



Roj: **STSJ M 13068/2014 - ECLI:ES:TSJM:2014:13068**

Id Cendoj: **28079330042014101156**

Órgano: **Tribunal Superior de Justicia. Sala de lo Contencioso**

Sede: **Madrid**

Sección: **4**

Fecha: **16/10/2014**

Nº de Recurso: **108/2011**

Nº de Resolución: **1189/2014**

Procedimiento: **PROCEDIMIENTO ORDINARIO**

Ponente: **CARLOS DAMIAN VIEITES PEREZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Tribunal Superior de Justicia de Madrid

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Sección Cuarta

C/ General Castaños, 1 - 28004

33009750

NIG: 28.079.33.3-2011/0169686

Procedimiento Ordinario 108/2011

Demandante: AYUNTAMIENTO MADRID: JM CHAMBERI

LETRADO DE CORPORACIÓN MUNICIPAL

D./Dña. Maribel

PROCURADOR D./Dña. JOSÉ CARLOS CABALLERO BALLESTEROS

DRAGADOS, S.A.

PROCURADOR D./Dña. IÑIGO MUÑOZ DURAN

Demandado: Jurado Territorial de Expropiación Forzosa

LETRADO DE COMUNIDAD AUTÓNOMA

SENTENCIA N° 1189/2014

Presidente:

D. CARLOS VIEITES PEREZ

Magistrados:

D. ALFONSO SABAN GODOY

D. JOSE LUIS QUESADA VAREA

D. JOSÉ FELIX MARTÍN CORREDERA

D. JOSE RAMON GIMENEZ CABEZON

En la Villa de Madrid a dieciséis de octubre de dos mil catorce.

Visto por la Sala del margen el recurso nº 108/2011 y acumulados los 128/2011 y 158/2011 interpuestos por el Procurador D. JOSÉ CARLOS CABALLERO BALLESTEROS en nombre y representación del expropiado DÑA. Felisa , DÑA. Maribel Y DÑA. Salome y de la sociedad ARBOL CERO, SL.; el Ayuntamiento de Madrid, representado por sus servicios jurídicos y el Procurador D. Iñigo Muñoz Durán en nombre y representación



de la entidad de la beneficiaria Dragados y Construcciones S.A., contra la resolución de fecha 20/12/2010 del Jurado Territorial de Expropiación Forzosa de la Comunidad de Madrid, que fijó el justiprecio de la finca NUM000 del Proyecto expropiatorio "Plan Parcial APR 06.02 Pº de la Dirección", sita en el término municipal de Madrid, expropiada por el Ayuntamiento de Madrid. Y la que desestimó el recurso de reposición deducido contra la resolución anterior.

Habiendo sido parte la Administración de la Comunidad Autónoma de Madrid representada por sus servicios jurídicos.

La cuantía del recurso es superior a 600.000€.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Interpuesto el recurso y recibido el expediente administrativo, fue emplazada la parte recurrente para que dedujera demanda, lo que llevó a efecto mediante escrito en el que, tras alegar los fundamentos de hecho y de derecho que consideró pertinentes, terminó suplicando la estimación del recurso, con la consiguiente anulación de los actos recurridos.

SEGUNDO.- La representación procesal de la parte demandada contestó a la demanda mediante escrito en el que, tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimó aplicables, terminó pidiendo la desestimación del presente recurso.

TERCERO.- Recibido el pleito a prueba, se practicaron las propuestas, con el resultado que obra en autos.

CUARTO.- Dado traslado a las partes por su orden para conclusiones, las evacuaron en sendos escritos, en los que reiteraron sus respectivos pedimentos.

QUINTO.- Con fecha 15 de octubre de 2014 se celebró el acto de votación y fallo de este recurso, quedando el mismo concluso para Sentencia.

Siendo Ponente el Magistrado Ilmo. Sr. D. CARLOS VIEITES PEREZ,

FUNDAMENTO DE DERECHO

PRIMERO.- Se interpone el presente recurso contra la resolución del del Jurado Territorial de Expropiación de Madrid, que desestima el recurso de reposición interpuesto por la parte expropiada 20/12/2010 que, en relación con la finca nº NUM000 del Proyecto expropiatorio "Plan Parcial APR 06.02 Pº 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., acuerda un justiprecio total de 1.158.635,18 euros, además de los correspondientes intereses legales.

El Jurado, en su resolución, parte de la consideración del suelo como urbano dentro de un ámbito sometido a reforma, renovación o mejora urbana, con un uso característico de residencial, un aprovechamiento de 1,222800 m²c/m²s y un coeficiente corrector de 1, con una superficie afectada de 251,33 m² y una edificación principal de 112,87m².

Fija como fecha de inicio de la pieza individualizada la de 27 de junio de 2008 que se corresponde con la de la información pública del proyecto de expropiación, tratándose de una pieza tramitada por el procedimiento de tasación conjunta.

Para su valoración acude 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 y de la hoja de cálculo se desprenden los siguientes valores:

E= (precio medio de venta) = 2.294,71 €/m².

