ADMINISTRACION DE JUSTICIA

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

SENTENCIA: 00521/2015

Recurso núm. 602 de 2009

Ciudad Real

Francisco Fornés Riaza
Francisco Fornés Real
PROCURADORES
ALBACETE

S E N T E N C I A Nº 521

SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, SECCIÓN 2ª.

Iltmos. Sres.:

Presidenta:

Dª Raquel Iranzo Prades

Magistrados:

D. Jaime Lozano Ibáñez

D. Miguel Ángel Pérez Yuste

D. Miguel Ángel Narváez Bermejo

D. Ricardo Estévez Goytre

D. Eduardo Salinas Verdeguer

En Albacete, a veintinueve de mayo 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 **602/09** el recurso contencioso administrativo seguido a instancia de **D.** , **DÑA.** , representados por la Procuradora Dña. Margarita Gómez Moreno y dirigidos por el Letrado D. Rafael López Martín-Consuegra, contra el **JURADO REGIONAL DE VALORACIONES,** que ha estado representado y dirigido por el Sr. Letrado de la Comunidad, y como coadyuvante el **AYUNTAMIENTO**

ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

DE PUERTOLLANO, que ha estado representado por el Procurador D. Francisco Ponce Riaza y dirigido por la Letrada Dña. Carmen Santos Altozano sobre **JUSTIPRECIO;** siendo Ponente el Ilmo. Sr. Magistrado D. Eduardo Salinas Verdeguer.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por doña Margarita Gómez Moreno, Procuradora de los Tribunales, actuando en nombre y representación de don y doña se interpuso el día 17 de septiembre de 2009, recurso contencioso-administrativo contra la resolución del expediente de justiprecio 030/2009, de fecha 20 de julio de 2009, dictada por el Jurado Regional de Valoraciones, por la que se fija en 189.641,78 € el justiprecio por adquisición de un inmueble urbano, en el casco urbano de Puertollano; en la que ha intervenido el ayuntamiento de Puertollano, como parte expropiante.

Formalizada demanda, tras exponer los hechos y fundamentos jurídicos que estimó aplicables, terminó solicitando se dicte sentencia, por la que:

a. Se declare la nulidad de la Resolución recurrida;

b. Se fije el justiprecio de la finca expropiada en la cantidad de TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS DOCE EUROS CON TREINTA Y CUATRO CÉNTIMOS DE EURO (#335.812,34# €);

c. Se establezca además como indemnizable la limitación singular de la finca que supuso la modificación puntual número 8 del PGOU de Puertollano, fijando el justiprecio de la misma en la cantidad de CIEN MIL SETECIENTOS CUARENTA Y TRES EUROS CON SETENTA CÉNTIMOS DE EURO (#100.743,70# €);

d. Se fije el justiprecio del negocio expropiado en la cantidad de DOSCIENTOS SEIS MIL CIENTO TREINTA Y NUEVE EUROS CON DIECISIETE CÉNTIMOS DE EUROS (#206.139,17# €);

e. Estableciendo en consecuencia un justiprecio total de SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO EUROS CON VEINTIÚN CÉNTIMOS DE EURO (#642.695,21# €), más el cinco por ciento de premio de afección, lo que hace un total de SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

OCHOCIENTOS VEINTINUEVE EUROS CON NOVENTA Y SIETE CÉNTIMOS DE EURO (#674.829,97# €);

f. O subsidiariamente, se establezca el justiprecio de los bienes expropiados en la cantidad que resulte de la prueba que en este procedimiento se realice;

g. Con expresa imposición de costas.

SEGUNDO.- Contestada la demanda por el Letrado de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, en nombre de la Administración demandada, tras relatar a su vez los hechos y fundamentos jurídicos que entendió aplicables, solicitó una sentencia desestimatoria del recurso.

TERCERO.- Asimismo el municipio de Puertollano, beneficiario de la expropiación, representado por el Procurador don Francisco Ponce Riaza y defendido por la abogada Doña Carmen Santos Altozano, contestó a la demanda pidiendo que se desestime el recurso, con expresa imposición a la recurrente de las costas causadas.

CUARTO.- Acordado el recibimiento del pleito a prueba y practicada la documental, testifical y pericial declarada pertinente, 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 12 de diciembre de 2014 a las 13 horas en que tuvo lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. Los expropiados impugnan el acuerdo de justiprecio del Jurado Regional de Valoraciones de fecha 20 de julio de 2009 pidiendo que el justiprecio de la finca sea superior, que se valoren conceptos no admitidos por la administración, como el valor del negocio que existía en el inmueble y una indemnización por la limitación singular impuesta por la aprobación de la modificación puntual número ocho del Plan General de Ordenación Urbana de Puertollano. Sin embargo comienza la petición en el

ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

suplico de la demanda con la de que "se declare la nulidad de la resolución recurrida", aunque ni argumenta la razón de pedir esa nulidad, ni pide un aumento de la indemnización o alguna otra consecuencia de la pretendida nulidad.

