



Roj: **STS 5442/2016** - ECLI: **ES:TS:2016:5442**

Id Cendoj: **28079130052016100510**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Contencioso**

Sede: **Madrid**

Sección: **5**

Fecha: **19/12/2016**

Nº de Recurso: **1706/2015**

Nº de Resolución: **2664/2016**

Procedimiento: **RECURSO CASACIÓN**

Ponente: **WENCESLAO FRANCISCO OLEA GODOY**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **STSJ M 8317/2015,**
STS 5442/2016

SENTENCIA

En Madrid, a 19 de diciembre de 2016

Esta Sala ha visto el recurso de casación número 1706/2015 interpuesto por doña Olga , representada por la procuradora doña Carmen Madrid Sanz contra la sentencia núm. 298/15, de 10 de marzo, dictada por la Sección Cuarta de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el recurso contencioso-administrativo nº 1483/2009 . Han sido partes recurridas el Ayuntamiento de Móstoles, representado por la procuradora doña María José Bueno Ramírez y la Comunidad de Madrid.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Wenceslao Francisco Olea Godoy

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La sentencia recurrida de fecha 10 de marzo de 2015 contiene la parte dispositiva del siguiente tenor: <<ESTIMAR EN PARTE el recurso contencioso-administrativo 1483/09 , interpuesto por la Procuradora Dña. MARIA DEL CARMEN MADRID SANZ, en nombre y representación de Dña. Olga contra la Resolución de 22-12-10 del Jurado Territorial de Expropiación Forzosa de Madrid (expte. NUM000), que, respecto de la retasación de la finca nº NUM001 , del Proyecto Zona Norte I+D, sita en el término municipal de Móstoles, acuerda un justiprecio de 506.742,29 euros, además de los correspondientes intereses legales, actuación administrativa que en consecuencia se revoca y anula por no resultar ajustada a Derecho, en el sentido de fijar el justiprecio total en la suma de 609.964,95euros, más los correspondientes intereses legales, a devengar en los términos del Fª Jº 7º de la presente sentencia. 2.- DESESTIMAR el presente recurso en todo lo demás. 3.- No procede pronunciamiento alguno en las costas del presente recurso.>>

SEGUNDO.- Notificada la anterior sentencia, la representación procesal de doña Olga presentó escrito ante la Sala de instancia preparando el recurso de casación contra la misma. Por Providencia la Sala tuvo por preparado en tiempo y forma el recurso de casación, emplazando a las partes para que comparecieran ante el Tribunal Supremo.

TERCERO.- Recibidas las actuaciones ante este Tribunal, la parte recurrente, se personó ante esta Sala e interpuso el anunciado recurso de casación, fundamentado en los siguientes motivos:

Primero.- Al amparo de lo establecido en el artículo 88.1º.d) de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa , se denuncia la infracción de los artículos 2.1 º y 2.3º del Código Civil ; de la Disposición Derogatoria Única de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo y de la Disposición Final única del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio; así como de la jurisprudencia que los interpreta; en relación con la aplicación de los criterios valorativos de la legislación vigente a la fecha de solicitud de retasación. Se razona en el motivo que si se hubiese aplicado a la retasación



de autos, como era procedente, las reglas de valoración de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, el justiprecio debería haberse calculado partiendo del valor de repercusión del suelo obtenido por el método residual, en vez de aplicar los valores catastrales.

Segundo.- Por la misma vía casacional del mencionado artículo 88,1º.d) de la Ley Jurisdiccional, se denuncia la infracción del artículo 28.4º de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, y la jurisprudencia que lo interpreta, de la que se deja cita concreta, sobre la improcedente aplicación de los valores de las ponencias catastrales por no encontrarse vigentes al momento de autos dado que se habían modificados las condiciones urbanísticas de la finca expropiada.

Tercero.- También por la vía del "error in iudicando" como los anteriores, se denuncia que la sentencia de instancia vulnera lo establecido en los artículos 28.1º de la ya citada Ley de Valoraciones de 1998 y de la Norma 9.1º del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana. Y ello por cuanto la sentencia no ha considerado como un valor fiable el valor de repercusión obtenido por el perito judicial y procede a actualizar a 2007 el valor de la ponencia catastral de 1999 y aplicarle la edificabilidad de la Ordenanza OR-9-B de 0,517 euros/m². Se incurre en un grave error en la fórmula aplicada en la sentencia ya que confunde el valor unitario obrante en la ponencia de 1999 con un valor de repercusión.

