia o improcedencia de la expropiación por ministerio de la Ley:

1. Posición del Ayuntamiento. Toma como referente el informe del Arquitecto Municipal de 25 de septiembre de 2013.

La finca registral n.º ... del Registro de la Propiedad de Engüera (Tomo ... , Libro ... de Moixent) está compuesto por dos parcelas

catastrales. La parcela de referencia catastral 4955801XJ9045F0001GE que tiene un superficie de 1164 metros cuadrados y uso **dotacional** y la parcela 4655821J9045F0001EE, de 381 metros de superficie y con uso residencial intensivo, en el que se permite la construcción de cuatro plantas de altura. La primera de las parcelas **está clasificada** como suelo urbano, y calificada como **área peatonal** formando parte de la red viaria, dentro de la **red secundaria** de dotaciones públicas. No se trata de ninguna zona verde, pues en ningún momento cumple las exigencias dimensionales de un jardín sino que se trata de un **área peatonal** que forma parte del viario. Tampoco se trata de ninguna dotación pública estructural, pues no forma parte de la ordenación estructural, sino que la ordenación pormenorizada. En la actualidad la parcela no cuenta con ningún servicio urbano.

En estos momentos existen parcelas en suelo urbano con uso residencial intensivo que no tienen la condición de solar por no tener abiertas al uso público todas las vías a las que dan frente (art. 11.2 LUV). Una de ellas es la propia parcela de referencia catastral 4655821J9045F0001EE, y la otra es la parcela de referencia 4955802XJ9045F0001QE, colindante con la parcela objeto de este informe y cuya superficie de 195 metros cuadrados. Para su conversión en solar edificable, estas dos parcelas requieren necesariamente la obtención, para el dominio público, del suelo dotacional incluido en la parcela 4955801XJ9045F0001GE, además de su urbanización con todos los servicios. Por este motivo, debieran ser estas dos parcelas las que soportaran las cesiones de suelo dotacional, de manera que se procediera al justo reparto de los beneficios y cargas de la actuación entre propietarios del suelo dotacional y los propietarios de suelo con aprovechamiento urbanístico.

2. Posición propietarios. La posición de los propietarios toma como base los propios informes del Ayuntamiento:

a) Informe de 3 de julio de 2003, emitido por el Arquitecto Técnico Municipal en el que se decía que la calificación urbanística de los terrenos era "**dotacional Pública**" dentro de la delimitación del "suelo urbano". Debía obtenerse por los mecanismos del art. 41 de las NNUU, esto es, por expropiación (o cesión gratuita continuaba el precepto).

b) Informe del Arquitecto Técnico Municipal de 4 de mayo de 2010, la parcela de referencia está "**clasificada**" como DOTACIÓN PÚBLICA ESTRUCTURAL (DPE), dentro del suelo urbano, destinada una parte, a ZONA VERDE (jardines públicos y áreas de juegos) y, de otra parte, a Red Viaria. No está adscrita a ningún suelo urbanizable.

3. El perito judicial. En su dictamen página 11 y ss interpreta que la clasificación urbanística es "suelo urbano" y la calificación como dotacional. Una parte como zona verde de jardines, áreas peatonales, juego de niños y otra parte como viario. El suelo dotacional pertenece a la red secundaria de dotaciones del municipio.

SÉPTIMO. –Los parámetros a tomar en consideración a la hora de hacer la valoración son los siguientes:

a) Clasificación y calificación del suelo.

Todas las partes están de acuerdo en que se trata de "suelo urbano". En cuanto a la calificación, estiman que se trata de un suelo dotacional; los propietarios, sobre la base de informes del propio Ayuntamiento reseñados y el perito judicial interpretan que se trata de zona verde de jardines, áreas peatonales, juego de niños y otra parte como viario, en todo caso, no adscrita a ninguna unidad de actuación que permita la justa distribución de beneficios y cargas. Por su parte, el Ayuntamiento toma las parcelas de referencia catastral 4655821J9045F0001EE y 4955802XJ9045F0001QEE e interpreta que deberían ser estas parcelas las que soportasen las cesiones de uso dotacional para adquirir la condición de solar.

El Tribunal acoge la tesis del Jurado Provincial de Expropiación, coincidente con la posición de los propietarios (avalada por informes municipales) y perito judicial. La posición que adoptamos toma como referencia la propia actividad desplegada por el Ayuntamiento, si observamos el Decreto de Alcaldía nº 293, de 8 de julio de 2011, tiene dos partes: (1) desestima la solicitud de expropiación por ministerio de la Ley; (2) estima procedente la delimitación de una Unidad de Ejecución y la programación del desarrollo de la actuación integrada correspondiente, cuya gestión de lugar a la obtención del suelo dotacional y edificable, tal y como prevé el Plan General de Ordenación Urbana de Moixent. Significa lo expuesto que los suelos objeto de expropiación no estaban adscritos a ninguna unidad, con lo que el informe municipal soporte de la posición del Ayuntamiento era una mera hipótesis, se tramitó con posterioridad al Decreto 293 y nunca llegó a aprobarse de forma definitiva.

