

**T.S.J.CAST.LA MANCHA CON/AD SEC.2
ALBACETE**

SENTENCIA: 00212/2019

Recurso núm. 229 de 2017

Ciudad Real

SENTENCIA Nº 212

SALA DE LO CONTENCIOSO

ADMINISTRATIVO. SECCIÓN 2ª.

Iltmos. Sres.:

Presidente:

D. Miguel Ángel Pérez Yuste

Magistrados:

D. Ricardo Estévez Goytre

D.ª Purificación López Toledo

En Albacete, a tres de octubre de dos mil diecinueve.

Vistos por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, los presentes autos número **229/17** el recurso contencioso administrativo seguido a instancia de **DÑA.** representada por el Procurador Sr. Legorburo Martínez-Moratalla y dirigido por el Letrado D. Rodrigo Caballero Veganzones, contra el **JURADO REGIONAL DE VALORACIONES**, que ha estado representado y dirigido por el Sr. Letrado de la Junta, y el **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL**, representado y dirigido por el Sr. Letrado de la Asesoría Jurídica Municipal, sobre **JUSTIPRECIO**; siendo Ponente el Iltmo. Sr. Magistrado D. Miguel Ángel Pérez Yuste.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por la representación procesal de Dña. se interpuso, inicialmente, en fecha 30-6-2017, recurso contencioso-administrativo contra la inactividad o silencio administrativo del Jurado Regional de Valoración respecto a la solicitud de fijación de justiprecio de la porción de la parcela catastral nº 8, polígono 122 de Ciudad Real (enclave de Valverde), como consecuencia del trámite del art. 149.3 TRLOTAU en expediente de expropiación por ministerio de la Ley, ampliada posteriormente a la Resolución expresa de 20 de julio de 2017, del Jurado Regional de Valoraciones de la Junta de Comunidades, por la que se fijaba el justiprecio por la citada expropiación en una superficie de 1.908,14 m². La indemnización fijada por el Jurado Regional fue de **55.236,13 €**.

Formalizada demanda, tras exponer los hechos y fundamentos jurídicos que estimó aplicables, terminó solicitando se dicte sentencia estimando el recurso de conformidad con lo interesado en el suplico de la misma.

Concretamente dice:

a) La indemnización procedente es la establecida en su hoja de aprecio en base al informe del Arquitecto D. Javier Ramiro de Arellano, quien sigue la metodología siguiente:

-Superficie afectada: 1.908,14 m².

-Suelo clasificado como urbano destinado en el Planeamiento a viales y zona verde a obtener por expropiación. En situación de urbanizado no edificado.

-El aprovechamiento unitario, edificabilidad, de acuerdo con el art. 20.3 del Reglamento de Valoraciones, se fija en 1,67098 m²uc/m²s.

-Aplicación del Método Residual Estático: $Vrs = (Vv/K) - Vc$, siendo:

° Vv : 782,97€/m²c. Obtenido de 9 testigos en el municipio de Ciudad Real, enclaves de Valverde y las Casas.

° Coeficiente K de 1,2 frente al genérico del 1,4 por la escasa dinámica inmobiliaria del lugar.

° Vc : 597,72 €/m²s. Se parte del módulo de referencia del Colegio Oficial de Arquitectos.

° Vrs : 54,755 €/m²s.

° Vu: $54,755 \text{ €/m}^2 \times \text{edificabilidad} (1,67098 \text{ m}^2\text{euc/m}^2\text{s}) \times 1908,14 \text{ m de superficie:}$
174.582,24 €.

b) Discrepa del análisis y valoración que hace el Jurado Regional en los siguientes puntos:

1. Determina el Jurado de manera arbitraria la superficie considerada como suelo urbanizado. De los 1908,14 m² expropiados sólo considera en situación de suelo urbanizado 1.125 m²; el resto, 783,14 m², lo considera suelo rural en aplicación de la Ordenanza MC2, artículo 11.2.3 del PGOU de Ciudad Real; pues bien, no existe ningún precepto, ni ningún motivo fáctico que justifique que la condición de suelo urbanizado se limita a la hipotética aplicación del fondo máximo edificable de una ordenanza con respecto al suelo a expropiar.

2. Incrementa artificialmente el Valor de construcción (y, por tanto, reduce el valor de repercusión del suelo y el resultado final), al incorporar incorrectamente los gastos asociados a la construcción, promoción, impuestos no recuperables, gastos financieros, etc, que ya son tomados en consideración en el coeficiente K.

3. El coeficiente K debe ser de 1,2 y no de 1,4.

Por todo lo anterior, la indemnización debe ser de **183.311,67 €**, premio de afección incluido, más intereses legales.

SEGUNDO.- Contestada la demanda por la Administración demandada, tras relatar a su vez los hechos y fundamentos jurídicos que entendió aplicables, solicitó una sentencia desestimatoria del recurso.

