



Roj: STS 291/2014 - ECLI:ES:TS:2014:291  
Id Cendoj: 28079130062014100059  
Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Contencioso  
Sede: Madrid  
Sección: 6  
Nº de Recurso: 2374/2011  
Nº de Resolución:  
Procedimiento: RECURSO CASACIÓN  
Ponente: ANTONIO JESUS FONSECA-HERRERO RAIMUNDO  
Tipo de Resolución: Sentencia

### SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a veintiocho de Enero de dos mil catorce.

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 2374/2011 interpuesto por EL AYUNTAMIENTO DE MANRESA, representado por el Procurador de los Tribunales don Jacobo de Gandarillas Martos, y defendido por la Letrada doña Judit Camprubí i Duocastella, contra la sentencia de 8 de Febrero de 2011, dictada por la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma de Cataluña en el recurso contencioso administrativo seguido ante ella con el número 490/2008 y acumulado 547/2008, en el que se impugnó la resolución del Jurado de Expropiación de Cataluña, de fecha 18 de Julio de 2008, que fija el justiprecio de la finca sita en la CALLE000 Nº NUM000 de Manresa, que se encuentra clasificada por el Plan General de sistema de espacios libres, plazas y jardines urbanos. **Ha sido parte recurrida** don Teodulfo y don Luis Francisco , representado por el Procurador de los Tribunales José-Luis Pinto Marabotto y defendida por el letrado don Joan Sánchez Gómez

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** La representación procesal de don Teodulfo y don Luis Francisco interpuso recurso contencioso- administrativo contra el Acuerdo del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Barcelona de 18 de julio de 2008 (expediente nº NUM001 ), que justipreció la parcela de su propiedad, sita en la CALLE000 nº NUM000 de Manresa, expropiada por ministerio de la ley.

Incoado y tramitado el correspondiente proceso, fue dictada sentencia el 8 de Febrero de 2011 por la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma de Cataluña , cuyo Fallo es del siguiente tenor literal:

*<< 1.º Estimar parcialmente el recurso de los actores-propietarios y fijar el justiprecio de la finca que nos ocupa en 11.117.406,31#, que incluye el premio de afección, así como el derecho de los actores a percibir los intereses de demora de acuerdo con el Fundamento de Derecho Cuarto.*

*2.º Desestimar el recurso del Ayuntamiento de Manresa.>>.*

*3º No condenar en costas. >>.*

**SEGUNDO.-** Notificada la anterior sentencia, la representación procesal del AYUNTAMIENTO DE MANRESA presentó escrito ante la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia la Comunidad Autónoma de Cataluña 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.

Ante esta Sala se personó el Procurador don Jacobo de Gandarillas Martos, en representación del AYUNTAMIENTO DE MANRESA, haciéndolo por la parte recurrida el Procurador de los Tribunales don José-Luis Pinto Marabotto en representación de don Teodulfo y don Luis Francisco .

**TERCERO.-** La parte recurrente interpuso el anunciado recurso de casación, expresando los cinco motivos en que lo funda y suplicando a la Sala que se case la sentencia recurrida y se dicte otra ajustada a sus pretensiones.

**CUARTO.-** Teniendo por interpuesto y admitido el recurso de casación por esta Sala, se emplazó a las partes recurridas personadas para que en el plazo de treinta días formalizaran escrito de oposición, lo que realizó la representación procesal de don Teodulfo y don Luis Francisco suplicando la desestimación del recurso de casación.

**QUINTO.-** Evacuado dicho trámite, se dieron por conclusas las actuaciones, señalándose para votación y fallo la audiencia el día 21 de Enero de 2014, en cuyo acto tuvo lugar, habiéndose observado las formalidades legales referentes al procedimiento.

Siendo Ponente el Excmo. Sr. D. Antonio Jesus Fonseca-Herrero Raimundo, Magistrado de la Sala.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO .-** Es objeto de este recurso de casación la sentencia dictada el día 8 de febrero de 2011 por la sección segunda de la Sala de lo contencioso administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma de Cataluña en el recurso seguido ante ella con el nº 490/2008 , y su acumulado 547/2008, en el que se impugnó el Acuerdo del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Barcelona de 18 de julio de 2008 (expediente nº NUM001 ), que justipreció la parcela sita en la CALLE000 nº NUM000 de Manresa, expropiada por ministerio de la ley.

El Jurado, considerando que el suelo expropiado era suelo en situación básica de urbanizado, valoró en la forma establecida por el artículo 23.2 de la Ley 8/2007 y alcanzando un mayor justiprecio por la vía de la letra a) -tasación conjunta de suelo y edificación por método de comparación- fijó el mismo en la suma, incluido el 5% de premio de afección, de 1.228.263,86 euros.

