



Roj: **STSJ EXT 240/2016 - ECLI:ES:TSJEXT:2016:240**

Id Cendoj: **10037330012016100126**

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

Sede: **Cáceres**

Sección: **1**

Fecha: **04/03/2016**

Nº de Recurso: **739/2014**

Nº de Resolución: **89/2016**

Procedimiento: **Contencioso**

Ponente: **MERCENARIO VILLALBA LAVA**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

**T.S.J.EXTREMADURA SALA CON/AD CACERES**

**SENTENCIA: 00089/2016**

**La Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura, integrada por los Iltmos. Sres. Magistrados del margen, en nombre de S. M. el Rey, ha dictado la siguiente:**

**SENTENCIA Nº 89**

**PRESIDENTE :**

DON DANIEL RUIZ BALLESTEROS.

**MAGISTRADOS :**

**DOÑA ELENA MÉNDEZ CANSECO**

DON MERCENARIO VILLALBA LAVA

**DON RAIMUNDO PRADO BERNABEU**

DON CASIANO ROJAS POZO /

En Cáceres a cuatro de marzo de dos mil dieciséis.-

Visto el recurso contencioso administrativo nº **739 y 752 de 2014, acumuladas** y promovidas por el Procurador Sr. Roncero Aguila, en nombre y representación de **DOÑA María Dolores , D. Carlos Jesús , ESTUDIO 4 ARQUITECTURA**, D. Carlos Miguel y D. Luis Alberto , y por el Procurador SR. CAMPILLO ÁLVAREZ en nombre y representación del **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PLASENCIA** siendo demandada **LA JUNTA DE EXTREMADURA** representado por el Sr. Letrado de la Junta; recurso que versa contra resolución del Jurado Autonómico de Valoraciones de Extremadura, de la Dirección General de Tributos de la Consejería de Hacienda y Administración Pública del Gobierno de Extremadura de fecha 07/10/2014

C U A N T I A: 873.181,67 ?.

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO** : Por las partes actoras se presentó escrito mediante el cual interesaban se tuviera por interpuesto recurso contencioso-administrativo contra el acto que ha quedado reflejado en el encabezamiento de esta sentencia.-

**SEGUNDO** : Seguido que fue el recurso por sus trámites, se entregó el expediente administrativo a la representación de las partes actoras para que formularan la demanda, lo que hizo seguidamente dentro del plazo, sentando los hechos, y fundamentos de derecho que estimaron pertinentes y terminaron suplicando se dictara una sentencia por la que se estimase el recurso, con imposición de costas a la demandada ; dado traslado de la demanda a la parte demandada de la Administración para que la contestase, evacuó dicho



trámite interesando se dictara una sentencia desestimatoria de los recursos, con imposición de costas a las actoras.-

**TERCERO** : Recibido el recurso a prueba se admitieron y practicaron todas las declaradas pertinentes por la Sala, obrando en los ramos separados de las partes, declarándose concluso este periodo, se pasó al de conclusiones, donde las partes evacuaron por su orden interesando cada una de ellas se dictara sentencia de conformidad a lo solicitado en el suplico de sus escritos de demanda y de contestación a la misma, señalándose seguidamente día para la votación y fallo del presente recurso, que se llevó a efecto en el fijado.

**CUARTO** : En la tramitación del presente recurso se han observado las prescripciones legales;

Siendo Ponente para este trámite el lltmo. Sr. Magistrado especialista **Don MERCENARIO VILLALBA LAVA**.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO** : Es objeto de impugnación jurisdiccional, la resolución al Jurado Autonómico de Valoraciones de 07/10/2014.

Frente a tal resolución administrativa se presentaron dos demandas: una por la Administración beneficiaria y otra por parte de los propietarios expropiados.

Los propietarios se aquietan a la valoración del Jurado, si bien entienden que en la valoración se deben añadir o incluir los daños y perjuicios por el retraso que la propiedad señalaba en su hoja de precio y que actualmente entiende que debe ser por el importe de 694.930,66 euros mientras que el Ayuntamiento combate tal valoración sobre la base de entender que para la aplicación del método de comparación se han utilizado inmuebles referidos a zonas de mayor valor, debiéndose también presente la vida útil restante del edificio. Sobre la primera cuestión alega la Administración Autonómica que su función se ciñe a la determinación del justiprecio, sin que pueda abordar la cuestión referida al devengo de intereses u otros derivados de responsabilidad patrimonial de los que además no existe un acto previo y con relación a la falta de similitud de las muestras utilizadas por el técnico del JAV y los índices de corrección, que se han utilizado las mejores muestras posibles que sí son comparables válidos según el Real Decreto 1492/2011 y con relación de coeficiente de depreciación, el mismo solo es aplicable para los inmuebles que han quedado fuera de ordenación cuando son construcciones ilegales, tratándose, el inmueble de autos, de una construcción legal según la legislación anterior, siendo el nuevo plan urbanístico, el que establece un nuevo destino y clasificación del suelo en donde se ubica, de ahí que no se tratase de un edificio que se encontraba fuera de ordenación.

