



Roj: **STSJ AND 17486/2024 - ECLI:ES:TSJAND:2024:17486**

Id Cendoj: **29067330022024100995**

Órgano: **Tribunal Superior de Justicia. Sala de lo Contencioso**

Sede: **Málaga**

Sección: **2**

Fecha: **06/11/2024**

Nº de Recurso: **2/2023**

Nº de Resolución: **2786/2024**

Procedimiento: **Procedimiento ordinario**

Ponente: **MARIA ROSARIO CARDENAL GOMEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, Ceuta y Melilla - Sala de lo Contencioso-Administrativo de Málaga

Avda. Manuel Agustín Heredia, 16, 29001, Málaga.

N.I.G.:2906733320230000020.

Procedimiento: Procedimiento Ordinario 2/2023.

De: Andrea y Fidela

Procurador/a:MARIA ENCARNACION TINOCO GARCIA

Contra: COMISION PROVINCIAL DE VALORACIONES

Letrado/a: LETRADO DE LA JUNTA DE ANDALUCIA - MALAGA

Codemandado/s: AYUNTAMIENTO DE NERJA

Letrado/a: S.J.AYUNT. NERJA

SENTENCIA NÚMERO 2786/2024

ILUSTRÍSIMOS SEÑORES/A:

PRESIDENTE

D. FERNANDO DE LA TORRE DEZA

MAGISTRADA/O

D^a MARÍA ROSARIO CARDENAL GÓMEZ

D. SANTIAGO MACHO MACHO

Sección Funcional 2^a

En la ciudad de Málaga, a seis de noviembre de 2024

Visto por la Sección funcional 2^a.ª de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Málaga, constituida para el examen de este caso, ha pronunciado la siguiente sentencia en el **recurso número 2/20123** de cuantía determinada ascendente a 402.502,37 euros, interpuesto por **Dña. Fidela Y Dña. Andrea** representada por la procuradora de los tribunales Sra, Tinoco García y dirigida por el letrado don Jesús Romero Gallego, siendo parte demandada, la **JUNTA DE ANDALUCÍA**(Comisión Provincial de Valoraciones de Málaga), representada y asistida por letrado de su gabinete jurídico, Sr. Bermúdez González y parte codemandada el **AYUNTAMIENTO DE NERJA**,representado y asistido por el letrado de dicho Consistorio D. Sergio Ramos Rodríguez .

Ha sido ponente la Ilma. Sra. Doña María del Rosario Cardenal Gómez, quien expresa el parecer de la Sala.



ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-Por la representación procesal de la parte demandante , se interpuso recurso contencioso administrativo ante esta Sala , dando lugar al recurso núm. 2/2022.

Admitidos a trámite el recurso reclamado el expediente y recibido, se confirió traslado del mismo a la parte demandante para que formalizara la demanda lo cual realizó solicitando dictado de sentencia estimatoria de la demanda que declare no ajustado a derecho y anule los acuerdos determinando el justiprecio en la cantidad de 556.484,28€, incluido el 5% del premio de afección, cantidad a la que se deberá añadir el interés legal previsto en los arts. 56 y 57 LEF. Costas.

SEGUNDO.-Dado traslado a la Administración autonómica para contestar a la demanda, presenta escrito exponiendo cuanto tiene por oportuno para pedir sentencia desestimando el recurso en todos sus pedimentos

Conferido traslado a la parte codemandada , la cual, tras realizar sus alegaciones, solicitó también la desestimación del recurso

TERCERO. -Recibido el recurso a prueba se practicó con el resultado que obra en autos, y tras verificarse por escrito el trámite de conclusiones, quedaron los autos conclusos para votación y fallo, habiéndose señalado el día para votación y fallo, lo que se efectuó. Se han observado las prescripciones legales en la tramitación de este recurso.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.-Es objeto del presente recurso jurisdiccional el Acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Valoraciones en su sesión celebrada el 29 de noviembre de 2022, por el que se resuelve desestimar los recursos de reposición interpuestos contra el Acuerdo Adoptado por la Comisión Provincial de Valoraciones en su sesión celebrada el 15 de junio de 2022 de fijación del justiprecio en 153.981,91 euros, por la expropiación forzosa de la finca n.º NUM000 del proyecto de urbanización para nuevo "Centro de Salud", en el Sistema General de Equipamientos SG-EC.2 del PGOU de Nerja, en el T.M. de Nerja. El anterior Acuerdo fue notificado el día 2 de diciembre de 2022.

Dicha resolución fija como justiprecio el importe total de 153.981,91 euros, de los que 146.649,44 euros corresponden al valor del suelo a razón de 279,66 m²T x 613 ,42 €/m²= 171.551,83 € -23.143,27 fijados como cargas de urbanización, correspondiéndose el resto -7.332,47€ euros- con el premio de afección.

SEGUNDO.- Alegaciones de D^a Fidela y D^a Andrea en su condición de parte demandante.