Esta valoración fue impugnada en vía jurisdiccional tanto por la propiedad como por el Ayuntamiento de Manresa.

La propiedad, admitiendo que se trataba de suelo en situación de urbanizado, discutió la valoración realizada por el método residual, reclamando una mayor cuantía, y para ello cuestionó diferentes elementos: (1) edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo; (2) el valor de repercusión, por rechazar los precios de venta de viviendas de promoción pública que no existían en el ámbito y por rechazar la aplicación de deducciones derivadas de la aplicación de la normativa catastral haciendo indicación de que estaban incluidos en los costes de construcción; (3) la deducción de costes de urbanización pendientes, de acondicionamiento del terreno y derribo de edificaciones; (4) la deducción por extinción de arrendamientos; (5) la posibilidad de deducir el 10% en concepto de cesiones. Finalmente, reclamó intereses de demora.

El Ayuntamiento de Manresa cuestionaba en su demanda (1) la procedencia de la expropiación por ministerio de la ley; (2) la consideración del suelo como urbanizado por mantener que estaba en situación de rural; (3) la valoración efectuada como suelo urbanizado, ello por cuestionar tanto el valor de repercusión calculado, por el valor en venta de vivienda libre aplicado, como la no deducción de los gastos derivados de la extinción de los contratos de arrendamiento existentes.

La sentencia ahora impugnada declara la procedencia de la expropiación por ministerio de la ley, valorando la prueba pericial procesal declara que el suelo está en situación básica de urbanizado, y fija el justiprecio en función del valor calculado por el método residual (mayor que el derivado de comparación) tomado para ello: 1º) la edificabilidad media del ámbito calculada por el perito judicial y que, por acuerdo de todos los implicados, se refiere al polígono fiscal 11; 2º) no descuenta el 10% por cesiones por tratarse de suelo urbanizado; 3º) determina el valor de repercusión en función de los precios y costes de vivienda libre, por rechazar la existencia de vivienda de promoción pública, y sin aplicar las deducciones que tomó en consideración el Jurado en razón de la normativa catastral, afirmando que el perito manifestó estar ya incluidos en el coste de vivienda libre aplicado; 4º) no hace deducciones por costes de urbanización pendientes por ser suelo en situación de urbanizado ni de gastos de derribo y acondicionamiento del terreno; 5º) no descuenta por gastos de extinción de arrendamientos.

**SEGUNDO .-** El recurso de casación interpuesto por la representación procesal del Ayuntamiento de Manresa se articula en cinco motivos:

A) Por la letra d) del artículo 88.1 se aducen cuatro motivos:

- por el *primer motivo* se denuncia que la sentencia vulnera los artículos 33 y 47 de la Constitución Española y el artículo 10, en relación con los apartados I y IV de su exposición de motivos, de la Ley del Suelo 8/2007, de 28 de mayo , así como la jurisprudencia aplicable, en razón de admitir una actuación especulativa.

- por el *segundo motivo* se imputa a dicha resolución judicial una vulneración del artículo 12.2 de la Ley del Suelo 8/2007 , junto con los apartados I y IV de su exposición de motivos, y el artículo 14 de la Constitución Española , todo ello por afirmar que los terrenos expropiados debieron considerarse como suelo en situación básica de suelo rural

- en el *tercer motivo* del recurso, articulado en forma subsidiaria para el caso de admitirse que el suelo tiene la condición de urbanizado, se alega que la sentencia infringe los artículos 21 y 23 de la Ley del Suelo 8/2007 , además de su artículo 7 y de la doctrina jurisprudencial sobre la presunción de acierto de las resoluciones de los órganos de valoración de expropiaciones. Alega vicios en la determinación (a) de la edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo; (b) de valor de repercusión; (c) de los deberes y cargas pendientes para realizar la edificabilidad; (d) de los derechos limitativos del dominio a valorar -arrendamientos-.

-el *cuarto motivo* atribuye a la sentencia un vicio en la valoración de la prueba, denunciando que la sentencia vulnera los artículos 60 de la Ley Jurisdiccional 29/1998 y los artículos 317 , 319 , 335 y 348 de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

B) Por la letra c) del artículo 88.1 se articula el quinto motivo, en el que se denuncia la vulneración del deber de congruencia de las resoluciones judiciales del artículo 218 de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

**TERCERO** .- Comenzaremos por examinar el **quinto motivo casacional** , articulado por la letra c) del artículo 88.1 de la Ley Jurisdiccional , que es empleado para imputar a la sentencia un vicio "in procedendo" en razón de haber obviado todo pronunciamiento sobre las características topográficas de la finca, es decir por afirmar que es incongruente por omisión y que vulnera el artículo 218 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , pues ello resultaba relevante para admitir que el suelo estaba en situación de rural o que, en caso de ser suelo urbanizado, tenía influencia en su valoración.