Sc= (precio de construcción) = 748,33 €/m².

Su= (costes de urbanización e indemnizaciones) = 216,76 €/m².

Sp= (beneficios y costes de promoción) = 119,58 €/m².

Para obtener el valor actual de las inversiones en ingresos adopta el IPC correspondiente al del año inmediato anterior al de la fecha de inicio del expediente individualizado IPC = 40% así como una tasa de actualización deducida de la rentabilidad media a dos a seis años de la deuda pública del Estado para el año inmediato anterior a la fecha de inicio del expediente individualizado y la prima de riesgo correspondiente al uso predominante, equivalente a: i = 11,48%. Por lo que aplicando el valor resultante al aprovechamiento atribuido



al afectado sostienen correspondiente valor unitario para el suelo de 1.062,57 €/m², que por 1035,13m² afectados, da un valor del suelo de 1.099.898,08 euros.

La edificación se valora en 24.949,34 euros, otros vuelos y jardinería 3.564 con un premio de afección de 55.173 euros, dando un total de 1.158.635,18 euros.

SEGUNDO.- El Ayuntamiento de Madrid impugna el citado Acuerdo en base a los siguientes motivos que de manera sintética se pasan a exponer:

a.- Errónea interpretación de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 8/07, de 28 de mayo, del Suelo, cuyo preceptos han sido recogidos por el Real Decreto Legislativo 2/08, de 20 de junio, al utilizar la resolución un aprovechamientos basados en las expectativas del planeamiento a ejecutar frente a la consideración de los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen que señala la ley para el suelo urbanizado sometido actuaciones de reforma y usar el método residual dinámico en lugar del estático fijado en la vigente ley del suelo.

Indica que, el Jurado, aplica erróneamente dicha Disposición sin que se den ninguno de los supuestos allí indicados ya que:

1.- No se trata de suelos incluidos en ámbitos delimitados dado que el ámbito del PERI 06.02 "Paseo de la Dirección" no estaba delimitado a la entrada en vigor de la ley 8/2007 sino que la delimitación de la unidad ejecución por expropiación del PERI fue aprobada por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid el 29 de noviembre de 2007 y el proyecto expropiación por tasación conjunta fue sometido a información pública por acuerdo de la misma Junta de 19 de junio de 2008 por lo que si la ley 8/2007 entre en vigor el 1 de julio de 2007 son los criterios valorativos de esta Ley los que deben aplicarse en el presente proyecto de expropiación.

2.-No se trata de terrenos que formen parte del suelo urbanizable. Señala que la Ficha del P.G.O.U.M. correspondiente al A.P.R. 06.02 expresa que sus objetivos son "la rectificación del trazado del Paseo de la Dirección consiguiendo aportaciones del 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" lo que es una operación de renovación urbana sobre suelo con dicha clasificación y que cumple lo establecido en la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM) lo que, a su vez, lleva a la aplicación del artículo 24.3 del TRLS 2/2008.

b.- Indebida aplicación de los criterios valorativos de la Ley 6/1998 y, por lo tanto del método residual dinámico. Indica que la Ley 8/2007, en su artículo 23, remite al método residual estático que debe aplicarse según determina la Orden ECO 805/2003. Muestra su disconformidad con el aprovechamiento utilizado por el Jurado dado que atiende al otorgado por el futuro planeamiento lo que va en contra del tenor de aquella Ley dado que ello conlleva otorgar expectativas urbanísticas debiéndose estar a su situación real siendo de aplicación el artículo 24.3 del TRLS 2/2008 lo que llevaría al aprovechamiento derivado del Plan del año 85 pero al no haberse desarrollado las determinaciones del mismo se remonta al Plan Parcial de Ordenación del Barrio Antiguo de Tetuán de 22 de abril de 1972 pero que fue anulado por Sentencia del Tribunal Supremo de 1 de octubre de 1980 lo que le sitúa en las Ordenanzas Municipales de la Edificación de 1951 pero como el ámbito está sometido a dos Ordenanzas diferentes se optó, para obtener un valor unitario del suelo, una media ponderada de edificabilidad de 0,94 m²/m² en todo el ámbito.

c.- Muestra su disconformidad con los costes de urbanización fijados por el Jurado al desconocerse de dónde los obtiene. Señala que en la valoración del proyecto no se han tenido en cuenta estos costes de urbanización porque del mismo modo que no se tienen en cuenta los aprovechamientos futuros no se tienen en cuenta los costes futuros y solo se ha contemplado el coste de urbanización no ejecutada respecto de la ordenación de origen.

En base a lo anterior, defiende un valor del suelo de 868,06€/m², valorando en su hoja de aprecio la valla metálica en 3564 euros, obteniendo un total de 947.224,90 euros.

