



Roj: **STS 6465/2012** - ECLI: **ES:TS:2012:6465**

Id Cendoj: **28079130062012100778**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **6**

Fecha: **09/10/2012**

Nº de Recurso: **5774/2009**

Nº de Resolución:

Procedimiento: **RECURSO CASACIÓN**

Ponente: **WENCESLAO FRANCISCO OLEA GODOY**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **STSJ AND 9665/2009,**
STS 6465/2012,
AATS 12047/2012

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a nueve de Octubre de dos mil doce.

Vistos por la Sala Tercera (Sección Sexta) del Tribunal Supremo, constituida por los Magistrados Excmos. Sres. anotados al margen, los recursos de casación que tramitados con el número 5774//2009 ante la misma penden de resolución, interpuestos por el Letrado de la Junta de Andalucía, en la representación que legalmente ostenta, y por la Procuradora D^a Adela Gilsanz Madroño, en representación del **Ayuntamiento de Rota (Cádiz)**, contra la sentencia de 17 de julio de 2009, dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo -Sección Cuarta- del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla, en el recurso número 52/2007 .

Ha sido parte recurrida el Procurador D. Manuel Lanchares Perlado, en representación del ente público Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF)

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO .- La sentencia recurrida contiene una parte dispositiva del siguiente tenor literal: <<Que, estimando en parte el recurso contencioso administrativo interpuesto por la entidad pública empresarial "ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS (ADIF)" contra el acuerdo que se dice en el antecedente primero de esta sentencia, debemos anular y anulamos dicha resolución, por no ser ajustada a Derecho, y; en consecuencia fijamos el justiprecio por la finca expropiada en 8.347.942'62 euros, cuya cantidad devengara intereses conforme a lo previsto por la Ley de Expropiación Forzosa, sin que haya lugar otro pronunciamiento y sin hacer expresa imposición de las costas a ninguna de las partes.>>

SEGUNDO .- Notificada la anterior sentencia, por la Junta de Andalucía y por la representación procesal del **Ayuntamiento de Rota** se presentaron sendos escritos ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla, preparando recurso de casación contra la misma. La Sala de instancia tuvo por preparados en tiempo y forma los recursos de casación, emplazando a las partes para que comparecieran ante esta Sala del Tribunal Supremo.

TERCERO .- Recibidas las actuaciones en este Tribunal, por la Junta de Andalucía se presentó escrito de interposición de recurso de casación, expresando en él los motivos en que se funda y suplicando expresamente a la Sala dicte sentencia que "...declare haber lugar a dicho recurso, casando y anulando la mencionada sentencia, desestimando íntegramente el recurso interpuesto por la entidad Administrador de infraestructuras Ferroviarias (ADIF)". Por su parte, el **Ayuntamiento de Rota** presentó escrito de interposición de recurso de casación, expresando en él los motivos en que se funda y suplicando expresamente a la Sala "...dicte sentencia



por la quecase y anule la resolución recurrida., dictando otra más ajustada a Derecho, por la que desestimando el recurso, declare conformes a derecho los actos administrativos recurridos y demás procedente en Derecho".

CUARTO.- Teniendo por interpuestos y admitidos los recursos de casación, se emplazó a la parte recurrida para que formalizara escrito de oposición, en el plazo de treinta días, lo realizó la representación procesal del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), presentando a tal efecto escrito en el que termina suplicando a la Sala "...desestime íntegramente los Recursos de casación interpuestos de contrario, imponiendo las cosas del Presente Recurso a las partes Recurrentes, en aplicación de la Ley de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa".

