



Roj: **STS 1971/2016 - ECLI:ES:TS:2016:1971**

Id Cendoj: **28079130062016100131**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **6**

Fecha: **29/04/2016**

Nº de Recurso: **3363/2014**

Nº de Resolución: **951/2016**

Procedimiento: **RECURSO CASACIÓN**

Ponente: **WENCESLAO FRANCISCO OLEA GODOY**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **STSJ M 7358/2014,**
STS 1971/2016

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a veintinueve 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 con el número 3363/2014 que ante la misma pende de resolución, interpuesto por la Sociedad "FAMIMPEX, S.L.", representada por el procurador D. Francisco Javier Rodríguez Tadey, contra la sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid (sección 4ª) de fecha 24 de julio de 2014 dictada en el recurso 1042/2010 y acumulados 1049/2010 y 9/2011.

Han sido partes recurridas la entidad "DRAGADOS, S.A." representada por el procurador D. Iñigo Muñoz Durán y la Comunidad de Madrid, representada por la Letrada de la Comunidad Dª. Mª Teresa Sanmartín Alcázar

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La sentencia recurrida de fecha 24 de julio de 2014 contiene parte dispositiva del siguiente tenor: <<Que estimamos los recursos interpuestos por el Ayuntamiento de Madrid y por la mercantil Dragados SA, y desestimamos el recurso interpuesto por FAMINPEX, S.L fijando como justiprecio de la finca en la suma de 264.980,52 € más los intereses legales, sin costas. No ha lugar a hacer especial pronunciamiento sobre las costas causadas en esta instancia.>>

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

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

Primero.- Al amparo del artículo 88.1º.c) de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, se denuncia que la sentencia de instancia incurre en vicio de falta de motivación, con vulneración de los artículos 218.2º de la Ley de Enjuiciamiento Civil y de los artículos 24.1º y 120.2º de la Constitución, aduciéndose que se le ha ocasionado, ya que, siendo el objeto del recurso la finca número 131 del plano parcelario, los fundamentos de derecho y la apreciación de la prueba se refieren a la finca nº 128, sin que la parte recurrente haya tenido conocimiento de esta errónea motivación de la sentencia hasta haber recibido la notificación de la misma.

Segundo.- Al amparo del artículo 88.1º.d) de la antes mencionada Ley Jurisdiccional, se denuncia que la sentencia de instancia vulnera el artículo 348 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y los artículos 9.3º y 24.1º de



la Constitución, al haber incurrido el Tribunal "a quo" en una valoración de la prueba pericial errónea, arbitraria e ilógica, en contra de las reglas de la sana crítica, en lo que se refiere a la existencia de valores ciertos que permitan la correcta aplicación del método residual.

Tercero.- Por la misma vía casacional del "error in iudicando" que el anterior se denuncia que la sentencia de instancia vulnera la Disposición Adicional Tercera, apartado primero, de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo, al aplicar las reglas de valoración de dicha Ley, en lugar de la ley 6/98, de 13 de abril, sobre Régimen del suelo y Valoraciones, que debe aplicarse a los expedientes de expropiación iniciados con anterioridad a la vigencia de la aquella primera Ley citada; en el caso de autos, señala la parte recurrente, el procedimiento de expropiación se inició al publicarse el 25 de agosto de 2006 la aprobación definitiva del Plan Parcial. Se concluye lo expuesto de lo declarado por la jurisprudencia, de la que se deja cita concreta.

Cuarto.- Por la vía que autoriza el artículo 88.1º.d) de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, se denuncia la infracción de la antes mencionada Disposición Transitoria del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por aplicación indebida de las normas de valoración de dicho Texto, en lugar de la Ley de Valoraciones de 1998, antes mencionada, pues dada la fecha de inicio del procedimiento de expropiación resulta improcedente aplicar el artículo 24.3º del mismo, en lugar del artículo 28.2º de aquella Ley de 1998, que cómo debe valorarse el suelo en los ámbitos de gestión que tengan por objeto la reforma, renovación o mejora urbana, como sucede en el presente supuesto.