Antecedentes de Hecho:

I.- Mis representadas son propietarias de la finca número NUM001 del Registro de la Propiedad de Torrox. Parte de dicha finca, concretamente 843,73 m², fueron cedidos para la construcción de un Centro de Salud al Ayuntamiento de Nerja en base a escritura pública de segregación y cesión anticipada de fecha 19 de junio de 2009 que se pone de manifiesto en el informe de los servicios técnicos del Ayuntamiento de Nerja y se adjunta a nuestra Hoja de Aprecio. Tras dicha cesión, la finca registral citada cuenta con una superficie de 847 m². El presente procedimiento se ha seguido para la expropiación de parte de esta finca en la superficie de 310,73 m². Respecto al resto, 536 m², consta en tramitación en el Ayuntamiento de Nerja, el "expediente de expropiación urbanística NUM002 (Fase 2)" para la misma finalidad pública relativa a completar la superficie necesaria para la construcción de equipamiento social- asistencial consistente en edificio para nuevo Centro de Salud con sus correspondientes obras de urbanización. Para esta nueva expropiación se sigue en la Comisión Provincial de Valoración el expediente NUM003 cuya tramitación se encuentra en la fase de calificación del expediente como expropiatorio acordada con fecha 18.11.2022. II.- Seguido el expediente expropiatorio municipal, mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 3.05.2021 se fija el justiprecio en la cantidad de 66.305,87 €, incluyendo el 5% del premio de afección. III.- Presentada disconformidad con la hoja de aprecio municipal, el expediente se remite a la Comisión Provincial de Valoraciones (en adelante CPV) tramitándose el expediente NUM004

En dicho expediente, con fecha 20.04.2022 se emite Propuesta de Acuerdo de valoración de fijación del justiprecio por importe de 166.778,17 €, incluyendo el 5% de premio de afección. IV.- En sesión de la CPV de fecha 15.06.2022 se Acuerda definitivamente la fijación del justiprecio en la cuantía de la propuesta de 166.778,17 €. V.- Finalmente, en sesión celebrada el día 29.11.2022 se dicta la resolución por la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto frente al Acuerdo de la CPV de 15.06.2022, fijando el justiprecio en la cantidad de 153.981,91 €, incluido el 5% del premio de afección.

Dicha parte actora en apoyo de sus pretensiones esgrime, en síntesis, los siguientes motivos de impugnación:



1) Aunque en su hoja de aprecio cuantifica el justiprecio en la cantidad de 899.731,02€ ello se debió a un error porque la valoración se realiza sobre una superficie de 502,39m² y no sobre la superficie correcta de 310,73 m².

Subsanado el error queda determinado el justiprecio de la siguiente forma:

$E = 2,39 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} \times 310,73 \text{ m}^2\text{s} = 742,64 \text{ m}^2\text{t}$ VRSi = Repercusión del uso mayoritario 713,65 €/m² VS = 742,64 M²T X 713,65 €/M²T = 529.985,03 € Queda determinado por lo tanto el Justiprecio en la forma siguiente: SUPERFICIE OBJETO DE EXPROPIACIÓN 310,73 M²S EDIFICABILIDAD 2,39 M²T/M²S VALOR DE REPERCUSIÓN 713,65 €/M²T VALOR DEL SUELO 529.985,03 € 5% PREMIO DE AFECCIÓN 26.499,25 € JUSTIPRECIO 556.484,28 €

2) En cuanto al Ambito Espacial Homogéneo (AEH) y la edificabilidad media asignada:

Por la CPV se expresa: "...Al no tener asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística se le asigna la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías de ordenación urbanística los haya incluido. En este caso se establece la edificabilidad media igual a 1 m²t/m²s pues se han tomado como referencia los suelos residenciales urbanos no consolidados en el entorno y colindantes con dicha actuación, NC-61 y NC-62, ambos con ordenanzas mayoritarias EM 2." Conforme a nuestra Hoja de Aprecio afirmamos que, conforme al artículo 37.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, TRLS, "Para la valoración de un suelo urbanizado que no está edificado, y cuyos terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privativo por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido" A tal efecto se fija el ámbito espacial homogéneo que comprende la zona delimitada al Norte por la Avenida de Pescia, Sur y Este por la calle San Miguel y Oeste el límite de suelo urbano

El AEH no puede venir determinado por el planeamiento municipal, sino que debe responder a la realidad física.

En este sentido, considerado el AEH, por el Técnico redactor de la Hoja de Aprecio se justifica de forma pormenorizada una edificabilidad asignada de 2,39 m²t/m²s, exponiendo al respecto un estudio por manzanas, superficies y usos. Así, para dicha valoración, en consonancia con la Jurisprudencia del Tribunal Supremo (STS de 27 de enero de 2017; 27 de septiembre de 2016; o la 15 de julio de 2013 entre otras), se aplica al caso concreto la fórmula:

..... Donde: - EM: Edificabilidad Media «Ponderada» del Ámbito (m²t/m²s «ponderados» del uso mayoritario o Uas/m²s). - IEi: Índice de «Edificabilidad asignada» a cada Parcela «i» del Ámbito (m²t/m²s). - Si: Superficie de cada Parcela «i» integrada en el Ámbito (m²s). - VRSi: Valor Repercusión del Suelo correspondiente al «uso asignado» a cada Parcela «i» (€/m²t). - VRSr: Valor Repercusión del Suelo correspondiente al Uso mayoritario (Característico) del Ámbito (normalmente, el de mayor edificabilidad) (€/m²t). - VRSi/VRSr: Coeficiente de Ponderación (correctamente determinado en función de los valores de repercusión). - SA: Superficie del Ámbito Espacial Homogéneo(m²s). - SD: Superficie de «suelo Dotacional existente» ya afectado a su destino (m²s). Así para el caso que nos ocupa debemos considerar que en el ámbito homogéneo existe un único uso, que es el residencial, por lo que la fórmula a emplear será: Así de lo anterior se ha de considerar que la sumatoria ? (IEi x Si) es la suma del volumen edificable de cada una de las parcelas lucrativas del cuadro anterior, lo que supone una extensión superficial de 53.272,74 m²t