QUINTO .- Concluidas las actuaciones, se señaló para votación y fallo la audiencia del día 2 de octubre de 2012, 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 Sala.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO .- Constituye el objeto de este recurso de casación la Sentencia de fecha 17 de julio de 2009, dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla, en el recurso número 52/07, interpuesto por la entidad pública Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), contra la desestimación presunta, en virtud de silencio administrativo negativo, de la hoja de aprecio presentada por aquélla en el expediente de justiprecio CA/174/06, derivado de la expropiación urbanística de los terrenos de la actora, sita en el término de **Rota**, expropiados para la realización de sistema general previsto en el planeamiento. Ante la falta de acuerdo en la determinación del justiprecio, el **Ayuntamiento de Rota** remitió el expediente a la Comisión Provincial de Valoraciones de **Cádiz**, con fecha 11 de abril de 2006. Habiendo transcurrido el plazo legalmente establecido, sin que se hubiera dictado resolución expresa por dicha Comisión Provincial de Valoraciones, ADIF solicitó la emisión de certificado de silencio negativo, que fue emitido el 13 de noviembre de 2006.

La sentencia impugnada estima en parte el recurso interpuesto por la expropiada. Las razones de la Sala de instancia para llegar a tal pronunciamiento a los efectos de la valoración del suelo expropiado, parten de una doble consideración: una relativa a la clasificación del suelo y la otra a la determinación del valor catastral. En cuanto a la primera, la sentencia declara que "...la actora, como hemos dicho partió de la consideración del suelo como no consolidado por la urbanización, aunque luego reclama su carácter de consolidado. Por su parte la expropiante no cuestiona esta clasificación. Pero es llano que aquí, aunque en los terrenos puedan realizarse la acometida de los servicios a que se refiere el artículo 148 de la LOUA y pueda accederse a ellos por vía urbana pavimentada, estamos ante una bolsa de suelo de 45.863 metros cuadrados, del que no puede predicarse la condición de solar ni tampoco de suelo urbanizado conforme a plan, ya que se trata precisamente de urbanizar. Por tanto, aunque la expropiante yerra también en cuanto acepta tal clasificación, no cabe decir que la actora incurrió en error a la hora de formular su hoja de aprecio, lo que debe tenerse en cuenta a la hora de hablar de la vinculación que imponen las hojas de aprecio conforme al artículo 34 de la Ley de Expropiación Forzosa".

De otro lado, por lo que se refiere al valor catastral, la Sala de instancia considera que "...nos encontramos ante unos valores catastrales que datan de 1998, con lo que, a la fecha a la que hay que referir el justiprecio, tales valores han perdido vigencia, conforme al artículo 28 del TR de la Ley del Catastro, por lo que el valor, tal como establecía el artículo 28 de la Ley 6/1998, debía fijarse por el método residual, tal como ha hecho el propio **Ayuntamiento** a la hora de fijar valores de suelo en convenios urbanísticos celebrados. Donde se llegaba a un valor muy por encima del solicitado por la actora en su hoja de aprecio, tal como resulta de la documental".

Hechas estas consideraciones, la sentencia declara que el suelo expropiado ha de valorarse como suelo urbano no consolidado, habida cuenta que la finalidad del proyecto expropiatorio es precisamente la urbanización de la unidad de ejecución, que era la clasificación contenida en la hoja de aprecio del expropiado y a la que éste se remite subsidiariamente en el suplico de la demanda, siendo esta la pretensión a la que ha de estarse por el principio de vinculación de las hojas de aprecio y, además, porque la pretensión solicitada con carácter principal en dicho suplico de la demanda lo es con base en la consideración del suelo como urbano consolidado, que no resulta procedente.

A continuación fija el valor del suelo de acuerdo con el método residual, presupuesta la inaplicabilidad de los valores de la ponencia catastral, expresándose en los siguientes términos: "(...) conforme al artículo 28 de la Ley 6/1998, el valor ha de fijarse de acuerdo con el aprovechamiento del correspondiente ámbito de gestión. En nuestro caso, vemos como el sistema general no está incluido ni adscrito a ninguna de las áreas de reparto. Pero el artículo 74 de las Normas Urbanísticas del PGOU de **Rota**, a efectos de fijación del justiprecio, atribuye a los



suelos destinados a sistemas generales un aprovechamiento de 1'14 m²/m²s. Aprovechamiento que coincide con el la media del aprovechamiento asignado por el PGOU a las distintas áreas de reparto en suelo urbano.

