ADMINISTRACION DE JUSTICIA

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

SENTENCIA: 00076/2023

Recurso núm. 60 de 2020

Ciudad Real

SENTENCIA Nº 76

SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. SECCIÓN 2ª.

Iltmos. Sres.:

Presidenta:

D.ª Raquel Iranzo Prades

Magistrados:

D. Jaime Lozano Ibáñez

D. Miguel Ángel Pérez Yuste

En Albacete, a trece de marzo de dos mil veintitrés.

Vistos por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, los presentes autos número **60/20** el recurso contencioso administrativo seguido a instancia de **DAYAR-2000, S.L.**, representada por el Procurador Sr. [redacted] y dirigida por el Letrado D. [redacted], contra el **JURADO REGIONAL DE VALORACIONES DE LA JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA-LA MANCHA,** que ha estado representado y dirigido por el Sr. Letrado de la Junta, actuando como codemandado el **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PUERTOLLANO**, representado y dirigido por la Sra. Letrada de los Servicios Jurídicos del

Firmado por: MIGUEL ANGEL PEREZ YUSTE 17/03/2023 13:58 | Firmado por: JOSE PEDRO RUBIO PATERNA 17/03/2023 14:13 | Firmado por: RAQUEL IRANZO PRADES 20/03/2023 13:52 | Firmado por: JAIME LOZANO IBAÑEZ 21/03/2023 08:49

[redacted]

Excmo. Ayuntamiento de Puertollano, sobre **JUSTIPRECIO;** siendo Ponente el Iltmo. Sr. Magistrado D. Miguel Ángel Pérez Yuste.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por la representación procesal de **DAYAR-2000, S.L.**, se interpuso en fecha 13-2-2020, recurso contencioso-administrativo contra a el acuerdo del **JURADO REGIONAL DE VALORACIONES DE CASTILLA LA MANCHA** de fecha 10 de diciembre de 2.019 recaído en el expediente EX/CR-[redacted], por el que el que se fija el **justiprecio,** en el procedimiento de expropiación por ministerio de la ley, relativo a la Finca registral Nº [redacted] con referencia catastral [redacted] del municipio de Puertollano (C. Real), en la cantidad de **211.943,94 €** más intereses legales.

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. Dice:

1-Tanto el Jurado Regional de Valoraciones como el Ayuntamiento consideran que la superficie de la parcela expropiada es de 8.107 m2, y que la superficie de la Nave a considerar debe ser de 347 m2, de acuerdo con las superficies que constan en el catastro.

Sin embargo, la superficie de la parcela expropiada es de 9.261,13 m2 y la de la nave de 306 m2, tal y como se hizo constar en la hoja de aprecio, de acuerdo con la superficie real, según medición técnica topográfica efectuada y aportada junto con la misma hecha por D. [redacted].

Ni por parte del Jurado Regional ni del Ayuntamiento no se ha aportado ninguna prueba que acredite cual sea la superficie real tanto de la parcela como de la nave.

2.-En cuanto a la valoración, la realizada por el por el Jurado Regional de Valoraciones carece del necesario rigor y fundamento, lo que vicia de subjetividad absoluta el método de valoración empleado por lo siguiente:

a) Los comparables que utiliza son valores de vivienda de segunda mano, con una antigüedad de 1.954, 1.964, 1.995, 1.970, 1989 y 2.003, lo cual carece de toda lógica y contraviene lo dispuesto en el Art. 24 del RVLS, incumpliendo, a todas luces, las condiciones de semejanza o equivalencia básica establecidas en dicho precepto para la selección de comparables.

b) No se acompaña de la debida y exigible justificación para respaldar la identificación de las fincas y sus características (clasificación urbanística, ubicación, etc.) con las que se compara y los precios de ellas, basados en pruebas fehacientes.

c) Fija el aprovechamiento medio del suelo urbanizable programado del PGOU de Puertollano, en **0,60 m2/m2**, atendiendo sin más a la información remitida por el propio Ayuntamiento, cuando, tal y como se recoge en el informe pericial que se adjunta a la presente demanda (folio 7 y anexo 3), el aprovechamiento medio de todos los Sectores de Suelo Urbanizable Programado del PGOU es de **0,7480 m2/m2**

En cuatro sentencias de la Sala relativas a la valoración de fincas a efectos expropiatorios (en la misma zona e incluso colindantes con la que es objeto de este recurso), se ha partido de este aprovechamiento:

-Sentencia núm. 757/2013, de fecha 24/10/13, dictada en Recurso 55/09;

-Sentencia núm. 505/2018, de fecha 08/11/18, dictada en Recurso 351/16;

-Sentencia núm. 1.086/2015, de fecha 04/12/15, dictada en Recurso 491/11 y Auto núm. 300/2019 de fecha 02/07/2019, dictado en EJD 62/2017.

