

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD
VALENCIANA**

**SALA DE LO CONTENCIOSO- ADMINISTRATIVO
SECCIÓN CUARTA**

En Valencia, a 20 de enero de dos mil veintiuno.

La Sección Cuarta de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, compuesta por los Ilmos. Sres. magistrados:

D. MIGUEL ANGEL OLARTE MADERO (Presidente).
D.MANUEL JOSÉ DOMINGO ZABALLOS (Ponente).
D ANTONIO LÓPEZ TOMÁS.

ha pronunciado la siguiente:

SENTENCIA nº 20/2021

En el recurso contencioso administrativo nº 498/2.017, interpuesto por ALUMIFER ESTRUCTURAS SL, representada por la procuradora Doña Asunción García de la Cuadra Rubio y asistidos por el letrado D. García Pérez Ruiz José Manuel Vila Reyes Rafael contra resolución del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Valencia, dictada el 28 de septiembre de 2019 en el expediente número 394/2017 por el que se determinó el justiprecio de 1.592 m² en el polígono catastral 48, parcela 404 del T.M. de Requena, afecta al Proyecto Actuaciones de mejora en la carretera CV-455 TRAMO El Pontón-El Azagador.

Han sido parte demandada la Administración General del Estado, representada y asistida por el Abogado del Estado y codemandada la Diputación provincial de Valencia, representada y asistida por letrada de su servicio jurídico. Es Ponente el Magistrado Ilmo. Sr. D. Manuel José Domingo Zaballos, que expresa el parecer de la Sala.

Materia. Expropiación forzosa

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Interpuesto el recurso el 21 de diciembre de 2017 y

seguidos los trámites prevenidos por la Ley, se emplazó a la parte recurrente para que formalizara la demanda, lo que verificó mediante escrito presentado el 12 de abril de 2017, en el que suplicó se dictara Sentencia estimatoria del recurso, en los términos que se verán.

Segundo.- Contestó a la demanda el Abogado del Estado en fecha 31 de mayo de 2017; escrito en el que solicitó se desestimara la misma por ser ajustado a derecho el acuerdo del Jurado. La letrada de la Diputación provincial de Valencia presentó su contestación en fecha 12 de abril de 2018, con el mismo pedimento que la Administración general del Estado.

Tercero.- Por Decreto del letrado de la Administración de Justicia de 12 de julio de 2018 se fijó la cuantía del recurso en 42.661,08 €.

Cuarto.-Solicitado el recibimiento a prueba del pleito por la actora y por la codemandada, el auto de 1-10-2018 abrió el trámite admitiendo documental y documental-pericial.

Quinto.-Practicada que fue la prueba admitida, por diligencia de ordenación de 13 de diciembre de 2018 se emplazó a las partes para presentar conclusiones, haciéndolo la actora en fecha 7-1-2019, el Abogado del Estado el día 23 de enero de 2019 y la Diputación el 24-1-2019 .

Sexto.-Por providencia de 2 de diciembre de 2020 se fijó para votación y fallo el 20de enero de 2021.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- Tiene por objeto el presente recurso contencioso-administrativo la resolución del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Valencia, dictada el 28 de septiembre de 2018 en el expediente número 394/2017 por la que se determinó el justiprecio de 1592m2 en el polígono catastral 48, parcela 404 del T.M. de Requena, afecta al Proyecto Actuaciones de mejora en la carretera CV-455 TRAMO El Pontón-El Azagador.

Partió el Jurado de Expropiación de la clasificación del suelo en el instrumento urbanístico general como no urbanizable y en situación básica de suelo rural, con aprovechamiento real “ terreno sin cultivar”. Se refiere temporalmente la valoración al día 22-3-2017, fecha en que el expropiado recibió la notificación de la Administración para que formulara la hoja de aprecio- art. 36 LEF, iniciación del expediente de justiprecio). En consecuencia, el Jurado aplica las prescripciones sobre valoraciones recogidas en el Texto Refundido de la Ley de Suelo y