Se trata de una previsión que, por la fecha de aprobación de las Normas Urbanísticas (1995), debe entenderse mera aplicación de lo previsto en el artículo 59 del Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992 . Cuyo texto, ciertamente, es distinto al del artículo 29 de la Ley 6/1998 , que se refiere a la media ponderada de aprovechamientos del polígono fiscal. Pero tal precepto resulta inaplicable desde el momento en que el Catastro engloba a todos los sistemas generales en un polígono único sin aprovechamiento lucrativo alguno. Delimitación absolutamente contraria a las normas técnicas de valoración, que vendría a privar a los expropiados de su derecho a ser indemnizados en atención a un aprovechamiento urbanístico del que se ven privados.

En definitiva, nos encontramos, ante unos valores catastrales desfasados y ante una delimitación de polígono sobre los que no es posible establecer media alguna de aprovechamiento, que siempre sería cero, por lo que tampoco sería aplicable el artículo 29, lo que sólo nos deja una opción a efectos de aplicar el artículo 28 de la Ley 6/1998 , coherente con la finalidad del artículo 29 de la Ley del Suelo , tener en cuenta como aprovechamiento de los suelos la media de las distintas áreas de reparto, que nadie discute que es de 1'14 m²/m²s. En definitiva, si se traza un polígono que incluye todos los sistemas generales en suelo urbano, el marco de referencia para la determinación del aprovechamiento medio sólo puede ser la totalidad del suelo urbano, como si de un sólo polígono se tratase.

En consecuencia, poco podemos comentar esa larga argumentación del **Ayuntamiento** acerca de que los suelos no tienen aprovechamiento alguno sino que lo único que existe es un aprovechamiento teórico a efectos de valoración que debe determinarse por valores fiscales conforme a la Ley 6/1998, ya que tal argumento desconoce la idea básica de reparto equitativo de beneficios y cargas.

En cuanto al argumento de que se trata de un mero cambio de uso de sistemas generales, ya está contestado. En definitiva el argumento de la expropiante a lo que llevaría es a una mero cambio de titularidad demanial sin indemnización, lo que, por razones elementales, tampoco llega a postularse por la expropiante, que no puede ignorar lo previsto por el artículo 112.2 de la LOUA. El que aquellos terrenos históricamente fuesen suelo del tren, no obvia su actual clasificación como suelo urbano y la titularidad patrimonial, que, para obtenerlos por expropiación, es necesario valorar conforme al artículo 28 de la Ley 6/1998 . En definitiva, la demandada, invocando el sistema de valoración establecido en la Ley 6/1998, lo que viene a hacer es negar ese mismo sistema al privar de aprovechamiento a los suelos destinados a sistemas generales.

Por lo demás, repetimos, hay que dar por supuesto que los terrenos han sido desafectados y nadie ha ejercitado el derecho de reversión.

(...) Se trata por tanto de aplicar la fórmula a que nos hemos referido al final del fundamento cuarto.

Para la aplicación de tal fórmula una vez establecido el aprovechamiento, habrá que fijar los valores del producto acabado, precios de construcción y precios de urbanización.

En cuanto al valor del producto acabado, el dictamen pericial contiene un completo estudio de mercado, del que se da cuenta cumplida en los anexo con documentos de oferta, ajustados a la fecha a la que debe referirse la valoración, con diversos testigos que, por su mera descripción, deben considerarse significativos. Pero además dichos valores se contrastan con las estadísticas del Ministerio de Vivienda, en torno a los 2.000 euros metros cuadrado de techo, lo que el perito, por razones de prudencia admite, pese a entender que el precio real de mercado era superior y, desde luego, superior al tenido en cuenta por la expropiada en su hoja de aprecio, 1749'53 €/m². Cuyos datos de mercados son ampliados por el perito cuando se le formulan preguntas por la expropiante, en términos exhaustivos, lo que permite a la Sala, de acuerdo con las reglas de la sana crítica y en cuanto permite seguir el razonamiento del perito sin necesidad de ser expertos, formar convicción adecuada acerca de lo ajustado de las conclusiones de su dictamen.

