

Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 1ª, Sentencia 495/2023 de 6 Oct. 2023, Rec. 121/2021

Ponente: [López Tomás, Antonio](#)

Ponente: López Tomás, Antonio.

LA LEY 290855/2023

ECLI: *ES:TSJCV:2023:5090*

EXPROPIACIÓN FORZOSA. Justiprecio. -- Expropiaciones especiales. Urbanísticas. Criterios de valoración.

A Favor: EXPROPIADO.

En Contra: EXPROPIANTE.

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LACOMUNIDAD VALENCIANA

SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO

SECCION PRIMERA

PROCEDIMIENTO ORDINARIO [ORD] nº : 1 /000121/2021- B

N.I.G: 46250-33-3-2021-0001447

Ponente: D/Dª ANTONIO LOPEZ TOMAS

Demandante/Recurrente: Asunción, Azucena, Jose Francisco y Jose Miguel

Procurador/Letrado: FRANCISCO VERDET CLIMENT /MANUEL FELIPE SERRANO CONDE

Demandado/Recurrido: JURADO PROVINCIAL DE EXPROPIACION

Procurador/Letrado: /;ABOGACIA DEL ESTADO VALENCIA

Codemandado: AYUNTAMIENTO DE MONTSERRAT

Procurador/Letrado: ANA PERIS DE ELENA /

SENTENCIA Nº 495/2023

Ilmos. Srs.:

Presidente:

Dª. DESAMPARADOS IRUELA JIMÉNEZ

Magistrados:

D. EDILBERTO NARBÓN LAÍNEZ

D. ANTONIO LÓPEZ TOMÁS

Dª. INAMCULADA GIL GÓMEZ

D^a LAURA ALABAU MARTÍ

En la Ciudad de Valencia, a seis de octubre de dos mil veintitrés.

VISTO por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, el recurso contencioso-administrativo nº 121/2021 interpuesto por Asunción, Azucena, Jose Francisco y Jose Miguel contra la Resolución del Jurado Provincial de Expropiación de Valencia, dictada en el expediente NUM000, habiendo sido parte demandada la Administración General del Estado, y el Ayuntamiento de Montserrat. Ha sido Ponente el Magistrado Ilmo. Sr. D. Antonio López Tomás.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMER.- Interpuesto el recurso y formalizada la demanda, la parte actora solicitó se dictase Sentencia en los términos fijados en el suplico

SEGUNDO.- La representación de la parte demandada contestó a la demanda, mediante escrito en el que solicitó se dictara sentencia por la que se desestimara el recurso. El Ayuntamiento de Montserrat solicitó, asimismo, la desestimación de la demanda.

TERCERO.- El proceso se recibió a prueba, y tras el trámite de conclusiones, quedaron los autos pendientes para votación y fallo.

CUARTO.- Se señaló la votación y fallo para el día 4 de octubre de 2023, teniendo así lugar.

QUINTO.- En la tramitación del presente proceso se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Es objeto del presente recurso contencioso administrativo la Resolución del Jurado Provincial de Expropiación de Valencia, de fecha 30 de marzo de 2021 dictada en el expediente NUM000, por la que desestima el recurso de reposición interpuesto contra el Acuerdo de fijación de justiprecio

SEGUNDO.- La parte actora en su concreta y expositiva demanda, alega, como primer motivo de impugnación, errónea determinación del parámetro valor en venta (Vv), pues según el JPE el valor en venta quedaría establecido en 1.160,00 €/m²t porque se encontraría dentro de los rangos estadísticos oficiales que publica el Ministerio de Transportes basados en las transacciones reales anuales efectuadas en cada Provincia, pero, sin embargo, la parte considera que debería haberse realizado un estudio de mercado con la correspondiente homogeneización de muestras conforme establecen los artículos 22 y 24 del Reglamento de Valoraciones ([Real Decreto 1492/2011](#)), lo que determina una manifiesta infracción de estos preceptos, considerando, con el informe pericial aportado, que el Vv debería ser de 1317,49€/m²t.