Y termina suplicando a este Tribunal de casación que "... dicte sentencia por la que, estimando el recurso case y anule la sentencia dictada por el Tribunal de instancia con fundamento en los motivos de casación que anteceden."

CUARTO.- Teniendo por interpuesto y admitido el recurso de casación por esta Sala, se emplazó a los recurridos para que en el plazo de treinta días, formalicen escrito de oposición, lo que realizó el Ayuntamiento de Móstoles, oponiéndose al recurso de casación y suplicando a la sala "... dicte sentencia que confirme la resolución impugnada por ser conforme a Derecho."

QUINTO.- Conclusas las actuaciones, se señaló para votación y fallo la audiencia el día 13 de diciembre de 2016, en cuyo acto tuvo lugar, habiéndose observado las formalidades legales referentes al procedimiento.

Siendo Ponente el Excmo. Sr. D. **Wenceslao Francisco Olea Godoy**, Magistrado de la Sala.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Se interpone el presente el recurso de casación por doña Olga, contra la sentencia 298/15, de 10 de marzo, dictada por la Sección Cuarta de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el recurso contencioso-administrativo 1483/2009. El recurso había sido promovido por la mencionada expropiada en impugnación del acuerdo del Jurado Territorial de Expropiación Forzosa de Madrid, adoptado en sesión de 22 de diciembre de 2010 (expediente NUM000), por el que se fijaba en la cantidad de 506.742,29 €, el justiprecio de la retasación de los bienes que le habían sido expropiados por el Ayuntamiento de Móstoles, para la ejecución del Proyecto Zona Norte I+D, previsto en el planeamiento municipal.

El mencionado acuerdo trae causa de la petición que se hace por la expropiada en escrito presentado en fecha 9 de febrero de 2007 (folio 21 del expediente) de que, ante la demora en el pago del primer justiprecio fijado a la finca expropiada, se procediese a la retasación de la finca, adjuntando a dicha petición hoja de aprecio en la que, conforme a un informe técnico, se solicita el justiprecio que consideraba procedente en la retasación; partiendo de se consideran aplicables las reglas de valoración establecidas en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y, en concreto, que debía aplicarse al aprovechamiento procedente el valor de repercusión, calculado por el método residual. Se consideraba que el aprovechamiento que debía asignarse a la finca era el de 0,517 m²s/m²t, estimándose que el valor de repercusión ascendía a la cantidad de 433,45 €/m². Se estimaba que debía incluirse en el justiprecio el valor de 90 olivos que se valoraban a razón de 910 €/unidad. De todo ello se reclamaba un justiprecio por importe de 9.161.137,65 €.

Rechazado el justiprecio pretendido por la expropiada en la retasación y elevado el expediente al Jurado, se adopta por éste el acuerdo que se recurre, en el que se fija como justiprecio de la retasación en la mencionada cantidad de 506.742,20 €, por vinculación hoja de aprecio de Administración. Según los razonamientos del acuerdo, se consideraba que los 19.940 m² debían valorarse como suelo no urbanizable, con destino a labor secano. Para la determinación del valor del terreno se acude al método de comparación de fincas similares, concluyendo en un valor de 19,93 €/m². Se añade al valor del suelo el de 73 olivos que se valoran a razón de 210 €/unidad.



Disconforme la propietaria con la determinación del justiprecio por el Jurado, se recurre el acuerdo ante el Tribunal de instancia que estima en parte el recurso, anula el acuerdo de valoración y fija el justiprecio en la cantidad de 609.964,95 €, más los intereses de demora, calculados en la forma que determina la misma sentencia. Las razones de la Sala de instancia para concluir en el mencionado fallo se contienen, en lo que interesa al presente recurso tras reseñar en los fundamentos anteriores las alegaciones de las partes, en los fundamentos quinto y sexto, en los que se razona lo siguiente:

"... Así planteados los términos del debate, se ha de fijar pues el justiprecio de la retasación en el presente supuesto. Para ello, ha de determinarse el criterio de valoración que debe tenerse en cuenta, lo que nos sitúa, sin ninguna duda, cual alega el recurrente, en la fecha en que se solicitó la retasación -en este caso 9 de febrero de 2007 y no ya la recogida por el Jurado, que acude por error a fecha muy posterior-, debiendo recordarse que, como señala, entre otras, la STS de 19 de junio de 2009, y las que en ella se citan:..."