En cuanto a los costes de construcción y de urbanización, el perito documenta la fijación del coste de acuerdo con los datos tomados de revistas especializadas de prestigio, mientras que la actora, en su hoja de aprecio, se atenía a los publicados por el Colegio de Arquitectos, estos ligeramente inferiores a los tenidos en cuenta por el perito (558'07 €/m² frente a 542'04).

En cuanto a los gastos de urbanización, ya hemos dicho que deben incluirse, como hace la actora en su hoja de aprecio y fija tomando en cuenta los del Colegio de Arquitectos, lo que en principio parece aceptable.

Despejado esto y hechos los números de acuerdo con la fórmula dicha, aun aplicando el 90 % del aprovechamiento atribuible a los terrenos y deduciendo costes de urbanización y teniendo en cuenta un factor localización uno para todo el suelo, resultaría un valor cuatro veces mayor que el fijado por la actora en su hoja de aprecio. Lo que nos permite concluir que el precio fijado por la actora en su hoja de aprecio es más que prudente.



Por lo que, comoquiera, que aquí no podemos fijar un justiprecio superior al fijado por la actora en su hoja de aprecio, conforme a lo dicho al principio, procede estimar el recurso en cuanto al valor del suelo".

Finalmente, por lo que se refiere a la valoración de la construcción, la sentencia acoge la propuesta por el expropiado al no haber sido cuestionada por los demandados.

SEGUNDO .- Disconforme con la sentencia, la Junta de Andalucía interpone recurso de casación en el que hace valer dos motivos de casación al amparo del artículo 88.1.d) de la Ley Jurisdiccional . En el motivo primero se denuncia la infracción del artículo 28 de la Ley 6/98 por entender la recurrente que el método residual de valoración que ha aplicado la sentencia está previsto en dicho precepto como subsidiario para el supuesto de inexistencia o pérdida de vigencia de los valores catastrales de la ponencia, lo que no es el caso pues sostiene la Junta de Andalucía que éstos estaban vigentes y, por tanto, debieron ser aplicados.

En el motivo segundo se denuncia la infracción de los artículos 25 , 28 y 29 Ley 6/98 , toda vez que, en cualquier caso, la forma en que se aplica el método residual en la sentencia no se ajusta a lo previsto en tales preceptos, pues la sentencia utiliza el aprovechamiento medio de la totalidad del suelo urbano del municipio de **Rota**, en lugar del correspondiente al ámbito de gestión donde se ubica el terreno expropiado.

En cuanto al recurso interpuesto por el **Ayuntamiento de Rota**, se funda también en dos motivos de casación al amparo del artículo 88.1.d) de la Ley Jurisdiccional . En el motivo primero se denuncia la infracción de los artículos 81.1 y 2.a) de la Ley 7/85 ; 196.2 del Reglamento de Gestión Urbanística ; 5 , 8 , 13 , 14 , 23 , 24 , 25 , 28.3 y 4 y 29 Ley 6/98; 26.2 b) y 28.3 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario ; D. T. 3ª del Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales ; Normas 7, 9 y 16 del Anexo de Normas Técnicas de valoración y cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza Urbana del RD 1020/93, de 25 de junio; y 2 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, que desarrolla el Real Decreto-Ley 31/1978, sobre Política de Vivienda, por entender, en sustancia, que la sentencia impugnada ha aplicado incorrectamente el método residual considerando que los valores de la ponencia catastral se encontraban vigentes y, por tanto, debieron ser aplicados. En todo caso, si procediera la utilización del método residual, el aprovechamiento aplicable debería calcularse conforme establece el artículo 29 de la Ley 6/98 o, en su defecto, conforme al aprovechamiento medio del entorno.