Como bien advierte el escrito de oposición al recurso de casación presentado por la propiedad, este motivo no puede ser admitido porque la sentencia analizó todas las cuestiones planteadas por las partes y resolvió sobre todas ellas. Efectivamente, el escrito de demanda presentado por la representación procesal del Ayuntamiento de Manresa en el proceso de instancia discutía sobre la procedencia de la expropiación por ministerio de la ley, sobre la situación básica en que se encontraba el suelo y sobre los errores de valoración cometidos por el Jurado al aplicar los criterios de valoración correspondientes al suelo en situación de urbanizado. Pues bien, cuando discutió la situación en que se encontraba el suelo, manteniendo que estaba en situación de rural, no hizo alegación alguna sobre su topografía o sobre el porcentaje de desnivel que presentaba, sino que toda su fuerza alegatoria se centró en manifestar que el suelo carecía de los necesarios servicios urbanísticos.

No hay pues incongruencia

**CUARTO** .- En el **primero de los motivos** del recurso de casación, articulado por la letra d) del artículo 88.1 de la Ley 29/1998 , se denuncia que la sentencia vulnera los artículos 33 y 47 de la Constitución Española y el artículo 10, en relación con los apartados I y IV de su exposición de motivos, de la Ley del Suelo 8/2007, de 28 de mayo , así como la jurisprudencia aplicable.

Esta alegación se hace por considerar que la Sala Territorial ha incurrido en un claro error en la aplicación de la Ley del Suelo - error in indicando- por valorar la finca en atención a su clasificación y no a su situación real, admitiendo una clara actuación especulativa de la propiedad que, derivando del descuadre entre el precio pagado por los terrenos y el obtenido con la expropiación, es totalmente contraria al fin teleológico de la Ley 8/2007. Resalta que ese descuadre es también evidente si se toma el precio pagado (fijado por el método residual) con el que resulta de valorar los terrenos por el método comparativo alternativo (se refiere al artículo 23.2,a) de la Ley 8/2007 ).

Este motivo no puede ser admitido en la forma en que viene planteado. La parte olvida las disposiciones legales aplicables, clara y correctamente concretadas por la Sala Territorial al inicio del fundamento de derecho segundo de la sentencia impugnada y que no cuestiona en ningún momento en este motivo. Así, siendo de aplicación de la Ley 8/2007, debemos reparar en cómo su artículo 21.2 dispone que << *El suelo se tasará 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.* >>, y cómo su artículo 23.2 establece que << *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. >>.*

Pues bien, estamos ante un supuesto en el que la propiedad ejercitó un derecho que le atribuye el ordenamiento jurídico solicitando la expropiación por ministerio de la ley. El Ayuntamiento discutió este extremo y la sentencia reconoce ese derecho, que previamente había admitido el Jurado de Expropiación, para luego pasar a analizar la impugnación del justiprecio, cuestión en la que hace aplicación de los citados preceptos legales y, valorando los datos y pruebas existentes, llega a la determinación del valor de la finca expropiada en función del criterio de valoración que arroja un mayor valor de tasación, como dice el transcrito artículo 23.2.

Así pues, se podrá discutir si esa aplicación de la Ley es o no correcta, pero lo que no puede decirse es que la Sala incurre en error por valorar la finca expropiada haciendo estricta aplicación de los criterios legales según la situación en que consideró que se encontraba el suelo. Es más, en este motivo no se aduce ni un solo criterio legal que la sentencia haya vulnerado y que integran los motivos segundo y tercero. Solo la estimación de alguno de estos podría, finalmente, determinar que existiera vulneración del derecho a una indemnización justa que consagra el artículo 33 de la Constitución Española, pero no las alegaciones genéricas que en este motivo se desarrollan.

**QUINTO** .- En el **segundo y tercer motivos** del recurso se cuestiona la valoración del suelo, primero por mantener que era suelo en situación de rural y, en forma subsidiaria, por cuestionar la valoración efectuada en sentencia del suelo en situación de urbanizado. Estos motivos, como veremos, están estrechamente vinculados con el **motivo cuarto**, donde se critica por la valoración de la prueba.

*El segundo motivo*, también articulado por la letra d) del artículo 88.1 de la Ley 29/1998, se emplea en el recurso para combatir la sentencia imputándole una vulneración del artículo 12.2 de la Ley del Suelo 8/2007, junto con los apartados I y IV de su exposición de motivos, y el artículo 14 de la Constitución Española, todo ello por afirmar que los terrenos expropiados debieron considerarse como suelo en situación básica de suelo rural.

Emplea aquí la parte las dos líneas argumentales que, resaltando que nunca analizan la denunciada vulneración del principio de igualdad del artículo 14 de la Constitución Española, pasamos a analizar:

(1) en primer término y al amparo del artículo 12.2,a), afirma que se trata de un suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante urbanización, ello en razón de la topografía del terreno -pendiente superior al 20%-.