**SEGUNDO** : La primera cuestión que hemos de abordar, entendemos que es la referida al valor del bien expropiado.

La propiedad lo valoraba en 320.317,02 euros, la Administración beneficiaria en 41.793,72 euros y por el JAV se valora en 285.604,33 euros, incluido el premio de afección.

La Administración beneficiaria señala que siguiendo el art. 23 del R.D. 1492/2011 de 24 de octubre , al tratarse de un suelo urbanizable edificado se debe valorar según el valor superior resultante del método de comparación (180.497,10 y 91.507,02 euros más afección) ó residual (100.537,55 euros y 24.596,36 euros), en ambos casos según el Jurado, entendiéndose que el primero citado y aplicado adolece de los dos errores de que hemos hecho mención. El primero de ellos respecto de la toma de muestras, que no se han hecho en el propio entorno del inmueble sino en calles en donde el valor comercial y residencial es superior, de ahí que tengan asignadas diferentes coeficientes catastrales, por lo que resultaría el valor de 605,66 y 998,31 euros/metro cuadrado en lugar de los 1.203,31 y 742,55 euros/metro cuadrado que utiliza el Jurado sobre la base de aplicar coeficientes inadecuados. La Administración Autonómica opone que se han seguido los criterios del Real Decreto 1492/2011, que no señala la fuente concreta de donde se han de obtener los correspondientes a los distintos elementos, llevando a cabo los que se entendían más adecuados, y respecto del correspondiente a la legalización, al tratarse de un edificio que va a ser demolido por quedar fuera de ordenación, el Catastro le asigna un valor 0, de ahí que exista una inconsistencia a los valores catastrales, aplicándoles uno que es homogéneo en todos los usos del inmuebles; residencial, comercial y otros usos, para que fuese posible utilizarlos en ambos métodos.

El artículo 24 del R. Decreto 1492/2011 apela en los supuestos de 6 transacciones comparables a la semejanza básica en 9 apartados, apareciendo como el primero a tener presente la localización, que efectivamente se tiene en cuenta por el técnico del Jurado y en la resolución impugnada, señalando que se ha realizado con datos reales en una zona equiparable a la C/ DIRECCION000 de Plasencia, lo que se critica por parte de la Administración beneficiaria, en tanto que se señala que existen notables diferencias en las ubicaciones usadas.



En el presente caso, como en el de los autos 738/2014, tampoco entendemos acreditado por parte de esta Administración expropiante la equiparación que pretende de la DIRECCION000 con la CALLE000, por las razones que exponemos en la misma y que también acabamos de señalar. La Administración beneficiaria considera que la C/ CALLE000 debe ser equiparada a la DIRECCION000, pero tal extremo no se acredita mínimamente, y frente a ello se alza no solo que la valoración del Jurado proviene de un órgano que tiene una composición técnica, plural y más objetiva e imparcial, de ahí que resulte de preferente aplicación, no encontrándose justificado, como decimos, la equiparación que pretende, a lo que se une que la valoración que ahora pretende la Administración beneficiaria es bien diferente a la que se pretendió en un primer momento al formular la hoja de aprecio. Ha de tenerse igualmente en cuenta que el informe técnico del Jurado destaca los problemas que plantea el coeficiente catastral y la singularidad del edificio en cuestión, respecto de la ponderación y valoración de los usos, además de que el Reglamento de Valoraciones no apela a ningún concreto elemento para determinar la valoración, de ahí que los técnicos gocen de libertad, que no puede circunscribirse al Catastro, todo lo cual nos conduce a desestimar el recurso en este punto. Debe tenerse igualmente presente que el JAV también utiliza distintos parámetros de homologación u homogenización.