En el motivo segundo se denuncia la infracción de los artículos 1216 y 1218 del CC y 319 y 348 de la LEC y la jurisprudencia aplicable, al dar prevalencia la sentencia a un dictamen pericial de parte -carente de lógica ya que incurre en errores patentes y excede del objeto y finalidad que le es inherente- sobre el conjunto de documentos públicos aportados a los autos, fundamentalmente en cuanto a la determinación del aprovechamiento aplicable.

TERCERO .- Ambos recursos de casación plantean las mismas cuestiones con argumentos que, en sustancia, resultan coincidentes, por lo que se hace aconsejable el examen conjunto de los mismos.

La primera de las cuestiones suscitadas por los recurrentes se refiere a la vigencia de la ponencia de valores catastrales en el supuesto examinado. La sentencia recurrida, coincidente con lo expresado en el informe pericial que se acompaña con la demanda promovida por la entidad pública Administrador de infraestructuras Ferroviarias (ADIF), considera que no son de aplicación los valores de la ponencia catastral del **Ayuntamiento de Rota** por haber perdido ésta su vigencia. En concreto, el perito de parte razona (folio 91 de las actuaciones) que la pérdida de vigencia de la ponencia obedece a que ha transcurrido un plazo de siete años y medio desde la fecha de entrada en vigor de la ponencia -enero de 1998- y la fecha a que ha de referirse la valoración -julio de 2005, en que se presenta la hoja de aprecio por el expropiado-, superior al plazo de cinco años establecido en el artículo 145.b) del RGU.

Tal argumento no puede compartirse y ello conforme a las razones que seguidamente expresamos. En el presente caso ha de partirse, como consta en las actuaciones al folio 147 del expediente administrativo, de la certificación expedida por Gerencia Territorial del Catastro de **Cádiz** en fecha 14 de febrero de 2006 en la que expresamente se indica que la Ponencia de valores vigente para el municipio de **Rota** entró en vigor el día 1 de enero de 1998, siendo redactada de acuerdo con el PGOU de dicho municipio aprobado el 19 de diciembre de 1995, y que los valores en ella fijados se encuentran vigentes, incluido el Polígono SG (Sistemas Generales). Y como también consta en las actuaciones, la fecha de inicio del expediente individualizado de justiprecio es el mes de julio de 2005, que corresponde a la fecha de presentación de la hoja de aprecio por la entidad pública expropiada. Así las cosas, no es correcta la declaración contenida en la sentencia recurrida sobre la falta de vigencia de la ponencia de valores y la necesidad de acudir al método residual para obtener el valor de repercusión del suelo, como así hace el perito judicial. De un lado porque no resulta aplicable al caso de autos el plazo de cinco años contemplado en el artículo 145 del Reglamento de Gestión Urbanística para la pérdida de vigencia de la ponencia de valores catastrales, pues dicho precepto reglamentario fue derogado, según el Real Decreto de 26 de febrero de 1993, que aprobó la tabla de vigencias de los Reglamentos de



Planeamiento, Gestión Urbanística, Disciplina Urbanística, Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares y Reparcelaciones, en ejecución de la disposición final única, apartado cuarto, del Texto Refundido de 1992, disposición que no fue declarada inconstitucional por la STC 61/1997, por lo que en el momento de iniciarse el procedimiento expropiatorio ya no regía el plazo quinquenal referido sino el de diez años recogido en el apartado 5 del artículo 70 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, según la redacción proporcionada al mismo por el artículo 7.2 de la Ley 53/1997, de 27 de noviembre, plazo de vigencia que se mantiene en la actualidad de conformidad con el artículo 28.3.a) del Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por lo que no cabe duda de la plena vigencia, por razones estrictamente temporales, de la ponencia de valores.