-Sentencia núm. 1.095/2015, de fecha 09/12/15, dictada en Recurso 492/11 y Auto núm. 369/2019 de fecha 23/07/2019, dictado en EJD 63/2017).

d) Por si lo anterior no fuera suficiente, la valoración del Jurado Regional, contrariamente a lo argumentado al inicio del folio 7 de la Ponencia en cuanto a que: "A efectos de simplificar el cálculo se consideran concentrados todos los cobros y todos los pagos en un único período de tiempo", sin embargo después aplica distintos coeficientes exponenciales (8 años para los cobros y 6 años para los pagos), de elección también subjetiva y sin la debida justificación, en función de diferentes períodos de tiempo previstos desde el momento de la valoración hasta cada uno de los cobros y de los pagos, lo cual es una ficción sin justificación y totalmente subjetiva.

3-Por las razones antes expuestas y como conclusión, es inválido el acuerdo del Jurado Regional de Valoraciones, destruyéndose cualquier presunción de acierto, por la subjetividad y falta de la debida justificación de que adolece, por lo que ante la ausencia de una hipótesis alternativa medianamente construida, resulta de aplicación el método de contraste fijado para estos supuestos conforme a una reiteradísima Jurisprudencia del Tribunal Supremo y del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, objetivando el justiprecio, partiendo de precios oficiales determinados, esto es del módulo de vivienda de VPO, expresado en euros por metros cuadrados de superficie útil. (*Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJ-CLM, Secc. 2ª, nº 757/13 de fecha 24-10-13, Rec. Cont.-Adm. nº 55/09 confirmada por Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de fecha 13-7-2015, Rec. Cas. nº 3994/2013*).

Para determinar el justiprecio de la superficie objeto de expropiación, un método justo y objetivo, admitido en estos casos por la Jurisprudencia cuando se trata de valorar terrenos con destino a sistemas generales o dotacionales del municipio, es el basado en los precios oficiales de los módulos de vivienda de VPO, determinado el valor de repercusión del suelo con arreglo al porcentaje oficial, objetivando así la valoración del justiprecio, conjugado con el Art. 27.1 y 29 de la Ley 6/1998.

4- Se da la circunstancia de que, recientemente, han recaído CUATRO SENTENCIAS DE ESTA MISMA SECCIÓN 2ª de este Tribunal Superior de Justicia de Castilla la Mancha, dictadas en procedimientos de expropiación de OCHO PARCELAS DEL MISMO SECTOR E INCLUSO COLINDANTES a la parcela objeto de tasación. Dichas sentencias son las que han quedado referenciadas anteriormente.

La objetivación siguiendo el método admitido por reiterada Jurisprudencia con arreglo a los precios de módulos de protección oficial cumple estrictamente los criterios de valoración por comparación establecidos en el Art. 24 del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo. (criterios que incumplen a todas luces los testigos elegidos por el Jurado regional de Valoraciones).

La expresada circunstancia concurrente en el caso presente nos da la posibilidad de obtener el valor de repercusión del suelo mediante los valores de repercusión de parcelas del mismo sector e incluso colindantes contempladas en Sentencias del TSJ de Castilla- La

Mancha dictadas en procedimientos de expropiación de suelos urbanizables similares a la parcela objeto de tasación en la misma zona o colindantes con ella.

El valor medio de repercusión que resulta de los anteriores pronunciamientos judiciales sería de **95,068041 €/m2. (888.772,50 €** el total de la superficie**).**

5- Si la anterior forma de determinación del justiprecio no se acepta, se aporta informe pericial realizado por el Arquitecto D. [redacted], por el método anterior de precios de módulos de vivienda de protección oficial (**97,97 €/m2**).

6- Respecto del valor de la nave, el Jurado Regional, después de establecer un valor de construcción de la nave en 80.133,11 euros, le deduce el 100% de su valor por entender que ha agotado su vida útil, partiendo del dato de antigüedad de la construcción superior a 35 años.

Pues bien, de un lado, es evidente, que la nave, que está en buen perfecto estado y con plenas posibilidades de uso, según se deduce de las fotografías aportadas junto con la Ponencia, obrantes en el expediente administrativo, y las que se aportan como anexo 5 del Informe pericial que se adjuntó a la demanda, carece de toda lógica y justificación que se diga que ha agotado su vida útil y que se le asigne valor "0".

