ADMINISTRACION DE JUSTICIA

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

Francisco Ponce Riaza
Francisco Ponce Real
PROCURADORES
ALBACETE

SENTENCIA: 01086/2015

Recurso núm. 491 de 2011

Ciudad Real

SENTENCIA Nº 1086

SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. SECCIÓN 2ª.

4-12-15

Iltmos. Sres.:

Presidenta:

D.ª Raquel Iranzo Prades

Magistrados:

D. Jaime Lozano Ibáñez

D. Miguel Ángel Pérez Yuste

D. Ricardo Estévez Goytre

En Albacete, a cuatro de diciembre de dos mil quince.

Vistos por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, los presentes autos número 491/11 el recurso contencioso administrativo seguido a instancia de **D.** representado por el Procurador Sr. Ruiz-Morote Aragón y dirigido por el Letrado D. Pedro Fernández Rodríguez, 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 codemandados la mercantil ., representada por la Procuradora Sra. Paños Córcoles y dirigida por el Letrado D. Miguel Salcedo Arrondo, y el **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PUERTOLLANO,** representado por el Procurador Sr. Ponce Riaza y dirigido por el Letrado D. Luis Sánchez Serrano, sobre **JUSTIPRECIO;** siendo Ponente el Iltmo. Sr. Magistrado D. Miguel Ángel Pérez Yuste.

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por la representación procesal de D. , se interpuso en fecha 30-6-2011, recurso contencioso-administrativo contra la Resolución dictada por el Jurado Regional de Valoraciones de 15-4-2011 por la que se fija el justiprecio por la expropiación de 16.080 m2 de suelo urbanizable de las parcelas 747 y 748 del Polígono 8 del término municipal de Puertollano (Ciudad Real), y que fueron afectadas para la ejecución del "PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA SECTOR "POBLADO 3" ÁMBITO CR-503 ENTRE LA C/ PALENCIA Y CEMENTERIO MUNICIPAL EN PUERTOLLANO", tramitado por el Ayuntamiento de Ciudad Real. El Jurado estableció una indemnización por importe de 400.319,64 €.

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.

Está conforme con los criterios del Jurado Regional en cuanto a la Legislación aplicable: la Ley 6/1998 de 13 de Abril por remisión del RDL 2/2008 de 20 de Junio y lo establecido en su DT 3ª, ya que según escrito del Ayuntamiento de Puertollano se indica que "*Por orden de 9/6/2005 de la Consejería de Vivienda y Urbanismo se aprobó definitivamente la modificación puntual SNUP-16 del PGOU, por lo que a fecha de 1-7-2007, el suelo interesado estaba clasificado como suelo urbanizable con calificación de "Industria Escaparate", incluyendo una zona verde de sistema general*".

También lo está con la fecha a la que referir la valoración; de acuerdo con el artículo 118.2 del DL 1/2004 de 28 de diciembre –LOTAU-, la fecha es la de aprobación del PAU que determina la incoación del expediente de determinación del justiprecio; tal fecha es el 28-5-2009.

En tercer lugar también lo está con el método de valoración aplicable según lo establecido en el artículo 27.1 de la Ley 6/1998; como quiera que la Ponencia de Valores fue aprobada en el año 1996 el Jurado considera que había perdido vigencia y por ello valora. con aplicación del método residual dinámico.

Pero difiere de la resolución del Jurado en la forma en que éste ha aplicado el Método Residual Dinámico; considera que el Jurado ha incurrido en tres errores importantes en relación al valor en venta del producto inmobiliario terminado, el valor de construcción y el coste de las obras de urbanización.

Más detalladamente:

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

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.

El Letrado de la JCCM está conforme con la aplicación del método residual dinámico; pero crítica que el método desarrollado por el perito de parte no es estrictamente residual dinámico sino que se trata de un método híbrido sin amparo legal, pues no utiliza la metodología de la Norma ECO 805/2003; así, no calcula los flujos de caja; en segundo lugar, dicho perito busca fincas comparativas que nada tienen que ver con las estudiadas, pues todas pertenecen al centro urbano , mientras que las parcelas objeto de valoración están en el extrarradio.

En cuanto al valor de construcción dicho perito parte de un valor de 360 €/m2, desconociéndose de dónde extrae este valor.