Asimismo, y como segundo motivo de impugnación, errónea aplicación del coeficiente K, y ello porque según el artículo 22 del Reglamento y del Informe pericial, debería haber aplicado en vez del coeficiente 1,30 el coeficiente 1,20 porque se cumple con la totalidad de los requisitos previstos en dicho precepto.

Por todo ello solicita se dicte sentencia en los términos fijados en el suplico:

1.- Con carácter principal, para la parcela con referencia catastral NUM001, cuya superficie a justipreciar asciende a **5.451 m²**, se establezca un justiprecio de **SETECIENTOS VEINTICINCO MIL TREINTA Y SIETE EUROS CON CINCUENTA Y UN CENTIMOS DE EURO (725.037,51 €)** más el 5 % de afección (36.251,87 €) lo que da un total S.E.U.O de **761.289,38€** y para la parcela con referencia catastral NUM002, cuya superficie asciende a **1.160 m²**, se establezca una valoración de **CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y UN EUROS CON SESENTA**

CENTIMOS DE EURO (154.291,60 €) más el 5 % de afección (7.714,58 €) lo que da un total de S.E.U.O de **162.006,18 €**. **La suma de estas cantidades asciende a 923.295,56 €**.

2.- Con carácter subsidiario, de acuerdo con lo establecido en el cuadro resultante del **INFORME PERICIAL**, QUE ASCIENDE A UN TOTAL DE **955.851,44€**

TERCERO.- El Abogado del Estado se opone a la demanda y señala que, en relación al Vv obtenido por el JEF, se parte de rangos estadísticos oficiales que publica el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, basados en las transacciones reales anuales, y que por tanto reflejan un estudio de mercado suficientemente significativo.

En cuanto al coeficiente K, se aplica el 1,30, que habida cuenta que la promoción inmobiliaria que ha sido considerada, es la de vivienda unifamiliares en un núcleo urbano de baja densidad, es adecuado entre los valores existentes en la horquilla [1,20 - 1,40] y sin que por el recurrente se acredite error en la adopción de dicho coeficiente por el Jurado.

CUARTO.- El Ayuntamiento de Montserrat se opone, asimismo a la demanda y así, respecto del Vv, se remite a lo señalado en el informe del arquitecto municipal, el cual concreta la existencia de errores relativos a la localización de los testigos, de dimensión en superficie tanto de las propias parcelas como de las superficies construidas, y que ocurre lo mismo en la antigüedad de algunos de los inmuebles que se toman como referencia, en dos de los testigos aportados no constan las coordenadas y en otros casos se hace referencia a urbanizaciones que no existen en el municipio de Montserrat. Partiendo de estas premisas entiende el Ayuntamiento que las conclusiones finales del informe pericial no resultan admisibles, añadiendo errores en los coeficientes de homogeneización.

Por lo que se refiere al coeficiente K, considera que no está justificada la reducción a 1,20, por lo que la opción de un valor 1,30 resulta ser acorde con la situación del municipio de Montserrat

QUINTO.- Pues bien, así planteada la cuestión, hay que comenzar indicando que, según proclama constante Jurisprudencia, que por conocida resulta innecesaria su cita, los acuerdos de los Jurados merecen ser acogidos con el crédito y autoridad que se desprende de su doble composición técnico-jurídica y de su permanencia y estabilidad, lo cual, si bien no es óbice alguno para que los Tribunales puedan ordenar la nulidad de sus decisiones, para ello tiene que producirse una infracción de preceptos legales o un error o disconformidad patente con elementos de juicio que obren en el expediente o fueren aportados a los autos, gozando dichos organismos de la Administración Pública de cierta discrecionalidad técnica, a fin de determinar y concretar con exactitud el justo valor de los bienes expropiados, pudiendo hacer uso para lograrlo de las facultades previstas en el [art. 43 de la Ley de Expropiación Forzosa](#) , aportando sus miembros los conocimientos adquiridos por la diversa experiencia de cada uno de ellos; si no existe prueba que ante la jurisdicción contencioso-administrativa destruya las apreciaciones que hace el Jurado, ha de estarse a cuanto éste decidió, porque el recurso es un proceso a un acto que goza de la presunción de acierto.