Por otra parte, conviene hacer referencia a la doctrina que se recoge, entre otras, en Sentencias de 24 de febrero, 27 de mayo y 1 de junio de 2009, en el sentido de que la pérdida de vigencia de las ponencias catastrales a que se refiere el artículo 28.4 de la Ley 6/98 (la misma previsión se contiene en el artículo 27) debe ser entendida en sentido formal, no meramente material o económico; es decir, hay pérdida de vigencia cuando ha expirado el plazo para el que las ponencias catastrales fueron aprobadas o, en su caso, cuando ha habido una modificación sobrevenida del planeamiento urbanístico incompatible con ellas. La simple circunstancia de que las ponencias catastrales se desvíen de lo que, con mayor o menor fundamento, se reputa como el valor real de mercado no constituye, en cambio, pérdida de vigencia. La razón es que el artículo 23 de la propia Ley del Suelo y Valoraciones de 1998 ordena que todas las valoraciones del suelo se efectúen con arreglo a los criterios por ella previstos (por todas, sentencias de esta Sala de 24 de enero de 2005 y 30 de enero y 22 de septiembre de 2008). Por tanto, la pérdida de vigencia a que se refiere el precepto no se hace depender del juicio valorativo propio de una prueba pericial acerca de su adecuación o no a los valores de mercado, sino que responde a un concepto legal que ha de determinarse a partir de la legislación reguladora de las ponencias catastrales anteriormente analizada. A ello se añade que, como con rotundidad afirma la sentencia recurrida, en el presente caso no se advierte modificación alguna del planeamiento, por lo que ninguna duda cabe albergar sobre la señalada plena vigencia de la ponencia de valores del municipio de **Rota**.

Por otra parte, no consta en las actuaciones que la entidad expropiada hubiera impugnado en su momento la ponencia de valores aprobada.

Por lo expuesto, el motivo primero de cada uno de los recursos, en los que se sostiene precisamente la aplicabilidad en el supuesto examinado de los valores catastrales de la ponencia, han de ser estimados, lo que conduce a casar la sentencia impugnada. Ello hace innecesario examinar los otros motivos en que se basan ambos recursos de casación.

CUARTO.- Es preciso ahora, de conformidad con lo previsto por el inciso final del artículo 95.1.c) LJCA, resolver el fondo del litigio en los términos en que hubiese quedado planteado en la instancia.

Pues bien, como hemos dicho, en el presente caso es de aplicación los valores catastrales de la Ponencia del municipio de **Rota** vigente a partir del 1 de enero de 1998. Además, y ello constituye un dato esencial que incluso han soslayado los recurrentes en sus respectivos recursos al plantear el segundo de los motivos de casación referidos al aprovechamiento aplicable, significativamente el **Ayuntamiento de Rota**, en la medida en que, como consta en la hoja de aprecio formulada por esta Corporación local obrante a los folios 163 y siguientes del expediente administrativo, el terreno expropiado se encuentra situado dentro del polígono fiscal denominado "SG", en el que se incluyen todos los sistemas generales, y de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1020/93 -Norma 9.1.b)-, la Ponencia de valores contempla para esta clase de suelo un valor unitario del mismo, que en este caso es de 9,01 €/m², el cual, debidamente actualizado con el IPC correspondiente al período que va desde la fecha de entrada en vigor de aquella hasta al momento en que ha de referirse la valoración de los bienes expropiados en los términos anteriormente expresados, se eleva al importe de 11 €/m², conforme al cual el **Ayuntamiento** expropiante realiza la valoración del suelo expropiado, alcanzado éste una valoración total de 504.425,18 €, sin incluir el 5% de afección.

Establecido en este caso un valor unitario del suelo en la Ponencia de valores, resulta superfluo discutir, como hacen los recurrentes en casación, el aprovechamiento fijado por la sentencia recurrida con base en el informe pericial emitido en la instancia, pues por definición la fijación del valor unitario ya ha tenido en cuenta todas las circunstancias urbanísticas del suelo, entre ellas el aprovechamiento aplicable al suelo de que se trate para, a partir del valor de repercusión considerado, obtener así el mencionado valor unitario. Esto es, los recurrentes en casación, guiados por el error en que ha incurrido la sentencia impugnada al considerar inaplicable la ponencia de valores y, por tanto, ser necesario calcular el valor de repercusión por el método residual, han entrado a cuestionar el aprovechamiento por la misma considerado cuando, insistimos, en el presente caso esta cuestión no podía discutirse desde el momento en que la ponencia de valores, a la sazón vigente, contempla para el suelo expropiado un valor unitario que simplemente ha de aplicarse sobre la superficie expropiada.



