

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

SENTENCIA: 00087/2023

Recurso núm. 524 de 2019 y 52 de 2020 acumulados

Ciudad Real

SENTENCIA Nº 87

**SALA DE LO CONTENCIOSO
ADMINISTRATIVO. SECCIÓN 2ª.**

Ilmos. Sres.:

Presidente:

D. Jaime Lozano Ibáñez

Magistrados:

D. Miguel Ángel Pérez Yuste

D.ª Gloria González Sancho

En Albacete, a veintisiete 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 **524/19 y 52/20 acumulados** el recurso contencioso administrativo seguido a instancia de **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS ISLAS CANARIAS Nº 3 y 5 DE CIUDAD REAL**, representada por la Procuradora Sra. Ruiz-Morote Aragón y dirigida por el Letrado D. Alfonso Parreño Yoldi, y **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL**, representado y dirigido por el Sr. Letrado del Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real, los cuales han actuado igualmente como coadyuvantes, 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, sobre **JUSTIPRECIO**; siendo Ponente el Ilmo. Sr. Magistrado D. Jaime Lozano Ibáñez.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- COMUNIDAD DE PROPIETARIOS ISLAS CANARIAS N° 3 y 5 interpuso recurso contencioso-administrativo contra la resolución del Jurado Regional de Valoraciones de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, de fecha 20 de julio de 2019, por la cual se fijó el justiprecio en el expediente EX/CR-023/19, relativo a la expropiación por ministerio de la ley, por parte del Ayuntamiento de Ciudad Real, que afectó a la parcela catastral 0052004VJ2105S de Ciudad Real. Este recurso se numeró como 524/2019.

SEGUNDO.- El AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL interpuso por su parte recurso contencioso-administrativo contra la resolución del mismo Jurado, de 10 de diciembre de 2019, por la que se desestimó el requerimiento de revocación que el Ayuntamiento dirigió a dicho organismo respecto de la resolución que se ha mencionado en el antecedente de hecho anterior. Este recurso se numeró como 52/2020 y se acumuló al anterior.

TERCERO.- Recibido el expediente administrativo, cada una de las partes recurrentes formularon por su orden la demanda correspondiente, de las cuales se dio traslado y fueron contestadas también por su debido orden.

CUARTO.- Acordado el recibimiento del pleito a prueba y practicadas las declaradas pertinentes, se reafirmaron las partes por vía de conclusiones, tras de lo cual se señaló día para votación y fallo el día 27 de febrero de 2023.

QUINTO.- Por permiso oficial de la Magistrada D.^a Raquel Iranzo Prades, la misma no forma parte de la composición de la Sala.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- *Sobre la fecha de valoración a tener en cuenta para determinar la legislación aplicable y las condiciones físicas y económicas del bien expropiado, y, en consecuencia, sobre el método de valoración aplicable.*

El art. 149.3 LOTAU dice lo siguiente:

“3. Cuando transcurran cuatro años desde la entrada en vigor del plan sin que se lleve a efecto la expropiación de los terrenos que estén destinados a sistemas generales o dotaciones públicas locales que no hayan de ser objeto de cesión obligatoria, el procedimiento de expropiación forzosa se entenderá incoado por ministerio de la Ley si, efectuado requerimiento a tal fin por el propietario afectado o sus causahabientes, transcurre un año desde dicho requerimiento sin que la incoación se produzca.

Desde que se entienda legalmente incoado el procedimiento expropiatorio, el propietario interesado podrá formular hoja de aprecio, así como, transcurridos dos meses sin notificación de resolución alguna, dirigirse al Jurado Regional de Valoración a los efectos de la fijación definitiva del justiprecio.

La valoración se entenderá referida al momento de la incoación del procedimiento por ministerio de la Ley y el devengo de intereses se producirá desde la formulación por el interesado de hoja de aprecio”.