Rehabilitación Urbana, aprobado por R.D.Leg.7/2015, de 30 de octubre (TRLSRU). Considerando la situación básica del suelo ex art. 21.2 a) - situación básica de suelo rural- y conforme al artículo 36 de dicho cuerpo legal, se tasan los terrenos mediante el método de capitalización de renta real o potencial (el más alto de los dos), según el estado en el momento de la referencia temporal indicada. Como quiera que no le fue facilitado al jurado información técnica, económica y contable que permitiera conocer la renta real, acudió a obtener la potencial del aprovechamiento viña de secano; renta conforme determina el art. 9 del Reglamento de Valoraciones, de la ley de Suelo, aprobado por R.D. 1492/2011, de 11 de octubre (RGVs), aplicando la fórmula $R = I - C$, siendo R la renta anual de explotación real o potencial, en euros por Ha, I los ingresos anuales de la explotación también en €/Ha, y C, los costes de anuales de explotación...€/Ha. Estimados los ingresos en 2.465€/Ha (resultado de operar con producción vendible 7.250€ /Ha y precio venta a razón de 0,34€/Ha), se llega a 493€/Ha. Los costes anuales de explotación atendida la realidad física de la finca se estiman en un 80% de los ingresos calculados,. A ello sigue la capitalización de la renta constante siguiendo la fórmula matemática del art. 13 a) del RGV tipo de capitalización conforme dispone el art. 12.1 b) del mismo reglamento con los pormenores del apartado VI del acuerdo, llegando a 28.714,54€/Ha, de manera que resulta la cifra de 2,87€/m². Conforme al artículo 17 del repetido reglamento de Valoraciones, el factor de localización se estimó en 1,64, lo que supuso un valor final unitario del suelo de 4, 71€/m². Sumado el premio de afección ex art. 47 LEF (5%)(374,92€), el justiprecio total alcanzó la suma de 7.498,32€.

Segundo.- Pretende la mercantil dicte sentencia la Sala por la que se declare contrario a derecho y anule el acuerdo impugnado, y se determine nuevo justiprecio en la suma de 42.661,08€, ya incluido el premio de afección, con los intereses que legalmente correspondan.

En su pedimento desestimatorio del recurso, el Abogado del Estado sostiene que no se ha desvirtuado la presunción de legalidad y acierto del acuerdo impugnado, partiendo del estado del terreno en situación de rústico. La Diputación provincial codemandada se suma al pedimento, que apoya abundando en la corrección del punto de partida - suelo en situación básica de rural- y motivada resolución del órgano estatal que ajustó su misión valorativa a las prescripciones a las normas de aplicación, TRLSRU-2015 y Reglamento General de Valoraciones de 2011

Tercero.- Es pacífico en la jurisprudencia de la Sala tercera del Tribunal Supremo el criterio de que las resoluciones de los Jurados gozan de una

presunción "iuris tantum" de legalidad y acierto en la cuantificación del justiprecio; presunción que puede ser combatida y revisada en vía Jurisdiccional en los supuestos de infracción de preceptos legales, o notorio error material, o cuando se acredite una desajustada apreciación de los datos materiales, o cuando la valoración no esté en consonancia con la resultancia táctica del expediente. Dicha presunción es destruible por prueba en contrario admitida en derecho, habiendo señalado el alto Tribunal en sentencias como la de 23-7-12 y 8-11-11 que no ceñida al dictamen del perito de designación judicial. No obstante, a mayor abundamiento, si bien es cierto que una antigua corriente jurisprudencial exigía dictamen de perito designado mediante insaculación para que, de resultar aquél convincente, pudiera destruirse la presunción de acierto del acuerdo del Jurado, hace ya tiempo que la jurisprudencia de la Sala no se orienta en ese sentido. Como es sabido, de conformidad con la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero de 2000, la prueba pericial consiste normalmente en informe pericial de parte; y dado que en el proceso contencioso-administrativo, según dispone el *art. 60.4 LJCA*, "la prueba se desarrollará con arreglo a las normas generales establecidas para el proceso civil", a lo dispuesto por el *art. 360 LEC* sobre el informe pericial de parte como modo normal de la prueba pericial ha de estarse. Si a ello se añade que la ley no impone ninguna clase de prueba tasada para destruir la presunción de acierto de los acuerdos del Jurado, sólo cabe concluir que ese resultado puede lograrse mediante cualquier medio de prueba admitido en derecho; así sentencias del Tribunal Supremo 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.