La segunda cuestión que plantea el Ayuntamiento es la aplicación del art. 6.5 del Reglamento 1492/2011, que establece que si los edificios han quedado fuera de ordenación, su valor se realizará en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil, señalando la Administración Autonómica que tal precepto resulta aplicable respecto de inmuebles que sean ilegales, que no es el caso, ya que se trata de un inmueble que originariamente era legal, y que con el nuevo plan de urbanismo, con objeto de dejar sin construcciones la muralla se da un nuevo destino incompatible con la construcción, que no supone dejarlo en la situación de fuera de ordenación.

A juicio de la Sala, en este punto se debe estimar el recurso interpuesto respecto del porcentaje que pretende aplicar la Administración expropiante, toda vez que el art. 6.5 del Reglamento citado se remite al art. 5 del mismo Texto Legal, que contempla los casos de edificios construidos con las licencias oportunas, quedando el de referencia fuera de ordenación merced del cambio de planeamiento urbanístico, destacando que tales preceptos no vienen sino a poner en claro la jurisprudencia del T. Supremo sobre la materia, de la que bien pueden ser señeras las STS de 15/12/2003 (rec. 280/2002), 9/3/2005 (rec. 2397/2001), 5/7/2005 (rec. 810/2002) ó 8/7/2009 (rec. 1323/2005), en donde se da cuenta de una modificación de la doctrina del T. Supremo, entendiéndose que cuando conforme al planeamiento anterior se ha materializado la totalidad del aprovechamiento urbanístico, si el edificio queda fuera de ordenación, se debe valorar teniendo en cuenta el nuevo planeamiento, señalando directamente que es conforme a Derecho, que el valor deba reducirse proporcionalmente al tiempo de vida transcurrido desde su construcción y teniendo en cuenta el tiempo de vida que aún le pueda quedar (STS de 5/7/2005 citada), lo que nos conduce a estimar en este punto el recurso interpuesto, de ahí que tal cuestión deba estimarse y rebajar el importe a abonar en el 15% dado el referido periodo, y según la Administración beneficiaria.

**TERCERO** .- Ha de tenerse presente, que en los recursos ahora acumulados se ventila la valoración de dos bienes inmuebles, el local nº 4 en planta 2ª y la vivienda nº 5.

En la hoja de aprecio se solicitaban 83.584,10 euros por inmuebles por incorporación y 295.496,05 euros por actividades profesionales desarrolladas en los inmuebles afectados, solicitando entonces 533.355,70 euros por los daños y perjuicios ocasionados por la inactividad o falta de cumplimiento de sus obligaciones por parte de la Administración, pero que ahora, por los errores que se contenían en tal concepto según la recurrente, se reducen a 399.434,61 euros.

Tales inmuebles por incorporación incluyen aspectos tales como las medidas antirrobo, la adaptación del mobiliario y mamparas divisorias de las distintas estancias, integrando y maximizando su estética y aprovechamiento interior, aire acondicionado y adaptación de la instalación eléctrica, con la concreta descripción que se hace en la demanda.

La Administración Autonómica opone que con relación al mobiliario que incluye y no puede separarse del inmueble en cuestión y que valora en 66.139 euros, considera que se trata de bienes que sí pueden trasladarse como evidencian las fotografías que acompaña y se acredita con el informe técnico que se acompaña como documento número 1, tratándose respecto del resto de elementos que sí han sido valorados y tenidos presentes en la valoración del Jurado, ya que se dice que se valora tanto el local- oficina como la vivienda-local teniendo en cuenta que se encuentra acondicionada para el ejercicio de la actividad, según se desprende de sus fundamentos.

Efectivamente, de la resolución de JAV que se recurre se deduce que se ha valorado el bien teniendo en cuenta que tanto el local-oficina de la tercera planta se encuentran totalmente acondicionados a la actividad que se destina, de ahí que sean elementos que se han tenido presentes en la valoración, a lo que se une las alegaciones e informes del técnico referido a los elementos por los que se reclama, que las rejillas forman parte del inmueble



y que todos lo inmuebles del edificio cuentan con las mismas, de ahí que se hayan tenido presentes en la valoración; que las mamparas de madera y vidrio cumplen las tradicionales funciones que desempeñaban las que se hacían de mamposterías y se han computado como parte intrínseca del inmueble y sus características; el mobiliario, aunque se encuentre adaptado es susceptible de trasladarse, y respecto del aire acondicionado y de la instalación eléctrica se han valorado en función de las circunstancias en que estaban, de ahí que se encuentren dentro de la valoración efectuada de 285.604,33 euros, extremos que la Sala entiende conforme a Derecho, teniendo también presente que esto dos bienes se valoran por encima de otros parecidos dentro del propio edificio.