Así pues, la valoración se entenderá referida al momento de la incoación del procedimiento de expropiación por ministerio de la ley, y dicho momento es aquél en el que, efectuado requerimiento a tal fin, transcurre un año sin que la incoación se produzca.

Dado que el requerimiento tuvo lugar el día 10 de noviembre de 2006, es claro que la incoación del expediente de expropiación se produjo, por ministerio de la ley, el 10 de noviembre de 2007. Esta es la fecha que de termina la legislación aplicable y a la que hay que atender para determinar las condiciones físicas, urbanísticas y económicas del bien, así como la legislación aplicable.

A la anterior conclusión no se opone el hecho de que en vía administrativa el interesado defendiera como fecha de valoración la de 2006. Los actos propios no vinculan

en cuanto a la aplicación de las normas jurídicas, aplicación que debe ser decidida por este Tribunal con sujeción a Derecho. La vinculación a las hojas de aprecio, como el Tribunal Supremo ha declarado hasta la saciedad, se refiere al monto de lo pedido o incluso a las partidas o conceptos diferenciables, pero no a los elementos de cálculo utilizados para valorar (STS de 16 de Septiembre de 2013, recurso: 5918/2010, 24 de abril de 2013, recurso 3393/10, 28 de mayo de 2013, recurso 5173/2010 y 24 de junio de 2013, recurso 5225/2010).

Tampoco se opone a la anterior conclusión el hecho de que el Ayuntamiento, antes de transcurrir el año desde la solicitud, dictase un acto declarando que la expropiación no era procedente. Y no se opone, primero, porque ese acto fue anulado, y, por tanto, ningún efecto debe reconocérsele (sentencia 112/2014, del Juzgado de Ciudad Real, y 156/2016, de esta Sala). Pero, segundo, y aunque no se hubiera anulado, porque la expropiación queda incoada por ministerio de la ley si, transcurrido el año desde la petición, no se ha iniciado la expropiación por iniciativa del Ayuntamiento, y, en efecto, en este caso no se había incoado, sin que el Ayuntamiento posea capacidad alguna para impedir el efecto *ope legis* derivado de la no iniciación voluntaria del proceso expropiatorio, que por algo es *ope legis*. La afirmación de que el Ayuntamiento puede detener la incoación del procedimiento dictando una resolución de denegación o de inadmisión es contraria a la literalidad de la LOTAU, así como a su espíritu y finalidad, y a la doctrina sentada en sentencias del Tribunal Supremo de 27 de marzo de 2001 -cas. 7970/1996-, 4 de diciembre de 2012 -cas. 1811/2010 - y 9 de febrero de 2012 -cas. 6281/2008 -, y seguida por esta Sala en sentencias de 19 de febrero de 2015, recurso 424/2011 (confirmada por S.T.S. 11 de julio de 2016 cas. 1613/2015, aunque sin tratarse sobre este punto concreto en la casación), 21 de febrero de 2022, recurso 501/2019, y 27 de mayo de 2022, recurso 522/2019, citada por el actor en su escrito de conclusiones. Es cierto que la sentencia del Tribunal Supremo de 27 de noviembre de 2015 (cas. 1559/2014) parece sustentar otra doctrina, pero, aparte de ser una sola sentencia frente a las tres que hemos señalado, se basa en la interpretación del art. 69 del TRLS 1976, no del art. 149 TRLOTAU 2010 -o su antecedente art. 127 LOTAU 1998-, cuya dicción es muchísimo más explícita que la de su equivalente estatal al decir que el procedimiento queda incoado si no se produce la incoación de la expropiación por parte del Ayuntamiento, sin

alternativa alguna ni posibilidad de inadmisión municipal; desde luego, añadimos nosotros, sin perjuicio de la posibilidad del Ayuntamiento de demostrar, al discutir el justiprecio, que en realidad la incoación no se produjo, por falta de requisitos, o incluso de declarar tal cosa el Jurado al examinar su propia competencia, según hemos admitido en la sentencia dictada en el r.c.a. 195/14 .