Pero es que, además, la nave fue objeto de obras de reconstrucción, rehabilitación integral y mejora hace menos de veinte años, que convirtieron lo que antes era un simple cobertizo en la nave industrial que es ahora, dotándola de nueva cubierta y puerta, así como de muros de cerramiento e incluso realizándose una solera para aparcamiento exterior, tal y como se aprecia en las fotografías antes referidas.

En consecuencia, utilizando el método de cálculo del Valor de Reposición, que parte, para objetivar su justiprecio, de los precios de construcción de cada edificación, en función del uso al que se destinan y el estado de conservación en que se encuentran actualmente, sobre el valor de construido a nuevo y aplicando los coeficientes correctores tanto por estado de conservación, edad y valor de mercado, el valor de la nave sería de **73.440 €.**

En definitiva, el **justiprecio** sería de 888.772,50 + 73.440,00 = 962.212,50€ +5 %= **1.010.323,12 €.**

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

1- En cuanto a la superficie de la parcela, según la D.G Catastro es de 8.107 m2. El demandante no justifica de forma suficiente el exceso de superficie de 9.261,13 m2 que demanda, únicamente aporta un documento (Folio 62 del Expte), realizado por D. [redacted]; se trata de un levantamiento topográfico sin referencia alguna, en el que, sin determinar las coordenadas exactas de los puntos utilizados para realizar tal medición, establece una superficie mucho mayor de la que consta en este registro público, sin que pueda entenderse desvirtuada la presunción de veracidad de la que goza el Catastro Inmobiliario.

Esa superficie tampoco resulta coincidente con la que consta en el Registro de la Propiedad, que la fija en 8.594m2. Si bien no coincide con la del Catastro, es inferior a la que defiende la actora.

2- En cuanto a la determinación del valor, existe coincidencia en la aplicación del método residual dinámico; pese a ello, realmente la parte está aplicando el método residual estático, sin tener en cuenta los gastos de urbanización ni la incertidumbre temporal que genera la expectativa de futuro sobre el desarrollo de ese suelo, en un espacio temporal razonable, y es que la evolución del mercado inmobiliario ha puesto de manifiesto que actualmente el interés de este tipo de suelo es nulo –como lo ha sido históricamente para este supuesto-, lo cual repercute directamente en el valor residual del mismo.

Debe considerarse erróneo el método utilizado por el actor, por el que se acude a los precios de VPO.

El Jurado Regional de Valoraciones atiende a las reglas de valoración previstas en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones. Lo explica correctamente D.[redacted] ponente del acuerdo del Jurado Regional.

La actora trata de desacreditar los testigos utilizados por el JRV, atribuyendo a los coeficientes de homogenización el calificativo de "subjetivos", y parece que entiende el perito, Don [redacted], que el solo hecho de tenerlos que aplicar ya desacredita los testigos escogidos (Min 47:45 pericial parte). No podemos sino mostrar la máxima

disconformidad con dichas manifestaciones, ya que si estos se encuentran fijados es para su aplicación a casos como el presente; no se trata de un "as bajo la manga" utilizado por el JRV, sino coeficientes establecidos de forma objetiva para la homogeneización de testigos, en concreto art. 24.2 RVLS.

La sociedad recurrente, por el contrario, acude al método objetivo, de creación jurisprudencial, basado en el valor del metro cuadrado de las viviendas de protección oficial. Al respecto, el Alto Tribunal, ha señalado este método como excepcional y subsidiario, por todas STS nº2009/2016, rec. 3681/2014, de 19 de septiembre de 2016.

Por ello, debe concluirse que la sociedad actora, se ampara en un método de valoración subsidiario, que le resulta más beneficioso, cuando las circunstancias económicas y sociales actuales son totalmente diferentes a las que existían al momento de fijar la doctrina que trata de aplicar.

No resulta posible la comparación con otros suelos urbanizables valorados con anterioridad, ya que, actualmente, existe una incertidumbre empresarial con referencia a los beneficios que podría obtenerse en un hipotético futuro, que han minorado el valor del suelo.

En cuanto al aprovechamiento urbanístico, el aprovechamiento medio utilizado por el JRV es de 0,60m2m2, frente al 0,7480m2m2 que utiliza la propiedad. El dato utilizado por el ponente del Jurado fue facilitado por el Ayuntamiento.

Por último, es necesario tener en cuenta que la situación del municipio ha variado en los últimos años, debido entre otras cuestiones a las crisis económicas sufridas, que han afectado a la demografía del municipio; esto resulta esencial para entender la demanda de vivienda en el municipio, a menor población, ha ido disminuyendo la misma y, en consecuencia, la actuación urbanizadora, no pudiendo asimilar la situación a las expuestas por la actora, donde las reglas utilizadas en la jurisprudencia alegada por la sociedad, que se refiere a una fecha de valoración situada en los años 2004 y 2008,se sitúan en un contexto muy diferente al actual -fecha de valoración 20 de febrero de 2019-, cuando existe suelo vacante y menor demanda inmobiliaria.