**CUARTO** .- Respecto de la valoración de las actividades profesionales desarrollados, que la jurisprudencia considera se deben valorar incluso para los precaristas, señalan los recurrentes que Luis Alberto inició su actividad en 1985 y en 1987 Estudio 4- Arquitectura, requiriendo la expropiación el traslado de las actividades a otro emplazamiento distinto, con los daños, gastos y pérdidas que señalan los informes de valoración.

La Administración Autonómica señala que la propiedad la adquirió el Sr. Luis Alberto en 2003, iniciando las actividades en 1990 no en 1987, según la licencia de actividad, adquiriendo la otra mercantil el inmueble en 1990 pero no es hasta 1998 cuando se fija el domicilio social, no constando que en la actualidad se ejerza la actividad, no existiendo prueba real de lo que se reclama, que se extiende no a los rendimientos netos de la actividad sino a todos los rendimientos computados: capital mobiliario e inmobiliario, etc., siendo factible un cambio de localización de la actividad, no acreditándose los elementos que usa, teniendo presente que no es la primera vez que ambos cambian de domicilio o del lugar en que ejercen la actividad, tratándose de actividades que conllevan una gran carga intelectual del que se deriva una cartera de clientes que valoran su reputación profesional y empresarial, no la localización del inmueble en que la desarrollen, señalando que en la valoración del bien expropiado ya se tiene en cuenta la actividad desarrollada, y que con tales medios se puede efectuar el traslado para el desarrollo en las mismas condiciones de la actividad con similares características que la jurisprudencia, entre ellas, las STS de 16.01.1998 y 26.03.2012 señalan que cuando se trata del propietario de la vivienda y no de un arrendatario, en el que han de incluirse conceptos de mayor renta o por derecho de traslado, y que cuando se trata del ejercicio empresarial o profesional del propietario no ha de incluirse partida diferenciada alguna, que ya se incluye en la valoración del bien expropiado.

A juicio de la Sala, efectivamente la expropiación de un bien supone que ya no va a poder utilizarse y conlleva necesariamente el traslado del domicilio o de la actividad que en él se ejercía, sin olvidar el premio de afección, de ahí que entendamos que al tratarse de los propietarios, en el justiprecio del bien y la afección se encuentran, en principio y a salvo determinadas circunstancias que no concurren en el caso, especialmente si tenemos en cuenta, como señala la Administración Autonómica, que la actividad que ejercen los recurrentes tiene un valor añadido esencialmente de prestigio intelectual y poco de localización, sin que por tal traslado no se pueda seguir ejerciendo la actividad, unido a que los recurrentes tampoco presentan los datos actualizados y correctos, habida cuenta la situación que se encuentran atravesando la arquitectura, que nada tiene que ver con el periodo de 2005-2009, ni tampoco estudios estimativos de la pérdida que podría suponer el traslado de la actividad, en las circunstancias descritas, lo que nos conduce a la desestimación del recurso en este punto. Es decir la prueba pericial tampoco es adecuada a usar los parámetros adecuados que pretende el recurrente o a que se refieren los daños por los que reclama.

No enerva lo que acaban de decir por falta también de una cuantificación correcta de los daños, la circunstancia de que existan una titularidad personal de bienes que se usan por parte de la sociedad a la que pertenecen, y las complicadas relaciones societarias que señalan los recurrentes en conclusiones, toda vez que no se acredita que el traslado a un nuevo bien de reemplazo no pueda realizarse en las mismas circunstancias de titularidad u otra circunstancias, debiéndose enmarcar todo ello dentro de relaciones societarias y no dentro de un precario como señala la recurrente, de ahí que entendamos que no es factible indemnización alguna por tales conceptos que se solicitan.