En el escrito de conclusiones la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha cita la reiterada doctrina de esta Sala que dice que los particulares no tienen que soportar las consecuencias negativas que para la valoración puede tener (por cambio de legislación o de circunstancias) el hecho de que la expropiación no se incoe cuando debiera haberse incoado. Dice la Administración que, en este caso, debería haberse incoado la expropiación cuando lo pidió el particular, en noviembre de 2006, y que, por tanto, a esa fecha debe referirse la valoración.

Ahora bien, lo que ha dicho esta Sala, siguiendo al Tribunal Supremo (sentencias, entre otras, de 21 junio 1997, recurso 7336/1992, 4 abril 1998, recurso 7462/1993, 21 junio 1997, recurso 7336/1992, 17 junio 1999, recurso 2211/1995, 13 octubre 2009, recurso 6688/2005, 27 de junio de 2006, recurso 2531/2003, 25/05/2012, recurso 2840/2009, 18 abril 2017, recurso 3209/15, 26 abril 2018, recurso 2046/16), es que cuando la Administración no cumple con los plazos correspondientes, el particular puede elegir solicitar la valoración a la fecha en que la expropiación *se incoó* o bien a aquella en la que *debería haberse incoado*, pues se comprenderá que la Administración no puede resultar premiada por no haber incoado el procedimiento cuando debiera haberlo hecho. De modo que, si aceptásemos el planteamiento que hace la Administración, seguiría siendo claro que el interesado puede elegir como fecha a la que hay que valorar aquella en la que el procedimiento de expropiación efectivamente se incoó.

En cualquier caso, el planteamiento de la Administración no es admisible por otras razones. Las anteriores reflexiones sobre la elección de una fecha o de la otra están pensadas para la expropiación ordinaria, mientras que la expropiación por ministerio de la ley presenta unas características peculiares respecto a la ordinaria que hacen difícilmente trasladable tal doctrina. En efecto, en el caso de la expropiación ordinaria, se trata de elegir entre dos posibles momentos distintos de incoación de la misma expropiación, mientras que aquí la Administración está mezclando dos expropiaciones diferentes: una, la

que no se produjo nunca, iniciada voluntariamente por el Ayuntamiento ante el requerimiento del interesado; otra, la que sí se produjo, *ope legis*, la cual, una vez producida, posee reglas propias y distintas, como la que establece la fecha de valoración. Cambiar esa fecha por aquélla a la que la Administración podría haber incoado una expropiación voluntaria supone mezclar dos regímenes jurídicos diferentes. Precisamente la Ley, cuando activa la expropiación *ope legis*, es perfectamente consciente de que la Administración ha omitido la expropiación voluntaria, y, aun así, no remite la fecha de valoración a la solicitud del interesado, sino al momento en que se produce efectivamente la incoación. Por tanto, en el caso de la expropiación por ministerio de la ley la propia Ley no da margen ninguno para alterar esa fecha.

Por consiguiente, la fecha a considerar, como hemos dicho, es la de 10 de noviembre de 2007. El valor del bien será el que tuviera a dicha fecha y la legislación de aplicación, la vigente en ese momento, que no es sino la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, que entró en vigor en julio de 2007.

Al aplicarse dicha norma y estar, según coinciden las partes, ante un suelo en situación de urbanizado, debe valorarse, conforme al art. 23, aplicando al aprovechamiento el valor de repercusión del suelo calculado por el método residual estático; de la cantidad resultante se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista. En realidad, tanto en la hoja de aprecio del Ayuntamiento como en la del expropiado se valoró por este método, si bien fue alterado por el Jurado quien aplicó otro método por considerar aplicable la Ley 6/1998. Se trató de una alteración legítima en abstracto, pues el Jurado no está vinculado a los métodos utilizados en las hojas, sino solo a los límites cuantitativos, pero, como ya se ha dicho, desafortunada, a nuestro juicio.