Quinto.- Por la misma vía del "error in iudicando" que los anteriores, se denuncia la improcedencia de la aplicación al caso de autos del denominado método objetivo que aplica la Sala de instancia para la valoración de los terrenos, infringiendo el artículo 28.4º de la Ley de Valoraciones de 1998, el artículo 23.3º de la Ley del Suelo y el 24.3º de su Texto Refundido, en relación con los arts. 21,34, 35, 40 y 42 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, que han sido vulnerados por inaplicación, al haber considerado la sentencia recurrida que la falta de mercado representativo de inmuebles comparables justifica la aplicación del método objetivo. Todo ello conforme se ha declarado por la jurisprudencia de esta Sala, de la que se deja cita concreta.

Sexto.- En el último de los motivos, por la misma vía que los anteriores, se denuncia la infracción de los ya citados artículos 28.2º de la Ley de Valoraciones, de los artículos 23.3º de la Ley del Suelo y del artículo 24.3º de su Texto Refundido, caso de considerarse aplicables, en relación con los arts. 40 y 42 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, habida cuenta que la sentencia aplica el aprovechamiento de 1,1184 m²/m², que no es el resultante del planeamiento, ni consta acreditado que sea el resultante de la edificación existente, siendo además inferior a los aprovechamientos 1,97 m²/m² del Plan General de 1997 y 1,8 m²/m² del Plan General, de 1985, constatados en los informes periciales.

Se termina suplicando a esta sala de casación que <<...dicte sentencia 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 la representación procesal de FAMIMPEX, S.L. contra la resolución del Jurado Territorial de Expropiación de Madrid de 7 de julio de 2010, que fija el justiprecio de la finca nº 131 del Proyecto de expropiación "Plan Parcial A.P.R. 06.02 Paseo de la Dirección" de Madrid, y contra la resolución de dicho Jurado de 4 de noviembre de 2010 desestimatoria de dicho recurso de reposición.>>

CUARTO.- Teniendo por interpuesto y admitido el recurso de casación por esta sala, se emplazó a los recurridos para que en el plazo de treinta días, formalicen escrito de oposición, lo que realizó la representación de "Dragados, S.A.", oponiéndose al recurso de casación y suplicando a la sala que declare no haber lugar al mismo, confirmando la sentencia recurrida y con imposición de las costas a la parte recurrente. La sala declaró caducado dicho trámite respecto de la recurrida Comunidad de Madrid transcurrido el plazo concedido sin haberlo efectuado.

QUINTO.- Conclusas las actuaciones, se señaló para votación y fallo la audiencia el día 26 de abril de 2016, en cuyo acto tuvo lugar, habiéndose observado las formalidades legales referentes al procedimiento.

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

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. OBJETO DEL RECURSO Y MOTIVOS.-

Se interpone el presente recurso de casación por la mercantil "Famimpex, S.L." contra la sentencia 882/2014, de 24 de julio, dictada por la Sección Cuarta de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid, en el recurso 1042/2010, promovido por el Ayuntamiento de Madrid, en su condición de Administración expropiante, al que han sido acumulados los recursos 1049/2010, promovido por la mercantil "Dragados, S.A.", en su condición de beneficiaria de la expropiación, y el recurso 9/2011, promovido



por la antes mencionada sociedad "FAMIMPEX, S.L.", en su condición de expropiada. Todos los recursos tenían por objeto la impugnación del acuerdo del Jurado Territorial de Madrid, adoptado en sesión de 7 de julio de 2010 (expediente CP956-06/PV00438.3/2010), por el que se fijaba en la cantidad de 324.355,87 €, el justiprecio de una finca propiedad de la última de las mencionadas sociedad -designada como la número 131 del plano parcelario- que había sido expropiada por el Ayuntamiento de Madrid para la ejecución de las previsiones del Plan Parcial A.P.R. 06.02, Paseo de la Dirección, de la mencionada Ciudad.