En la sentencia de esta Sala y Sección Cuarta nº 85/2018, de 20 de febrero de 2018-rec. 391/2012, hemos afirmado que la expropiación por ministerio de la ley supone una garantía frente a la inactividad de las Administraciones públicas en la gestión de los Planes de Ordenación (STS-Sección Sexta de 23 de enero de 2013-rec 572/2010), tiene un marcado carácter tuitivo, pues se trata con esta modalidad de evitar la indefensión de los propietarios que quedan sin aprovechamiento alguno como consecuencia del planeamiento urbanístico. En la legislación estatal se regula en el art. 69 del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Posteriormente, se recogió en el art. 202 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, el precepto fue declarado inconstitucional en la sentencia 61/1997 por falta de competencia para hacer la regulación completa, no obstante, se mantuvo vigente en la Comunidad Valenciana al haberlo asumido como propio el art. 75.1.D) de la Ley Valenciana

6/1994, reguladora de la actividad urbanística.

La Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (en adelante LUV) estableció un nuevo sistema; en su regulación inicial, el art. 184.1.d) estableció que en tanto no se desarrollasen Programas, los propietarios podían realizar, disfrutar y disponer del aprovechamiento subjetivo que, en cada momento, la ordenación urbanística otorgue a sus terrenos o solares. Para ello podían poner en práctica alguna de las siguientes alternativas: d) Solicitar, de ser imposible cualquiera de las anteriores alternativas, la expropiación del terreno a los cinco años de su calificación, si ésta conlleva el destino público. El precepto se completaba con el art. 436 del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (en adelante ROGTU) que estableció como procedimiento: (1) transcurso de cuatro años sin desarrollar el instrumento de planeamiento que prevea su ejecución; (2) anunciar al Ayuntamiento su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, que debe llevarse a cabo por ministerio de la Ley transcurridos seis meses desde dicho anuncio; (3) presentar sus correspondientes hojas de aprecio, y transcurridos tres meses sin que el Ayuntamiento notifique su aceptación o bien sus hojas de aprecio contradictorias, los propietarios pueden dirigirse al Jurado Provincial de Expropiación Forzosa; (4) La valoración debe entenderse referida al momento del inicio del expediente de justiprecio por ministerio de la Ley.

El sistema fue modificado por el art. 7.5 del Decreto-ley autonómico 2/2011, de 4 de noviembre y art. 7.7 de la Ley autonómica 1/2012, de 10 de mayo, ambas normas derogaron el art. 436 del ROGTU e introdujeron el art. 187.bis en la LUV que volvía a un sistema similar al art. 69 del TRLS de 1976 su entrada en vigor fue el 8 de noviembre de 2011: Los requisitos materiales que establecen los preceptos se han cumplido:

1. Debe tratarse de suelo clasificado urbano (art. 184.1 LUV), en este punto están de acuerdo todas las partes contendientes.
2. Debe tratarse de suelos dotacionales (art. 187 LUV).
3. Que no tengan aprovechamiento lucrativo asignado.
4. Que no "deban" ser objeto de cesión obligatoria.

En nuestro caso, hemos visto que nos encontramos ante un suelo urbano calificado como "dotacional publica" sin aprovechamiento lucrativo y no adscrito a ninguna unidad de actuación o programa de actuación. Se desestima el alegato del Ayuntamiento.

OCTAVO.- Otro de los puntos conflictivos era la superficie a "expropiar", inicialmente el Ayuntamiento de Moixent sostenía que caso de dar lugar a la expropiación debía tratarse de 654 m², el propio arquitecto municipal en el informe de 25 de septiembre de 2013 reconoce que se trata de 1164 metros cuadrados (parcela parcela 4955801XJ9045F0001GE) y 381 metros cuadrados (parcela

4655821J9045F0001EE), criterio que **ratifica** el perito judicial en su dictamen, por tanto, en ese punto debemos modificar el criterio del Jurado Provincial de Expropiación que toma el dato del propio Ayuntamiento y valora 654 metros cuadrados.

NOVENO.- El JPE toma como punto de partida el 4 de noviembre de 2010 solicitud expropiación, sobre esa base, **interpreta que la normativa aplicable según el art. 12** (tanto de la Ley 8/2007 como RDLeg 2/2008) **es la de "suelo urbanizado que no está edificado"** y **aplica la metodología y fórmula del art. 23 de la Ley 8/2007 y art. 24 del RDLeg 2/2008, halla la edificabilidad de las parcelas y aplica el método residual estático, para aquella aplica el art. 24.1.a) párrafo segundo:**

(...) Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.(...).