Con respecto a (SA- SD) se considerar que Superficie Total del AEH (SA) es 67.281,00 m²s y que Superficie de «suelo Dotacional existente» ya afectado a su destino es 45.024,12 m²s de lo que implica que: SA - SD = 67.281,00 m²s - 45.024,12 m²s = 22.256,88 m²s De todo lo anterior se considera que EM, Edificabilidad Media «Ponderada» del Ámbito es igual a 2,39 m²t/m²s en base a la fórmula: 53.272,74 m²t / 22.256,88 m²s = 2,39 m²t/m²s Sin perjuicio de lo anterior, si bien en un primer momento se delimitó el AEH expuesto, ciertamente, con motivo del recurso interpuesto, calculamos la edificabilidad tomando como AEH los sectores de suelo no consolidado NC-62 y NC-61, determinando para estos una edificabilidad media de 1,92 m²t/m²s.

3).- Valor de repercusión

La CPV indica en su informa que el estudio de mercado se realiza en el año 2022 y luego se traspone a fecha de aprecio, mientras que nuestra valoración lo hace con testigos del año 2021 y por tanto del momento exacto de la fecha de aprecio. La trasposición puede llevar a dos errores, no utilizar un coeficiente de trasposición adecuado y que los datos del mercado del año 2022, no reflejen el estado de mercado inmobiliario para la fecha de la hoja de aprecio año 2021. La valoración de la CPV considera una volatilidad del mercado de manera que reduce el valor obtenido en su estudio de mercado en un 10% en base a lo establecido en el artículo 24.1 del RVLS, el cual establece: "Cuando en el conjunto de comparables seleccionadas se aprecien diferencias



sustanciales entre los precios de oferta y los valores reales de mercado, podrá aplicarse un coeficiente corrector de valor comprendido entre 0,7 y 1, siempre que esta circunstancia quede debidamente justificada en la valoración." Así, se considera que existe incumplimiento de lo establecido en el artículo 24.1 del RVLS, por cuanto en el informe no se justifica debidamente esa circunstancia de diferencias sustanciales entre los precios de oferta y los valores reales de mercado, por cuanto en el estudio de mercado de la CV no se tienen datos de los valores reales de mercado, ya que únicamente se han estudiado las ofertas. Por todo lo anterior, deben prevalecer los datos de mercado aportados en nuestro informe *pericial*.

4).- Cargas pendientes

Aduce la CPV la aplicación del artículo 22.3 del Reglamento de Valoraciones para descontar los gastos y cargas de urbanización pendientes. Este artículo establece: " 3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión: [...] En consonancia con el artículo expuesto, el artículo 37 del TRLS, su apartado 1,c) regula: "Artículo 37. Valoración en el suelo urbanizado. 1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física: [...] c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista." Pues bien, resulta evidente que la finalidad de la anterior regulación es descontar aquellas obras pendientes para dotar a los suelos de la condición de solar, en cuanto obras de urbanización. En el caso que nos ocupa, no debe aplicarse repercusión por cargas urbanísticas al considerarse que no existen deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista. En este sentido, las obras de urbanización ejecutadas en la parcela se han realizado en relación a la concreta edificación (centro de salud) pretendida, pero en ningún caso deben considerarse como necesarias para realizar la edificabilidad prevista (obras estas que deben ceñirse a las infraestructuras, conexiones y acometidas para adquirir la parcela la condición de solar), tal y como exige expresamente la norma citada. Así en nuestra hoja de aprecio, tras un estudio pormenorizado, se justifica que la parcela en cuestión ya contaba con todos los servicios e infraestructuras urbanísticas que le otorgaban la condición de solar.

5).- De la condición de Suelo Urbanizado.

Rechazando la pretensión del Ayuntamiento de Nerja de considerar el suelo en situación básica rural por no ajustarse a la legalidad, hemos de dejar constancia que esta parte justificó de forma pormenorizada en la Hoja de Aprecio la situación de suelo urbanizado, fundamentos en los que nos ratificamos y damos por reproducidos, poniéndose de relieve que dicho criterio de suelo y urbanizado es compartido por la Comisión Provincial de Valoraciones al afirmar literalmente: "Como conclusión, consideramos que el suelo debe valorarse en situación básica de suelo urbanizado por estar integrado el mismo en la malla urbana y considerarse ordenados en ejecución del correspondiente instrumento para la implantación de equipamiento comunitario."

La parte demandada considera el Acuerdo de la CPV plenamente adaptado a la legalidad:

Resultan cuestiones no discutidas tanto la superficie valorada como la edificación que haya de darse a los terrenos.

La CPV con respecto a la clasificación del suelo ha concluido que *el suelo debe valorarse en situación básica de suelo urbanizado*, por lo que habrá que estar a lo dispuesto en el a. 37 TR Ley del Suelo de 2015.