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)».>>

... Así las cosas, a la vista de lo ya expuesto y siguiendo un orden lógico y procedimental para resolver la presente litis, debemos en primer lugar significar que nos encontramos a efectos valorativos ante suelo urbano, cual resulta de lo actuado y reconoce la propia expropiante, sin que, dada la más reciente jurisprudencia, que cita el recurrente, quepa acudir para ello al momento de inicio de la expropiación, sino a la fecha de la solicitud de la retasación, cual ya hemos sentado, lo que descarta la valoración realizada por el Jurado.

Pues bien, a dicha fecha, y tratándose ya de suelo urbano hemos de acudir a la nueva Ley estatal del Suelo, TR de 2008, cuyo artº 24, referente a la materia, significa lo que sigue:...

Pues bien, respecto del valor del suelo, dado lo expuesto y el material probatorio aportado a autos, tenemos que, rechazado el del Jurado y el del expropiante, dada la fecha de valoración a aplicar (2007), tampoco podemos inclinarnos sin más por el que establece el perito de Sala, dado que para el precio en venta no parte de muestras reales, cual debe hacerse, según la normativa aplicable y jurisprudencia aplicativa, ya conocida, sino fundamentalmente de estimaciones de fuentes no oficiales sobre oferta de pisos en venta, lo que resulta claramente inadecuado para obtener un valor fiable de este parámetro valorativo.

*Así las cosas, entiende la Sala, como opción más razonable, **aunque ciertamente no resulta estricta o literalmente la fórmula legal** , acudir por aproximación razonable al valor de la ponencia catastral actualizado a 2007 por LPGE, que resulta ser de 55,13 €/m², conforme razona dicha pericial de Sala, valor que estimamos equilibrado y proporcionado a las circunstancias del caso, dado, se reitera, el material probatorio aportado, sin que resulte acreditado el valor superior de 116,96 €/m², que obtiene el citado perito a partir de tal precio de venta del suelo, cuya incorrecta determinación ya se ha comentado y que supone más que duplicar el valor de ponencia actualizado, incidiendo así en manifiesta desproporcionalidad.*

Respecto ahora de la edificabilidad no podemos sino corroborar dado lo ya expuesto que el coeficiente aplicar ha de ser el de 0,517 €/m², que resulta con nitidez del material probatorio suministrado, ex ante resumido.

En consecuencia con lo anterior, el precio del suelo ha de alcanzar un valor de 28,50 €/m² (55,13 €/m² x 0,517 m²/m²), que por 19.940 m² de superficie expropiada, da un total de precio del suelo de 568.290 €, a lo que se añade un ya fijado valor del suelo de 12.629 €; ello determina, aplicando el 5% de afección a lo anterior (29.045,95 €) un justiprecio total de 609.964,95 euros , que llevaremos pues al fallo a dictar."

Ante la decisión y fundamentos de la sentencia de instancia se interpone el presente recurso que, como ya se dijo, se funda en tres motivos, todos ellos por la vía del "error in iudicando" del artículo 88.1º.d) de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa , según la redacción vigente al momento de autos; en los que se denuncian, en el primero de ellos, la vulneración de los artículos 2.1º y 2.3º del Código Civil ; de la Disposición Derogatoria Única de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo y de la Disposición Final única del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio; en el segundo de los motivos, la vulneración del artículo 28.4º de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones; y en el tercero y último de los motivos, la vulneración del artículo 28.1º de la ya citada



Ley de Valoraciones de 1998 y de la Norma 9.1º del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana. Se termina por suplicar a este Tribunal de casación que se estimen los motivos del recurso, se anule la sentencia de instancia y se dicte otra en sustitución en la que se estimen las pretensiones de la demanda.

Han comparecido en el recurso el Letrado de la Comunidad de Madrid, que se abstiene de formular oposición, y el Ayuntamiento de Móstoles, que suplica la desestimación del mismo.