SEGUNDO.- *Sobre la valoración del bien.*

En la valoración por el método residual el Ayuntamiento de Ciudad Real basó su valoración de 520.914,42 € (antes de premio de afección) en un informe del Arquitecto Municipal de 22 de noviembre de 2018. Esta valoración no es aceptable porque atiende a valores de 2018, momento en el que la valoración inmobiliaria se había alterado

enormemente respecto de la fecha de valoración, 2007, que se situaba en los momentos finales del *boom* inmobiliario anteriores al inicio de la crisis.

Tras la formulación de su hoja de aprecio, el Ayuntamiento elaboró otro dictamen donde decía valorar a 2006, con un resultado final, antes de premio de afección, de 425.343,82 €. El Jurado rechazó esta nueva valoración, indicando que el Ayuntamiento estaba vinculado a su hoja de aprecio. El Ayuntamiento se queja, señalando que se trató de la corrección de un error. Sin embargo, la decisión del Jurado -y con ello contestamos a la demanda del Ayuntamiento- fue plenamente correcta. El error corregido no fue un error material o de hecho y por tanto su corrección no podía dar lugar a una rebaja del valor ofrecido en la hoja de aprecio. El Ayuntamiento puede defender, incluso en esta vía judicial, un método o forma de valoración diverso al usado en la hoja de aprecio -como ya se ha dicho en el fundamento anterior- pero lo que no puede hacer es pretender que se valore por debajo de lo ofrecido en la hoja de aprecio, a no ser que, como hemos también indicado, se tratase de la corrección de errores materiales, aritméticos o de transcripción.

Dicho lo cual, no tenemos reparo alguno en examinar el informe que el Ayuntamiento defiende como definitivo, de 11 de febrero de 2019, a modo de argumentos asumidos por el Ayuntamiento en esta causa judicial; también podemos aceptar la alteración de datos intermedios y criterios de cálculo, en su caso; pero, como acabamos de decir, aun en caso de aceptar sus datos y conclusiones, no podremos aceptar su valoración final, que deberá ser, como mínimo, la de la hoja de aprecio, como bien indicó el Jurado Regional.

Pues bien, tenemos por un lado los informes del Arquitecto Municipal que acabamos de mencionar y, por otro, el informe de parte elaborado por D. José Javier y el informe del perito judicial D. Eusebio . Este último informe merece una especial credibilidad, por la neutralidad de su origen y forma de designación. No solo por ello, sino también porque el Ayuntamiento de Ciudad Real no compareció al acto de ratificación del perito judicial a fin de tratar de desacreditar sus conclusiones y preguntar por hipotéticos errores -que por lado esta Sala no percibe-, y además tampoco ha cuestionado, en el escrito de conclusiones, sus datos, procedimientos o conclusiones. Además, no ha llamado a su propio perito -Arquitecto Municipal- para que defienda contradictoriamente su dictamen a presencia judicial. Ciertamente, la Junta

de Comunidades de Castilla-La Mancha sí asistió diligentemente al acto de ratificación e hizo al perito preguntas pertinentes y, a juicio de esta Sala, perfectamente acertadas, pero siempre referidas al método de valoración conforme a ponencias, por lo cual no resultan finalmente relevantes, pues no es el método aplicable.

Pues bien, en cuanto al informe de 22 de noviembre de 2018, ya hemos señalado que no es aceptable porque atiende a valores de 2018. No solo eso, sino que incluso si aceptásemos los datos contenidos en ese informe, incorpora una incongruencia que provoca una infravaloración no admisible, tal y como señala el perito de parte de la demandante y confirma expresamente el perito judicial. En efecto, por un lado, carece de coherencia alguna tomar un valor *medio* de venta pero luego, al aplicar el valor de construcción, elevarlo artificiosamente aplicando calidades *superiores a la media* en vez de aplicar un coeficiente neutro 1; y, segundo, no tiene la mínima justificación volver a elevar artificiosamente el valor aplicando nada menos que un coste de rehabilitación, cuando nada hay que rehabilitar.