Cuarto.- La mercantil demandante sostiene que es indebida la valoración del bien expropiado porque, como viene manteniendo desde la vía administrativa, la superficie expropiada no son simples terrenos agrícolas sin cultivo, sino terrenos que tienen atribuido un aprovechamiento urbanístico en virtud de Declaración de Interés Comunitario para la instalación de una industria de montaje y alquiler de carpas de gran tamaño, concedida por resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y vivienda, de fecha 15 de septiembre de 2008(hoja 45 del expte); terrenos que se encuentran urbanizados y destinados a uso industrial, conforme a las previsiones del DIC, y con todos los servicios urbanísticos exigidos por dicho instrumento urbanístico; frente a lo que recoge el acta de ocupación, la

declaración de interés comunitario atribuye aprovechamiento urbanístico de 0,1999m²/m²s a todos los terrenos que integran la finca. Por consiguiente el terreno expropiado debe ser considerado y valorarse a efectos de justiprecio como suelo urbanizado conforme a lo previsto en el artículo 21.3 del TRLSRU. Invoca el art. 33 de la Constitución Española, en conexión con sus artículos 103,106 y 9.3, los artículos 34, 37 y 21 del repetido Texto Refundido de la ley de Suelo de 2015 dos sentencias del TS(26-9-1995, R.26-9-1995 y de 27-5-1995) y otra de esta misma Sala, de 20-6-2002(R. 802/1998)

Adelantamos la suerte desestimatoria del recurso.

Quinto.-Es pacífico en la jurisprudencia del Tribunal Supremo, desde principios de la década anterior y esta Sala obviamente sigue, (p. ejemplo, S, 518/2018, de 27 de dic., F.J. 4º) que, con la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, cambiaron los criterios de valoración del suelo, desvinculando su tasación de la clasificación urbanística, para atender exclusivamente a su situación; es así que vino establecido en el *artículo 21.2 de aquél cuerpo legal* que "El suelo se tasarà 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". Se atiende, por tanto, a la situación fáctica o real del terreno en el momento de su valoración, distinguiendo en su artículo 12 dos situaciones posibles: suelo rural o suelo urbanizado

La situación de suelo rural no solo se aplica a los terrenos que tradicionalmente se han considerado como tales, por estar excluidos del proceso de transformación urbanística o por la protección de sus valores ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales entre otros, sino también (art. 12.b) para "el suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente>>. En contraste, tan solo puede valorarse como suelo urbanizado el que se integra de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población, contando "con todas las dotaciones y servicios requeridos por la legislación urbanística sin o puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento",(art. 12.3). De ahí que no se alcanza la consideración de suelo urbanizado hasta que se ha concluido el proceso de urbanización.(...)En definitiva, la Ley 8/2007 desvincula la valoración del suelo de su clasificación urbanística y atiende únicamente a su situación fáctica como suelo completamente urbanizado. En palabras del Tribunal Constitucional, sentencia 141/2014 de 11 de septiembre"La actual

opción del legislador, de desligar definitivamente la valoración de la clasificación del suelo, persigue, por otra parte, tal y como se explica en la exposición de motivos de la Ley, paliar la especulación, en línea con el mandato constitucional *ex art. 47 CE*, y lograr que la valoración se lleve a cabo conforme a "lo que hay" y no a lo que "dice el plan que puede llegar a haber en un futuro incierto", a cuyos efectos la ley distingue dos situaciones: la de suelo rural, que es aquel que no está funcionalmente integrado en la trama urbana, y la de suelo urbanizado, que es el que ha sido efectiva y adecuadamente transformado por la urbanización. Ambos se valoran, como sigue razonando la exposición de motivos, "conforme a su naturaleza, siendo así que sólo en el segundo dicha naturaleza integra su destino urbanístico, porque dicho destino ya se ha hecho realidad. Como no podría ser de otro modo -en tanto que Texto Refundido- el cuerpo legal aplicable en fecha de referencia temporal y vigente en la actualidad, de 30 de octubre de 2015, mantiene las mismas prescripciones en sus artículos 21, 37, 38 y concordantes. Por citar resolución más reciente del alto tribunal, la STS de 22-1-2019 (R.668/2018), nos ilustra en ese sentido, pudiendo leerse en su F.J. tercero: (...) En efecto, hemos de recordar que, a los efectos de valoración, el Texto Refundido parte de un presupuesto novedoso en cuanto a lo que había sido tradicional en las llamadas expropiaciones urbanísticas; porque ya se prescinde, a efectos de valoración, de las clasificaciones tradicionales del suelo en nuestra normativa urbanística, de tal forma que, conforme a lo establecido en el artículo 12 del Texto Refundido, a los efectos de valoración, se distingue entre el suelo rural y el urbanizado, con independencia de como se clasifiquen los terrenos en el planeamiento, fijando el mencionado precepto las condiciones de uno y otro tipo de suelo. Ello comporta que nada impide que el suelo urbano pueda no estar urbanizado y que el urbanizable tampoco pueda estarlo, en ninguna de sus clásicas categorías de programado y no programado --o sus equivalentes de sectorizado o no--; y ello sin perjuicio de la regla intertemporal que se establece en la Disposición Transitoria Tercera del Texto Refundido.