Por la mercantil , se alega que existe conformidad tanto en la Ley aplicable 6/1998 como en el método residual dinámico y la fecha de valoración. Dice al igual que el Letrado de la JCCM que el perito de parte no aplica correctamente el método residual dinámico; así, no calcula los flujos de caja como primer paso de dicho método; que las fincas buscadas por comparación se encuentran en el casco urbano y no en el extrarradio; y que los gastos de construcción el Jurado los aplica correctamente y no así el perito de parte.

TERCERO.- 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 29-9-2015 a las 10,30 horas, en que tuvo lugar.

CUARTO.- En la tramitación del presente recurso se han observado todas las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La discrepancia del actor respecto de la resolución del Jurado Regional y del Agente Urbanizador es, exclusivamente, en tres variables empleadas en la aplicación

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

a)Valor en venta del producto inmobiliario terminado.

Siendo que dicho producto inmobiliario es TERCIARIO o COMERCIAL, ha de hallarse el valor unitario homogeneizado por comparación de construcciones similares contrastables empíricamente; si esto es así, no es admisible que el Jurado acuda a precios máximos de las viviendas de protección pública que se establece para el municipio de Puertollano; siendo el precio máximo, una vez transformado a €/m2 construido (coeficiente de 0,80) de **1.164,28 €/m2**; el producto inmobiliario no son viviendas sino un Centro Comercial.

Por dicho motivo considera más apropiado el valor dado por el Arquitecto D. Antonio Gil Daimiel de **1.541 €/m2** y que acompañó a su hoja de aprecio (folio 38 del EA), pues dicho valor sí respeta el criterio de "*valor unitario homogeneizado por comparación de construcciones similares*".

b) Valor de construcción.

El Jurado parte del establecido por el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla La Mancha para el cálculo de presupuestos de referencia de ejecución material para el año 2009 de 385 €/m2 que incrementa en 1,6 según el tipo de edificación (vivienda adosada y entre medianerías), y a su vez lo incrementa en un 19 % por Beneficio Industrial y Gastos Generales; de este modo el Valor de Construcción es de 733,04 €/m2.

El recurrente acude al valor establecido por su perito Arquitecto D. Antonio Gil Daimiel de **360 €/m2** (folio 39 del EA).

c) Coste de las obras de urbanización.

Dice el actor que no entiende el razonamiento del Jurado por dos motivos; en primer lugar porque dice que acude a la fórmula adoptada por el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla La Mancha y a continuación acude a los gastos establecidos en la proposición jurídico-económica del Agente Urbanizador; y en segundo lugar porque incrementa dichos costes con toda una serie de gastos que entiende improcedentes, pues en la proposición jurídico económica del Agente ya están todos los gastos, y si se añaden otros se produce una duplicidad.

Formula distintas hipótesis valorativas (hasta 6), modificando una u otra de las variables anteriores; termina solicitando un valor de 74,07 €/m2 de acuerdo con su hoja de aprecio.

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

del método de valoración, pues existe conformidad tanto en la Ley aplicable (6/1998), como en el método residual dinámico y la fecha de valoración.

Esas tres variables son:

a) Valor en venta del producto inmobiliario terminado

b) Valor de construcción

c) Coste de las obras de urbanización

Los argumentos en relación con las cuestiones anteriores han quedado expuestos en los Antecedentes Jurídicos Primero y Segundo, y procedemos a su examen.

a) Valor en venta del producto inmobiliario terminado.

La resolución del Jurado es criticable en tanto que para hallar el valor unitario homogeneizado por comparación de construcciones similares, acude a precios máximos de las viviendas de protección pública que se establece para el municipio de Puertollano; siendo el precio máximo, una vez transformado a €/m2 construido (coeficiente de 0,80) de **1.164,28 €/m2**; sin embargo, y como dice el actor, el producto inmobiliario no son viviendas sino un Centro Comercial. Desde esta perspectiva, el método seguido por el perito de parte, el Arquitecto D. Antonio Gil Daimiel y que acompañó a su hoja de aprecio (folio 38 del EA), y del que resulta un valor de **1.541 €/m2**, como método, es más adecuado. Teniendo en cuenta además, que el Jurado no dice el motivo de porqué no ha tratado de buscar valores de comparación, ni indica que no los haya encontrado

Cuestión distinta es que aceptemos sin más el valor al que llega el Perito de parte respecto de esta variable para hallar el "*valor unitario homogeneizado por comparación de construcciones similares*".

