

Roj: STS 1583/2016 - **ECLI:**ES:TS:2016:1583
Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Contencioso
Sede: Madrid
Sección: 6
Nº de Recurso: 4086/2014
Nº de Resolución: 842/2016
Fecha de Resolución: 18/04/2016
Procedimiento: CONTENCIOSO
Ponente: JUAN CARLOS TRILLO ALONSO
Tipo de Resolución: Sentencia

Encabezamiento

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo **Contencioso-Administrativo**

Sección: SEXTA

SENTENCIA

Sentencia Nº: 842/2016

Fecha de Sentencia: 18/04/2016

RECURSO CASACION Recurso Núm.: 4086 / 2014

Fallo/Acuervo: Sentencia Estimatoria

Votación: 13/04/2016

Procedencia: T.S.J.MADRID CON/AD SEC.4

Ponente: Excmo. Sr. D. Juan Carlos Trillo Alonso

Secretaría de Sala : Ilma. Sra. Dña. Angeles Moreno Ballesteros

Escrito por: EAL

Nota:

Aplicación artículo 23.3, Ley 8/2007 . Valoración de la prueba: errores fácticos de la sentencia recurrida.

RECURSO CASACION Num.: 4086/2014

Votación: 13/04/2016

Ponente Excmo. Sr. D.: Juan Carlos Trillo Alonso

Secretaría Sr./Sra.: Ilma. Sra. Dña. Angeles Moreno Ballesteros

S E N T E N C I A 842/2016

TRIBUNAL SUPREMO.

SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO SECCIÓN: SEXTA

Excmos. Sres.: Presidente:

D. Octavio Juan Herrero Pina

Magistrados:

D^a. Margarita Robles Fernández

D. Juan Carlos Trillo Alonso

D. Wenceslao Francisco Olea Godoy

D^a. Inés Huerta Garicano

En la Villa de Madrid, a dieciocho de Abril de dos mil dieciséis.

Visto por la Sala Tercera, Sección Sexta, del Tribunal Supremo, constituida por los señores al margen anotados, el presente recurso de casación que con el número 4086/14 ante la misma pende de resolución, interpuesto por la procuradora doña Berta Rodríguez Curiel Espinosa, en nombre y representación de doña Silvia, doña Carolinay doña Maitey la mercantil <<Árbol Cero, S.L.>>, que han sido defendidas por el letrado don Ángel Mingo de Miguel, contrasentencia de fecha 16 de octubre de 2014, dictada en el recurso contencioso administrativo número 108/2011 y acumulados 128/2011y 158/2011, por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sección Cuarta, sobre justiprecio de finca expropiada. Siendo partes recurridas personadas la Comunidad de Madrid, representada y defendida por la letrada de dicha Administración, y el Ayuntamiento de Madrid, representado así mismo por el letrado de dicha Administración.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La sentencia recurrida contiene la parte dispositiva del siguiente tenor: <<Que debemos desestimar y desestimamos el recurso interpuesto por la representación procesal de los expropiados. Y debemos estimar y estimamos los recursos interpuestos por las representaciones procesales del Ayuntamiento de Madrid y por la mercantil Dragados S.A., contra la Resolución del Jurado Territorial de Expropiación de Madrid de fecha 20/12/2010 que fijó el justiprecio de la finca nº NUM000del Proyecto expropiatorio "Plan Parcial A.P.R. 06.02 Paseo de la Dirección" sita en el término municipal de Madrid, expropiada por el Ayuntamiento de Madrid, siendo concesionaria del proyecto la citada Dragados S.A. Y la que desestimó el recurso de reposición interpuesto contra aquella. Resoluciones que se revocan, por no ser ajustadas a derecho. Fijándose como justiprecio la cantidad de 947.224,90 €. Cantidad que devengará los correspondientes intereses legales>>.

SEGUNDO.- Notificada la anterior sentencia, la representación procesal de

doña Silvia, doña Carolinay doña Maitey la mercantil <<Árbol Cero, S.L.>> , presentó escrito ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid 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 y el expediente administrativo ante este Tribunal, la parte recurrente se personó ante esta Sala y formuló escrito de interposición del recurso de casación, expresando los motivos en que se amparaba, suplicando que se tuviera por interpuesto el recurso de casación contra la referida sentencia y que previos los trámites legales la Sala dicte resolución por la que <<[...] declare haber lugar al recurso de casación interpuesto, y case la sentencia recurrida, y, en su lugar, estime el recurso contencioso- administrativo interpuesto por Doña Silvia, Doña Carolinay Doña Maitey la sociedad "Árbol Cero, S.L.", contra resolución del Jurado Territorial de Expropiación de Madrid de 16 de diciembre de 2010, que fija el justiprecio de la finca nº NUM000del Proyecto de expropiación "Plan Parcial A.P.R. 06.02 paseo de la Dirección" de Madrid>>.

CUARTO. - Teniendo por interpuesto y admitido el recurso de casación, por esta Sala se emplazó a las partes recurridas para que en el plazo de treinta días formalizaran sus escritos de oposición, lo que verificó en tiempo y forma la letrada del Ayuntamiento de Madrid, en el nombre y representación que ostenta, impugnando los motivos de recurso de casación en virtud de las razones que estimó procedentes y suplicando que la Sala

<<[...] proceda a dictar sentencia por la que desestime íntegramente los Motivos formalizados en el Recurso de Casación interpuesto, declarando la conformidad de la Sentencia recurrida>>, presentándose escrito por el letrado de la Comunidad Autónoma de Madrid, en el nombre y representación que ostenta, en el que manifestaba << [...] una vez anulada la resolución que esta parte defendía no sería procesalmente coherente que en este trámite nos opusiéramos al recurso de casación interpuesto por la recurrente, ya que con ello estaríamos efectuando la defensa de una sentencia que ha sido desfavorable a nuestros intereses>>.

QUINTO.- Concluidas las actuaciones, se señaló para votación y fallo la audiencia del día trece de abril de dos mil dieciséis, en cuyo acto tuvo lugar, habiéndose observado las formalidades legales referentes al procedimiento.

Siendo Ponente el Excmo. Sr. D. **Juan Carlos Trillo Alonso** , Magistrado de la Sección.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Es objeto de impugnación en el presente recurso de casación, la sentencia dictada por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, el 16 de octubre de 2014, en los recursos contencioso administrativos acumulados, números 108,128y158 de 2011, interpuestos por las también aquí recurrentes, doña Silvia, doña Carolinay doña Maitey la mercantil <<Árbol Cero, S.L.>>, y por los ahora recurridos, Ayuntamiento de Madrid y la entidad

<<Dragados y Construcciones, S.A.>>, contra acuerdo del Jurado Territorial de Expropiación Forzosa de la Comunidad de Madrid, de 26 de diciembre de 2010, por el

que se fija el justiprecio de una finca sita en Madrid, identificada con el número NUM000 en el expediente expropiatorio incoado para la ejecución del <<Plan Parcial APR 06.02 Paseo de la Dirección>>.