3- En cuanto al valor de la nave. D. [redacted], ponente del JRV, explicó al ratificar su informe que, la valoración se realiza conforme a la fórmula prevista (Min. 35:14), en concreto, el art. 18 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

La vida útil de la edificación, de acuerdo con la norma, es de 35 años. En el presente caso la antigüedad de la construcción, de acuerdo con la Dirección General del Catastro, data de 1968, sin que conste modificación posterior. Habiendo agotado su vida útil, el valor final de esa nave no puede ser superior al 10% del valor de reposición.

La rehabilitación de la nave a la que hace referencia la parte actora no consta inscrita ni se ha acreditado por la propiedad que se solicitara licencia alguna para su realización, por lo que no es posible determinar otra fecha que la que consta en los registros públicos.

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

1-En cuanto a la superficie de la finca a expropiar, la demandante considera que la finca tiene una extensión de 9.261,13 m2 y la nave de 306 m2 de superficie real construida, según medición efectuada por técnico competente incorporada a la valoración adjunta a la hoja de aprecio.

Por su parte, El Jurado Regional de Valoraciones, estima que cuenta con una superficie de 8.107 m2 en los que hay una nave con 347 m2 de construcción.

La única medición efectuada por la actora es la de Don [redacted], y el levantamiento topográfico se realizó en fecha 18/01/2019.

Sin embargo, en la solicitud de expropiación de Dayar 2000 de 2015 en el Ayuntamiento, ya figuraba una superficie de 9.261,13 m2. Cuatro años después, esta misma superficie, es la que figura en el levantamiento topográfico efectuado por Don [redacted]

En el Registro de la Propiedad figura una superficie de 8.594 m2.

Y, por otro lado, en Escritura Pública de Agrupación de fincas y expediente de dominio para rectificación de cabida de 7-2-2018, se hace constar una superficie de 8.758,26 m2.

Considera que el levantamiento topográfico efectuado por Don [redacted], a la vista de su pericial, practicada en Vista publica, y en comparación con el informe pericial del Técnico

municipal, Don [redacted], aquella medición, no tiene en cuenta varias circunstancias que afectan a sus linderos Norte, Oeste (inferior y superior) y Este:

- La alineación por este punto era recta, era la del camino; Y, sin embargo, la medición de Don [redacted] va por encima de la actual rotonda.

- Por el límite OESTE, en la mitad inferior, según su levantamiento, el límite de la parcela a expropiar, incluye los árboles situados en la calle Ceuta incluida en el Plan Especial de Reforma Interior (PERI) Poblado I, en el que el Agente Urbanizador fue DAYAR 2000 SL; Y Sin embargo, en su informe incluye en la superficie de esta parcela a expropiar, el acerado y los árboles de dicho PERI Poblado I. Por tanto, el límite de la parcela a expropiar estaría a UN METRO como mínimo de dicha plantación de árboles.

- Por el límite OESTE, en la parte superior, no tuvo en cuenta que parte de dicha parcela, fue ocupada por los Sistemas Generales en la que se construyó la red de saneamiento de evacuación de la unidad de actuación del PAU Fuenmayor, y conexión con el sistema de saneamiento del PERI POBLADO I, CALLE CEUTA. Para llevar a cabo esa obra, se firmó un convenio en el año 2006, entre DAYAR 2000, S.L. (como urbanizadora del PERI POBLADO I) y Vempromo (agente urbanizador de FUENMAYOR). Por tanto, dichas superficies ya están incluidas en convenios urbanísticos anteriores.

- En la parte ESTE el perito traza una línea recta en su informe por la parte Este que no se corresponde con la delimitación catastral. In situ, tampoco se aprecian hitos o mojones que acrediten dicha delimitación.

Como conclusión a este apartado relativo a la superficie de la finca a expropiar, hemos de manifestar que todo ello viene a ratificar que la extensión de la parcela no puede alcanzar los 9.261,13m2 que reclaman; Y, evidentemente ante la falta de acreditación de la parte actora, hemos de dar por valida la superficie indicada por el Jurado Regional de Valoraciones, de 8.107 m², que es la misma cantidad que indica la D.G. del Catastro.

2- En cuanto a la valoración del suelo, el Jurado Regional de Valoraciones de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, efectúa la valoración con rigor jurídico. Aplica el Método Residual Dinámico establecido en la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades

financieras, definido como el aplicable a "terrenos urbanos o urbanizables, estén o no edificados". Y, efectúa el cálculo según el procedimiento establecido en los artículos 36 a 39.