SEGUNDO. También sostiene la parte recurrente que el método de valoración empleado debió ser el de comparación, en vez del método residual aplicado por la administración, cree que se debe fijar el valor de lo expropiado comparándolo con el fijado por sentencia de esta Sala número 68 de 2004, de 2 de febrero de dicho año, en los autos 383/2000, actualizando su valor desde la fecha que se refiere la valoración de la sentencia, 16 de septiembre de 1998, a la fecha en que se inicia la presente expropiación, 24 de marzo de 2009. Aunque es cierto que en aquella sentencia se establece el justiprecio de un inmueble colindante, no procede la valoración por el método de comparación: en primer lugar porque aquella sentencia es un solo testigo que no puede servir por sí solo de referencia para fijar el valor de la finca expropiada: en segundo lugar porque en aquella sentencia se valoró acertadamente el bien expropiado, conforme a la regulación legal entonces vigente, obteniendo los valores de repercusión por el mismo método residual (calculado conforme al informe pericial judicial que se practicó en aquel pleito) utilizado en su valoración en este caso por el jurado recurrido: en tercer lugar es excesiva la diferencia de fechas entre las valoraciones que se pretenden comparar y no puede suplirse con la mera aplicación de un coeficiente anual de variación de precios al consumo. Por último la propia parte recurrente aportó valoración realizada por el método residual, por lo que en cierto modo aceptó subsidiariamente el criterio del Jurado.

TERCERO. Asimismo solicita una indemnización por la limitación singular impuesta por la aprobación de la modificación puntual número ocho del plan General de Ordenación Urbana de Puertollano, sin embargo el Jurado Regional de Valoraciones acertadamente no la valoró, ya que carecía de competencia para entrar a decidir si se daban los requisitos para que procediera una indemnización por esa limitación singular, aún en el caso de que procediera, no procedería ni su aceptación ni su fijación en el seno del procedimiento expropiatorio y menos, en el que se discute el justiprecio, la competencia del jurado recurrido se extendía a la fijación del justiprecio de los bienes sometidos a expropiación: esta reclamación, en cuya procedencia no se entra, debería tramitarse por un procedimiento diferente, teniendo en cuenta además el tiempo

transcurrido, ya que fue aprobada por resolución de 2 de febrero de 1993, publicada en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha el siguiente día 12.

CUARTO.-Entrando a resolver sobre la valoración, hay que rechazar la pretensión de que se sumen los valores de la construcción existente en el solar, más el aprovechamiento urbanístico de este, de esta forma se obtendría un valor superior al real. Quien es propietario de un inmueble urbano edificado puede o venderlo por el valor de la edificación existente cuando el adquirente la desee o, teniendo en cuenta el beneficio a obtener al vender el edificio a construir en el solar, según el valor del aprovechamiento urbanístico del suelo, cuando no le interese la edificación sino edificar en él de nueva planta. En la expropiación de estos inmuebles urbanos edificados el justiprecio debe ser el mayor de entre estos dos valores, pues si se suman ambos se obtendría un valor muy superior al del mercado, por ello el artículo 24.2 en relación con el 22.3 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, dispone "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".

QUINTO.-Igualmente debe perecer la pretensión de que se valore la edificabilidad de un total de siete plantas, es decir bajo mas seis plantas, pues su calificación

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

urbanística sólo prevé o permite un máximo de seis plantas con una altura máxima de 19 m y un fondo de 20 m, por ello acertadamente el perito judicial don Santiago de Nova, que ha realizado la valoración del inmueble en este pleito, tuvo en cuenta la posibilidad de edificar una planta sótano, otra planta baja y sobre ésta otras cinco dedicadas a vivienda, las seis alturas edificables además de un sótano, sin el ático añadido que pretende sin fundamento la parte recurrente.