El acuerdo del Jurado, correctamente identificado en el encabezamiento de la sentencia recurrida, pero no así en su fundamento de derecho primero cuando refiere la desestimación de un recurso de reposición inexistente que se dice interpuesto por la expropiada, parte de la clasificación del suelo como urbano, incluido en un ámbito sometido a reforma, renovación o mejora urbana y de un uso residencial; considera, con cita de la disposición transitoria tercera de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo, sin especificación de apartado de dicha disposición y sin razonar nada al respecto, que es de aplicación el artículo 28.1 y 4 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones; sigue el método residual dinámico de la Orden ECO 805/2003 y establece un valor unitario del suelo de 1.062,57 €/m² que multiplicado por los 1.035,13 m² expropiados arroja un justiprecio para el suelo de 1.099.898,08 euros, cantidad a la que suma 3.564 euros por <<instalaciones de jardinería y otros vuelos>>, así como 55.173,10 euros por premio de afección. Fija un justiprecio total de 1.158.635,18 euros.

Advertir que ninguna valoración contiene el acuerdo del Jurado de una edificación principal de 112,87 m² que en el también fundamento de derecho primero de la sentencia recurrida se dice, con evidente error, realizada en el indicado acuerdo; error que así mismo se observa cuando en ese fundamento se expresa como superficie del suelo afectada y considerada por el Jurado la de 251,33 m².

La sentencia de instancia estima los recursos contencioso administrativos interpuestos por el Ayuntamiento de Madrid y por la mercantil <<Dragados y Construcciones, S.A.>>, desestima el deducido por los expropiados y fija un justiprecio, por todos los conceptos, de 947.224,90 euros, en vinculación se dice con la hoja de aprecio de la indicada sociedad anónima, beneficiaria de la expropiación, cuando en realidad lo es en vinculación con la hoja individualizada de justiprecio de la Administración, en la que se valora el suelo, incluido el premio de afección, en 943.482,70 euros, a razón de 868,06 €/m², y una valla de chapa metálica, sin incluir el premio de afección, en 3.564 euros, a los que suma 178,20 euros por premio de afección.

Las razones de la Sala de instancia para alcanzar ese justiprecio de 947.224,90 euros las exterioriza en los fundamentos de derecho quinto, sexto y séptimo que reproducimos por su interés para la resolución del recurso. Dicen así:

<<QUINTO.- Varias son las cuestiones comunes a las tres demandas que iremos desgranando sucesivamente con el fin de dar una respuesta adecuada a las pretensiones de las partes y para ello realizaremos una serie de consideraciones jurídicas previas sobre las que formular y establecer el justiprecio de la finca nº NUM001 del proyecto de expropiación "Plan Parcial A.P.R. 06.02 Paseo de la Dirección", cual ya realizamos en nuestra sentencia nº 212/14, de 21.02.14 (PO 1034/10):

a.- La primera de las cuestiones que se suscita es la relativa a la clasificación del suelo. Este Plan de Reforma interior que examinamos tiene por objeto la rectificación del trazado del Paseo de la Dirección consiguiendo aportaciones de suelo que esponjen la trama urbana posibilitando el realojo de las viviendas afectadas y la obtención de suelo para equipamiento y espacios libres que contribuyan a reequilibrar los déficits actuales.

Como se trata de un área de Planeamiento Remitido (APR), su régimen urbanístico resulta ser el establecido en artículo 3.2.13 de las Normas Urbanísticas, en cuyo apartado 1 se expresa que el ámbito de cada APR aparece determinado en los Planos de Ordenación (O), así como en la ficha b).

El Plan General del 97 clasifica el Área como suelo urbano pero remitido en su desarrollo por lo que requiere la distribución equitativa de beneficios y cargas lo que nos lleva a su clasificación, en términos de la vigente LSCM, de suelo urbano no consolidado (vid art. 14.2 b).

b.- La segunda de las cuestiones que se suscita es la relativa a la legislación aplicable a la valoración de la finca.

No es controvertido por las partes que el procedimiento es de tasación conjunta, nos encontramos ante lo que se denomina "expropiación urbanística" derivada de la ejecución de un APR que se realiza a través de un Plan Parcial de Reforma Interior.

El Tribunal Supremo ha establecido, a los efectos de la legislación aplicable, la regla general según la cual la legislación aplicable es la vigente en el momento de iniciación del procedimiento expropiatorio, naturalmente sin perjuicio de que la valoración del bien expropiado deba referirse al momento de iniciación expediente de justiprecio, que normalmente es posterior a aquél. Véanse en este sentido, entre otras muchas, las sentencias de dicha Sala de 17 de noviembre de 2008, 21 de abril de 2009 y 13 de febrero de 2012.

Por lo tanto, según dicha doctrina el procedimiento expropiatorio aquí examinado se inicia el 28 de junio de 2006, fecha de la aprobación del Plan Parcial cuya ejecución legitima la expropiación, y que la fecha de inicio del procedimiento individualizado de valoración es el 24 de marzo de 2008, fecha de la aprobación del proyecto de expropiación por el procedimiento de tasación conjunta y que en sesión de 19 de junio de 2008 la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid se aprobó someter a información pública el Proyecto de Expropiación constando su publicación en el BOCAM nº 170 de 18 de julio de 2008 siendo aprobado definitivamente el 19 de abril de 2009.

Cuestiona el Ayuntamiento que el ámbito no estaba delimitado en el Plan Parcial a la entrada en vigor de la Ley 8/2007 siendo este acto, la delimitación de la unidad de ejecución producida de forma definitiva el 29 de noviembre de 2007, el que recoge la necesidad de ocupación y la relación de bienes y derechos afectados por la expropiación y que es lo que determina la incoación del expediente expropiatorio lo que es un hecho no controvertido (vid. Página 12 de la demanda de Dragados, página 16 de la demanda del Ayuntamiento y página 19 de la demanda de los expropiados). Es más, el propio Plan Parcial. Punto 8.3, es el que se remite a la delimitación del área correspondiente para el posible establecimiento como sistema preferente el de expropiación.

Conviene recordar que "la utilidad pública se entiende implícita, en relación con la expropiación de inmuebles, en todos los planes de obras y servicios del Estado, Provincia y municipio" (artículo 10 de la Ley de Expropiación Forzosa), prescripción que viene, asimismo, y con más precisión, recogida por el artículo 132 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992 (subsistente tras la sentencia 61/1997, del Tribunal Constitucional), que previene que "La aprobación de los Planes de ordenación urbana

y de delimitaciones de unidades de ejecución a desarrollar por el sistema de expropiación implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación " (en el mismo sentido art. 64.1 T.R.L.S./76).

Por lo tanto, si conforme al artículo 21.1 de la LEP "el acuerdo de necesidad de ocupación inicia el expediente expropiatorio" y el artículo 117.2 de la LSCM establece que "La delimitación de unidades de ejecución a realizar por el sistema de expropiación deberá ir acompañada de una relación de propietarios y una descripción de bienes y derechos, redactadas con arreglo a lo dispuesto en la legislación de expropiación forzosa y conforme a los datos que resulten de los registros público" y siendo que dicho acuerdo en el caso de autos es el que lleva implícito el acuerdo de necesidad de ocupación habrá que estar a su fecha para determinar la legislación aplicable.