En cuanto al AEH rechaza el propuesto por la actora:

Teniendo en cuenta la delimitación del Sistema - que, como indica el Informe Técnico de Valoración, se encuentra delimitado actualmente al norte con la Avenida de Pescia, al sur con la glorieta de acceso entre las calles Ingenio y Puente Viejo, al oeste por un solar terrizo paralelo al río Chillar y al este por una parcela terriza - se ha de tomar la edificabilidad media ponderada del ámbito espacial en el que se integren. Y en este caso como ámbito espacial homogéneo del SG-EC.2 se ha identificado los sectores de suelo NC-61 y NC-62, por ser los suelos colindantes y más cercanos, ambos sectores de suelo urbano no consolidados con uso global residencial e índice de edificabilidad fijado por la ordenación en 1 mJt/mJs, con ordenanza de aplicación mayoritaria EM (edificación entre medianeras). De esta manera a las parcelas de suelo dotacional urbanizado le corresponde una edificabilidad a los solos efectos de su valoración semejante o análoga a la del ámbito espacial homogéneo, aplicando un aprovechamiento equivalente al reconocido por la ordenación, referidos al uso predominante asignados en el ámbito correspondiente. La demanda pretende redelimitar el Ámbito Espacial Homogéneo antes descrito extendiendo la extensión del mismo a otras parcelas más



lejanas con lo que postula una edificabilidad media de 2,39 m²t/m²s. Y subsidiariamente, acoge la tesis de la CPV pero recalcula ese Ámbito Espacial conformado por los sectores de suelo no consolidado NC-62 y NC-61 excluyendo del cálculo los suelos que considera como viarios, en su subjetiva consideración, lo que le supone en este segundo caso una edificabilidad media de 1,92 m²t/m²s. La primera argumentación ha de ser rechazada - y así parece admitirlo tácitamente la parte recurrente cuando en su recurso de reposición únicamente defendía la segunda propuesta -. Es obvio que dependiendo de la extensión del Ámbito Espacial Homogéneo que se adopte la edificabilidad media cambiará. Pero dada la naturaleza de los suelos entendemos que *la edificabilidad* que adopta la CPV colma plenamente el concepto jurídico indeterminado en que se basa la norma, al tratarse esos sectores de suelo NC-61 y NC-62 de suelos de las mismas características, esto es, colindantes y más cercanos, ambos con la clasificación de suelo urbano no consolidados que aquí se aplica a efectos valorativos y ambos con uso global residencial y misma tipología de edificación entremedianeras. Sólo esta asimilación a la edificabilidad de las parcelas edificables próximas que pueden considerarse integradas en el mismo Ámbito Espacial Homogéneo permite lograr 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.....

Dado lo anterior, entendemos que la edificabilidad de 1 m²t/m²s tomada en consideración por la CPV se ajusta a derecho siendo así que, como indica la Comisión, es la misma que el PGOU de Nerja le otorga a la Actuación Aislada AA-24, actuación que se ejecuta en el suelo colindante al que nos ocupa y que delimitará la finca objeto de expropiación cuyo sistema de actuación es igualmente la expropiación, por lo que asignándole dicha edificabilidad ambos suelos se valorarían en las mismas condiciones.

En cuanto al valor de repercusión fijado por la CPV no fué cuestionado por la actora en el recurso de reposición, por lo que no resultaría procedente revisar esta cuestión porque en su día fué consentida.

No obstante, y si la Sala decide analizar tal alegación (ex. artículo 56.1 de la LJCA), es criterio de esta parte que el valor en venta obtenido por la CPV es ajustado a derecho. La demanda cuestiona el mismo criticando que el estudio de mercado está realizado en 2022 y luego traspuesto a 2021, mientras que su valoración se hace con testigos del año 2021, al momento exacto del aprecio; igualmente critica que el estudio de mercado se base en ofertas de venta y no en transacciones reales y que no se justifica la aplicación del coeficiente de volatilidad del mercado.

En el caso que nos ocupa, la metodología empleada en el Informe técnico de valoración para la determinación del valor en venta según estudio de mercado que sirve de base a la CPV es la misma avalada por el TSJA en la Sentencia de 11 de abril del 22 (Recurso 244/2020): los testigos son ofertas de venta, cierto, pero están corregidas en aplicación de los coeficientes previstos reglamentariamente y son objeto de homogeneización en función de las características de los inmuebles, habiéndose procedido a su transposición a la fecha de aprecio conforme a los datos publicados por el Ministerio de Fomento para el valor tasado de vivienda libre en municipios mayores de 25.000 habitantes, es decir, valores oficiales. Frente a este particular, no cabe cuestionar, como hace la demanda, el que el estudio de mercado sea de 2022, y luego se haya traspuesto a la fecha de aprecio (principios de 2021), alegando que su estudio, sin embargo, si se basa en transacciones de esta fecha (2021). Y no cabe porque, si acudimos al Informe de Valoración aportado por las demandantes con su rechazo a la hoja de aprecio municipal, se puede observar cómo todas las transacciones consideradas en el mismo son realizadas en 2020 (folio 1285 del expediente administrativo), habiéndose procedido a "su posterior ponderación y homogenización para actualizarlos a 25 de febrero de 2021..." (folio 1286 del expediente administrativo); esto es, se ha procedido por la parte demandante de la misma forma que por parte de la CPV por lo que entendemos que no cabe cuestionar su proceder. *En cuanto a la aplicación del coeficiente de volatilidad* del artículo 24.1 del Reglamento de Valoraciones, basta cotejar el estudio de mercado de la CPV con los valores de las transacciones que fija el informe de valoración de la parte actora (folios 1288 y siguientes) para comprobar su procedencia.