La valoración de la parte actora parte del informe de Don [redacted] que acompaña a la demanda. Este informe considera dos posibilidades de valoración de la parcela:

Una con arreglo al método de cálculo con precios oficiales de VPO y otra por comparación con valores de justiprecio fijados en Sentencias anteriores dictadas por este mismo Tribunal.

Pero las Sentencias en las que se basa, son de los años 2013 y 2018; Y la fecha para determinar el justiprecio tenidas en cuenta en las mismas, son referidos a los años 2003 o 2004 (la primera) y 2008 (la segunda). Los parámetros o criterios tenidos en cuenta evidentemente no son aplicables al 20 de febrero de 2019, que es la fecha para determinar el justiprecio de la parcela objeto de autos.

El otro criterio utilizado Por Don [redacted], y aplicado subsidiariamente en la demanda, es referido al método objetivo de módulos de VPO en Puertollano. Sin embargo, lo que quedó claro en la pericial practicada, es que NO SUPO EXPLICAR por qué no ha valorado el suelo, ajustándose a las determinaciones que de manera concreta y clara marca el Texto refundido de la Ley del Suelo (7/2015, de 30 de octubre), y ha optado por esta valoración alternativa, que carece de rigor jurídico.

Los actores valoran la finca a expropiar en la cantidad de 1.010.323,12 euros, en base al informe emitido por Don [redacted] en fecha octubre de 2020, pero en la Escritura de Agrupación de Fincas aludida valora la finca en 18.500 €.

3-En cuanto a la valoración de la nave, el Acuerdo impugnado, valora la edificación en 8.013 euros, porque establece que "*la antigüedad marcada para la construcción por la Dirección General de Catastro es año 1968, 51 años, por tanto, la edificación ha agotado su vida útil (antigüedad 100%)*". De ahí que se le asigne un valor de expropiación de 8.103 euros.

Don [redacted] valora la nave en la cantidad de 77.699,97 euros; Y Don [redacted] en la cantidad de 100.799,49 euros.

Ambos afirmaron que tenía una antigüedad menor de 20 años, porque había sufrido obras de remodelación, y rehabilitación integral.

Sin embargo, no constan acreditadas dichas obras. No se ha aportado licencia, ni de construcción, ni licencia de obras de rehabilitación. En el Ayuntamiento no consta petición de dichas licencias, Por tanto, si no están acreditadas dichas obras, hay que tener como única fecha de construcción de la nave, la que consta en el Catastro; y ésta es la de 1968.

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 el 20-2-2022 a las 10,30 horas, en que tuvo lugar.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.-*Planteamiento*.

Como bien expresan las partes en sus escritos de alegaciones, dos son las cuestiones plateadas; en primer lugar, la superficie de la finca registral Nº [redacted] con referencia catastral [redacted] objeto de expropiación, si 8.107 m2 como dice el Jurado Regional y las Administraciones, o 9.261 m2 como defiende la propiedad; en segundo lugar, la valoración de la finca y de la nave que allí se encuentra; respecto de la finca, existiendo conformidad en fecha de valoración y aplicación del método residual dinámico, la discrepancia estaría en la forma de aplicación, así como alguna de sus variables, particularmente el aprovechamiento urbanístico (0.6 m2c/m2 o 0,748 m2c/m2); y en cuanto a la nave, si el valor de la finca debe ser el 10 % del valor de reposición por haber agotado su vida útil, como dice el Jurado, o bien establecer un coeficiente de antigüedad inferior a 20 años, en atención a que la nave a sido objeto de reparación y/o rehabilitación.

SEGUNDO.- ***Superficie de la finca registral Nº [redacted] a efectos de esta expropiación.***

Consideramos la superficie tomada por el Jurado de Valoraciones de 8.107 m2 y no la pretendida por la parte recurrente de 9.261,13 m2.

La medición topográfica realizada por D. [redacted] de 9.261,13 m2 en la que se basa la petición actora, parte de una premisa que la invalida, cual es que efectuó la medición siguiendo las indicaciones o los linderos que previamente le había indicado el Arquitecto D. [redacted], quien fue el que realizó la valoración en vía administrativa con la formulación de la hoja de aprecio de la propiedad en el año 2015; en dicha valoración, curiosamente, ya se hacía constar esta misma superficie, sin que el citado Sr. [redacted] haya medido la finca en ocasión alguna; así, en la testifical de dicho arquitecto, manifestó que "*la medición se hizo con las instrucciones que le dio al topógrafo*". Es decir, D. [redacted] no midió con criterio propio, determinando por si mismo los puntos y linderos exactos a partir de los cuales establecer la superficie de la finca, función que exigía un profundo estudio de las muchas circunstancias que había afectado a la superficie y que fueron indicadas por todos los testigos que intervinieron en la extensa prueba practicada, particularmente las actuaciones urbanísticas en fincas colindantes -PERI POBLADO I y II-, con la firma de convenios urbanísticos entre el Ayuntamiento y la recurrente, tal y como indica el Técnico municipal Don [redacted] en su informe.