Según consta en las actuaciones en fecha 29 de noviembre 2007 se procedió a la aprobación definitiva de la "delimitación de la Unidad de Ejecución" y la relación de titulares, bienes y derechos afectados determinándose como sistema de ejecución el de expropiación en la modalidad de gestión por concesionario. En sesión de 19 de junio de 2008 la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid aprobó someter a información pública el Proyecto de Expropiación constando su publicación en el BOCAM nº 170 de 18 de julio de 2008.

Esta última fecha será la válida y no la de la aprobación inicial tal y como pretenden los expropiados dado que conforme al artículo 20 de la LEP, en relación con el artículo 199.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, es la resolución definitiva la que resuelve sobre la necesidad de la ocupación y describe detalladamente los bienes y derechos a que afecta la expropiación y a dicha fecha ya estaba en vigor la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo.

c.- La tercera de las cuestiones ha de referirse a las reglas de valoración.

Como señala la Sentencia del Tribunal Supremo de 2 de diciembre de 2013 (recurso 397/2010) "en este tipo de supuestos, cuando se trata de proyectos expropiatorios seguidos por el sistema de tasación conjunta, el momento de referencia para la valoración habrá de ser, conforme a la previsión de dicha norma, el de exposición al público del proyecto de expropiación. Así se dijo ya en la reciente sentencia de esta Sala y sección de 8 de julio de 2011, recaída en casación 4392/2007. Además, con cita de la sentencia de la misma Sala de 15 de junio de 2000, dictada en autos de casación nº 761/96, también en aquélla se viene a decir, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 136 del Reglamento de Gestión Urbanística que, conforme a lo que ya se decía en la última de las citadas sentencias, se debe concretar la fecha de referencia valorativa en expedientes de tasación conjunta en la de exposición al público del proyecto de expropiación. En idéntica línea se expresa la Sala en su sentencia de 14 de abril de 2007, recaída en el recurso nº 9122/2003.

No estará de más recordar literalmente lo que sobre este particular asunto decíamos en la sentencia de fecha 15 de junio de 2000, citada en la anteriormente referida también de 8 de julio de 2011: "En el caso de autos nos encontramos ante un expediente de valoración conjunta y por tanto tal valoración debe venir referida por imperativo del artículo 136 del Reglamento de Gestión Urbanística a la fecha de exposición al público del proyecto de expropiación, exposición que según el artículo 202 del mismo instrumento normativo debe efectuarse mediante la inserción de anuncios en el BOE, en el de la respectiva provincia y en un periódico de los de mayor

circulación. En consecuencia, tal exposición no puede entenderse efectuada hasta que se producen las tres publicaciones antes referidas. En ningún caso cabe apreciar que la fecha a que debe referirse la valoración sea la de la aprobación inicial del Proyecto de expropiación y acuerdo de exposición al público (...), pues ello es contrario al tenor literal del artículo 136 del Reglamento".

A dicha fecha, 18 de julio de 2008, ya estaba en vigor el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, vigente desde el 27 de junio de 2008, y tal norma no desdice el criterio del Tribunal Supremo dado que su artículo 21.2 b) así lo establece y ello al no resultar de aplicación el artículo 21.2 a) puesto que la ejecución por sistema de expropiación elimina de la ejecución a los propietarios en la equidistribución.

La Disposición Transitoria tercera del Real Decreto Legislativo 2/2008 establece:

"1. Las reglas de valoración contenidas en esta Ley serán aplicables en todos los expedientes incluidos en su ámbito material de aplicación que se inicien a partir de la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.

2. Los terrenos que, a la entrada en vigor de aquélla, formen parte del suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados para los que el planeamiento haya establecido las condiciones para su desarrollo, se valorarán conforme a las reglas establecidas en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, tal y como quedaron redactadas por la Ley 10/2003, de 20 de mayo, siempre y cuando en el momento a que deba entenderse referida la valoración no hayan vencido los plazos para la ejecución del planeamiento o, si han vencido, sea por causa imputable a la Administración o a terceros.

De no existir previsión expresa sobre plazos de ejecución en el planeamiento ni en la legislación de ordenación territorial y urbanística, se aplicará el de cinco años contados desde la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, (redactado por la disposición final novena del R.D.-Ley 20/2011, de 30 de diciembre, de medidas urgentes en materia presupuestaria, tributaria y financiera para la corrección del déficit público («B.O.E.» 31 diciembre y vigente desde el 1 enero 2012).

3. Mientras no se desarrolle reglamentariamente lo dispuesto en esta Ley sobre criterios y método de cálculo de la valoración y en lo que sea compatible con ella, se estará a lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 137 del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, y a las normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos contenidas en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, o disposición que la sustituya".

En principio el artículo 22.2 de dicha norma establece que "El suelo se tasarán en la forma establecida en los artículos siguientes, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive. Este criterio será también de aplicación a los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, tanto si estuvieran previstos por la ordenación territorial y urbanística como si fueran de nueva creación, cuya valoración se determinará según la situación básica de los terrenos en que se sitúan o por los que discurren de conformidad con lo dispuesto en esta Ley", siendo el artículo 24 el que establece el criterio de valoración de los suelos urbanizados y en concreto en sus números 2 y 3 en los que expresa:

"2. Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.

b) El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

3. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen".

Así pues, tratándose el supuesto de autos de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización el método será o bien el método de comparación o bien el residual estático pero siempre el que otorgue mayor valor.

El problema es que el desarrollo reglamentario del TRLS sobre criterios y método de cálculo de la valoración, Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, no se publicó hasta el 9 de noviembre de 2011, y el artículo 2.1 b) de dicha norma, que se refería al suelo urbanizado que estuviera incluido en un ámbito para el que el instrumento de ordenación prevea una actuación de reforma interior o de renovación urbana, fue derogado por el apartado 4.º de la disposición derogatoria única de Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas («B.O.E.» 27 junio).

Por lo tanto, esa situación normativa y teniendo en cuenta la fecha a la que ha de referirse la valoración, obliga a acudir, en lo que sea compatible con ella, a lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 137 del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, y a las normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos contenidas en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo.

Así pues, si bien el artículo 24.3, que es el supuesto a aplicar, no parece desdeñar el método de comparación del artículo 24.2 a) una mera lectura del Plan Parcial basta para desdeñar dicho sistema habida cuenta el sistema edificatorio existente ya que aún siendo una zona eminentemente residencial existen complementariamente algunos elementos de actividad, fundamentalmente almacén de chatarra así como algunos talleres de automóviles, dedicados a chapa y pintura de los que solamente uno se puede considerar como estación adecuada de moderna. La edificación existente en su mayoría corresponde a pequeños edificios de 1 o 2 alturas de vivienda en mal estado de conservación, por ejemplo en la finca objeto de análisis la edificación principal data de 1.930 según datos catastrales, lo que imposibilita un análisis comparativo que habría de realizarse exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.

Por lo tanto la aplicación del método residual se demuestra como el adecuado para la valoración del suelo afectado por el PERI.