A ello podemos añadir que la presunción de acierto de los acuerdos de los Jurados no solo puede desvirtuarse mediante prueba pericial, sino también, conforme a una constante Jurisprudencia, por cualquier otro medio de prueba admitido en derecho (sentencias de 3 de noviembre de 2011 -casación 2874/2008; de 23 de julio de 2012 -casación 3888/2009-; 7 de julio de 2015 -casación 1584/2013- y 6 de mayo y 13 de junio de 2016 - casaciones 3615/2014 y 936/2015-), e, incluso, sin necesidad de ningún medio probatorio, cuando la motivación del acuerdo demuestre la existencia de errores esenciales determinantes de la valoración realizada para cuya apreciación no sea preciso especiales conocimientos técnicos, de los que carecen los órganos jurisdiccionales.

SEXTO.- Concretados así los términos de debate, procede valorar la prueba obrante en autos, consistente en la documental obrante en el expediente administrativo, la aportada a lo autos, y el informe pericial judicial emitido por don Artemio, pues la parte actora solicitó, y la Sala lo declaró pertinente, la emisión de prueba pericial judicial.

La actora aporta, junto con la demanda, informe de GLOVAL VALUATION, en el que "en respuesta" a la resolución del JPE, realiza las siguientes consideraciones:

i. Vv: Se indica que *"Las muestras de mercado aportadas corresponden a la base de datos histórica de esta sociedad, siendo todas ellas reales, con datos contrastados, y de las que disponemos copia de la oferta existente en su momento en portales inmobiliarios de internet o fotografía de anuncio de fachada"*. Respecto de los coeficientes de homogeneización, se indica que *se han aplicado los coeficientes de homogeneización oportunos para poder ponderar cada una de las muestras con respecto a las hipotéticas viviendas que podría albergar el suelo objeto de análisis*.

ii. Coeficiente K: indica el informe que *En el caso concreto de este informe, se aplica el coeficiente $K = 1,20$, al cumplirse con los requisitos para su adopción (de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria). Monserrat es un municipio con una población de 8.188 habitantes censados en 2020. Como es lógico la dinámica inmobiliaria del municipio es muy reducida, destinándose el suelo en los cálculos efectuados a la edificación de viviendas unifamiliares*.

Veamos el informe pericial judicial.

Respecto del Vv, el perito realiza la siguiente consideración:

Método de Comparación. Estudio de Mercado

Reducciones a realizar sobre el precio de venta.

1.- Porcentaje medio negociable 5% según entorno de mercado de compraventa de inmuebles atendiendo a te situación del mismo a Fecha de devengo

2.- De acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística el IPC ha variado desde el año 2.014 en la Comunidad Valenciana un 15,70%. Es decir sobre los Precios actuales encontrados en páginas Web, en este caso la página de IDEALISTA haremos la depreciación indicada,

A continuación (página 9) realiza la Homogeneización de comparables y concluye fijando un valor unitario de mercado de 1.544,91 €/m².

En cuanto al coeficiente K, el perito señala que de acuerdo con el punto a) del [Artículo 22 del Real Decreto 1492/2011](#) y teniendo en cuenta las circunstancias del Municipio de Montserrat. el coeficiente K. podrá reducirse y considerarlo como 1,20.

En sus conclusiones, el perito alcanza los siguientes valores:

VALORACION Parcela 1 1.087.256,46€ + 54.362,82€ = 1.141.61 9.28 €

VALORACION Parcela 2 231.373,60€ + 11.568,68€ = 242.942,28€

SÉPTIMO.- Pues bien, así planteados los términos del debate, procede estimar la demanda en los términos que se van a desarrollar a continuación.