Con independencia de cuál fuese la verdadera topografía de la finca, lo cierto es que esta problemática nunca fue planteada en la demanda que la representación del Ayuntamiento de Manresa dedujo frente al acuerdo de valoración, donde, como ya hemos dicho al analizar el vicio de incongruencia, solo discutía sobre la procedencia de la expropiación por ministerio de la ley, sobre la situación básica en que se encontraba el suelo y sobre los errores de valoración cometidos por el Jurado al aplicar los criterios de valoración correspondientes al suelo en situación de urbanizado. Pues bien, cuando discutió la situación en que se encontraba el suelo, manteniendo que estaba en situación de rural, no hizo alegación alguna sobre su topografía o sobre el porcentaje de desnivel que presentaba, sino que toda su fuerza alegatoria se centró en manifestar que el suelo carecía de los necesarios servicios urbanísticos.

(2) en segundo lugar, al amparo del artículo 12.2,b), dice que se trata de un suelo que debe considerarse en situación básica de rural porque no cuenta con todos los servicios urbanísticos a que se refiere el apartado siguiente -artículo 12.3-.

Sostiene que, con independencia del motivo cuarto que emplea en el recurso y que está referido a la valoración arbitraria de la prueba, el terreno no está dotado íntegramente de red viaria, de red de abastecimiento de agua y saneamiento, red de conexión eléctrica, de pavimentación de calzadas, de pavimentación de aceras, de alumbrado público, y de jardinería arbolado, elementos necesarios según la citada Ley de Urbanismo. Concluye afirmando que, en tales condiciones, no puede mantenerse que el suelo esté integrado en la malla urbana, lo que exigiría, según la jurisprudencia que cita y transcribe en parte, la total conectividad con los servicios y dotaciones básicas, y a un nivel adecuado para su uso y finalidad.

De este planteamiento deriva que estamos aquí ante una cuestión puramente fáctica que, además, la propia parte recurrente relaciona con el motivo cuarto, de valoración arbitraria de la prueba, y que, por tanto, su examen está vinculado a dicho **motivo cuarto**, que analizamos conjuntamente.

En este *motivo cuarto* se afirma que la sentencia vulnera los artículos 60 de la Ley Jurisdiccional 29/1998 y los artículos 317 , 319 , 335 y 348 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , aunque en su desarrollo se ciñe casi exclusivamente a la valoración de la prueba pericial y, en concreto, en cuanto a la aplicación del método residual del artículo 23.2.b) que hace el perito judicial y que, casi íntegramente, asume la Sala Territorial, sin que se haga crítica del método comparativo de la letra a) a que también alcanza el informe pericial. Añade, por último unas consideraciones sobre la ausencia de valoración de otros elementos de prueba - documentales-. En todo su planteamiento destaca la doctrina jurisprudencial en orden a que la valoración de la prueba es una actividad de instancia dada la inmediatez que rige en la materia y que solo en forma excepcional y por razones de falta de lógica o arbitrariedad podría revisarse esa valoración.

Lo que se está cuestionando, en definitiva, es la conclusión extraída por la Sala Territorial sobre la consideración del suelo en situación básica de urbanizado, calificándola de ilógica y arbitraria ya que, no tomando en consideración determinadas pruebas existentes (menciona tres de carácter documental que analizaremos en otros apartados de la sentencia), se apoya exclusivamente en un informe pericial que contiene graves errores y que incurre en una serie de arbitrariedades o lagunas.

La sentencia resuelve la problemática de la situación en que se encuentra el suelo dentro del fundamento de derecho cuarto, concretamente en el apartado que titula como "valoración de la finca como suelo rural", y en el que, dando respuesta a una de las cuestiones planteadas en la demanda del Ayuntamiento de Manresa -hoy recurrente en casación- dice que -traducido al castellano- << *la pericial procesal practicada señala que la finca tiene acceso con un vial de circulación rodada en la parte que corresponde al Pasaje de Puig y peatonal en el tramo que corresponde a la CALLE000 ; que dispone de alumbrado público y de todos los servicios urbanísticos, haciendo referencia a que no es condición indispensable para ser zona urbana edificable la existencia de arbolado en la calle. Explicita también las deficiencias del tramo de la CALLE000 en relación a las del Pasaje de Puig, a pesar de no descartar la posibilidad de conexión a los servicios de suministro de agua y electricidad. Así, el perito considera que: "tal y como dice el Ayuntamiento, en el certificado de fecha 11 de enero de 2008, está en suelo urbano pero consolidado, sobre todo por la reciente urbanización del Pasaje de Puig y el hecho de que la CALLE000 esté con los mismos acabados urbanos que en los años 60 no equivale a determinar como no consolidado, ya que es el propio municipio quien tiene que mantener las zonas urbanas adecuadas al uso que marque el Plan urbanístico >>.*