Por otro lado, dicha Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, establece dos métodos residuales de valoración, el dinámico y el estático. La Sección entiende que el primero de ellos debe ser excluido en tanto en cuanto el artículo 24.3 hace una llamada al método residual a que se refieren los apartados anteriores y que no es otro que el estático y que es aplicable conforme establece el artículo 34.3 de dicha Orden y que regulan los artículos 40 a 42 de la misma, que damos por reproducidos.

A ello se debe añadir que la característica fundamental de este método, a diferencia del residual dinámico, es que tanto el valor en venta del producto inmobiliario como los costes, gastos y beneficios a detraer para obtener el valor del suelo, son considerados con valores actuales.

Ahora bien, la utilización de este método en la forma establecida en la citada Orden debe ajustarse al TRLS en lo que sea compatible con ella, por lo que el método residual habrá de considerar los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen, tal y como establece el artículo 24.3.

SEXTO.- Dicho lo anterior corresponde realizar un examen de las posiciones fácticas de las partes sobre la base de los informes existentes en el procedimiento atendiendo a criterios de crítica del contenido de los mismos con el fin de obtener el justo valor del suelo expropiado.

a.- En primer lugar examinaremos la resolución del Jurado. El suelo se clasifica como urbano incluido dentro de un ámbito sometido a reforma, renovación o mejora urbana, con un uso característico de residencial y para su valoración entiende que de conformidad con el artículo 21 del Real Decreto Legislativo 2/2008 debe acudir al artículo 28, apartados 1 y 4, de la Ley 6/98 y sigue el método residual dinámico establecido en la Orden ECO 805/2003 del Ministerio de Economía.

Ya podemos observar dos errores de base, por un lado la aplicación de la Ley 6/98 solo puede ser entendida en base al contenido del número 2 de la Disposición Transitoria tercera del TRLS pero tal llamada solo es posible en referencia a "terrenos que, a la entrada en vigor de aquélla, formen parte del suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados para los que el planeamiento haya establecido las condiciones para su desarrollo" lo que no es el caso; el segundo error es la aplicación del método pues la opción por el residual dinámico no está recogida para el tipo de suelos como el que es objeto de esta expropiación tal y como señalamos en el fundamento anterior.

Estas consideraciones hacen que desechemos la valoración efectuada por el Jurado.

b.- Los expropiados aportaron con su demanda un informe pericial emitido por el arquitecto don Secundino. En las páginas 10 y siguientes aparece su estudio de mercado en relación con el valor en venta del producto inmobiliario. Como dijimos más arriba la determinación de dicho valor exige acreditar: 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. Dicho informe aporta cuatro transacciones ante Notario, siete anuncios de venta y una promoción cercana a la zona expropiada, en el mismo Paseo. Al media resultante aplica una depreciación del 15% por la crisis inmobiliaria y obtiene un valor actual de 4.624

€/m2 para uso residencial. Habida cuenta que el Plan Parcial no prevé la regulación de viviendas de protección oficial dada la clasificación del suelo la Sección el valor podría resultar admisible si no fuera porque dicha circunstancia fue modificada por posterior Convenio el artículo 24.3 establece que solo se pueden considerar los usos y edificaciones atribuidos por la ordenación en su situación de origen y ello es una situación obviada en su análisis y porque de su análisis no se deduce la comparabilidad con un inmueble del año 1900 con conservación deficiente.

Lo que nos lleva a desechar, igualmente, este informe dado que la ecuación decae en uno de sus términos.

c.- En similares términos, y además de lo que se dirá a continuación, tampoco puede considerarse al efecto el informe pericial que aporta la mercantil actora, que además obtiene un valor del suelo por debajo de los sustentados en autos por dicha parte, equivalentes a los del Ayuntamiento.

En este sentido cabe señalar que hablar de edificabilidad sin referirla a un uso y tipología característicos, no permite obtener con un mínimo rigor los valores en venta que constituyen la variable a determinar más importante para obtener el valor de repercusión, Sucede, como ya recogimos, que los usos y tipologías consolidados en la situación de origen, como nos explica la memoria del Plan Parcial de Reforma Interior que se ejercita, pese a que se trate de una zona eminentemente residencial, viene conformada por pequeños edificios de 1 o 2 alturas de viviendas, en mal estado de conservación, y algunas construcciones obsoletas destinados a usos de talleres, almacenes, chatarrería etc. Ante este panorama, es prácticamente imposible hallar operaciones de comparables de productos inmobiliarios semejantes variable imprescindible, como es sabido, para desarrollar la fórmula del cálculo por el método residual, y lógicamente también para apreciar conjuntamente el valor del suelo y de las construcciones, pues en ambos casos se exige tener en cuenta estudios de mercado o muestras testigos significativas de los usos y tipologías consideradas, esto es, que sean similares en cuanto a su localización, uso, tipología, superficie, antigüedad, estado de conservación, y características físicas relevantes, etc.

SÉPTIMO.- A la vista de los defectos fácticos concurrentes en las valoraciones periciales descritas en relación con la imposibilidad de atender a los valores en venta o precios de mercado y ello derivado de la falta de inmuebles que sirvan de base a la comparación exigida la Sección entiende que la valoración debe realizarse siguiendo la aplicación de los módulos de viviendas de protección oficial método que ha sido utilizado por el Tribunal Supremo en diferentes sentencias en relación con el suelo urbano no consolidado y así basta con citar la más recientes de 8 de octubre de 2013 (recurso de casación nº 6962/2010) con cita de las sentencias de 2y18 de julio de 2013 (recursos de casación nº 7112y6967/2010, respectivamente) en las que dicha Sala considera "preferible acudir al método objetivo de valoración, y así lo ha hecho no únicamente cuando se trata de suelo urbanizable, sino también para la valoración del suelo urbano, de lo que son muestra las sentencias de 11 de abril de 2000 (recurso 9613/1995), 10 de junio de 2003 (recurso 308/2003), 25 de octubre de 2006 (recurso 8163/03) y 9 de febrero de 2012 (recurso 6281/2008), entre otras. Y en similares términos hemos señalado en nuestra STS, Sala tercera, sección 6ª de 29 de Octubre del 2012 (rec. 1459/2010) que es que la Jurisprudencia ha establecido un método inspirado en el Real Decreto 3148/1978, de 10 de diciembre, de acuerdo con las Órdenes ministeriales correspondientes que establecen para cada año y para cada área geográfica, los precios para Viviendas de Protección Oficial, al que acude cuando en aplicación del método residual, la situación existente no permite atender a valores en

venta correspondientes a la zona o área".

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 18 de julio de 2008, que es la fecha de publicación del Proyecto de Expropiación.