En primer lugar, y por lo que al Valor en venta (Vv) se refiere, el perito de designación judicial obtiene 6 testigos del portal IDEALISTA de viviendas unifamiliares, en un rango para una superficie construida similar y en un entono de calidad semejante. Tras la aplicación de los coeficientes de homogeneización, como hemos visto, obtiene un Vv incluso superior al señalado por la parte, por lo que para la Sala, la prueba citada desvirtúa lo resuelto por el JPE

A ello hay que añadir que en la resolución del JPE no constan los testigos utilizado, remitiéndose a una fórmula genérica y estereotipada, por lo que carece de la suficiente motivación.

En consecuencia, la Sala, valorando la prueba obrante en autos, considera que queda desvirtuada la presunción de acierto del JPE

OCTAVO.- En segundo lugar, por lo que al coeficiente k se refiere, el artículo 22 del Reglamento de

Valoraciones establece que

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

En este caso, el JPE fija un coeficiente de 1,30 atendiendo a la promoción inmobiliaria de vivienda unifamiliar en núcleo urbano de baja densidad, mientras que tanto el informe de parte como el informe pericial judicial fija el coeficiente en 1,20. La dinámica inmobiliaria que consta en el Anexo ii del informe pericial aportado así lo justifica, por lo que procede estimar esta pretensión.

En consecuencia, atendiendo a los importes fijados en la hoja de aprecio, se estima la demanda y se fija el justiprecio de las dos fincas en las siguientes cantidades:

Parcela 1: 761.289,38€

Parcela 2: 162.006,18€

OCTAVO.- En aplicación del [art. 139.1 de la Ley 29/1998](#), se imponen las costas a la administración demandada (JPE), y teniendo en cuenta la actividad procesal desplegada por las partes y la complejidad del asunto, se fija la cuantía máxima de 2000 por todos los conceptos.

FALLAMOS

1.- SE ESTIMA el recurso interpuesto por Asunción, Azucena, Jose Francisco y Jose Miguel contra la Resolución del Jurado Provincial de Expropiación de Valencia, de fecha 30 de marzo de 2021 dictada en el expediente NUM000, por la que desestima el recurso de reposición interpuesto contra el Acuerdo de fijación de justiprecio

2.- Se anula y se deja sin efecto dicha resolución, por ser contraria a derecho, y se reconoce, como situación jurídica individualizada, el derecho de la mercantil recurrente a percibir el justiprecio por los siguientes importes:

Parcela 1: 761.289,38€

Parcela 2: 162.006,18€

3.- Se imponen las costas a la administración demandada en la forma establecida en el fundamento octavo.

A su tiempo, y con certificación literal de la presente sentencia, devuélvase el expediente administrativo al órgano de su procedencia.

Esta Sentencia no es firme y contra ella cabe, conforme a lo establecido en los [artículos 86 y siguientes de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa](#), recurso de casación ante la Sala 3ª del Tribunal Supremo o, en su caso, ante la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana. Dicho recurso deberá prepararse ante esta Sección en el plazo de treinta días a contar desde el siguiente al de su notificación, debiendo tenerse en cuenta respecto del escrito de preparación de los que se planteen ante la Sala 3ª del Tribunal Supremo los criterios orientadores previstos en el Apartado III del [Acuerdo de 20 de abril de 2016 de la Sala de Gobierno del Tribunal Supremo, sobre la extensión máxima y otras condiciones extrínsecas de los escritos procesales referidos al Recurso de Casación ante la Sala Tercera del Tribunal Supremo](#) (BOE número 162 de 6 de julio de 2016). Así, por esta nuestra sentencia, que es firme, lo

pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACIÓN: Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el Ilmo. Sr. Magistrado Ponente designado para la resolución del presente recurso, estando celebrando audiencia pública esta Sala, de lo que certifico como Letrada de la Administración de Justicia de la misma. Valencia, en la fecha arriba indicada.