Por lo que respecta a las cargas y gastos de urbanización pendientes, considera la demanda que no existen tales deberes pendientes. Conforme a lo dispuesto en el artículo 22.3 del Real Decreto 1492/2011 en caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión $V_{So} = V_S - G \cdot (1 + TLR + PR)$. La demanda cuestiona los cálculos de la CPV por tal concepto alegando que la parcela es un suelo urbanizado y que, por tanto, no hace falta hacer una ficción de equidistribución de beneficios y cargas. No compartimos tal afirmación.. El artículo 21.3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 2015 exige que el suelo urbanizado se integre de forma legal y en ejecución del planeamiento en la red de dotaciones, y es obvio que esta parcela es un suelo para el que el PGOU de Nerja previó su paso a situación de urbanizado - y de ahí que la CPV no haya



atendido a la pretensión del Ayuntamiento de considerarlo suelo en situación básica rural -, pero también lo es que actualmente se trata de suelo urbano que carece de urbanización consolidada; en este sentido consta en el recurso de reposición del Ayuntamiento de Nerja (folios 49 y siguientes del expediente administrativo) que en la actualidad los terrenos del sistema general SG-EC.2 y de la actuación aislada AA-24 están siendo objeto de obras de urbanización para la implantación del centro de salud adjudicadas en el año 2021 a la empresa Transportes Antelo SL, desglosándose en el recurso (al que nos remitimos) los deberes y cargas de urbanización pendientes que, aún cuando superan la valoración efectuada sobre el particular por la CPV y no fueron admitidas al efecto, no pueden dejar de acreditar la realidad de la existencia de unas cargas pendientes que según el artículo .22.3 del Reglamento de Valoraciones como cargas de urbanización que faltan para poder transformarse en solar.

La parte codemandada, Ayuntamiento de Nerja, se adhiere al contenido de la contestación a la demanda formulada por el Letrado de la Junta de Andalucía .

Sólo añade que la insistencia de la parte actora en sostener (vid. "Fundamento de Derecho de fondo cuarto" de la demanda) que los terrenos estaban en situación de "suelo urbano consolidado", mereciendo la condición de solar, choca de bruces con la indiscutible realidad de que su expropiación obedecía a la necesidad de ejecutar un proyecto de obras de urbanización para los mismos -no de "reurbanización" o "reforma de urbanización"-, con motivo de la implantación de un centro de salud. Por tanto, era procedente computar en su valoración como suelo urbanizado, minorándola, la parte de coste de dichas obras imputable al terreno de las demandantes ("finca n2 3" de la expropiación).

TERCERO.-Presunción de acierto de las resoluciones de la Comisión Provincial de Valoraciones.

Vistos los demás términos en los que se plantea el recurso contencioso-administrativos por la propiedad , lo que se está poniendo en entredicho y discutiendo es el justiprecio fijado por la Comisión Territorial de Valoración en la resolución impugnada, desde el momento en que la propiedad impugna el Acuerdo de dicha Comisión para que se incremente el justiprecio en los términos por ella reclamados, . Y frente a estas pretensiones la Administración Autonómica reclama que se confirme el justiprecio fijado por dicha Comisión.

A este respecto establece la sentencia del TS de 20.11.1997 (ponente D. Juan José González Rivas) cuando señala que:

"A mayor abundamiento, es de tener en cuenta que esta Sala, en reiterada jurisprudencia (sentencias de 28 de noviembre de 1986 , 30 de junio y 20 de octubre de 1986 , 17 de mayo de 1989 , 8 de marzo de 1990 y otras muchas posteriores) ha afirmado la presunción de veracidad y acierto de las decisiones en materia de justiprecio que adoptan los Jurados de Expropiación Forzosa, reconociendo la capacidad técnica y jurídica de sus componentes y la independencia que reviste sus juicios al no encontrarse vinculados a los intereses en juego, mientras no se demuestre haber sufrido un error o desviación de los que resulte manifiestamente injusta la indemnización fijada, criterio este último reiterado por el Abogado del Estado. En consecuencia, para desvirtuar dicha presunción no hubiesen sido suficientes los dictámenes e informes aportados por las partes, sin las garantías y formalidades propias de la prueba practicada en el proceso, que además no se ha practicado por la Sala de instancia, si bien la jurisprudencia mitiga los excesos de la expresada presunción, poniendo de manifiesto que un acuerdo sin fundamentar o concretar suficientemente por parte del Jurado, no puede prevalecer, a salvo la existencia de otros elementos probatorios frente a una prueba pericial practicada regularmente en el proceso si ésta tiene carácter circunstancial y razonado y su fundamentación resulta convincente y comporta, en definitiva, la necesidad de ponderar la valoración del Jurado, teniendo en cuenta los elementos de tipo argumental en que se apoya, lo que no ha sucedido en la cuestión planteada."