Dice:

a) Respecto a que superficie debe considerarse como suelo en situación de urbanizado y cuál en situación de rural, el Jurado considera que debe ser la zona comprendida entre el frente de fachada y una línea paralela a éste de 20 m. La distancia de 20 m responde al fondo máximo edificable permitido y que hubiese sido el fondo máximo susceptible de edificación

en caso de que los terrenos no hubiesen sido calificados como sistemas generales de viario y zona verde. El resto tiene la condición de suelo en estado rural.

b) Sobre la incorrecta aplicación de las normas de valoración del suelo:

1. El coeficiente **K**, ponderar los gastos asociados a la promoción inmobiliaria, esto es, beneficio del promotor, gastos de comercialización y gastos financieros de la promoción. Todo está referido a la promoción inmobiliaria.

Sin embargo, el **15%** al que se hace mención se refiere únicamente a gastos asociados a la construcción tales como licencias, honorarios profesionales, otros impuestos no recuperables, etc. ... (existe un error en la redacción de ese párrafo porque realmente parece que se duplican gastos).

TERCERO.- Con posterioridad al trámite de contestación a la demanda, ya en trámite de prueba, se personó el Ayuntamiento de Ciudad Real.

CUARTO.- Acordado el recibimiento del pleito a prueba y practicadas las declaradas pertinentes, se reafirmaron las partes en sus escritos de demanda y contestación, por vía de conclusiones, se señaló día y hora para votación y fallo.

QUINTO.- Por permiso oficial de los Magistrados D.^a Raquel Iranzo Prades y D. Jaime Lozano Ibáñez, los mismos no forman parte de la composición de la Sala.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- *Sobre la superficie expropiada que debe ser valorada como suelo en situación de urbanizado.*

No existe controversia sobre la superficie expropiada, (1.908,14 m²), pero sí sobre si toda ella debe valorarse como suelo en situación de urbanizado o sólo parte. La posición del Jurado, de la actora y de la Perito Judicial, la Arquitecta Dña. Raquel González de Ossuna Rodríguez, es:

-Jurado Regional: sólo considera en situación de suelo urbanizado 1.125 m²; el resto, 783,14 m², lo considera suelo rural en aplicación de la Ordenanza MC2, artículo 11.2.3 del PGOU de Ciudad Real.

-Actora: toda la superficie expropiada tiene la condición de suelo en situación de urbanizado. Se basa en el informe del perito de parte que informó la hoja de aprecio, el Arquitecto D. Javier Ramiro de Arellano.

-Perito Judicial: Considera como suelo en situación de urbanizado la superficie de 1.837,78 m², y el resto, 70,36 m² como rústico. Aquélla viene determinada por la línea que conforma la fachada a la calle Perchel, hasta una línea paralela a ella a los 30 metros de fondo, de acuerdo con las Ordenanzas Urbanísticas del PGOU de Ciudad Real; en concreto el artículo 9.7.16 de la Ordenanza MC2, a virtud de la cual, a los 20 metros de fondo ha de añadirse la necesidad de un patio de luces de dimensiones mínimas de 10 metros de diámetro.

A la vista de la resolución del Jurado, del informe pericial de parte y de la pericial judicial, entendemos que ha de ser confirmada la decisión del Jurado en este punto.

La perito judicial fundamenta sus conclusiones diciendo que, si bien el fondo máximo edificable es de 20 metros en estas clase de edificación en manzana cerrada (MC-2), el artículo 9.7.16 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Valverde exige que, para que la vivienda sea exterior todas las piezas habitables del edificio han de recaer a vía pública, espacio libre o patio abierto a fachada, o bien a un espacio libre privado o patio donde pueda inscribirse un círculo de diámetro n inferior a 10 metros, con lo que la perito obtiene una superficie expropiable como suelo urbanizado de 30 metros (20 +10). Por su parte, el dictamen pericial aportado por las pare actora dice que ha de valorarse como suelo urbanizado la totalidad de la superficie expropiada.

Pero ambas soluciones chocarían frontalmente con el art. 2.2.3 de las Normas Urbanísticas, donde, tras definir la manzana cerrada (MC), DICIENDO QUE *“Es aquella que ocupando toda la alineación exterior tiene su fachada posterior paralela a aquélla y a una distancia que varía en función de los dos grados que se establecen: (...) 2) MC-2 Veinte metros de fondo”*, deja claro cuál es el aprovechamiento real total de la parcela, el cual *“vendrá definido por el resultado de multiplicar el número máximo de plantas permitido por el área comprendida entre las dos alineaciones, exterior e interior (...) 20 metros en*

MC-2, habiendo añadido en esta medición los vuelos permitidos en las alineaciones exterior e interior”.

Los peritos pasan por alto el precepto; la perito judicial porque entiende que al fondo de fachada han de añadirse los 10 metros del patio para que la vivienda sea exterior. Frete a ello, consideramos que, sin perjuicio de las soluciones arquitectónicas que hubiese planteado un hipotético proyecto de obras, el precepto es claro y su literalidad del precepto excluye ambas interpretaciones.