En dicha fecha se encontraba en vigor la Orden 116/2008, de 1 de abril de 2008, de la Consejería de Vivienda de la Comunidad de Madrid (BOCM de 4 de abril de 2008), por la que se fijan los precios máximos de venta de las Viviendas con Protección Pública de Precio Limitado (VPPL), que, para la Zona A, donde se ubica el municipio de Madrid, viene a establecer como precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil el de 1.940,48 €;

b.- 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).

c.- No cabe aplicar el coeficiente 0,90, establecido para la aplicación de la deducción de las cesiones gratuitas, por dos razones, la dos indisolublemente unidas la una de la otra, pues los expropiados no van a participar de las plusvalías que generen la ejecución del PERI ya que el sistema es de expropiación y no de equidistribución y, además, siendo consecuentes con la aplicación del artículo 24.3 del TRLS la sujeción a los usos y edificabilidades existentes conlleva que no deban contribuir a dichas cesiones.

d.- El resultado, a su vez, deberá ser multiplicado por el aprovechamiento. Esta cuestión es objeto de controversia entre las partes. En principio debemos rechazar la posición de los expropiados ya que la misma es contraria al tenor del tantas veces mentado artículo 24.3 del TRLS ya que acuden al derivado del planeamiento a aplicar.

El citado precepto establece que "Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen" lo que nos lleva a entender que el aprovechamiento será el permitido por la ordenación hasta el momento de la modificación que, en todo caso, no puede ser inferior al patrimonializado pues, en caso contrario, la expropiación supondría un precio injusto de un derecho consolidado.

Resulta, al respecto, bastante clarificador el informe del Ayuntamiento que delimita las edificabilidades de las parcelas conforme a la Ordenanza Municipal de la Edificación de Madrid de 1951 habida cuenta que desde entonces no se había producido el desarrollo pormenorizado del Sector ni se había desarrollado el Plan del año 1985 que fue remitido al del 97.

Como hemos indicado, el artículo 24.3 se refiere a edificabilidades. Al respecto debemos saber que el aprovechamiento tipo es el elemento esencial de las técnicas de equidistribución y constituye la edificabilidad de un área del plan, los metros cuadrados que el plan permite construir de un uso lucrativo (vivienda, terciario, industrial), en un área determinada, siendo la base para el cálculo del aprovechamiento susceptible de apropiación privada, o dicho de otro modo, es el tope de tal apropiación.

En el supuesto de autos no cabe aplicar el concepto de aprovechamiento en los términos descritos dado que la parcela y el inmueble existente es anterior a la propia Ordenanza Municipal de la Edificación de Madrid e incluso al propio Plan General de ordenación de 1 de marzo de 1946.

La cuestión es que en las citadas ordenanzas no se establecía un aprovechamiento tipo del área y, en muchos casos, las edificabilidades eran resultado de la ejecución privada de los propietarios siendo que eran usos permitidos pues conforme a la condición 33 de la Ordenanza 12, que sería la aplicable, se mantuvo e incluso consolidó la edificación por lo que entendemos que la edificabilidad consolidada determina el aprovechamiento que en este caso sería de 1,1184.

e.- 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). En el caso presente estimamos que en el municipio de Madrid existen más de 500 viviendas de protección pública.

f.- 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, la más reciente, de 6 de junio de 2012).

Por tanto, $1.940,48 \times 0,80 \times 1,1184 \times 0,20 = 347,24 \text{ €/m}^2$, que resulta ser inferior tanto al determinado por el Jurado como al fijado por el proyecto de expropiación debiendo ser este último el que debe aplicarse atendiendo al principio de vinculación de las partes sus respectivas hojas de aprecio por lo que debe reconocerse en autos dicha indemnización admitida por la beneficiaria en dicha hoja de aprecio, en cuanto al valor del suelo, así como también de los vuelos, cuya cuantía en conjunto, a la cual asimismo remiten en autos, resulta igualmente superior a la establecida por el Jurado.

En este sentido cabe recordar que, conforme a STS, Sección 3ª, de 29-10-10, que recoge consolidada jurisprudencia al respecto:

"CUARTO.-

En cuanto al extremo relativo a la incongruencia "extra petitum" en la cuantificación indemnizatoria de los aprovechamientos mineros, parece oportuno recordar una constante doctrina jurisprudencial que reitera que la valoración efectuada en la hoja de aprecio es vinculante para la parte que la presente en base a la teoría de los actos propios, dado que el artículo 34 de la Ley de Expropiación Forzosa, que la recurrente cita como infringido, establece que el justiprecio debe fijarse a la vista de las hojas de aprecio formuladas por el propietario y la Administración, alcanzando la vinculación tanto a los conceptos indemnizables como al "quantum", de manera que, como dice la sentencia de 23 de mayo de 1995 EDJ1995/4227, no cabe conceder por cada uno de los conceptos indemnizables mayor cantidad que la solicitada en dicha hoja de aprecio, a diferencia de lo que sucede respecto de las partidas que las integran cuya elevación no altera el petitum siempre que se respete la cuantía máxima de que se trate, puesto que los criterios y métodos de valoración de los diferentes conceptos

son heterogéneos mientras que los que se siguen para justipreciar el mismo bien o derecho resultan homogéneos y cabe su mutación en tanto no se sobrepase la suma total de unos y otros (sentencias de 12 de junio de 1998 -recurso de casación núm. 1926/1994; de 12 de junio de 2007 -recurso de casación núm. 4080/2004 y de 9 de junio de 2008 recurso de casación núm. 8810/2004).

En suma procederá la estimación de los recursos de la beneficiaria y del Ayuntamiento y la desestimación del de los expropiados, siendo así además que respecto de los vuelos y gastos de traslados no se acredita en autos de modo suficiente valoración sustentada en aprecio, reiterada sin más en demanda, pro la parte expropiada, sin tratar siquiera el tema en fase conclusiva.

En consecuencia con lo anterior, el justiprecio final será de 947.224,90 €, que se llevará pues al fallo a dictar> >.

Disconforme la propiedad con la sentencia, interpone el recurso que nos ocupa con apoyo en siete motivos que seguidamente pasamos a examinar.

SEGUNDO.- Con el motivo primero, al amparo del artículo 88.1.c) de la Ley Jurisdiccional, aducen los expropiados la infracción de los artículos 218.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 24.1 y 120 de la Constitución, con el argumento de que la Sala de instancia incurre en motivación errónea, en contradicción y en arbitrariedad.

Ha de reconocerse a los recurrentes que el acuerdo del Jurado impugnado fija el justiprecio de una finca, identificada en el proyecto expropiatorio con el número NUM000 y no, como con manifiesto error se dice al inicio del fundamento de derecho quinto de la sentencia recurrida, la fijación del justiprecio de la finca identificada con el número NUM001 del mismo proyecto.

Ha de reconocerse también a la indicada parte que igualmente sufre error la Sala de instancia cuando en el apartado b) de igual fundamento de derecho quinto hace mención a la página 19 de la demanda de los expropiados y a que no existe controversia entre las partes en orden a establecer que lo que determina la incoación del expediente expropiatorio es la delimitación de la unidad de ejecución el 29 de noviembre de 2007, pues ni la demanda de los expropiados alcanza ese número de páginas, se limita a 11, ni es cierto que en dicho escrito rector no se cuestione la fecha de incoación del expediente expropiatorio. Fácilmente puede comprobarse con la lectura del fundamento de derecho II del escrito de mención.