En cuanto al informe de 11 de febrero de 2019, renuncia a hallar testigos de venta y aplica el método de repercusión regulado en la normativa de VPO. Un sistema de valoración que el Tribunal Supremo y esta Sala admitieron en alguna ocasión bajo la vigencia de la Ley 6/1998 -que en cualquier caso no es la aplicable al caso- per siempre a falta de la posibilidad de obtener datos reales.

El dictamen del perito judicial D. Eusebio ofrece datos suficientemente justificados e ilustrados sobre el valor en venta y los demás elementos del cálculo, y no ha sido sometido a crítica alguna de contrario. Se trata de un perito independiente y de un dictamen motivado y debidamente ilustrado, que aplica el método correcto y lo hace adecuadamente en todas sus partes, habiéndolo defendido satisfactoriamente a presencia judicial sin que el Ayuntamiento haya opuesto nada en contra de sus datos, métodos o conclusiones. Por tanto, debemos atenernos al mismo.

El actor tiene la precaución, al referir la valoración a 2007 en la demanda (y no a 2006, como había hecho en la vía administrativa), de interesar del perito una valoración tanto a 2006 como a 2007, y esta última es la que hay que asumir, por supuesto siempre dentro del máximo pedido en la hoja de aprecio, que en ningún caso se supera por el perito. Así, el perito judicial establece el justiprecio para 2006 en 1.166.898,92 € y un

incremento de valor a 2007, de acuerdo con los datos de TINSA, del 9,8 %, de modo que el justiprecio a 2007 es de 1.281.255,01 € y, con el premio de afección, 1.345.317,76 €.

TERCERO.- *Sobre la indemnización del 25 % por ilegal ocupación.*

Esta indemnización no procede, por dos razones. Una, porque el Tribunal Supremo, tras la modificación introducida en la Ley de Expropiación Forzosa por Ley 17/2012, ha considerado que la doctrina que estableció al respecto dejó de ser aplicable, incluso aunque la expropiación fuera anterior a la fecha de entrada en vigor de la norma (STS 22/06/2020, recurso 2020/2019). Otra, porque dicha doctrina está establecida para la expropiación ordinaria que el expropiado impugna alegando su nulidad, escenario que no es imaginable en el caso de que sea el propio expropiado quien solicita la expropiación, siendo contradictorio querer la expropiación y al mismo tiempo reclamar su nulidad. Otra cosa es que el interesado ejerciera una acción distinta en relación con la ocupación de hecho que se hubiera producido antes de la expropiación, pero en tal caso debería haberla dirigido con ese carácter al Ayuntamiento y haber recurrido contra su posible denegación. Pero no puede considerarse como una acción aneja a una expropiación cuya nulidad no se reclama.

CUARTO.- *Sobre los intereses.*

Se solicitan intereses desde el 10 de noviembre de 2006. El Jurado no concretó la fecha desde la cual deberían computarse. Los intereses deben correr, según el art. 56 LEF, desde la iniciación legal del expediente expropiatorio, y dicha fecha es el 10 de noviembre de 2007.

QUINTO.- *Sobre las costas.*

En cuanto a las costas, no procede hacer imposición de las mismas.

Vistos los preceptos citados y demás de pertinente aplicación,

FALLAMOS

1. Estimamos parcialmente el recurso contencioso-administrativo planteado.
2. Anulamos la resolución del Jurado Regional de Valoraciones de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, de fecha 20 de julio de 2019, por la cual se fijó el justiprecio en el expediente EX/CR-023/19.
3. Fijamos el justiprecio en **1.345.317,76 €**, con sus intereses legales desde el 10 de noviembre de 2007.
4. No hacemos imposición de costas.

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

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



PUBLICACIÓN.- Leída y publicada ha sido la anterior Sentencia por el Ilmo. Sr. Magistrado D. Jaime Lozano Ibáñez, 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 veintisiete de marzo de dos mil veintitrés.