SEGUNDO. Primer motivo del recurso. Legislación aplicable a la expropiación de autos.-

Como ya se dijo, el primer motivo del recurso denuncia que la sentencia de instancia vulnera lo establecido en los artículos 2.1º y 2.3º del Código Civil ; en la Disposición Derogatoria Única de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo y en la Disposición Final única del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio. En la fundamentación del motivo se sostiene que la sentencia de instancia comete una clara contradicción porque, aceptando en el fundamento quinto, como ya hemos visto en su transcripción, que la fecha a que debía referirse la valoración debía ser la de 9 de febrero de 2007, que fue la de presentación de solicitud de la retasación, conforme tiene declarado reiteradamente la jurisprudencia de esta Sala, de la que se deja constancia en la misma sentencia recurrida; se argumenta en el fundamento sexto que son aplicables al caso de autos las reglas de valoración de la Ley del Suelo de 2007 e incluso del posterior Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio. Se considera que con ello se vulneran las invocadas disposiciones que regulan el régimen transitorio, en cuanto a la aplicación de las reglas de valoración contenidas en la Ley 8/2007, a los procedimientos en trámite a la fecha de su entrada en vigor.

Suscitado el debate en la forma expuesta es necesario dejar constancia de que la retasación, como garantía de los expropiados por la demora en el pago del justiprecio, comporta una nueva valoración de los bienes objeto de la expropiación. No se trata de una actualización del justiprecio, en la descartada por la jurisprudencia retasación económica, sino una nueva valoración al mencionado momento y que solo queda condicionada por los elementos físicos de la expropiación en su originaria valoración, pero a las condiciones de estos, que deben ser las concurrentes al momento de la retasación, en cuanto esas condiciones pueden haber variado, como por ejemplo la clasificación del suelo, lo que es de tener en cuenta para el caso de autos. Es decir, todas las condiciones de los bienes han de subordinarse a las existentes al momento de la solicitud de la retasación, conforme tiene declarado reiteradamente la jurisprudencia de esta Sala, de la que se deja constancia en la misma sentencia de instancia y no se cuestiona en el recurso. Cosa bien distinta es la fecha a que ha de referirse la valoración de esos elementos existentes al momento de la retasación. Para la determinación de la referida fecha rige la regla general de que las valoraciones han de referirse al momento en que se requiera al expropiado para que formule hoja de aprecio o se inicien negociaciones concluyentes en la determinación del justiprecio por mutuo acuerdo. Regla general que se ha declarado procedente por la jurisprudencia reiterada de esta Sala y que no es rechazable en el caso de la retasación, en cuanto lo que establece el artículo 58 de la Ley de Expropiación Forzosa , incluso en la redacción al momento de autos, es que cuando se solicite la retasación y resultase procedente, deberá iniciarse el procedimiento para la determinación del justiprecio, conforme a lo establecido en el Capítulo III del Título II de la Ley, título que se inicia con el artículo 24 que hace referencia precisamente a la posibilidad de determinación del justiprecio por mutuo acuerdo o, en su defecto, es el artículo 29 el que impone a la Administración expropiante de requerir al expropiado para que presente hoja de aprecio. Ese será el momento en que se deberá entender iniciado el expediente de justiprecio y, por tanto, el día a quo a que ha de referirse la valoración (sentencia de 17 de enero de 2014, recurso de casación 1771/2011 , con abundante cita). Sin embargo, es lo cierto que en el caso de autos, como es frecuente, es la misma expropiada la que con la petición de la retasación presenta hoja de aprecio que la Administración expropiante consideró válida, en cuanto hace una contraoferta presentado hoja de aprecio contradictoria. Es decir, se omitió el trámite de requerimiento, por lo que la fecha a que ha de referirse la valoración ha de ser la de presentación de la hoja de aprecio que es coincidente con la de solicitud de la expropiación, supuesto al que se refiere la sentencia de este Tribunal de 20 de junio de 2012, recurso de casación 3238/2009 . No se cuestiona que en el caso de autos esa fecha ha de ser la de 9 de febrero de 2007.