Recordemos que la norma 8 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 inmuebles de naturaleza urbana, define, conforme ya dijimos en sentencias de 19 de noviembre de 2010 y 29 de marzo de 2011 (recurso de casación 2686/2007 y 4213/2007), diferentes clases de valores del suelo (en polígono, en calle, tramo de calle, zona o paraje y en parcela), valores que pueden ser de repercusión o valores unitarios, dependiendo de si se considera o no la edificabilidad.

Expresábamos en las sentencias de mención que *"es indudable que todas estas normas" -nos referíamos a las citadas 8 y 9, así como a las siguientes en las que contemplan diversos factores correctores del valor del suelo y de las construcciones (norma 10, 13 y 14)- "están dirigidas a la Administración encargada del Catastro Inmobiliario, responsable de determinar el valor catastral de los bienes de naturaleza urbana, aprobando a esos efectos las correspondientes ponencias " y que " ello no obsta para que algunos de sus criterios técnicos, que son de valoración del suelo y de las construcciones, puedan utilizarse en determinadas circunstancias por un Jurado de Expropiación, como aquí acontece, para alcanzar el justo precio del bien expropiado".*

Es de indicar también que las citadas normas 8 y 9 del Real Decreto 1020/1993 establecen como excepción a la regla general relativa a que para calcular el valor unitario básico ha de partirse del valor de repercusión existente, la posibilidad de fijar un valor unitario aunque no exista valor de repercusión. Así, el párrafo segundo del apartado 1.b de la Norma 8 expresa que *"cuando no exista valor de repercusión se fijará el valor unitario en función de las circunstancias urbanísticas y de mercado", y el párrafo tercero del apartado 2.b de la indicada Norma 8 prevé que "Cuando no exista valor de repercusión, el valor unitario en calle, tramo de calle, zona o paraje, se calculará mediante pormenorización del valor unitario básico en polígono (VUB)".*

En sentido análogo al expresado se pronunció esta Sala en sentencia de 15 de marzo de 2007 (recurso de casación 9618/2003), en la que se puntualizó que: *"en el caso de autos no hay fijado valor básico de repercusión en la Ponencia de valores, pero sí resulta fijado en ésta, que no ha sido impugnada por los actores, el valor unitario en polígono que lógicamente se habrá fijado en función de las circunstancias urbanísticas y de mercado".*

En esta línea, en la sentencia de 5 de noviembre de 2011 -recurso de casación 2229 / 2007- explicamos que una de las reglas que se extraen del Real Decreto 1020/1993 es que para el cálculo del valor catastral se debe tomar como referencia el valor de mercado (Norma 3.1), formando parte del mismo el valor del suelo y de las construcciones, si las hubiere (Norma 3.2). Regla de valor de mercado que aparece también recogida en la propia Exposición de Motivos de la Ley 6/1998 en la que enfáticamente se dice: *"... a partir de ahora, no habrá ya sino un solo valor, el valor que el bien tenga realmente en el mercado del suelo, único valor que puede reclamar para sí el calificativo de justo que exige inexcusablemente toda operación expropiatoria".* Partiendo de los valores de mercado, el valor del suelo puede expresarse catastralmente despojado de todos aquellos factores ajenos que inciden en su precio final, y sin tener en cuenta tampoco su aprovechamiento urbanístico o posibilidades edificatorias. Este valor desnudo del suelo es el llamado valor básico de repercusión o valor de repercusión sin más.

Ahora bien, añadíamos en esta sentencia que existen, sin embargo, mercados de suelo en los que el aprovechamiento no es el factor determinante del precio final al concurrir dificultades para fijar el valor básico de repercusión ya que el impacto -o repercusión- del valor del suelo sobre el precio final del productor inmobiliario es muy aleatorio. En estos casos el Reglamento autoriza a la Administración catastral valorar por unitario (Norma 9.1 del RD 1020/2003), es decir le autoriza a fijar un valor unitario por metro cuadrado de suelo sin atenerse previamente a un determinado valor básico de repercusión.