Si analizamos esa prueba pericial del proceso, la primera consecuencia que extraemos es que las conclusiones del informe pericial no derivan de una aplicación del citado informe emitido por el Secretario del Ayuntamiento de Manresa el 11 de enero de 2008 y que fue aportado por el perito con su informe, sino de la constatación directa de los hechos, sin que, en modo alguno, pueda admitirse que el perito afirma que esa certificación diga que el suelo urbano estuviese consolidado, siendo más acertado sostener, como viene a decir la sentencia al transcribir lo que consta en el penúltimo párrafo del folio 17 del informe, que el perito afirma que el suelo urbano es consolidado por la existencia de servicios urbanísticos en una calle colindante de reciente urbanización, el Pasaje Puig. Es decir, el perito dice que el suelo es urbano, como dice la certificación de 11 de enero de 2008, pero consolidado por la existencia de los servicios urbanísticos exigibles en la citada calle.

La cuestión se centra, así, en determinar si esa afirmación de la sentencia -suelo en situación básica de urbanizado- es una consecuencia lógica y razonable del contenido del informe pericial, para lo que necesariamente hemos de analizar, tal y como hace la parte recurrente, las respuestas dadas por el perito a las cuestiones planteadas por ambas partes, siendo así que las únicas que inciden en la problemática de los servicios existentes -elemento básico a que alude al artículo 12.3 de la Ley 8/2007 - son las planteadas por el Ayuntamiento de Manresa -hoy recurrente- y, más concretamente, las incluidas en los apartados a) a f) de la primera de ellas que aparecen respondidos en los folios 28 y 29 del citado medio probatorio.

Y en este análisis se aprecia que el perito es concluyente cuando centra los servicios urbanísticos en una de las calles colindantes, concretamente en el Pasaje Puig, y declara su práctica inexistencia en la CALLE000 , afirmando, al describir la finca -folio 11- que la finca podría disponer de todos los servicios por el hecho de que la parcela expropiada tenga mayor fachada a la calle que cuenta con todos los servicios urbanísticos (Pasaje de Puig).

De estos datos, apreciando también los fotografías adjuntadas por el perito, que demuestran la situación de la parcela en un entorno urbanizado que, además se encuentra en el centro antiguo de la ciudad según el citado certificado municipal de 11 de enero de 2008, puede concluirse que la valoración de la Sala Territorial no es ilógica ni arbitraria, sino razonada y ajustada al contenido del informe pericial y la prueba documental en que se apoya, incluido el reportaje fotográfico realizado por el perito.

En definitiva, la Sala Territorial extrae del informe pericial unas conclusiones que derivan con toda evidencia y razonabilidad del mismo y, por ello, debe decirse que no hay una valoración arbitraria de la prueba pericial siendo procedente, en consecuencia, el rechazo de los motivos segundo y cuarto del recurso, este, por ahora, en cuanto a la valoración de la prueba pericial, y en cuanto a la documental citada en primer y tercer lugar, dejando para un momento posterior el análisis relativo a la segunda de ellas -informe de la empresa pública FORUM, S.A. sobre al existencia de promociones de vivienda pública en el ámbito espacial homogéneo-.

**SEXTO.-** En el **tercer motivo** del recurso, que debemos analizar puesto que hemos admitido que el suelo tiene la condición de urbanizado, se alega que la sentencia infringe los artículos 21 y 23 de la Ley del Suelo 8/2007 , además de su artículo 7 y de la doctrina jurisprudencial sobre la presunción de acierto de las resoluciones de los órganos de valoración de expropiaciones. Alega vicios en la determinación (a) de la edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo; (b) del valor de repercusión; (c) de los deberes y cargas pendientes para realizar la edificabilidad; (d) de los derechos limitativos del dominio a valorar -extinción de arrendamientos-.

I) en lo que atañe a la edificabilidad media del ámbito homogéneo, elemento de valoración a aplicar en razón de las previsiones del artículo 23.2,b) de la Ley 8/2007 , en relación con el 23.1,a), párrafo segundo, la crítica que se hace de la sentencia se centra en afirmar que en su determinación sólo se toma en consideración la superficie del suelo destinado a uso residencial cuando, por el contrario, debió atenderse a todo el suelo del ámbito espacial homogéneo donde estaba incluida la parcela con exclusión únicamente del suelo dotacional público. En ningún momento la parte recurrente alega cuál debería ser la edificabilidad media aplicable, sino que la crítica se hace para sostener la del Jurado en base a la presunción de acierto.