Sentado lo anterior, ya hemos tenido ocasión de declarar reiteradamente (sentencias de 24 de junio de 2013, recurso de casación 5437/2010 , y de 22 de septiembre de 2015, recurso de casación 2243/2013) que las nuevas reglas de valoración que se instauran en la Ley 8/2007, de 28 de mayo, eran aplicables, conforme a su Disposición Transitoria Tercera, a *"todos los expedientes incluidos en su ámbito material de aplicación que se inicien a partir de su entrada en vigor"*, y que por expediente debería interpretarse, no el expropiatorio –el de retasación, en este caso– sino el de determinación del justiprecio. Y como quiera que la fecha de entrada en vigor de la mencionada Ley fue la de 1 de julio de 2007, es manifiesto que a aquella fecha de febrero no



estaba en vigor y, por tanto, no eran aplicables sus reglas de valoración. En consecuencia debe rechazarse la conclusión a que llega la Sala de instancia en relación con las reglas de valoración para la determinación del justiprecio de la retasación, porque, con evidente contradicción, parte de aquella fecha para referir la valoración, cuando en la misma no estaba vigente la Ley del Suelo de 2007 ni, menos aún, su Texto Refundido, a los que se refiere la sentencia de instancia.

Las consideraciones anteriores comportan la estimación del motivo primero del recurso.

TERCERO. Determinación del justiprecio. Criterios de valoración.-

La estimación del motivo anterior comporta que este Tribunal deba dictar nueva sentencia en los términos en que se hubiera planteado el debate, de conformidad con lo establecido en el artículo 95.2º.d) de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en la redacción dada al momento de autos, términos que en el caso de autos es la determinación del justiprecio en la retasación, conforme a los criterios de valoración que se han de concluir de lo antes expuesto.

En efecto, tomando como fecha de valoración la de febrero de 2007, debe concluirse, de una parte, que a la mencionada fecha estaban aún vigentes las reglas de valoración de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones; de otra, que los terrenos estaban clasificados a la mencionada fecha como urbanos consolidados, a diferencia con la originaria clasificación de no urbanizables en que estaban previsto en el planeamiento al momento de la determinación del originario justiprecio. Ello supone, en primer lugar, que resultaba contrario a esas condiciones el acuerdo del Jurado que valoró el terreno como no urbanizable; en segundo lugar, que debe calcularse el valor de los terrenos conforme a lo establecido en el artículo 28 de la mencionada Ley, a cuyo tenor, el suelo urbano consolidado " *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 o pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales, se aplicarán los valores de repercusión obtenidos por el método residual.* "

En la aplicación de la citada regla hemos de reiterar los criterios que ya se contienen en la sentencia de instancia de que no procedía la aplicación de los valores de las ponencias catastrales, porque las determinaciones de los terrenos habían sido alteradas en la modificación del planeamiento, como se denuncia en el motivo segundo del recurso, lo que obliga a concluir, como ya sostuvo la sentencia de instancia, que procedía aplicar al aprovechamiento el valor de repercusión, calculado por el método residual estático, que es lo que concluyó la Sala sentenciadora si bien, con evidente contradicción, como ya se vio en la transcripción, termina acogiendo los valores catastrales para hacer una actualización de los mismos, argumento que constituye el objeto del motivo tercero.

Sentado lo anterior y no cuestionándose en el recurso el aprovechamiento de que se parte en la sentencia de instancia, que se concluye de la prueba aportada al proceso, debe ser acogido y concluir en ese aprovechamiento de 0,517 m²t/m²s.

En cuanto al valor de repercusión es necesario hacer varias consideraciones. En primer lugar, que descartadas las valoraciones del Jurado, por considerar el suelo no urbanizable, y de la Administración expropiante, por referir la fecha de valoración a otra muy anterior a la antes concluida, la Sala procede a examinar la prueba pericial practicada en el proceso, cuyo técnico aplica el método residual, aunque se rechaza por la Sala con el fundamento de que se parte de precios de la edificación susceptible de construirse en los terrenos conforme a las condiciones del planeamiento no contrastados, porque no se acogen valores reales, sino hipotéticos y sin justificación. Y esa valoración de la prueba no se cuestiona, por lo que esta Sala ha de mantener, debiendo reiterarse, como resulta del informe, la inconcreción en la fijación de los valores del producto inmobiliario.