También a esta presunción se refiere una sentencia del T.S. de 27.11.01 (ponente D. Francisco González Navarro), cuando expresa que"la afirmación de que el Jurado carecía de elementos suficientes para llevar a cabo una valoración olvida la presunción "iuris tantum" de acierto y veracidad de las resoluciones de los Jurados Provinciales de Expropiación, presunción que sólo puede ser desvirtuada mediante una prueba pericial encaminada a desvirtuar la afirmación contenida en la resolución recurrida y por ende la valoración efectuada por la Administración en su hoja de aprecio y asumida por el Jurado teniendo en cuenta sus características técnicas..."; también la STS18-10-2001 (ponente D. José Miguel Sieira Míguez), cuando manifiesta que " igual suerte debe seguir el tercer motivo de casación fundamentado en la infracción de la doctrina de presunción de acierto de los acuerdos de los Jurado Provinciales de Expropiación ya que tal presunción, aunque atendida su naturaleza "iuris tantum", puede ser desvirtuada por prueba en contrario."

Esta Sala ha puesto de manifiesto en reiteradas ocasiones la presunción de legalidad y acierto de la que se benefician los acuerdos dictados por los Jurados de Expropiación Forzosa, así como los medios que pueden ser empleados por los recurrentes para desvirtuar la misma. Así, por ejemplo, en la sentencia de su Sección



funcional primera de 27 de noviembre de 2017 (dictada en el recurso ordinario n.º 1.514/2010), se razonaba a este respecto lo siguiente:

«(...) ya en la Exposición de Motivos de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954 el legislador, para justificar la innovación que supuso la implantación de los Jurados de Expropiación como órganos que, a falta de acuerdo entre las partes, habrían de fijar el precio expropiatorio, señalaba que tales órganos, "en los que se componen las dos funciones, pericial y judicial" escindidas en el sistema anterior, "reúnen, además, las ventajas que proporciona la permanencia y especialización en la función, la colegiación (que permite llevar a su seno los intereses contrapuestos) y la preparación, al mismo tiempo en los aspectos material y jurídico, de la cuestión a decidir", por más que ciertamente, las ventajas aludidas estén "supeditadas en todo al acierto que presida en la composición de estos órganos y condicionadas, por otra parte, a la carga burocrática que lleven consigo".

Sobre análogas consideraciones de tratarse de órgano administrativo altamente especializado, imparcial y de carácter técnico ha sido reiteradísima la jurisprudencia que ha venido sentando una presunción de legalidad y acierto de sus acuerdos [SSTS 19 marzo 2013 (recurso 3428/2010); 2 diciembre 2013 (recurso 2345/2011); y 7 y 18 marzo 2014 (recursos 3614/2011 y 3809/2011), por citar algunas de las más recientes].

Destaca al respecto la STS 1 julio 2013 (recurso 2350/2011), con cita de la STS 8 mayo 2012 (recurso 2090/09) que la presunción de legalidad -reconocida a todo acto administrativo en el artículo 57.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común - exige para desvirtuarla la acreditación de un error de derecho o incorrección jurídica, en tanto que la presunción de acierto "no sólo se fundamenta en la genérica presunción de legalidad de los actos administrativos mencionada, sino también, y sobre todo, en la especial naturaleza del órgano (pericial y arbitral), en la preparación técnica y jurídica de sus miembros, así como en su independencia, imparcialidad y objetividad, deducible del alejamiento de los intereses en juego, y que supone un "plus" con respecto a la presunción de legalidad, requiriendo para su desvirtuación la acreditación de una incorrección fáctica o error de hecho".

En efecto, como recuerda, entre otras muchas, la STS 27 noviembre 2013 (recurso 1285/2011), "la presunción de acierto de las resoluciones del Jurado de Expropiación no implica que el tribunal de instancia esté vinculado por la misma, ni que no pueda apartarse de su contenido cuando considere que no es ajustada a derecho, pues se trata de una presunción "iuris tantum", que puede desvirtuarse mediante prueba en contrario, fundamentalmente aunque no de forma exclusiva, por medio de la prueba pericial, lo que conecta muy especialmente con el deber de motivación de las sentencias".

Debe añadirse que la reiterada presunción de acierto puede ser desvirtuada por cualquier medio probatorio, habiéndose ya superado en la actualidad una antigua corriente jurisprudencial que exigía a tales efectos dictamen de perito designado mediante insaculación y ello sobre la consideración de que en la nueva Ley 1/2000, de 7 de enero, la prueba pericial consiste, normalmente, en informe pericial de parte, autorizando la remisión del artículo 60.4 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa , en lo que al desarrollo de la prueba concierne, a las normas generales establecidas para el proceso civil, a estar a lo dispuesto por el artículo 360 de la Ley Procesal Civil sobre el informe pericial de parte como modo normal de la prueba pericial, a lo que se añade, finalmente, que la ley no impone ninguna clase de prueba tasada para destruir la presunción de acierto de los acuerdos del Jurado, por lo que ese resultado puede lograrse mediante cualquier medio de prueba admitido en derecho, siendo cuestión distinta la valoración que el órgano judicial haga del material probatorio que, en todo caso, ha de ser motivada y razonable [SSTS 8 noviembre 2011 (recurso 2874/08); 23 julio 2012 (recurso 3888/2009); 11 junio 2013 (recurso 5387/2010); 7 marzo 2014 (recurso 3614/2011); y 18 marzo 2014 (recurso 3809/2011), por citar las más recientes]».