La sentencia de instancia estima los recursos de la Administración y beneficiaria y desestima el recurso de la expropiada, anula el acuerdo de valoración y fija como justiprecio de la finca la cantidad de 264.980,52 €. más los intereses legales. Las razones que llevan a la Sala de instancia a la mencionada decisión se contienen, en lo que interesa al presente recurso, en los fundamentos quinto y siguientes, en los que, tras exponer en los fundamentos previos las posiciones de las partes y el objeto del recurso, se declara:

"... Varias son las cuestiones comunes a las tres demandas que iremos desgrendando 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 128 del proyecto de expropiación <<Plan Parcial A.P.R. 06.02 Paseo de la Dirección>>.

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 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 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:...

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 aun 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.

... El Método Residual Estático se describe en la Orden ECO/805/2003, en sus artículos 40 a 42. El artículo 40.1 señala que:

1. Para el cálculo del valor residual por el procedimiento estático se seguirán los siguientes pasos:

a) Se estimarán los costes de construcción, los gastos necesarios a que se refiere el artículo 18.3 y 4 de la presente Orden, los de comercialización y, en su caso, los financieros normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características similares a la analizada. En el caso de inmuebles en rehabilitación y en aquellos terrenos que cuenten con proyecto de obra nueva también se tendrán en cuenta los costes de construcción presupuestados en el correspondiente proyecto.

b) Se estimará el valor en venta del inmueble a promover para la hipótesis de edificio terminado en la fecha de la tasación. Dicho valor será el obtenido por alguno de los métodos establecidos en los artículos precedentes.

c) Se fijará el margen de beneficio del promotor.

En la metodología aplicativa del método residual estático debemos resaltar que uno de los condicionantes que más influyen en el resultado final es el valor en venta del producto inmobiliario final, por lo que resulta necesario proceder con extrema cautela en la elección de los que se estimen adecuados, y para ello resulta esencial tener en cuenta la procedencia de la fuente de datos y así como el método utilizado para la determinación cuantitativa de este capital concepto, obtenido a través de transacciones reales, siendo preciso, en todo caso, un mercado representativo.



El primer problema surgía a la hora de establecer el valor en venta del producto inmobiliario por la falta de determinación de la norma sobre los criterios y no fue hasta la aprobación de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, en donde, en su artículo 21, se estableció que para la utilización del Método de comparación a efectos de la propia Orden sería necesario que se cumplan los siguientes requisitos: 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. Además, el artículo 35 de la citada Orden, que determina los «Requisitos para la utilización del método residual», nos indica textualmente: 1.«Para la utilización del método residual a efectos de esta Orden será necesario el cumplimiento de los siguientes requisitos: a) La existencia de información adecuada para determinar la promoción inmobiliaria más probable a desarrollar con arreglo al régimen urbanístico aplicable o, en el caso de terrenos con edificios terminados, para comprobar si cumplen con dicho régimen. b) La existencia de información suficiente sobre costes de construcción, gastos necesarios de promoción, financieros, en su caso, y de comercialización que permita estimar los costes y gastos normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características semejantes a la que se va a desarrollar. c) La existencia de información de mercado que permita calcular los precios de venta más probables de los elementos que se incluyen en la promoción o en el edificio en las fechas previstas para su comercialización. d) La existencia de información suficiente sobre los rendimientos de promociones semejantes. Para poder aplicar el método residual por el procedimiento dinámico será necesario además de los requisitos señalados en el apartado anterior, la existencia de información sobre los plazos de construcción o rehabilitación, de comercialización del inmueble y, en su caso, de gestión urbanística y de ejecución de la urbanización».

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.

(...) 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 Benjamín . 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 1930 con conservación deficiente.

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

c.- Se practicó prueba pericial insaculada pero a pesar que no desconoce el artículo 24.3 incide en el mismo error ya que para el cálculo del valor medio en venta consultó la prensa especializada de fechas próximas a la fecha de valoración para obtener los testigos para la tasación pero utilizó, para establecer el criterio comparativo, valores de vivienda nueva obviando las concretas circunstancias del bien a comparar.

(...) 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 V.P.O, 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 de 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 (868 €/m² sobre 290,72 m² más la afección, alcanzando un total de 264.980 €) debiendo ser este último el que debe aplicarse atendiendo al principio de vinculación de las partes en sus respectivas hojas de aprecio por lo que debe reconocerse en autos dicha indemnización admitida por la beneficiaria en dicha hoja de aprecio."