A lo anterior hemos de añadir, la confusión que resulta de la superficie indicada en el Registro de la Propiedad -8.594 m2-, y, por otro lado, la superficie que se hace constar en la Escritura Pública de Agrupación de fincas y expediente de dominio para rectificación de cabida de 7-2-2018, de 8.758,26 m2. En esta Escritura se dice lo siguiente en la descripción de la finca.

"*Urbana, hoy solar…con una superficie de 5.896,13 m2…pero según la realidad que consta en informe técnico que se dirá, su verdadera extensión es de 8.758,26 m2…*" Al folio [redacted] de la Escritura está el informe de D. [redacted] en la que se funda la afirmación anterior; superficie que se determina, como ajustada a la realidad sin haberse hecho medición alguna, tal y como reconoció en la testifical practicada, documento cuya

finalidad es la rectificación de cabidas en el Registro de la Propiedad, lo que no deja de ser curioso. Y hemos de añadir, que este expediente se hizo a instancia de la hoy recurrente.

En definitiva y como conclusión, tal y como afirma el Ayuntamiento de Puertollano, no se ha desvirtuado la superficie de la que parte el Jurado con la medición de D. [redacted].

TERCERO.-*Valoración de la finca.*

No se discute ni la fecha de valoración -22-II-2019- ni la aplicación del método residual dinámico al haber quedado sin vigencia la Ponencia de Valores del municipio.

Lo que es objeto de debate es la forma de aplicación de este método de valoración o variables empleadas, pues como resultado de su aplicación el Jurado Regional obtiene un valor de 23,91 €/m2, mientras que la propiedad, con arreglo al informe que se acompaña con la demanda realizado por el Arquitecto D. [redacted], llega a un valor de 97,97 €/m2, si bien atiende al valor de 95,068041 €/m2, que es la media establecida por este Tribunal en la valoración de ocho fincas situadas en el mismo sector, alguna colindante con la que aquí es objeto de valoración, en las que se aplicó también el método residual dinámico partiendo de los precios de módulos de protección oficial; las resoluciones fueron:

-Sentencia núm. 757/2013, de fecha 24/10/13, dictada en Recurso 55/09, confirmada por STS nº 3136/2015.

-Sentencia núm. 505/2018, de fecha 08/11/18, dictada en Recurso 351/16;

-Sentencia núm. 1.086/2015, de fecha 04/12/15, dictada en Recurso 491/11 y Auto núm. 300/2019 de fecha 02/07/2019, dictado en EJD 62/2017.

-Sentencia núm. 1.095/2015, de fecha 09/12/15, dictada en Recurso 492/11 y Auto núm. 369/2019 de fecha 23/07/2019, dictado en EJD 63/2017).

Pues bien, aun reconociendo que las situaciones socioeconómicas son cambiantes, y que tal circunstancia tiene relevancia especial en la determinación del valor del suelo en aplicación del método residual dinámico, pues no es lo mismo si la valoración se hace a fecha 2003, 2008 o 2019, en el presente caso entendemos que hemos de seguir el mismo criterio establecido en las sentencias anteriores, que validaron la premisa de acudir a los precios de módulos de protección oficial y la determinación del valor de repercusión en el

15% de aquél, pues no en vano, tal y como afirma la actora y se acredita con el plano de situación acompañado con la demanda, se trata de una finca sita en el mismo sector y colindante con las que fueron valoradas en las anteriores resoluciones; a su contenido nos remitimos.

Debemos añadir una circunstancia particularmente importante en la valoración que hace el Jurado Regional, y que tiene que ver con el aprovechamiento urbanístico; el ponente del Jurado, D. [redacted] parte de un aprovechamiento del 0,6 m2c/m2; este dato fue facilitado por el Servicio de Urbanismo de Puertollano (folio 152 del EA).

El dato anterior no coincide con el que consta en el informe pericial de la recurrente que es del 0,748 m2c7m2, y que es la media de todos los sectores urbanizables de Puertollano de acuerdo con la memoria general justificativa del PGOU vigente a la fecha de valoración.