Por tanto es sobradamente conocido, por tratarse de una repetida doctrina, ya axiomática en esta materia que (SSTS de 19.4.94, 8.11.84, 24.10.86, 14.11.86 y 18.3.91 "la presunción iuris tantum de legalidad y acierto del Jurado Provincial de Expropiación en su valoración del justiprecio puede ser combatida y revisada en vía jurisdiccional a través del resultado de la prueba practicada en los autos y especialmente del dictamen pericial, que verificado con las garantías procesales de los arts. 610 y ss de la L.E.C ., tiene las mismas características de imparcialidad y objetividad que el acuerdo del Jurado, por lo que si existe discordancia entre las conclusiones a que llegan el perito y este organismo, el Tribunal puede fijar el justiprecio siguiendo el dictamen emitido en los autos valorándolo conforme a las reglas de la sana crítica y siempre que este dictamen tenga la adecuada fuerza de convicción por apoyarse en presupuestos fácticos y legales que avalen sus conclusiones".

Por otro lado, igualmente esta Sala se ha pronunciado con reiteración sobre el valor probatorio que debe darse a los informes periciales emitidos por peritos a petición de las partes y con el fin y propósito de dar cobertura y apoyo a sus pretensiones. En términos generales ha manifestado al respecto que tales informes de parte no constituye prueba de cargo bastante y suficiente como para desvirtuar en principio la presunción de acierto



contenido en el acuerdo recurrido, y ello porque dichos informes se emiten a petición de la parte actora para justificar sus pretensiones formuladas en la hoja de aprecio y por ello a conveniencia e interés de dicha parte, lo que priva de la objetividad e imparcialidad necesaria y exigida a referido informe.

De este mismo parecer es la STS 30-06-1992, de la que fue Ponente Don Manuel Goded Miranda cuando al respecto señala lo siguiente:

"... ello debe oponerse el carácter parcial que tienen siempre las hojas de aprecio aportadas al expediente administrativo, así como los informes que las acompañan, carentes de la necesaria objetividad, por lo que su criterio no puede prevalecer sobre el de tasaciones verificadas por un perito designado con las garantías que establecen los arts. 610 a 632 LEC, reguladores de este medio de prueba. En tal sentido, la S 16 diciembre 1988 de este Tribunal afirma que el dictamen en vía jurisdiccional, con todas las garantías procesales señaladas en los arts. 610 y ss. Ley procesal civil, tiene las mismas características de imparcialidad y objetividad que el acuerdo del jurado".

En este mismo criterio insiste la STS, Sala 3ª, sec. 6ª, de fecha 12.7.2010, dictada en el recurso de casación núm. 483/2009, de la que ha sido Ponente Don Carlos Lesmes Serrano, al concluir que:

"Llegados a este punto, hay que dejar claro que no procede atribuir al suelo expropiado el valor que se solicita en la demanda, pues esa pretensión se basa en el informe emitido por el Ingeniero Agrónomo D. Jose Manuel, acompañado con la hoja de aprecio de la parte recurrente, que no sirve para desvirtuar la presunción de acierto de la resolución impugnada por el Jurado Expropiatorio, primero, por ser de parte y por consiguiente estar falto de la necesaria objetividad (SSTS 7 de mayo de 1996, 25 septiembre 1998 y 24 noviembre de 2005, entre otras) y segundo, por no gozar de las garantías propias de la prueba pericial que se regula en la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000 (LEC), con el cumplimiento de la previsión que se contiene en el artículo 335.2 de la misma."

No obstante lo dicho y para complementar lo expuesto, tampoco podemos olvidar las matizaciones que en orden a la valoración de la prueba pericial de parte ha puesto de manifiesto la STS, Sala 3ª, Sec. 6ª, de fecha 24.3.2014, dictada en el recurso 3618/2011, de la que ha sido Ponente Don José María del Riego Valledor, y que son las siguientes:

"Así, en las sentencias de 13 de febrero de 2013 (recurso 1656/2010) y 24 de mayo de 2013 (recurso 3355/2010), en los que intervino como parte recurrente el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, esta Sala ha dicho que: No podemos aceptar que la prueba pericial judicial sea la única idónea para desvirtuar la presunción de acierto de las resoluciones valorativas de los Jurados, siendo de significar al respecto, conforme ya expresábamos entre otras sentencias en la de 3 de mayo de 2012 - recurso de casación 2013/2009 -, que la relevancia de una prueba documental contundente o la de una pericial de parte practicada con las garantías con que la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil la regula, no permite cuestionar que la pericial de parte no tenga la consideración de tal. En igual sentido valga la cita de las sentencias de 22 de septiembre de 2011 -recurso de casación 4513/2007- y 30 de octubre de 2012 -recurso de casación 417/2010-.

Ciertamente el informe de un perito judicial, por las especiales garantías de que está revestida su designación y por el examen crítico a que es sometido su parecer, tiene frecuentemente una fuerza persuasiva superior a otros medios de prueba; pero ello no significa que esos otros medios de prueba no puedan razonablemente conducir a la conclusión de que el acuerdo del Jurado está equivocado.