Y es que la norma establece la necesidad de que se trate de "*valor unitario homogeneizado*"; analizando cada uno de los testigos que por comparación se indican por el Perito de parte al folio 38 del EA, observamos que prácticamente no aplica coeficiente de homogeneización; en cuatro de ellos el "1", y en los dos restantes el "0,95 y el 0,90"; en este sentido alegan los codemandados que estos testigos responden a locales ubicados en el centro urbano, circunstancia que entendemos cierta si trasladamos la dirección de dichos testigos a plano por herramienta informática, lo que implica un mayor valor que los situados en las afueras.

La no aplicación de un coeficiente de homogeneización adecuado nos lleva a aceptar el valor del Jurado respecto de esta variable, pues por un lado no se ha aplicado

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

correctamente el método, y por otro, bastaría aplicar un coeficiente del 0,75a los testigos del informe de parte, para que el valor final se acercara precisamente al indicado por el Jurado.

b) Valor de construcción.

Consideramos que es parcialmente erróneo el criterio del Jurado; parte del establecido por el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla La Mancha para el cálculo de presupuestos de referencia de ejecución material para el año 2009 de 385 €/m2 que incrementa en 1,6 según el tipo de edificación (vivienda adosada y entre medianerías), y a su vez lo incrementa en un 19 % por Beneficio Industrial y Gastos Generales; de este modo el Valor de Construcción es de 733,04 €/m2.

El coeficiente del 1,6 indicado no es de aplicación en este caso, pues se va a construir locales comerciales y no viviendas adosadas; quitado este coeficiente, el valor de construcción, se sitúa en 458,15 €/m2. El valor del Perito de parte de 360 €/m2, como valor medio, con independencia de que no se justifique debidamente por el Perito, más allá de su experiencia, no es muy distinto; por otro lado, el propio Perito reconoce en la vista de aclaración que dicho coste puede ser inferior o superior en función de la calidad de los locales; en este caso, tratándose de un Centro Comercial consideramos que dicha calidad debiera ser alta, lo que implica su incremento.

c) Coste de las obras de urbanización.

Sobre esta variable consideramos que el argumento del recurrente es acertado. Efectivamente, en la relación de gastos establecidos en la proposición jurídico-económica del Agente Urbanizador, ya están todos los gastos, y si se incrementan dichos costes se produce una duplicidad.

La pericial judicial practicada nada útil aporta para la resolución de las cuestiones debatidas.

Partiendo de lo manifestado, la indemnización procedente se determinará en ejecución de sentencia de acuerdo con las alegaciones y/o prueba que al efecto se practique, y sobre las siguientes premisas:

a) Método residual dinámico.

b) Fecha a valorar el 28-5-2009.

c) Valor en venta del producto inmobiliario terminado: **1.164,28 €/m2**

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

d) Valor de construcción: **458,15 €/m2**

e) Coste de las obras de urbanización: Los de la proposición jurídico- económica.

f) Resto de variables: las aplicadas por el Jurado Regional.

La indemnización resultante no podrá ser inferior a la establecida por el Jurado ni superior a la pedida en Hoja de aprecio; a la cantidad final se añadirá los intereses legales desde la fecha de ocupación.

SEGUNDO.- De conformidad con lo establecido en el artículo 139 de la Ley Jurisdiccional, no procede efectuar imposición de costas.

Vistos los preceptos citados y demás de pertinente aplicación,

FALLAMOS

1.º Estimamos parcialmente el recurso.

2.º Anulamos la resolución impugnada.

3.º La indemnización procedente se determinará en ejecución de sentencia de acuerdo con las alegaciones y/o prueba que al efecto se practique, y sobre la base de las premisas establecidas en el Fundamento Primero.

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 diez días, contados desde el siguiente al de su notificación, previa consignación de 50 € en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de esta Sala.

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

ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

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 cuatro de diciembre de dos mil quince.