Y así mismo ha de reconocerse que nuevamente la Sala de instancia incurre en evidente error cuando en los fundamentos de derecho sexto y séptimo hace mención a la existencia de un inmueble en la superficie expropiada construido en el año 1930 (fundamento sexto) o en el año 1900, con conservación deficiente (fundamento séptimo), así como a la consolidación de la edificación (fundamento séptimo), en cuanto ningún dato existe en el expediente y en las actuaciones que permita apreciar edificación alguna.

Los errores de la Sala de instancia se producen porque para la solución de litis acoge sin adaptación al caso enjuiciado los fundamentos de una anterior sentencia dictada por la misma Sala el 21 de febrero de 2014.

Ahora bien, reconocidos los errores, la cuestión a decidir es si esos errores tienen transcendencia o influyen en la decisión adoptada, pues si se llega a la

conclusión de que no han condicionado el fallo alcanzado en la sentencia carece de toda relevancia práctica la constatación de dichos errores.

La respuesta a esa cuestión no puede ser otra que la de negar que los errores hubieran influido en la solución adoptada de la litis.

Si el número de páginas del escrito de demanda de las expropiadas no alcanza las 19 páginas constituye una circunstancia que ninguna influencia ha podido tener en el fallo de la sentencia.

Podría entenderse que sí tiene relevancia que en la sentencia se diga que no constituye un hecho controvertido que lo que determina la incoación del expediente expropiatorio es la delimitación de la unidad de actuación el 29 de noviembre de 2007, en cuanto que como resulta de los términos en que se planteó el debate, la consideración de esa fecha establece la normativa aplicable a efectos valorativos, pero lo cierto es que en la sentencia se razona por qué es esa la fecha a considerar.

Con la lectura del apartado b) del transcrito fundamento de derecho quinto de la sentencia recurrida puede comprobarse que en efecto la Sala justifica la aplicación de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo, en que con fecha 29 de noviembre de 2007 se procede a la aprobación definitiva de la delimitación de la unidad de ejecución y a la relación de titulares, bienes y derechos afectados y en que es dicha fecha y no la aprobación del Plan Parcial lo que determina la incoación del expediente expropiatorio.

Podrá o no ser adecuado el razonar de la Sala de instancia, y de hecho las recurrentes lo cuestionan esencialmente en el motivo tercero, pero lo que no puede sostenerse es que la equivocada consideración de dicho Tribunal al afirmar que el hecho determinante de la incoación del expediente expropiatorio no fue objeto de controversia supone incurrir en un error determinante del fallo.

Y no otra consideración debe merecernos la también equivocada apreciación en la sentencia de la existencia de una edificación en la superficie expropiada, pues tal como resulta del fundamento de derecho quinto la existencia de una edificación que se dice construida en el año 1930 no constituye la *ratio decidendi* para el rechazo del método comparativo, sino la edificación zonal existente, ni tal como resulta del fundamento de derecho sexto la no aceptación del informe pericial emitido por el Sr. Secundinoso apoya, al menos exclusivamente, en la existencia de una edificación que se dice construida en 1900 y con conservación deficiente.

Por lo expuesto el motivo debe desestimarse pues tampoco la mención en la sentencia a dos edificaciones distintas supone que incurra en contradicción que tenga carácter relevante o en arbitrariedad, irregularidad esta que en su caso y en los términos en que se denuncia, debió invocarse por la vía del artículo 88.1.d) de la Ley Jurisdiccional.

TERCERO.- Al amparo del artículo 88.1.d) de la Ley Reguladora de esta Jurisdicción aducen los recurrentes la infracción de los artículos 218.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 24 de la Constitución, con un doble argumento.

En el primero sostiene que la sentencia incurre en incongruencia al aplicar el método objetivo sin someterlo a la consideración de las partes.

Este primer argumento debe desestimarse.

Si bien es verdad que ninguna de las partes pidió que se aplicara el método objetivo y que la Sala de instancia no hizo uso de la facultad prevista en el artículo 65.2 de la Ley Jurisdiccional, precepto este que no es citado por las recurrentes como infringido, ninguna de esas dos circunstancias permiten sostener que la sentencia incurra en la modalidad de incongruencia *extra petita*, única a la que aquéllas se refieren sin nominarla.

El denominado método objetivo para hallar el valor de repercusión, dada su naturaleza, no responde a un planteamiento ajeno al debate procesal suscitado en torno a la valoración de los bienes por el método residual. No se trata realmente de un método y sí de una forma de determinar el valor de repercusión a partir de un dato objetivo, cual es el modelo de las viviendas de protección oficial correspondiente al término municipal donde se halla el terreno expropiado y al año a que va referida la valoración.

Por ello debemos concluir que la decisión adoptada en la sentencia está <<dentro del límite de las pretensiones formuladas por las partes>>, tal como exige el artículo 33 de la Ley Jurisdiccional.

En el sentido expresado, valga la cita de las sentencias de 21 de abril de 2014 -recurso de casación 3242/2011- y 24 de marzo de igual año -recurso de casación 5101/2011-.

Y si el primer argumento que preside el motivo, conforme ya anunciamos, no puede aceptarse, no otra solución nos merece el segundo argumento, por el que se denuncia que la sentencia incurre en incongruencia cuando en el fundamento de derecho séptimo se expresa con relación a los vuelos que <<[...] no se acredita en autos de modo suficiente valoración sustentada en aprecio, reiterada sin más en demanda por la parte expropiada>>, pues aun siendo cierto que no se suscitó debate y que por las recurrentes se aceptó la valoración del Jurado cifrada en 3.564 euros, por el concepto de instalaciones de jardinería y otros vuelos, en realidad por una valla metálica tal como resulta de la hoja de aprecio de la Administración, lo que aparece como incuestionable es que la consideración errónea de la Sala carece, al igual que las que observamos al examinar el motivo primero, de toda relevancia práctica.

CUARTO.- Al amparo del artículo 88.1.d) de la Ley Jurisdiccional se denuncia en el motivo tercero la infracción de la disposición transitoria tercera, apartado 1, de la Ley 8/2007, en disconformidad con que en la sentencia no se hubieran aplicado las reglas de valoración de la Ley 6/1998.

Además de que en el desarrollo argumental del motivo se sienta como punto de partida que el expediente de expropiación se inició con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 8/2007 cuando, conforme resulta del fundamento de derecho quinto de la sentencia recurrida, la Sala *a quo* fija como fecha de inicio del expediente expropiatorio el 29 de noviembre de 2007, esto es, con posterioridad a la entrada en vigor de la indicada Ley, vigente, según su disposición final cuarta, desde el 1 de julio de 2007, no tiene en cuenta una ya muy consolidada doctrina jurisprudencial que, en interpretación de la disposición transitoria tercera, apartado 1, entiende que la mención en dicha disposición transitoria a <<todos los expedientes incluidos en su ámbito material de aplicación>> viene referida a los expedientes de justiprecio, y que, en consecuencia, son de aplicación las reglas de valoración de la Ley 8/2007 cuando los indicados expedientes se inician a partir de su entrada en vigor.