Y tal alegato ha de ser rechazado pues el perito únicamente descuenta de la superficie del ámbito espacial homogéneo -polígono fiscal 11- la destinada a dotaciones públicas y, por tanto, considera tanto los usos residenciales como los demás usos privativos -páginas 6 y 7 de las aclaraciones-, coincidiendo así con el criterio asentado por la doctrina reiterada de esta Sala Tercera y sección sexta, en orden a que solo se computara la superficie de las parcelas con aprovechamiento lucrativo ya que solo así las parcelas dotacionales en suelo urbanizado les corresponderá una edificabilidad, a los solos efectos de su valoración, muy semejante o análoga a la de las parcelas edificables próximas que estén integradas en el mismo Ámbito Espacial Homogéneo, lográndose así un equilibrio más justo en la distribución de beneficios y cargas al comparar las parcelas con edificabilidad asignada (edificables) y las que no la tienen asignada (dotacionales) integradas en el mismo Ámbito Espacial Homogéneo.

Este es el criterio reiteradamente fijado por esta Sala Tercera, sección sexta, en las numerosas sentencias dictadas a la hora de aplicar e interpretar el artículo 29 de la Ley 6/1998 , siendo claro ejemplo de ello la dictada el día 11 de octubre de 2011 (recurso de casación nº 1596/2008), con las que en ella se menciona, y, particularmente, la dictada el día 15 de julio de 2013 (recurso de casación nº 312/2012) al resolver la impugnación de la fórmula que, para el cálculo de la edificabilidad media contemplada en el artículo 23.1,a) de la Ley 8/2007 , fija el artículo 21 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre , por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, precepto este que no estaba en vigor al momento de la valoración.

Finalmente, decir que el perito rechaza expresamente la edificabilidad aplicada por el Jurado en razón de que computa toda las superficies, incluidos los equipamientos públicos y los privativos -página 17 del informe-, con lo que nunca podría hacerse valer la presunción de acierto.

II) en cuanto al valor de repercusión, la crítica alcanza a varios elementos a tomar en consideración.

a) En primer lugar se alega que no se toma en consideración la obligación de deducir el 10% de aprovechamiento para poder hacer efectiva la patrimonialización de la edificabilidad. Con independencia de que esta deducción debería hacerse de la edificabilidad, lo cierto es que en el caso de autos no cabe hacer aplicación de esas deducciones legales pues el suelo estaba en situación de urbanizado. Así, la tesis de la parte recurrente se sustenta en una alegación que aquí es inoperante e improcedente pues alude a la obligación de cesión del artículo 43 del Decreto Legislativo autonómico 1/2005, es decir a la obligación que pesa sobre los propietarios de suelo urbano no consolidado incluidos en sectores sujetos a un plan de mejora urbano o incluidos en un polígono de actuación, supuestos que no concurren en el caso de autos.

b) En segundo lugar se afirma que solo se toma el valor en venta de vivienda libre cuando existe prueba documental que acredita la existencia de promoción pública dentro del ámbito espacial homogéneo, siendo dicha prueba la certificación que menciona a los folio 34 y 51 del escrito de recurso de casación -emitida

el día por la empresa pública FORUM, S.A. el día 4 de enero de 2010 -obrante en el ramo de prueba del Ayuntamiento, al folio 687 de los autos de instancia-, que relaciona con los documentos 2 y 4 de su escrito de contestación a la demanda deducida por al propiedad. Es el documento al que se alude en el motivo de valoración arbitraria de la prueba y que antes hemos citado para decir que quedaba pendiente su análisis, tarea que ahora acometemos.

La Sala Territorial, poniendo de relieve que debe atenderse a la realidad física existente al momento de la valoración, afirma que no se ha acreditado la existencia de una tipología de vivienda de protección oficial en el entorno de la finca.

Lo primero que hemos de resaltar es que el perito dice expresamente -folio 18 del informe- que no existe en el polígono fiscal esa tipología de viviendas porque no hay reserva específica de suelo para ello ni cambios de planeamiento que promuevan uso residencial para nueva implantación, afirmación que no ha sido cuestionada expresamente por la parte recurrente al criticar la prueba pericial y la valoración que la Sala hizo de ella -folios 43 a 50 de su escrito de recurso-. Tampoco ha sido contradicha por una prueba directa sobre el contenido del planeamiento municipal.

En segundo lugar hay que resaltar que la promoción de viviendas de protección oficial realizada por la empresa pública FORUM, S.A. en la renovación urbana de Montserrat, única que estaría incluida en el ámbito espacial homogéneo que nos ocupa - polígono fiscal 11-, no finalizó hasta el año 2010, cuando la valoración estaba referida al año 2007 (la hoja de aprecio de la propiedad data del 31 de julio de 2007).

Finalmente, añadir que esa actuación de promoción pública no alteraría el dato esencial de que el uso mayoritario era el uso residencial de vivienda libre.