A la vista de esas razones y decisión de la Sala de instancia se interpone el presente recurso por la expropiada que, como ya se dijo, se funda en seis motivos, el primero por la vía de "error in procedendo" del artículo 88.1º.c) de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa , por el que se denuncia que la sentencia de instancia incurre en vicio de falta de motivación, ocasionando indefensión a la recurrente. Los restantes cinco motivos se acogen a la vía casacional que autoriza el artículo 88.1º.d) de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa mediante los cuales se estima que la sentencia de instancia vulnera lo establecido, en el motivo segundo, los artículos 348 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y en los artículos 9.3º y 24.1º de la Constitución ; en el motivo tercero, que se vulnera lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera, apartado primero, de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo y, por omisión, de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones; en el cuarto, que se infringe la mencionada Disposición Transitoria del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio; en el quinto, que se infringen los artículos 28.4º de la mencionada Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y el artículo 23.3º de la mencionada Ley del Suelo de 2007 y 24.3º del Texto Refundido, en relación con los artículos 21 , 34 , 35 , 40 y 42 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo; y en el sexto y último de los motivos, que se infringen por la Sala de instancia el artículo 28.2º de la Ley de Valoraciones de 1998 ; 23.3º y 24. 3º de la Ley del Suelo y su Texto Refundido , antes mencionados, en relación con los artículos 40 y 42 de la mencionada Orden de 2003.

Se termina suplicando a este Tribunal de casación que se estimen los motivos del recurso, se case la sentencia de instancia y se dicte otra en sustitución en al que se estimen íntegramente la demanda originariamente interpuesto por la sociedad recurrente.

Han comparecido en el recurso y se opone al mismo la mercantil "Dragados, S.A.", comparecida en la instancia como beneficiaria de la expropiación.

SEGUNDO.- PRIMER MOTIVO. DETERMINACIÓN DEL OBJETO DEL RECURSO. FALTA DE MOTIVACIÓN .

Al examinar el presente recurso esta Sala y Sección ha de tener en cuenta nuestra reciente sentencia 842/2016, de 18 de este mismo mes de abril, dictada en recurso de casación 4086/2014 , en que se impugnaba una sentencia de la misma Sala territorial que la presente, también en relación con la determinación del justiprecio de una finca expropiada para el mismo proyecto, habiéndose suscitado en el mencionado recurso cuestiones en todo punto idénticas a las que se suscitan en el presente, con las obvias salvedades del objeto de la



expropiación. A lo declarado en dicha sentencia hemos de estar por aplicación del principio de unidad de doctrina y de igualdad en la aplicación e interpretación de las normas.

Con la premisa expuesta hemos de tener en cuenta que el primer motivo del recurso, por la vía del "error in procedendo", se denuncia que la sentencia de instancia incurre en vicio de falta de motivación que, se aduce, ha ocasionado indefensión a la recurrente. En la fundamentación del motivo se razona que existen en los fundamentos de la sentencia errores en cuanto a las circunstancias del presente proceso que hacen incurrir en el mencionado vicio formal. En concreto, se hace referencia a que, en el fundamento quinto, se hace referencia a la finca 128 como la objeto de valoración en el procedimiento a que se refiere el acuerdo impugnado, cuando la finca realmente afectada en dicho expediente era la número 131 del plano parcelario. Así mismo y en el mismo fundamento de la sentencia, se hace referencia a una edificación que data de 1930, cuando en la finca no existe edificación alguna. En esa misma línea se reprocha que en el fundamento séptimo se vuelve a reiterar la referencia a la mencionada edificación de 1930 que sirve para " *descalificar la prueba pericial insaculada* ". Por último, que en el fundamento octavo se hace referencia conjunta a " *parcela e inmueble* " y que " *incluso consolidó la edificación* ", cuando, como se ha dicho, no existía edificación alguna en la parcela objeto de valoración.

Suscitado el debate de autos en la forma expuesta, sin perjuicio de no dejar de reconocer que en la sentencia de instancia se cometen las inexactitudes a que se hace referencia en el motivo, es lo cierto que como dijimos en la sentencia dictada en el recurso de referencia antes mencionada, esos errores, en cuanto a las circunstancias del proceso y su objeto, encuentran explicación, que no justificación, en que la Sala de instancia " *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...