SEXTO. En la valoración del inmueble prevalece el criterio técnico del jurado, salvo cuando se practique suficiente prueba en contrario, como en este caso, en que se ha practicado prueba pericial judicial del arquitecto don Santiago de Nova, que ha valorado el inmueble por el mismo método residual que la administración, pero partiendo de valores de construcción y venta específicos del lugar y fecha, en vez de los más genéricos empleados por la administración como las tablas aprobadas por el colegio de arquitectos (entre sus fines estas tablas pretenden evitar que se hagan constar costes más bajos que los reales en la valoración de las construcciones). La parte demandante sostiene que el perito en el acto de emitir su informe reconoció que se equivocó al aplicar la fórmula en cuanto al coste de construcción de local comercial, cuyo coeficiente debe ser 0,5 y no el 1,5 aplicado, sin embargo en la grabación lo que consta es que, después de reconocer que se podría discutir su criterio sobre el coeficiente aplicado a local comercial, la parte actora terminó preguntándole si el valor posible de la planta de locales comerciales debía ser, con el coeficiente que propugna, de 199.026,78 €, en vez de los 67.909,80 € de su informe escrito, éste sostuvo que el valor propugnado era excesivo y mantuvo su valoración, por ello la Sala considera que con esta prueba se ha acreditado que el valor del inmueble asciende a la cantidad de 222.581,45 €, como resulta de la prueba pericial practicada, en vez de los 180.611,22 € reconocidos por el Jurado Regional de Valoraciones.

SÉPTIMO. En la demanda también se solicita una indemnización de de 206.139,17 € por el negocio de academia que se desarrollaba en el local situado en el edificio expropiado. La administración, tanto la expropiante como la beneficiaria, han negado la

ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

existencia del negocio en el inmueble expropiado, según ellos la actividad cuya indemnización se pretende no se desarrollaba en él, pues se venia ejerciendo en un local sito en Avenida Primero de Mayo nº 55 de Puertollano, mientras que el inmueble expropiado se encontraba en el numero 45 de dicha Avenida, aparte de que dicha actividad no era continuada en el tiempo, ya que sólo se abonaron tributos por ella algunos años. Esta afirmación se desmiente con el resultado de la prueba, tanto la documental existente, la testifical y la declaración de los dos peritos que valoraron el negocio. Así consta que por acuerdo de la Comisión Municipal Permanente del Ayuntamiento de Puertollano 25 de junio de 1974 se otorgó licencia de apertura a doña para el local de la Avenida de los Mártires 45 (que es la misma dirección que la Avenida Primero de Mayo 45). Además consta documentalmente que procedió al pago de las correspondientes tasas en fecha 08 de julio de 1974. Se han aportado fotografías en que aparece el negocio. Por último el perito de parte don Ramón Romero Viveros, afirmó haber visitado el negocio en funcionamiento y el perito judicial designado en este pleito don Gerardo Ortega tuvo acceso a su documentación y contabilidad, con la que lo valoró, con el resultado de que halló para el negocio, en fecha 1 de enero de 2009, un valor de 129.733 €, calculado por el método de flujos netos de caja, mientras que consideró que la reubicación de la actividad en un local de características similares al bajo del edificio del número cinco de la avenida 1 de mayo sería de 227.162 €. La sala acepta la primera de las cantidades, pues el límite del justiprecio debe ser el valor de la cosa expropiada, ya que es anticeconómico el traslado que tenga un coste superior a lo trasladado, salvo que se justifique la imperiosa necesidad de mantener la actividad, lo que no ha ocurrido en este caso.

OCTAVO.- Las razones expuestas determinan la estimación parcial del recurso de apelación, elevando el valor del bien expropiado desde los 180.611,22 € del acuerdo recurrido hasta los 222.581,45 € acreditados pericialmente, a los que habrá que sumar un 5% por afección y los intereses legales como se dispone en el acuerdo expropiatorio impugnado. Además habrá que indemnizar por la academia que existía en los bajos del edificio expropiado con 129.733 €, más el 5% por afección y los intereses legales, lo que constituye una estimación parcial del recurso interpuesto.

ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

NOVENO. Al estimarse parcialmente el recurso de apelación no se dan los presupuestos legales imprescindibles para una especial condena al abono de las costas.

Vistos los preceptos citados y demás de pertinente aplicación,

FALLAMOS

Estimamos parcialmente el recurso de apelación interpuesto por don y doña , contra la resolución del expediente de justiprecio 030/2009, de fecha 20 de julio de 2009, dictada por el Jurado Regional de Valoraciones: elevamos el valor del inmueble expropiado desde los 180.611,22 € del acuerdo recurrido hasta los 222.581,45 €, a los que se suma un 5% por afección y los intereses legales como se dispone en el acuerdo expropiatorio impugnado. Condenamos a indemnizar por la academia que existía en los bajos del edificio expropiado con 129.733 €, más el 5% por afección y los intereses legales: sin una especial condena al abono de las costas.

Notifíquese, con indicación de que contra la presente sentencia no procede la interposición de recurso ordinario alguno.

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

ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

PUBLICACIÓN.- Leída y publicada ha sido la anterior Sentencia por el Ilmo. Sr. Magistrado D. Eduardo Salinas Verdeguer, 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 veintinueve de mayo de dos mil quince.