TERCERO.- La mercantil Dragados SA impugna el citado Acuerdo en base a los siguientes motivos que de manera sintética se pasan a exponer:

a.- Errónea interpretación de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 8/07, de 28 de mayo, del Suelo, al partir de una indebida consideración del suelo como urbanizable dado que el Plan General del 97 clasifica el suelo como urbano integrante de un APR que tiene como finalidad realizar sobre dicho suelo actuaciones de reforma o de renovación de la urbanización.

b.- Aplicación del TRLS de 2008 por remisión de su Disposición Transitoria Tercera, número 1, a la entrada en vigor de la Ley 8/2007 que fue el 1 de julio de 2007 por lo que en aplicación del artículo 21.1 b) de aquel texto



al iniciarse el expediente de tasación conjunta con la exposición al público del proyecto de expropiación y ser dicha fecha el 18 de julio de 2008.

c.- Error en la aplicación de la Ley del Suelo de 1998 ya que si entendía que el suelo era urbanizable debió aplicar el artículo 27 y no el 28 de dicho texto.

Sustenta en autos en base a lo anterior igual valoración en su total que el Ayuntamiento de Madrid (aun cuando alega un error en la valoración de los otros suelos, corregida por el Jurado, si bien no lleva esto a su petitum en autos), aportando además una valoración pericial del suelo expropiado en 767,33 €/m², inferior pues a la que sustenta en autos, lo que impide su consideración en cuanto a la valoración obtenida.

CUARTO.- La parte expropiada muestran su disconformidad con la aplicación de la Ley 8/2007 dado que entienden que el expediente de expropiación, de conformidad con los artículos 21.1 y 17.2 de la LEF, se inició con ocasión de la aprobación de la relación detallada de los bienes a expropiar que lleva implícita la necesidad de ocupación y ello tuvo lugar el 24 de mayo de 2007, con anterioridad a la entrada en vigor de aquella Ley por lo que resultará de aplicación la Ley 6/98.

En contra de lo resuelto por el Jurado entienden, siguiendo las expresiones del artículo 28.2 de la Ley 29/98, que el aprovechamiento tipo, de conformidad con las determinaciones del Plan Parcial, es de 1,97 m²/m² ya que deben excluirse, en su cálculo, los suelos afectos a dotaciones públicas ya existentes y que ascienden a 100.000 m² que resulta superior al resultante de la edificación existente. De un valor en renta de 4.624 €/m² y de un valor de repercusión de suelo de 2.202,1 €/m².

Muestran su disconformidad con el cálculo de los costes de urbanización ya que, señalan, Jurado parte del presupuesto de la mercantil ejecutante de la urbanización obviando el Estudio Económico Financiero del PERI o el coste referido en el Pliego de condiciones del concurso de adjudicación y que llevarían a un coste de 966 €/m². Y en todo caso el coste de urbanización sería de 185,17 €/m², y no el utilizado por el Jurado.

Alega que el Jurado ha aplicado incorrectamente el artículo 38 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, dado que el suelo es urbano lo que se recoge en el propio Plan Parcial que elude las viviendas de protección oficial por lo que en la valoración no pueden introducirse precios establecidos para vivienda protegida.

Sustenta por ello un valor del suelo de 3.963,78 €/m², según la pericial que aporta. Valora el suelo en 4.950 euros. Y por pérdida de negocio 28.092,36 euros, con una valoración total de 4.195.258,86 euros.

Por su parte la demandada Comunidad de Madrid mantiene la presunción de validez de la valoración del Jurado, alegando que las actoras no aportan razones fácticas ni jurídicas que determinen el error en la aplicación del método utilizado, considerando correctos los parámetros y fórmulas aplicados por el Jurado, solicitando pues la confirmación del actor impugnado.

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 n^o NUM001 del proyecto de expropiación "Plan Parcial A.P.R. 06.02 Paseo de la Dirección", cual ya realizamos en nuestra *sentencia n^o 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 Plantes 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 LEF "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 LEF , 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 tasaré 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 Jose Ramón . 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 edificabilidades 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.

SEPTIMO.- 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 2 y 18 de julio de 2013 (recursos de casación nº 7112 y 6967/2010 , 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, las 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.

OCTAVO.- En consecuencia con lo anterior, procede pues la estimación parcial del presente recurso, en los términos señalados, sin que proceda pronunciamiento alguno en materia de costas, al no haber méritos bastantes para ello (artº 139.1 LJCA).

Vistos los arts. Citados, y demás de general y pertinente aplicación, y por cuanto antecede,

FALLAMOS

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 NUM000 del 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.

No siendo procedente hacer expresa imposición de las costas causadas. Notifíquese esta sentencia a las partes con la advertencia de que no es firme y se puede interponer recurso ordinario de casación.

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

D. CARLOS VIEITES PEREZ D. ALFONSO SABAN GODOY

D. JOSE LUIS QUESADA VAREA D. JOSÉ FELIX MARTÍN CORREDERA

D. JOSE RAMON GIMENEZ CABEZON

PUBLICACIÓN.- Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el Ilmo. Sr. Magistrado Ponente D. CARLOS VIEITES PEREZ, estando la Sala celebrando audiencia pública en el mismo día de su fecha, de lo que, como Secretario, certifico.