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. Benjamín se 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 ."

Procede desestimar el motivo primero del recurso.

TERCERO.- MOTIVO SEGUNDO.- VALORACIÓN ARBITRARIA DE LA PRUEBA.-

El motivo segundo del recurso, acogido y a la vía del "error in iudicando" del artículo 88.1º.d) de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa , denuncia que la Sala de instancia realiza una



valoración arbitraria e ilógica de la prueba practicada en el proceso, vulnerando la exigencia establecida en los artículos 348 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y artículos 9.3 ° y 24.1° de la Constitución . En la fundamentación del motivo se razona que, conforme a la prueba pericial practicada en periodo probatorio, no puede concluirse, como hace la Sala de instancia, que no existan " valores ciertos que permitan la correcta aplicación del método residual ", terminando por acudir al denominado método objetivo, haciendo la Sala de instancia unas consideraciones sobre la mencionada prueba que se consideran arbitraria y no se corresponden con el contenido del informe del técnico que la emite.

En relación con las cuestiones que se suscitan en el motivo es necesario comenzar por recordar que en el proceso se propuso prueba pericial que fue admitida por la Sala de instancia, habiéndose designado para su práctica a la arquitecta Sra. Carina , que presentó el correspondiente informe en el que, a los efectos que ahora interesan, considera que de las circunstancias de los terrenos, era obligado y admisible la aplicación del método residual a los efectos de calcular el valor de repercusión del suelo. En este sentido considera la perito que, por lo que se refiere al producto inmobiliario susceptible de construirse, en función del destino parcial a viviendas de promoción pública y libre, susceptibles de construirse en los terrenos expropiados, tendría un valor de 3466 €/m², que concluye de los trabajos realizados por una concreta y citada sociedad de tasación, valor al que deducidos los gastos de construcción, beneficio del constructor y de comercialización, así como los gastos de urbanización pendientes, se concluye en un valor de repercusión para viviendas libres de 1.813 €/m². A dicho valor de repercusión se aplica el aprovechamiento que se coge por la perito de 1,8 m²/m² s, que dice aplicable, se concluye en un valor del suelo expropiado de 484.329,70 €, incluido dicho valor para la porción de terreno destinado a vivienda de protección y libre.

Pues bien, frente a esas conclusiones de la perito, los argumentos que se contienen en la sentencia, como ya vimos, es de manera sumamente escueta, que dicho informe " *incide en el mismo error ya que para el cálculo del valor medio en venta consultó la prensa especializada de fechas próximas a la fecha de valoración para obtener los testigos para la tasación pero utilizó, para establecer el criterio comparativo, valores de vivienda nueva obviando las concretas circunstancias del bien a comparar.*" Dichas consideraciones no son ciertas porque ni se hizo aquella consulta ni se debería haber tenido en cuenta, como se razona en la sentencia, la peculiaridades de " *las circunstancias del bien a comparar* ", en concreto, en la existencia de una edificación referida al año 1930, que es lo que se sostiene en la sentencia, en contra de la real circunstancia de la finca, como antes se ha dicho.

La conclusión de lo expuesto es, como ya concluimos en la sentencia a que nos venimos refiriendo, que procede la estimación de este motivo segundo del recurso. Porque si bien es cierto, como se opone de contrario, que las cuestiones sobre valoración de las pruebas quedan, en principio, al margen del recurso de casación porque, como recurso extraordinario cuya finalidad es el control de la aplicación de las normas y la jurisprudencia por los Tribunales de instancia, hace abstracción de las cuestiones de mero hecho, como lo pone de manifiesto que nunca fue la errónea valoración de la prueba un motivo de casación, es lo cierto que cuando sea apreciable una valoración arbitraria, irracional o que conduzca a resultados inverosímiles, lo que en realidad se está vulnerando no es propiamente las normas sobre valoración, sino el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva, en su vertiente del derecho a la prueba que se vería afectado por la valoración que incurre en esos supuesto extremos de valoración. Y es indudable, a juicio de este Tribunal y como ya declaramos en nuestra sentencia 842/2016 , que cuando se rechaza por el Tribunal de instancia una prueba pericial desconociendo manifiestamente los presupuestos y argumentos que se hacen en la misma, no se guardan las exigencias de la sana crítica que como criterio de valoración se impone en el artículo 348 de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

Procede estimar el motivo segundo del recurso.