Sexto.- Proyectado lo anterior al caso de autos, mal podría prosperar el recurso de la mercantil propietaria de la superficie expropiada, porque sus argumentaciones y pretensión, como el informe de arquitecto en que se basa (que ya aportó en vía administrativa) incurren en el error de desconocer la clave del sistema de valoraciones a efectos - entre otros- de la determinación del justiprecio. Invoca la parte actora correctamente el artículo 21 del TRLSRU (situaciones básicas del suelo), pero sin discutir realmente el estado en que se encontraban los 1592 m² expropiados en la fecha de referencia temporal para la valoración, principios de 2017: situación básica del suelo rural, con aprovechamiento real "terreno sin cultivar". Aunque como consecuencia de la Declaración de Interés Comunitario resolución de 15-septiembre de 2008 que refiere en su demanda, los terrenos pudieron pasar a tener

un aprovechamiento distinto del propio de los suelos rústicos y se les dotara (por terceros y sin su contribución) de los servicios urbanísticos aptos para su uso industrial, ello no constituye razón legal para que el terreno *deba considerarse como suelo urbanizado*; esa idea es completamente opuesta al espíritu y literalidad del novedoso régimen de valoraciones introducido por la Ley 8/ 2007, de 28 de mayo, de Suelo y a la jurisprudencia de la que nos hemos hecho eco. Las sentencias del TS que se citan en la demanda no bien al caso; aparte de muy anteriores a la LS-2007, recuerdan la susceptibilidad del control jurisdiccional sobre los acuerdos de los jurados de expropiación - lo que estamos haciendo- y la exigencia de motivación - lo que en el caso de autos no ofrece ninguna duda- y la sentencia de esta Sala en igual sentido, sin ligazón alguna a la problemática litigiosa de autos.

En fin, como quiera que no se ha discutido aspecto alguno de la valoración del Jurado como suelo rural, ha de mantenerse la presunción de corrección legal de la fijación del justiprecio en el expte 394/2017 del Jurado provincial de expropiación forzosa de Valencia.

Séptimo.- Conforme al art. 139.1 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción, dado el pronunciamiento desestimatorio, han de imponerse las costas procesales a la actora. Lo hacemos activando la facultad del nº 4 de dicho artículo en un máximo por todos los conceptos de 1600€

En base a los anteriores hechos y fundamentos jurídicos y vistos los artículos citados y demás de general aplicación; en el nombre del Rey y por la autoridad que nos confiere la Constitución Española,

FALLAMOS:

DESESTIMAR el recurso contencioso administrativo interpuesto por ALUMIFER ESTRUCTURAS SL , contra resolución del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Valencia, dictada el 28 de septiembre de 2019 en el expediente número 394/2017 por el que se determinó el justiprecio de 1.592 m2 en el polígono catastral 48, parcela 404 del T.M. de Requena, afecta al Proyecto Actuaciones de mejora en la carretera CV-455 TRAMO El Pontón-El Azagador.

Con imposición de las costas procesales a la demandante en al suma máxima de 1600€

A su tiempo, con certificación literal de la presente Sentencia, devuélvase el expediente administrativo al centro 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, de la que se unirá certificación a los autos, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACIÓN.-Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el Ilmo. Sr. Magistrado Ponente que ha sido para la resolución del presente recurso, estando celebrando audiencia pública esta Sala, de la que como Letrada de la administración de Justicia, certifico. En Valencia, a la fecha arriba indicada