Resaltamos que el PGOU ha sido objeto de una modificación puntual por Orden 10/2022 de 13 de enero de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba definitivamente la modificación parcial del PGOU de Puertollano para la adecuación de las zonas verdes; esta modificación del Plan ha tenido su causa en las sentencias anteriores de este Tribunal indicadas, y para hacer frente a las indemnizaciones que se fijaron. No ha quedado claro si con esta modificación se afectó el aprovechamiento o el destino del suelo.

Lo que sí es cierto es que el aprovechamiento del 0,748 m2c/m2 es el que se tuvo en cuenta en las sentencias anteriores, y no se ha justificado que este dato estuviere equivocado, por lo que, en atención a lo anterior y a la documental aportada, --memoria general del PGOU-, consideramos que este es el aprovechamiento.

Y dicho lo anterior, si en la fórmula aplicada por el ponente Sr. [redacted], modificamos el aprovechamiento en el sentido indicado, el resultado es bastante diferente y aproximativo al valor obtenido en el informe pericial de la actora.

En definitiva, en cuanto a la valoración de la finca seguimos el esquema y razonamientos de las sentencias anteriores.

CUARTO.-*Valoración de la nave.*

Tal y como exponíamos en el FJ 1º, se plantea si el valor de la finca debe ser el 10 % del valor de reposición por haber agotado su vida útil, como dice el Jurado, o bien establecer un coeficiente de antigüedad inferior a 20 años, en atención a que la nave ha sido objeto de reparación y/o rehabilitación.

Establece el art. 18 del Reglamento de Valoraciones:

"Artículo 18. Valoración de las edificaciones, construcciones e instalaciones susceptibles de ser desvinculadas del suelo rural.

1. La valoración de las edificaciones, construcciones e instalaciones que sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidas en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes entendiendo por tales aquellas que no hayan participado en modo alguno en la obtención de las rentas consideradas en la valoración ni sean susceptibles de generar rentas de explotación, se realizará aplicando la siguiente expresión:

$$V = V_R - (V_R - V_F).\ \beta$$

Siendo:

V = Valor de la edificación, construcción o instalación, en euros.

V_R = Valor de reposición bruto, en euros.

V_F = Valor de la edificación, construcción o instalación al final de su vida útil en euros.

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación.

2. El valor de reposición bruto será el resultado de sumar al valor de mercado de los elementos que integran los costes de ejecución material de la obra en la fecha a la que debe entenderse referida la valoración, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para construir una edificación, construcción o instalación de similares características utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

3. El valor de la edificación, construcción o instalación al final de la vida útil, se determinará de acuerdo con las características de la misma y no podrá ser superior al 10 por ciento del valor de reposición bruto.

4. El coeficiente corrector β, por antigüedad y estado de conservación, será el recogido en la tabla que figura en el Anexo II, cuyo fundamento matemático es la siguiente expresión:

$$\beta = 1 - \left[1 - \frac{\left(a + a^2\right)}{2} \right] \cdot C$$

Siendo:

a = Antigüedad.

C = Coeficiente corrector según estado de conservación.

Como antigüedad se tomará el porcentaje transcurrido de la vida útil de la edificación, construcción o instalación. A tal efecto, se considerarán los años completos transcurridos desde la fecha de su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, hasta la fecha a la que deba entenderse referida la valoración y la vida útil se establecerá en función de las características de la edificación, construcción o instalación sin que pueda ser superior a los valores establecidos en la tabla del Anexo III.

A los efectos de la determinación de la fecha de construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, cuando sobre la edificación, construcción o instalación se hubieran realizado obras de reforma o rehabilitación posteriores a su fecha de construcción o implantación, la fecha de antigüedad de cálculo se determinará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$Fa = Fc + (Fr - Fc) \cdot i$$

Siendo:

Fa = fecha de antigüedad a efectos del cálculo.

Fc = fecha de construcción o implantación.

Fr = fecha de reforma o rehabilitación

i = Coeficiente que contempla el tipo de reforma.

El Coeficiente i adoptará un valor entre 0 y 1, según el grado de reforma o rehabilitación parcial, en función del coste de las obras en relación con el total de una rehabilitación integral." (subrayado nuestro).

Dado que la nave tiene una antigüedad de más de 51 años y su vida útil es de 35 años, la cuestión es si al haber transcurrido dicho periodo el valor asignado no puede ser superior al 10% del valor de reposición, o bien ha de atenderse al valor de reposición menos la depreciación por antigüedad inferior a 20 años por haber sido objeto de una reparación integral.

Pues bien, el planteamiento anterior se reduce a una cuestión de prueba sobre si efectivamente se ha acreditado que la nave ha sido objeto de una reparación integral hace menos de 20 años.