CUARTO.- MOTIVO TERCERO.- LEGISLACIÓN APLICABLE A EFECTOS DE VALORACIÓN .-

El motivo tercero del recurso, por la misma vía del "error in iudicando" que el anterior, denuncia la infracción de la Disposición Transitoria Tercera, apartado primero, de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo , conforme a la cual se considera por la defensa de la recurrente que debían aplicarse a la expropiación de autos, las reglas de valoración que se contenían en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, que debe aplicarse a los expedientes de expropiación iniciados con anterioridad a la vigencia de aquella Ley de 2007, porque, en el razonar del motivo, en el caso de autos el procedimiento de expropiación se inició al publicarse el 25 de agosto de 2006 la aprobación definitiva del Plan Parcial.

Suscitado el debate en la forma expuesta, hemos de remitirnos íntegramente, por su identidad, a lo que razonamos en la sentencia 842/2016 , a que nos venimos refiriendo, en la que declaramos al respecto:

"... 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 a 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 el que dicha norma se contiene. La Disposición Transitoria se incluye en la Ley del Suelo, que tan solo 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)>>".

Las razones expuestas obligan a desestimar el motivo tercero.

QUINTO.- MOTIVO CUARTO.- APLICACIÓN DE LA LEY DE VALORACIONES DE 1998 .-

El motivo cuarto del recurso, también por la vía que autoriza el artículo 88.1º.d) de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa , denuncia la vulneración de la Disposición Adicional Tercera, apartado primero, de la ya citada Ley 8/2007 , al aplicar indebidamente, a juicio de la defensa de la recurrente, las normas de valoración de dicha legislación en vez de aplicar la que se considera procedente, es decir, las reglas contenidas en el artículo 24.3º de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones .

Como ya dijimos en la sentencia 842/2016 , basta para el rechazo del motivo atenernos a lo ya razonado en el anterior fundamento, porque la polémica que se suscita es idéntica a la suscitada en el motivo antes examinado.

Procede desestimar el motivo cuarto del recurso.

SEXTO.- MOTIVO QUINTO.- IMPROCEDENCIA DE APLICAR EL MÉTODO OBJETO DE VALORACIÓN .-

El motivo quinto, también por la vía del "error in iudicando", denuncia la infracción del artículo 28.4º de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones , del artículo 23.3º de la ya citada Ley del Suelo de 2007 y de su posterior Texto Refundido, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio; todos ellos en relación con los 21, 34, 35, 40 y 42 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. En la fundamentación del recurso se razona que, conforme a los mencionados preceptos, no procedía aplicar el denominado método objetivo para la determinación del valor residual de los terrenos, porque existían datos suficientes para calcular dicho valor por el método residual a que se refieren los artículos mencionados, conforme tiene declarado la jurisprudencia de esta Sala, de la que se deja cita concreta.

A la vista del planteamiento del motivo el mismo ha de prosperar, como ya declaramos en la sentencia 842/2016 , al considerar que, como aquí sucede "... 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 ... 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..., pues no otra cosa se infiere cuando expresa que el valor dado por el perito... 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."

Procede estimar el motivo quinto del recurso.

SÉPTIMO.- MOTIVO SEXTO.- APROVECHAMIENTO ASIGNADO A LOS TERRENOS .-

El motivo sexto y último del recurso, también por la vía del "error in iudicando", denuncia la infracción de los preceptos a que se refiere el motivo anterior, pero ahora referidos al aprovechamiento que se asigna a los terrenos por la Sala de instancia, el de 1,1184 m2t/m2s, que, a juicio de la parte recurrente, no consta acreditado en las actuaciones que sea el resultante de las edificaciones existentes y, en todo caso, inferior al asignado en el Plan General de 1997, que es de 1,97 m2t/m2s, o en el de 1985, que lo era de 1,80 m2t/m2/s, a tenor de lo que resulta de los informes que obran en las actuaciones.