**QUINTO** : Con relación a las pretensiones de los propietarios se alega, que el PGOU de Plasencia, que legitima tales obras es de 18/3/1997, realizando el 29/12/2009 requerimiento o advertencia de que debía iniciar un expediente expropiatorio, lo que habían sugerido en marzo y señalando que de no hacerlo en el plazo de un año se entendería incoado por ministerio de la ley, presentado el 13/1/2012 la hoja de aprecio en donde se pedían 533.355,70 euros de intereses legales desde que se debió iniciar el expediente, presentando el 26/6/2012 el Ayuntamiento su hoja de valoración, interponiendo el 4/2/2010 procedimiento judicial 67/13, que ha dado lugar a la sentencia 742/2014 de 24/07/2014 de esta Sala en que se ordena al Jurado que determinara el justiprecio de los bienes, lo que ha dado lugar a la resolución impugnada, entendido que el inicio del cómputo de intereses ha de ser el de la fecha de la aprobación definitiva del Plan el 18/03/1997, hasta la presentación de la hora de aprecio el 13/01/2012, fecha esta última que debe ser la inicial para la demora en el pago de justiprecio, y ello ya que desde el 18/03/1997 existe la declaración implícita de la necesidad de ocupación y ello de acuerdo



con el art. 21.1 de la LEF , que señala que el expediente expropiatorio se inicia con el acuerdo de necesidad de ocupación, que se produce con la aprobación de los planes urbanísticos.

La Administración Autonómica alega inadmisibilidad, toda vez que no debe ser el Jurado quien determine tal cuestión, que se circunscribe a la valoración del bien, y si se entrase a conocer del fondo señala que la cuestión de referencia viene afectada por tratarse de una expropiación que debe iniciarse por ministerio de la ley y teniendo en cuenta los efectos de cosa juzgada que produce la sentencia 742/2014 de 24 de julio de esta Sala .

De lo expuesto se deduce que la Administración tiene 5 años para la expropiación desde la aprobación del Plan, entendiéndose incoado por ministerio de la ley en otro caso, para lo que es preciso una intimación y el transcurso de un año sin contestación, intimación que no lleva a cabo la recurrente sino hasta finales de 2009, presentando su hoja de aprecio en 2012 ante el Jurado, señalándose en la sentencia citada que debió presentarla ante la Administración beneficiaria, de manera que según se señala en la misma, la fecha que para el devengo de intereses es el 13/01/2012, aspecto sobre el que entendemos que recae por su literal dicción cosa juzgada, merced al análisis de la circunstancias concurrentes que se señalan en tal sentencia a la vista de los arts. 142 de la LESOTEX y 30 y siguientes de la LEF , de ahí que tal fecha haya de señalarse a efectos de tales intereses, que ser cuantificados en ejecución de esta sentencia, en ausencia de acuerdo entre las partes y sobre la base de los parámetros expuestos.

Entendemos que para favorecer en mayor medida el derecho a la tutela judicial efectiva, y dado el pronunciamiento judicial existente coadyuvará que declaremos lo expuesto, sin atender la inadmisibilidad alegada, especialmente por cuanto que tanto las alegaciones referidas a la inclusión de lo que razonamos en los fundamentos jurídicos 3º y 4º forman parte de la debida valoración del Jurado como además sostiene la propia Administración Autonómica.

**SEXTO** : Que en materia de costas rige el art. 139 de la Ley 29/98 que las impone siguiendo un criterio de objetivo vencimiento, pero que no las impone expresamente en el caso de pronunciamientos parciales como es el caso.

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

Por la potestad que nos confiere la Constitución Española:

## FALLAMOS

Qué en atención a lo expuesto debemos estimar parcialmente el recurso contencioso-administrativo interpuesto por María Dolores , Carlos Jesús , ESTADO 4 ARQUITECTURA, Carlos Miguel y Luis Alberto contra la resolución del JAV de 7/10/2014 a que se refieren los presentes autos, y en su virtud la debemos ratificar y ratificamos salvo en los aspectos relativos a la aplicación del coeficiente de vida útil que determinaría una reducción del 15% del valor señalado por el JAV, más los intereses de la suma debida desde el 13.01.2012 que ha de abonar el Ayuntamiento de Plasencia hasta la fecha de determinación del justiprecio por el JAV, más los legales correspondientes, y todo ello sin expresa condena en cuanto a costas.

Notifíquese esta Sentencia a las partes, haciéndoles saber que contra la misma cabe recurso de casación ordinario siempre que se cumplan los requisitos establecidos en los artículos 96 y 97 de la LJCA . El recurso deberá interponerse ante esa Sala en el plazo de treinta días, debiendo la parte recurrente consignar un depósito de 50 euros. Si no se consigna dicho depósito el recurso no se admitirá a trámite.

Y para que esta sentencia se lleve a puro y debido efecto, una vez alcanzada la firmeza de la misma, remítase testimonio junto con el expediente administrativo al órgano que dictó la resolución impugnada, que deberá acusar recibo dentro del término de diez días, conforme previene la Ley y déjese constancia de lo resuelto en el procedimiento.

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