Afirma que la **edificabilidad media** es del 1,9833 m²t/m²s y como uso residencial aplica la Orden ECO/805/2003 y aplica la fórmula:

$$F=VM \times (1-b) - \text{suma de } C_i \text{ (pagos necesarios).}$$

Asigna un valor al edificio terminado VM de 1150 €/m² con margen de beneficio del promotor de 0,20 (b). Como pagos necesarios de gastos de construcción y gastos necesarios del art. 18.3 y 184 de la Orden fija 750 €/m² y obtiene como valor residual:

$$F= 1150 \text{ €/m}^2 \times (1-0,20) - 750 \text{ €/m}^2 = 170 \text{ €/m}^2.$$

Al resultado le aplica la edificabilidad y obtiene el valor del metro cuadrado: 1,9833 m²t/m²s x 170 €/m²= 337,16 €/m². El justiprecio es:

Suelo.....	654 m ² x 337,16 €/m ²	220.502,64 €
Premio afección 5%.....		11.025,13€
Total JUSTIPRECIO.....		231.527,77 €

DÉCIMO.-El perito judicial [difiere el JPE en cuatro puntos, el método empleado es el mismo (residual estático):

- Superficie ya examinado.
- Valor del metro cuadrado construido (1104/1150). Aceptamos el criterio del perito judicial, la razón es que no da una explicación del muestreo de varias inmobiliarias que luego homogeniza, teniendo en cuenta que estamos valorando con referencia a 2011 (precios más bajos, incluso inmuebles sin poder vender a ningún precio).

c) El JPE no descuenta los gastos de urbanización, con lo que el perito obtiene 816,27 € y el JPE 750 €.

d) Edificabilidad media según el Ayuntamiento y JPE (la toma del Ayuntamiento) 1,9833 m²/m²s, el perito la acepta.

$F = VM \times (1-b) - \text{suma de } C_i \text{ (pagos necesarios)}$.

Asigna un valor al edificio terminado VM de 1104 €/m² con margen de beneficio del promotor de 0,20 (b). Como pagos necesarios de gastos de construcción y gastos necesarios del art. 18.3 y 184 de la Orden fija 816,27 €/m² y obtiene como valor residual:

$F = 1104 \text{ €/m}^2 \times (1-0,20) - 816,27 \text{ €/m}^2 = 67,68 \text{ €/m}^2$.

Al resultado le aplica la edificabilidad y obtiene el valor del metro cuadrado: 1,9833 m²/m²s x 67,68 €/m²= 134,23 €/m². El justiprecio es:

Suelo.....	1164 m ² x 134,23 €/m ²	156.243,34 €
Premio afección 5%.....		7821,17€
Total JUSTIPRECIO.....		164.064,51 €

El Tribunal asume íntegramente la valoración y criterios del perito judicial. A la citada cantidad se añadirán los intereses legales desde el 7 de febrero de 2011 hasta la fecha de su efectivo pago.

UNDÉCIMO.-De conformidad con el art. 139 de la Ley 29/1998, al tratarse de una estimación parcial para ambas partes, a cada una se le han estimados determinados puntos de su demanda, no se imponen la costas.

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

FALLAMOS

ESTIMAR PARCIALMENTE el recurso (123/2013) y (174/2013) AYUNTAMIENTO DE MOIXENT, ambas partes demandantes, contra "acuerdo del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Valencia, de fecha 19 de diciembre de 2012-exp 405/2011, desestima el recurso de reposición frente a resolución de 4 de julio de 2012, que valora 654 metros cuadrados (ref. Catastral 4955801XJ9045F0001GE) 231.527,77 €". SE ANULAN LAS RESOLUCIONES RECURRIDAS, en su lugar, SE FIJA COMO JUSTIPRECIO 164.064,51 €, CANTIDAD QUE DEVENGARÁ EL INTERÉS LEGAL DESDE 7 DE FEBRERO DE 2011 HASTA LA FECHA DE SU EFECTIVO PAGO. Todo ello sin hacer expresa imposición de costas.

Esta Sentencia no es firme y contra ella cabe, conforme a lo establecido en los artículos 86 y siguientes de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, recurso de casación ante la

Sala 3ª del Tribunal Supremo o, en su caso, ante la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana. Dicho recurso deberá prepararse ante esta Sección en el plazo de treinta días a contar desde el siguiente al de su notificación, debiendo tenerse en cuenta respecto del escrito de preparación de los que se planteen ante la Sala 3ª del Tribunal Supremo los criterios orientadores previstos en el Apartado III del Acuerdo de 20 de abril de 2016 de la Sala de Gobierno del Tribunal Supremo, sobre la extensión máxima y otras condiciones extrínsecas de los escritos procesales referidos al Recurso de Casación ante la Sala Tercera del Tribunal Supremo (BOE número 162 de 6 de julio de 2016).

Así por esta nuestra sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACION. - Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el Ilmo. Sr. Magistrado ponente del presente recurso, estando celebrando Audiencia Pública esta Sala, de la que, como Secretaria de la misma, certifico,