Valga la cita de las sentencias de 17 de noviembre de 2014 -recurso de casación 1945/2013-, 4 de junio de 2013 -recurso de casación 223/2011-, de 24 de junio de 2013 -recurso de casación 5437/2010-, 3 de diciembre de 2013 -recurso de casación 1796/2011- y 30 de junio de 2014 -recurso de casación 4372/2011-, entre otras.

Recordemos que en las sentencias referenciadas nos hemos pronunciado en el sentido de que ha de atenderse a la fecha del inicio del expediente de justiprecio para determinar la legislación aplicable y no a la del inicio del expediente expropiatorio, con el siguiente razonamiento: "El Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo contiene un nuevo régimen en materia de valoraciones en los artículos 21 y ss. Y la Disposición Transitoria Tercera bajo el título <<Valoraciones>> está estableciendo un régimen transitorio para la aplicación de las reglas de valoración contenidas en dicha normativa, tal y como el propio precepto indica. No se trata de normas destinadas a regular el procedimiento administrativo de expropiación forzosa sino de reglas sustantivas en las que se cambian los criterios de valoración hasta ese momento existentes. Es por ello que cuando la Disposición Transitoria Tercera del Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio se refiere a <<todos los expedientes>> debe entenderse que se está refiriendo al expediente de justiprecio, ya que el contenido de la norma de cuya aplicación se trata, valorativa y no procedimental, está destinado a ser aplicado para valorar los bienes y derechos expropiados en el momento en el que esta se produce, esto es, cuando se inicia la fase de justiprecio, y no para regular las garantías procesales en su tramitación.

Esta misma conclusión se obtiene acudiendo a una interpretación sistemática en la que dicha norma se contiene. La Disposición Transitoria se incluye en la Ley del Suelo, que tan sólo se ocupa de las valoraciones, esto es las reglas aplicables en los expedientes de justiprecio, pero no de los expedientes expropiatorios, y el único expediente que contempla la Ley es el expediente de justiprecio (artículos 20.1.b) y 20.2.b) de la Ley del Suelo de 2007 (en la actualidad los artículos 21.1.b) y 21.2.b) del TRLS)".

También, conforme a lo dicho, el motivo tercero debe desestimarse.

QUINTO.- Por el cauce de la letra d) del artículo 88.1 de la Ley Jurisdiccional, sin cita en su enunciado del precepto infringido, insisten los recurrentes en el motivo cuarto en la aplicación indebida por la sentencia recurrida de las reglas de valoración de la Ley 8/2007, siendo suficiente para justificar su rechazo, ya que en realidad nada añade a los argumentos del motivo anterior, salvo la puntualización de que nos encontramos ante un proyecto expropiatorio seguido por el procedimiento de tasación conjunta, en el que las valoraciones deben atender a la fecha de exposición al público del proyecto de expropiación.

SEXTO.- Con el motivo quinto, al igual que los dos precedentes por la vía del artículo 88.1.d) de la Ley Reguladora de esta Jurisdicción, se sostiene la infracción de los artículos 348 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 9.3 y 24.1 de la Constitución, con el argumento de que la Sala de instancia incurre en la sentencia en una valoración ilógica y arbitraria de la prueba pericial rendida por el arquitecto Sr. Secundino.

Además de reiterar que en la sentencia se incurre en error al referirse en su fundamentación a la finca número NUM001 cuando la de litis es la número NUM000 y a que en ésta existe una edificación que data de 1930, cuando no existe edificación

alguna, así como en contradicción interna al mencionar después una edificación del año 1900, cuestiones ya examinadas al resolver el motivo primero, respecto a las que ya dijimos que carecen de relevancia en la determinación del fallo, lo que arguye es que el rechazo por el Tribunal de la pericial es arbitraria, pues tras reconocer en la sentencia que el valor de venta del producto inmobiliario obtenido por el perito de 4624 €/m² para uso residencial podría ser admisible pues el Plan Parcial no prevé, dada su clasificación de suelo urbano, la regulación de viviendas de protección oficial, alude a un convenio que, a juicio del Tribunal, solventó la falta de previsión de reserva de suelo para viviendas de protección oficial; convenio que ni es un instrumento apto para modificar el Plan Parcial; ni vincula a quienes como los recurrentes no lo han suscrito; ni puede, por tratarse todo el ámbito del Plan Parcial de suelo urbano, incluir reserva de edificabilidad; ni modifica las previsiones del Plan Parcial.

Además de la falta de cuidado por parte del Tribunal de instancia a la hora de redactar la justificación de no asumir la pericial rendida por el Sr. Secundino en el extremo en que cifra un valor en venta del producto inmobiliario de 4.624 €/m², es de puntualizar que ese rechazo no solo se apoya en un convenio que, por cierto, en ningún momento se identifica en la sentencia, y en que el perito no considera un inmueble del año 1900 con conservación deficiente, sino también en la aplicación del artículo 24.3 de una norma que si bien la Sala *a quo* no precisa, por lo que dice que establece el precepto, no es otra que el Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobada por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que prevé, al igual que el artículo 23.3 de la Ley 8/2007, que <<Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen>>.

Hecha la puntualización y ajustando nuestro enjuiciamiento, como no puede ser de otra forma, a la argumentación relativa a la falta de virtualidad del convenio, el motivo debe estimarse.

La Sala de instancia, para rechazar la prueba, alude a un convenio que se dice viene a suplir la falta de previsión en el Plan Parcial de viviendas de protección oficial, que no solo no identifica sino que además contradice la consideración de la propia Sala relativa a la no previsión de viviendas de protección oficial en el Plan Parcial dada la clasificación del suelo. Alude igualmente a una edificación inexistente y cita un artículo no solo sin indicación de la disposición a la que pertenece sino también sin desarrollo argumental alguno.

El motivo debe estimarse.

SÉPTIMO.- Con el motivo sexto, a la sombra del artículo 88.1.d) de la Ley Jurisdiccional, la discrepancia se circunscribe a la aplicación por la sentencia del denominado método objetivo de valoración, lo que a juicio de los recurrentes infringe el artículo 28.4 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, modificado por Ley 10/2003, de 20 de mayo, así como los artículos 23.3 de la Ley 8/2007, de mayo, del Suelo, y 24.3 del Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, en relación con los artículos 21,34,35,40 y 42 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo.

Prescindiendo de examinar si infringe el artículo 28.4 de la Ley 6/1998, en cuanto inaplicable al supuesto de autos, conforme ya dijimos, es de advertir que lo que

prevén los citados artículos 23.3 y 24.3 es que <<Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual al que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen>>.

Lo que se argumenta en el motivo es que el método residual es el legalmente previsto y que por ser preferente no puede acudir al método objetivo, dado su carácter subsidiario, salvo que se justifique la imposibilidad de aplicación del método residual.

No se cuestiona que el denominado método objetivo, consistente en la utilización de los módulos de las viviendas de protección oficial y cuya aplicación fue aceptada por la Jurisprudencia bajo la vigencia de la legislación anterior a la Ley 8/2007, con carácter excepcional y subsidiario, en supuestos de falta de transacciones significativas, pueda aplicarse tras la reforma normativa operada por la citada Ley 8/2007, y sí que en el caso concreto enjuiciado pueda acudir a dicho método cuando el informe pericial rendido por el arquitecto Sr. Secundino contiene valores de operaciones de productos inmobiliarios semejantes en el ámbito de la expropiación y en zonas anexas.