La Ley 6/1998, en su redacción previa a la introducida por la Ley 10/2003, establecía el mismo criterio de valoración para los suelos urbanizables delimitados y los urbanos, con urbanización o sin ella, que era el del valor de repercusión deducido de las ponencias de valores catastrales, y, subsidiariamente, en los supuestos de inexistencia o pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales, la aplicación del aprovechamiento correspondiente a los valores de repercusión obtenidos por el método residual. Ninguna referencia se hacía a los valores unitarios que se contemplan en la Norma 9.1 del RD 1020/1993. Después de la reforma del año 2003, el artículo 27 de la Ley 6/1998 señala que el valor del suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados para los que el planeamiento haya establecido las condiciones para su desarrollo se obtendrá por aplicación al aprovechamiento que le corresponda del valor básico de repercusión en polígono, que será el deducido de las ponencias de valores catastrales. En el supuesto de que la ponencia establezca para dicho suelo valores unitarios, el valor del suelo se obtendrá por aplicación de éstos a la superficie correspondiente. De dichos valores se deducirán los gastos que establece el art. 30 de la ley, salvo que ya se hubieran deducido en su totalidad en la determinación de los valores de las ponencias. Y recordemos que en este caso, la valoración ha de referirse a julio de 2005, vigente ya por tanto la reforma introducida por la Ley 10/2003 .



En consecuencia, hemos de rechazar la pretensión formulada en cuanto a la valoración del suelo expropiado que, en ausencia de valoración fijada por órgano administrativo de tasación, ha de quedar fijada en la cantidad resultante de aplicar a la superficie de las fincas expropiadas el valor unitario del suelo que establece la ponencia de valores del municipio de **Rota**, a razón de 9,01518 €/m² que, debidamente actualizado al momento a que ha de referirse la valoración de los bienes, arroja un valor de 11,00 €/m². En cuanto al valor de la edificación, y como señala la sentencia recurrida, al no haber sido objeto de debate en la instancia, procede mantener la valoración al efecto propuesta por el expropiado en su hoja de aprecio por importe de 118.787,50 euros. Por tanto, el justiprecio de los bienes expropiados queda fijado en la cantidad resultante de sumar las anteriores cantidades correspondientes a los dos conceptos objeto de expropiación -suelo y edificación-, a la que ha de adicionarse el 5% de premio de afección, más los intereses legales correspondientes.

QUINTO. - En aplicación de lo dispuesto en el artículo 139 de la Ley de la Jurisdicción, no procede la condena en costas en el presente recurso, sin que se aprecie razones determinantes de su imposición en la instancia.

FALLAMOS

Ha lugar a los recursos de casación interpuestos por Letrado de la Junta de Andalucía y por la representación del **Ayuntamiento de Rota (Cádiz)** contra la sentencia de 17 de julio de 2009, dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo -Sección Cuarta- del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla, en el recurso número 52/2007, sentencia que casamos y anulamos, declarando en su lugar que procede estimar en parte el recurso contencioso administrativo promovido por la entidad pública Administrador de infraestructuras Ferroviarias (ADIF) contra la desestimación presunta, en virtud de silencio administrativo negativo, de la hoja de aprecio presentada por aquella en el expediente de justiprecio CA/174/06, derivado de la expropiación urbanística de los terrenos de la actora, sita en el término de **Rota**, quedando fijado el justiprecio de los bienes expropiados -suelo y edificación- en la forma indicada en el último párrafo del fundamento de derecho cuarto de la presente resolución. Sin costas en la instancia, ni en el presente recurso de casación.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la Colección Legislativa, lo pronunciamos, mandamos y firmamos, haciendo constar que es firme y no procede interponer recurso alguno. **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 en el mismo día de su fecha, de lo que, como Secretario, certifico.