Estos datos permiten rechazar este vicio y, con él, la valoración arbitraria de la prueba respecto de ese informe de 4 de enero de 2010, que se imputa a la determinación de valor de repercusión pues vienen a reiterar la que es doctrina de esta Sala y sección en orden a que la valoración debe hacerse en función de la situación existente y tomando el valor de vivienda libre. Así, en sentencia dictada el día 8 de enero de 2013 (recurso de casación nº 6962/2010 ) se decía: << Y por lo que respecta a la utilización del valor en venta de las VPO basándose en la previsión de su destino futuro, este Tribunal también ha señalado, en sentencias como las de 25 de noviembre de 2008 (rec. 3912/05 ) y 15 de diciembre de 2008 (rec. 5506/05 ), que no es posible tomar en consideración a efectos de valoración por el método residual la previsión de un uso característico de vivienda de protección pública, ya que si ello fuera así "la valoración de terrenos de similares características variaría considerablemente en función de un dato tan aleatorio -por no decir puramente discrecional- como que el área donde se encuentren sea destinada a la construcción de viviendas protegidas, en lugar de viviendas libres. Sería contrario al principio de equidistribución de beneficios y cargas que las medidas de política social, como son las destinadas a la construcción de viviendas de protección oficial, se realizaran a costa únicamente de los antiguos dueños de los terrenos donde han de ubicarse dichas viviendas protegidas."

*De modo que para la aplicación del método residual se debe utilizar como punto de partida el valor en venta de vivienda libre de fincas análogas, no siendo relevante de contrario el hecho de que el futuro proyecto de reforma pretenda la construcción prioritaria de viviendas públicas protegidas. >>.*

c) En tercer lugar se alega que la sentencia da mayor credibilidad a la prueba pericial que a la valoración del Jurado en lo relativo a la deducción de gastos concurrentes -cita, entre otros, el beneficio del promotor, responsabilidad decenal, tasas, licencias de obras-, extremo que no puede ser atendido desde el momento en que este aspecto no aparece mencionado en el motivo casacional relativo a la valoración arbitraria de la prueba. La sala aceptó la valoración del perito en este particular y no puede, sin más, negarse valor a la pericial cuando no ha sido cuestionada en este punto por motivo hábil.

III) otra de las críticas que se hace a la valoración del suelo como urbanizado es que la sentencia no toma en consideración (1) los coeficientes correctores del valor del suelo C, E y M que el Jurado aplicó en función de las previsiones del Real Decreto 1020/1993 y en razón de las características topográficas de acceso y de las posibilidades de uso y edificación de la parcela; (2) los costes de urbanización pendientes reconocidos tanto por el Jurado como por el perito judicial; (3) los costes de derribo de las edificaciones existentes también reconocidos tanto por el Jurado como por el perito judicial.

En cuanto a los coeficientes correctores que el Jurado toma de las Normas 10 (coeficientes C y E) y 14 (coeficiente M) del Real Decreto 1020/1993, lo primero que debe decirse es que estos coeficientes no guardan relación con el valor de los deberes y cargas pendientes de realizar que regula el artículo 23.1,c ) de la misma, precepto que la parte considera vulnerados por su no aplicación, con lo que la alegación es totalmente

improcedente. En todo caso, si rechazásemos, que no lo hacemos, el argumento dado en la sentencia, y entramos en las alegaciones de la parte recurrente, hay que decir que al haber sido valorado suelo por valor de repercusión, no pueden ser aplicados otros coeficientes correctores del valor del suelo definidos en los apartados A y B de la Norma 10 y, por ello, no cabría hacer aplicación de los coeficientes definidos en los apartados C y E. De otro lado, la aplicación del coeficiente M, que es un coeficiente corrector de los valores del suelo y construcciones según la Norma 14, exigiría que se hubiesen acreditado las situaciones especiales de carácter extrínseco de la finca que en él se definen, cosa que no puede admitirse en este caso.

En lo relativo a los costes de urbanización y de derribo, confirmamos plenamente lo dicho por la sentencia con base en que se trata de suelo urbanizado y en que la valoración se hará ex artículo 23.2,b) sin consideración de la edificación existente o de la construcción ya realizada.

IV) finalmente, se cuestiona el valor del suelo urbanizado porque la sentencia no deduce los gastos derivados de la extinción de los arrendamientos pendientes que, como derechos limitativos del dominio, deben ser tomados en consideración pues afectan a la rentabilidad de la parcela. El Ayuntamiento reclama su deducción para obtener una rebaja del justiprecio.