Si conforme resulta del fundamento de derecho sexto de la sentencia recurrida la Sala de instancia acepta para hallar el valor en venta del producto inmobiliario los testigos referidos al efecto por el perito Sr. Secundino, pues no otra cosa se infiere cuando expresa que el valor dado por el perito de 4.624 euros podría resultar admisible si no fuera por la previsión en convenio de viviendas de protección oficial y por la existencia de un inmueble del año 1900 con conservación deficiente, elemento fáctico este que además de errado ninguna influencia tiene en la determinación del valor en venta, y si, conforme también resulta de la sentencia, los demás parámetros utilizados por el perito para hallar el valor de repercusión no se cuestionan por el Tribunal, ciertamente, tal como aducen los recurrentes en el motivo objeto de examen, no era viable que en la sentencia se acuda al denominado método objetivo.

El valor del m² edificado, incluso en el caso de que, en efecto, coexistan viviendas libres y viviendas de protección pública podía ser determinado con solo tener en cuenta el porcentaje de unas y otras, dato que obviamente debe conocer la Sala de instancia cuando alude a un convenio que no identifica, pero que aduce modificó el Plan Parcial, supliendo la falta de reserva en éste de viviendas de protección oficial.

En todo caso habrá que considerar que un convenio no es instrumento apto para modificar el Plan Parcial, mediante la incorporación de reserva de viviendas de protección oficial, que no vincula a los recurrentes no firmantes del mismo, y que, por tratarse el ámbito del Plan Parcial de suelo urbano, no es viable incluir esa reserva de edificabilidad.

El motivo debe estimarse.

OCTAVO.- Con el séptimo y último motivo, al amparo de la letra d) del artículo 88.1 de la Ley Jurisdiccional, se aduce la infracción de los artículos 28.2 y 30 de la Ley 6/1998, 23.3 de la Ley 8/2007 y 24.3 del su Texto Refundido del 2008, en relación con los artículos 40 y 42 de la Orden ECO 805/2003.

Cuestionan las recurrentes que en el fundamento de derecho séptimo de la sentencia se parta para la determinación del justiprecio de una edificabilidad de 1,1184

m²/m² y de un valor en venta del m² de superficie útil de 1.940,40 €; que se aplique el coeficiente 0,80 para convertir el precio del m² útil en precio por m² construido; y que se aplique otro coeficiente de 20% al valor de repercusión del suelo.

La inaplicabilidad ya expresada de la Ley 6/1998 nos exime de todo comentario en orden a la infracción de los preceptos que de esta Ley arguyen las recurrentes.

El artículo 23.3 de la Ley 8/2007, de aplicación al caso, para supuestos como el que nos ocupa de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, exige, conforme ya vimos, que en la aplicación del método residual se consideren los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen.

La mención a <<situación de origen>> no puede entenderse referido a la primigenia ordenación y sí a aquella inmediatamente anterior al instrumento que legitima la expropiación. Siendo ello así, aprobado el Plan Parcial que habilita el expediente expropiatorio el 28 de junio de 2006, el planeamiento u ordenación que podría considerarse es el Plan General de 1997, en el que se prevé una edificabilidad de 2,335324. Pero como el perito y la parte en su demanda abogan por la edificabilidad de 1,8 prevista en el Plan General de 1985, por ser dicho Plan del que proviene la edificabilidad preexistente, es la indicada edificabilidad de 1,8 la que se ha de tener en cuenta y no la de 1,1184 m²/m², apreciada en la sentencia recurrida, que es inferior incluso a la prevista en las Ordenanzas Municipales de la Edificación de Madrid de 1951 y en el Plan General de 1963, tal como ilustra el informe pericial.

Por lo expuesto, siguiendo lo ordenado por el artículo 95.2 de la Ley Jurisdiccional, en atención a los términos del debate, vamos a considerar la edificabilidad expuesta de 1,8 m²/m².

Respecto al valor de repercusión, estimado el motivo precedente, por la improcedencia de aplicar el denominado método objetivo al existir parámetros adecuados para la aplicación del método residual, necesariamente debe rechazarse el valor en venta del producto inmobiliario apreciado en la sentencia en atención al precio de las viviendas de protección oficial, al que además aplica los coeficientes referenciados.

Pues bien, admitida en la sentencia de instancia la bondad del informe pericial en cuanto a la concreción que en él se hace del valor en venta (4.624 €/m²), salvo por la circunstancia de la existencia de una vivienda, a todas luces inexistente, y por la reserva, en virtud de convenio, de viviendas de protección oficial, convenio cuya identidad desconocemos, que no tiene reflejo en instrumento alguno, que no vincula a las recurrentes, y cuyo alcance o contenido no se logra comprender cuando nos encontramos en suelo urbano, necesariamente, resolviendo la litis en los términos que exige el artículo 95.2.d), debemos dar por bueno ese informe en el extremo que concreta el valor en venta referenciado, sin duda debidamente justificado con la aportación de testigos suficientes, pero no solo en ese extremo, sino también cuando nos ofrece, también justificadamente, un valor de repercusión de 2.202,1 €/m².

En consecuencia, acogidos los motivos quinto, sexto y séptimo en los términos expuestos y resolviendo la litis conforme al planteamiento del debate (artículo 95.2.d)), fijamos como justiprecio del suelo 4.057.709,60 euros, manteniendo por el vuelo 3.564 euros, con aplicación a ambas cantidades el 5% de premio de afección. En

total, 4.081.580,28 euros (salvo error u omisión)

NOVENO.- Al haberse estimado el recurso de casación interpuesto no cabe hacer pronunciamiento de imposición de las costas, sin que se aprecien circunstancias para su imposición en la instancia.

FALLAMOS

PRIMERO.- Ha lugar al recurso de casación interpuesto por la procuradora doña Berta Rodríguez Curiel Espinosa, en nombre y representación de doña Silvia, doña Carolinay doña Maitey la mercantil <<Árbol Cero, S.L.>>, contrasentencia de fecha 16 de octubre de 2014, dictada en el recurso contencioso administrativo número 108/2011 y acumulados 128/2011y 158/2011, por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sección Cuarta.

SEGUNDO.- Casamos y dejamos sin efecto dicha sentencia y, estimando el recurso contencioso administrativo, fijamos el justiprecio en 4.081.580,28 euros.

TERCERO.- Sin costas.

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

Octavio Juan Herrero Pina Margarita Robles Fernández

Juan Carlos Trillo Alonso Wenceslao Francisco Olea Godoy

Inés Huerta Garicano

PUBLICACIÓN.- Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el Excmo. Sr. Magistrado Ponente D. **Juan Carlos Trillo Alonso**, estando la Sala celebrando audiencia pública en el mismo día de su fecha, de lo que, como Letrado/a de la Administración de Justicia, certifico.