Consideramos que para su acreditación no bastan meros indicios de reparaciones o reformas; al igual que en los datos tomados en consideración en la valoración del suelo se adoptan y se exigen datos exactos y reales, en la toma en consideración de lo que es una reparación integral de un edificio, o cualquier tipo de reforma, circunstancia que se revela clave en la determinación del valor, es exigible un grado de seriedad y formalidad en la misma línea; el coeficiente "i" antes indicado adopta un valor entre 0 y 1 según el grado de reforma o rehabilitación parcial, en función del coste de las obras en relación con el total de una rehabilitación integral.

Bajo las premisas anteriores, la prueba aportada, singularmente la valoración realizada por el Arquitecto D. [redacted] (folios 18 a 37 del expediente) que sirvió de base a la hoja de aprecio, y la pericial acompañada con la demanda realizada por el Arquitecto D. [redacted], y la ratificación de sus informes ante la Sala, los consideramos insuficientes en la acreditación del alcance de las reformas llevadas a cabo y fechas en las que se hicieron.

Así, el informe de D. [redacted], describe la nave y sus elementos fundamentales, así como su valoración, (incluyendo el valor del suelo) con una depreciación del 20%. En acto de ratificación llegó afirmar que le constaba la reparación y rehabilitación porque él la había dirigido; pues bien, si esto fue así cabe preguntarse porqué no aportó el proyecto o proyectos de rehabilitación o reforma de la nave; no cabe duda también que la licencia administrativa de las obras que, en su caso, se llevaron a cabo, hubiere aportado luz sobre esta cuestión; parece lógico deducir que si no se ha traído a los autos es porque no se pidió y las obras que se hicieran se llevaron a cabo sin conocimiento administrativo.

La pericial de D. [redacted] dice al respecto:

"*Dentro de la parcela se ubica una nave industrial con acceso directo a la calle Ceuta y dicha nave posee todos los servicios urbanísticos de luz y acometida de alcantarillado a pie de parcela. Los acabados de dicha nave se pueden considerar de calidad media, tanto en el exterior como interior y se pueden considerar normales para el uso a la que está destinada: almacén. La cubierta es inclinada a dos aguas, acabado de panales tipo sándwich. Las fachadas son de paramentos cerámicos enfocar enfoscados y pintados en blanco. las carpinterías metálicas son chapa de acero en puerta de acceso y ventanas de aluminio lacado con vidrios simples. la nave es exterior y aislada. las estructuras de muros de carga y la estructura de la cubierta de perfiles y correas de acero de las distintas medidas.*

*La nave fue objeto de obras de reconstrucción, rehabilitación integral y mejora hace menos de 20 años. En resumen, se puede considerar que el Estado general de la nave es bueno y en buen estado de conservaci*ón".

Aunque la descripción y concreción de la nave es más exhaustiva que en el informe anterior, nos encontramos con los mismos problemas y defectos antes indicados: al carecer de proyecto y/o licencia administrativa de la rehabilitación y/o reparación, no podemos conocer el alcance de ésta y la fecha o fechas en las que se llevaron a cabo., pues manifestaron los peritos que las reparaciones se hicieron a lo largo de los años.

En definitiva, todas las incertidumbres destacadas nos impiden determinar el alcance de las reformas llevadas a cabo y aplicar las modulaciones establecidas en el art. 18 del Reglamento de valoraciones, por lo que concluimos con el valor establecido por el Jurado Regional, al tener la nave una antigüedad muy superior a 35 años, por lo que el valor será el 10 % del coste de reposición.

QUINTO.-*Cuantía de la indemnización.*

Sobre la base de las premisas indicadas, la indemnización sería la siguiente:

-Suelo: 8.107 m2 x 95,068041 €/m2: …… 770.716,60 €

-Nave:……..…….8.013,00 €

-5% de 778,729,60…….…… 38.936,48 €

Total:…….…….. 817.666,08 €.

La cantidad anterior se incrementará con el interés legal aplicable desde el 20 de febrero de 2019.

SEXTO.- De conformidad con lo establecido en el art. 139 de la Ley Jurisdiccional no se imponen costas al tratarse de una estimación parcial.

Vistos los preceptos citados y demás de pertinente aplicación,

F A L L A M O S

1.º Estimamos parcialmente el recurso.

2.º Anulamos la resolución impugnada.

3.º Fijamos el justiprecio en la cantidad de **817.666,08 €.**

La cantidad anterior se incrementará con el interés legal aplicable desde el 20 de febrero de 2019.

4.º 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.

ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

PUBLICACIÓN.- Leída y publicada ha sido la anterior Sentencia por el Iltmo. 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 trece de marzo de dos mil veintitrés.