Lo que se está planteando en el motivo no es si el propietario del suelo expropiado tiene o no derecho a que el justiprecio sea incrementado con una indemnización por rentas dejadas de percibir, sino si el justiprecio debe reducirse como consecuencia de los costes que la expropiante deberá afrontar para liberar el suelo - extinguir los arrendamientos- que adquiere por expropiación, es decir, si la administración expropiante puede repercutir en el propietario los citados costes.

La respuesta ha de ser negativa pues la decisión debe ser la misma en ambos supuestos de hecho ya que la existencia o no de arrendamientos es independiente de la propiedad a efectos de expropiación y, de existir, son valorados en forma independiente, argumento que es empleado por la Sala Territorial para rechazar la pretensión del Ayuntamiento de Manresa.

Esta decisión es coincidente con la doctrina de esta Sala y sección en la materia. Así, en la sentencia dictada el día 25 de octubre de 2013 (recurso de casación nº 799/2011 ) se decía: << *La expropiación extingue los arrendamientos existentes ( art. 8 de la LEF y art. 52 del REF ), pero ello tan solo confiere un derecho de indemnización autónoma a los arrendatarios, tal y como establecen los art. 44 de la LEF y 44 del REF , que compensa la imposibilidad de continuar con la actividad comercial o industrial que desarrollaban y/o por los gastos de traslado. El art. 44 del REF dispone que "La indemnización prevista a favor de arrendatarios de fincas por el art. 44 de la ley procederá exclusivamente cuando la expropiación lleve consigo la privación definitiva del uso y disfrute de la finca por el titular arrendatario, pero no cuando la privación de derechos inherentes a la expropiación sea compatible con la continuidad del contrato arrendatario entre sus primitivas partes, en cuyo caso la indemnización a los arrendatarios será la determinada para las ocupaciones temporales, sin perjuicio de la posible aplicación en cualquier hipótesis de lo determinado en los párr.1º y 3º art. 43 de la ley".*

*El propietario de las edificaciones arrendadas tiene derecho a percibir como justiprecio el valor de las edificaciones e instalaciones que se expropián, pero no indemnización alguna por las rentas dejadas de percibir. Cuando el propietario percibe el importe del justiprecio se le compensa no solo por la privación de la titularidad del bien inmueble sino también por la imposibilidad de ejercer el uso y disfrute sobre estos bienes, como potestades integrantes del dominio, siendo indiferente a los efectos de su indemnización que el uso de tales bienes estuviese arrendado a un tercero, pues si bien la expropiación tan solo le privó de la propiedad, dada la existencia de un derecho arrendatario que pesaba sobre la finca, no es menos cierto que la pérdida de los derechos de uso y disfrute tenía como compensación las rentas que también deja de percibir. Por ello, en la fijación del justiprecio ha de compensarse al propietario por la privación que la expropiación del bien le representa, permitiéndole la adquisición de otros bienes de similares características a los expropiados y libres de toda carga y, por lo tanto, con la posibilidad de usarlos y disfrutarlos por sí mismo o arrendarlas atribuyendo las facultades de uso y disfrute a un tercero a cambio de una renta. >>.*

**SEPTIMO** .- De conformidad con lo hasta ahora argumentado, el recurso debe ser desestimado y, en aplicación del artículo 139.2º de la Ley Jurisdiccional , acordando la imposición de las costas causadas a la parte recurrente, si bien, la Sala, haciendo uso de la facultad que otorga el punto 3º del citado precepto legal y teniendo en cuenta la entidad del recurso y la dificultad del mismo, señala en 4.000 euros la cifra máxima que, por todos los conceptos, podrá ser repercutida por la parte recurrida que se personó y ejerció efectiva oposición.

Por todo ello, en nombre de SM el Rey y en el ejercicio de la potestad que, emanada del pueblo español, nos concede la Constitución.





## FALLAMOS

**PRIMERO.- NO HA LUGAR** al recurso de casación interpuesto por la representación procesal del Ayuntamiento de Manresa contra la Sentencia dictada el 8 de febrero de 2011 por la sección segunda de la Sala de lo contencioso administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma de Cataluña en el recurso seguido ante ella con el nº 490/2008 , y su acumulado 547/2008, SENTENCIA DE CONFIRMAMOS.

**SEGUNDO .-** Se hace imposición de las costas del recurso de casación a la parte recurrente, ello hasta un máximo de cuatro mil euros (4.000 euros) a repercutir por la parte recurrida que se personó y mantuvo efectiva oposición, y por todos los conceptos.

Así por esta nuestra sentencia, contra la que no cabe recurso alguno, y que se insertará en la Colección legislativa, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .

**PUBLICACIÓN.-** Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el Excmo. Sr. Magistrado Ponente D. **Antonio Jesus Fonseca-Herrero Raimundo** , estando la Sala celebrando audiencia pública en el mismo día de su fecha, de lo que, como Secretario, certifico.

FONDO DOCUMENTAL • CENDOJ