También planeta la parte actora que las Normas Urbanísticas del PGOU permiten las ocupaciones del 100 % de la parcela, limitando un fondo máximo para uso residencial, pero que perfectamente podría admitirse un uso comercial en local en planta baja ocupando el 100 % de la parcela, solución que está prevista en el arto 11.2.5 de las referidas Normas. Pero dicha solución está sujeta a una serie de condiciones referidas a la posibilidad de edificar la totalidad del patio de manzana, aclarando el precepto que en ambos grados (MC-1 y MC-2) “*podrá edificarse la totalidad del patio de manzana*”, pero no la totalidad de la parcela, como entiende la recurrente.

Por otro lado y aún en la hipótesis de que pudiera admitirse la interpretación de los peritos, sus valoraciones deberían haber justificado el aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación del precepto en cuestión, y sin embargo aplican el mismo aprovechamiento patrimonializable a la totalidad de la superficie expropiada (1,67096), que, ha de recordarse, estaría limitado por el art. 2.2.3 de las Normas al área comprendida entre las os alineaciones exterior e interior, que como hemos dicho es de 20 metros en MC-2.

SEGUNDO.- Sobre el Factor K.

Dice el art. 22 del Reglamento de Valoraciones:

“K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica

inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales”.

EL Jurado lo fija en el 1,4 mientras que el Perito de parte y el Perito Judicial lo fijan en el 1,2.

Entendemos que ambos peritos justifican que este coeficiente sea del 1,2 en base a la “*escasa dinámica inmobiliaria*” de la pedanía de Valverde, como lo acredita el escasísimo número de licencias urbanísticas dadas en los años anteriores.

TERCERO.- *Concurrencia de conceptos entre los gastos del factor K y los gastos generales incluidos en el Vc. ¿es redundante?*

El Jurado Regional, además de los gastos a que se refiere el Factor K, añade el 15% (1,15) en concepto de gastos asociados a la construcción, promoción, impuestos no recuperables, gastos financieros, etc.

El perito de parte considera que son redundantes y por tanto desecha su aplicación.

Dicho concepto es mantenido por el Perito Judicial, si bien lo rebaja a la cantidad del 10 % (1,10).

Pues bien, aunque en la definición de uno y otro pareciera existir cierta confusión, entendemos que el concepto de “*gastos asociados a la construcción*”, como tal concepto es distinto del referido en el factor K.

Si observamos la fórmula de cálculo del VRS, tenemos:

$$\text{VRS} = (V_v/K) - V_c.$$

Antes de la resta es preciso hacer la operación entre paréntesis (división), lo que nos lleva a concluir que los gastos referidos en el factor K están relacionados con el V_v , esto es,

como dice el Letrado de la JCCM, con la promoción inmobiliaria, mientras que los otros son gastos asociados al valor de construcción, y precisos para determinar esta variable (Vc).

Cuestión distinta es la cuantía de este porcentaje, que es fijada por el perito judicial en el 10 % atendiendo a las nuevas circunstancias del mercado inmobiliario y la relativa liberalización habida, que ha determinado una reducción de costes generales asociados a la construcción, según informa el perito judicial.

En conclusión, procedemos a fijar la indemnización de acuerdo con los parámetros establecidos en los fundamentos anteriores:

-Suelo Urbanizado: $68,3069 \text{ €/m}^2 \times 1.125 \text{ m}^2$: **76.845,26 €**
-Resto: $783,14 \text{ m} \times 1,1072 \text{ €/m}$:.....**867,09 €**
-5% de afección:.....**3.885,61 €**
Total, Indemnización:.....81.597,96 €

A esta cantidad se le añadirá los intereses legales.

CUARTO.- De conformidad con lo establecido en el art. 139 de la Ley Jurisdiccional no se imponen costas.

Vistos los preceptos citados y demás de pertinente aplicación,

FALLAMOS

1. Estimamos parcialmente el recurso.
2. Anulamos la resolución del Jurado Regional de Valoraciones.
3. Fijamos la indemnización en la cantidad de **81.597,96 €**. A esta cantidad se le añadirá los intereses legales.
4. No se imponen costas.



Notifíquese, con indicación de que contra la presente sentencia cabe recurso de casación para ante la Sala 3ª del Tribunal Supremo, que habrá de prepararse por medio de escrito presentado ante esta Sala en el plazo de treinta días, contados desde el siguiente al de su notificación, estando legitimados para ello quienes hayan sido parte en el proceso, o debieran haberlo sido, debiendo hacerse mención en el escrito de preparación al cumplimiento de los requisitos señalados en el art. 89.2 de la LJCA.

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



PUBLICACIÓN.- Leída y publicada ha sido la anterior Sentencia por el Ilmo. Sr. Magistrado D. Miguel Ángel Pérez Yuste, estando celebrando audiencia en el día de su fecha la Sala de lo Contencioso Administrativo que la firma, y de lo que, como Secretario, certifico en Albacete, a tres de octubre de dos mil diecinueve.