Esta cuestión también fue objeto de examen en la sentencia 842/2016 y nos remitimos a lo en ella razonado, conforme se expone a continuación:

"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."

Se estima el motivo sexto del recurso.

OCTAVO.- DETERMINACIÓN DEL JUSTIPRECIO. PRUEBA PERICIAL.

La estimación de los motivos segundo, quinto y sexto comporta que esta Sala proceda a dictar nueva sentencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 95.2º de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de acuerdo con los términos en que ha quedado determinado el debate que, como ya sabemos, no es sino la determinación del justiprecio, de acuerdo con los preceptos a que ya se ha hecho referencia en los respectivos fundamentos precedentes.

Conforme a ese cometido, siguiendo lo ya decidido en la sentencia 846/2016, de constante referencia por la identidad de supuestos, rechazados los argumentos que se contienen en la sentencia de instancia para desconocer las conclusiones de la prueba pericial practicada en el proceso y habida cuenta de que la perito que emite el informe se ha atendido a las exigencias que para la determinación del valor por aplicación del método residual, aplicando un valor del producto, a los efectos de determinar el valor de repercusión, está contrastado, conforme aclara el perito en su informe y en la ampliación del mismo en las aclaraciones a instancias de las partes, y que el aprovechamiento aplicado, es el correspondiente a los terrenos, coincidente al que se había apreciado en la sentencia de referencia (1,8 m2t/m2s). Por todo ello procede fijar el justiprecio conforme a la propuesta efectuada por la mencionada técnico, es decir, en la cantidad de 558.918,80 €, incluido el premio de afección, cantidad que devengará el interés de demora procedente.

NOVENO.- COSTAS .-

La estimación del presente recurso de casación determina, en aplicación del artículo 139 de la Ley Jurisdiccional, que no procede imposición concreta de las costas de la casación y, en cuanto a las causadas en la instancia, no acogándose todas las pretensiones accionadas en la demanda, tampoco procede hacer concreta imposición de costas.

FALLAMOS

Por todo lo expuesto, en nombre de su Majestad el Rey, por la autoridad conferida por la Constitución, esta sala ha decidido:

Primero.- Estimar el recurso de casación número 3363/2014, promovido por la representación de "FAMIMPEX, S.L." contra la sentencia 882/2014, de 24 de julio, dictada por la Sección Cuarta del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

Segundo.- Casar y anular la sentencia recurrida, que declaramos sin valor ni efecto alguno.

Tercero.- Desestimar los recursos contencioso-administrativos interpuestos por la Administración expropiante y beneficiaria y estimar el recurso interpuesto por la mencionada mercantil expropiada contra el acuerdo del Jurado Territorial de Madrid, adoptado en sesión de 7 de julio de 2010 por el que se fijaba el justiprecio de una finca expropiada por el Ayuntamiento de Madrid para la ejecución de las previsiones del Plan Parcial A.P.R. 06.02, Paseo de la Dirección, de la mencionada Ciudad.

Cuarto.- Anular el mencionado acuerdo de valoración, por no estar ajustado al ordenamiento jurídico y, en su consecuencia, se fija el justiprecio de la finca mencionada en la cantidad de QUINIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL, NOVECIENTOS DIECIOCHO euros y OCHENTA céntimos (558.918,80 €), más los intereses legales.

Quinto.- No procede la condena de las costas de la instancia ni del recurso de casación.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la Colección Legislativa, lo pronunciamos, mandamos y firmamos, haciendo constar que es firme y no procede interponer recurso alguno. D. Octavio Juan Herrero Pina D^a. Margarita Robles Fernandez D. Juan Carlos Trillo Alonso D. Wenceslao Francisco Olea Godoy D^a. Ines Huerta Garicano **PUBLICACIÓN.**- Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el Excmo. Sr. Magistrado Ponente D. **Wenceslao Francisco Olea Godoy**, estando la Sala celebrando audiencia pública en el mismo día de su fecha, de lo que, como Letrado/a de la Administración de Justicia, certifico.