Ahora bien, la solución a ese rechazo de la propuesta del perito procesal no puede ser, como entendió la Sala de instancia, recurrir a un cálculo por aproximación del valor de los terrenos partiendo, con la confesada declaración de que no es la legalmente prevista – "*... aunque ciertamente no resulta estricta o literalmente la fórmula legal...*"–; sino que deberá aplicarse, en todo caso, las reglas legales de valoración y dado que el acuerdo del Jurado originariamente impugnado, es contrario a la normativa aplicable; de no aceptarse ninguna de las pruebas aportadas y practicadas al proceso, como es el caso de autos, la determinación del justiprecio deberá relegarse a los trámites de ejecución de sentencia, conforme autoriza el artículo 71.1º.d) en lo que ha venido a configurarse como una formación progresiva del fallo, si bien han de fijarse en esta sentencia las bases para dicha ejecución, a cuyos efectos han de tenerse en cuenta las normas de valoración ya mencionadas.

De lo antes expuesto deberá concluirse que se deberá proceder a determinar el justiprecio de la retasación, en trámite de ejecución de sentencia, por perito designado al efecto para que proceda a su determinación,



a cuyos efectos deberá tenerse en cuenta que deberá referirse la valoración a febrero de 2007, aplicando el valor de repercusión calculado por el método residual estático, partiendo de valores contrastados de transacciones a la mencionada fecha, así como ateniéndose a los gastos de construcción y demás costes financieros y legales necesarios para la efectividad de la edificación susceptible de construir en los terrenos, pero sin incluir gastos de urbanización, dada la naturaleza de los terrenos. Dicho valor de repercusión deberá aplicarse al aprovechamiento resultante, por aplicación del antes mencionado de 0,517 m²t/m²s. Al valor del suelo se incrementará el del vuelo, conforme se estableció por el Jurado, que no ha sido cuestionado. El justiprecio resultante se aplicarán los intereses de demora que, no habiéndose cuestionado en este recurso, deberán calcularse conforme se había decidido por la sentencia de instancia. En todo caso, el justiprecio de la retasación ni podrá ser inferior al ya determinado por la sentencia, ni superior al reclamado por la expropiada.

CUARTO. Costas procesales.-

Dada la estimación de este recurso de casación y la estimación, en parte, de la demanda originaria de este proceso, no procede hacer concreta imposición de las costas de la casación ni de la instancia, de conformidad con lo establecido en el artículo 139 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso- Administrativa .

FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey, por la autoridad que le confiere la Constitución, esta Sala ha decidido Primero.- Ha lugar al presente recurso de casación número 1706/2015, promovido por la representación de doña Olga , contra la sentencia 298/15, de 10 de marzo, dictada por la Sección Cuarta de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el recurso contencioso-administrativo 1483/2009 . Segundo.- Casamos y anulamos la sentencia recurrida, que declaramos sin valor ni efecto alguno, en los términos expuestos en los fundamentos que anteceden. Tercero.- En su lugar, debemos de estimar y estimamos el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la mencionada expropiada contra el acuerdo del Jurado Territorial de Expropiación Forzosa de Madrid, adoptado en sesión de 22 de diciembre de 2010 (expediente NUM000), por el que se fijaba en la cantidad de 506.742,29 €, el justiprecio de la retasación de los bienes que le habían sido expropiados por el Ayuntamiento de Móstoles, para la ejecución del Proyecto Zona Norte I+D, del planeamiento municipal; acuerdo que se anula por no estar ajustado al ordenamiento jurídico. Cuarto.- Se reconoce el derecho de la expropiada y recurrente a que se proceda a la determinación del mencionado justiprecio en trámites de ejecución de sentencia, conforme a las bases establecidas en el fundamento tercero "in fine" de esta sentencia. Quinto.- No procede hacer expresa condena en cuanto a las costas de la instancia ni del recurso de casación.

Notifíquese esta resolución a las partes haciéndoles saber que contra la misma no cabe recurso, e insértese en la coleccion legislativa.

Así se acuerda y firma.

Jose Manuel Sieira Miguez Rafael Fernandez Valverde Octavio Juan Herrero Pina Juan Carlos Trillo Alonso Wenceslao Francisco Olea Godoy Jose Juan Suay Rincon Ines Huerta Garicano Cesar Tolosa Tribiño Jesus Ernesto Peces Morate Mariano de Oro-Pulido y Lopez **PUBLICACIÓN.-** Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el Excmo. Sr. Magistrado Ponente D. **Wenceslao Francisco Olea Godoy** , estando la Sala celebrando audiencia pública, de lo que, como Letrado/a de la Administración de Justicia, certifico.