CUARTO.-Solicitada por la parte actora prueba pericial judicial se ha practicado en autos a cargo de D. Gerardo, Arquitecto. De esta prueba, en principio pueden predicarse tres características fundamentales: objetividad, imparcialidad e independencia, de ahí la fuerza persuasiva superior que suele tener y a la que antes nos referíamos.

Esta prueba ha sido analizada pormenorizadamente por la actora en su escrito de Conclusiones:

SOBRE LA DELIMITACIÓN DEL AEH:

En relación a esta concreta cuestión, el informe de la Comisión Provincial de Valoraciones (CPV), se indica que la parcela no tiene asignada edificabilidad y, por ello, se le debe asignar la edificabilidad media y el uso mayoritario del ámbito espacial homogéneo en que, por usos y tipologías, la ordenación urbanística la ha incluido. A tal efecto establece como referencia la edificabilidad de los suelos residenciales urbanos no consolidados en el entorno y colindantes con dicha actuación, NC-61 NC-62. Frente a esto, el informe pericial expone la correspondiente motivación por la cual concluye taxativamente que "el Ámbito Espacial Homogéneo establecido en el informe de la CPV no se ajusta a la definición del artículo 20.3 del RVLS. Como consecuencia de lo anterior y al asignarle directamente la edificabilidad de los sectores equiparados al AEH, la edificabilidad media del Ámbito Espacial Homogéneo no ha sido calculada de acuerdo con la formulación recogida en el artículo 21 del RVLS." Conforme a ello, propone la delimitación del AEH comprendido por la zona delimitada al



Norte por la Carretera de Almería (Avenida de Pescia en su tramo urbano), Sur y Este por la calle San Miguel y por el Oeste el límite del suelo urbano, defendiendo tal delimitación de acuerdo con la Jurisprudencia del Tribunal Supremo, STS 4440/2021, de 24 de noviembre. A tal efecto, el método utilizado por el informe pericial conlleva la valoración fáctica de los suelos preexistentes integrantes del AEH si bien con la consideración de los usos y tipologías fijadas por la ordenación urbanística, tal y como expresamente prescribe el aludido artículo 20.3 del RVLS.

EN CUANTO AL CÁLCULO DE LA EDIFICABILIDAD MEDIA DEL ÁMBITO ESPACIAL HOMOGÉNEO PROPUESTO:

El mismo se calcula por el perito de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 21 del Reglamento de Valoraciones, RVLS, debiéndose destacar que para la realización de los cálculos el informe presentado utiliza los diferentes instrumentos de planeamiento tramitados en el ayuntamiento (UA-1 N y UE-49) y de la información catastral existente en el portal del Catastro Virtual asignándole las edificabilidades otorgadas por el planeamiento general. Tras ello, determina una edificabilidad media del AEH de 2,3645 m² t/m²s. Expuesto lo anterior, comparte esta parte las conclusiones alcanzadas por el perito en cuanto a la delimitación del AEH y el cálculo de la edificabilidad media asignada a al mismo, habiéndose aportando al efecto motivación técnica y jurídica suficiente para hacer decaer la valoración de la Comisión Provincial de Valoraciones. SOBRE EL MÉTODO DE VALORACIÓN REALIZADO POR LA CPV (MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO) Y LA PROCEDENCIA DE DETERMINAR EL VALOR DE REPERCUSIÓN CON APLICACIÓN DE TESTIGOS O TRANSACCIONES REALES DENTRO DEL AEH: Niega el informe pericial la aplicación del método residual estático, principalmente, por que la técnica utilizada, conocida como "deflactación" no viene siendo admitida por la Jurisprudencia, aportando para ello las sentencias que así lo justifican. Concluye al efecto, que "el método residual estático realizado en fecha diferente a la de la expropiación no es el más riguroso para obtener el valor del suelo a expropiar". Al hilo de ello, para el cálculo del valor de repercusión del suelo, aplica la formulación recogida en el artículo 22 del RVLS, usando para el valor de venta, el método de comparación. Si bien, en relación a esto manifiesta que: "Se concluye, pues, que lo adecuado sería seleccionar transacciones reales llevadas a cabo en la fecha de la expropiación, dentro del ámbito espacial homogéneo y de idénticas condiciones de semejanza que hicieran innecesaria la aplicación de técnicas de homogeneización. Sin embargo, ante la gran dificultad estadística de obtener las transacciones que reúnan tales condiciones, debidamente Pág. 3 de 4 motivado, el RVLS y la jurisprudencia admiten, insistimos, con la adecuada justificación, la selección de testigos o muestras comparables en otras ubicaciones, con otras características urbanísticas." Recientemente ha recaído sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Málaga nº1295/2022 (rec n.º 244/2020) en recurso interpuesto contra un acuerdo de esta CPV en el que puede extraerse que la línea jurisprudencial ha quedado matizada como expone la Sentencia del Tribunal Supremo de 06.06.2018, en la que se remite en definitiva a una cuestión de valoración probatoria, es decir que las ofertas tomadas de portales inmobiliarios y no de transacciones reales, no debe llevarnos necesariamente a descartar sus conclusiones de forma automática, en cuanto que se describa suficientemente los testigos de los que parte, y se emplee para llegar al valor de mercado un coeficiente corrector para el valor de las muestras entre precios de ofertas y valores reales de mercado que permite el artículo 24.2 del RVLS así como técnicas de homogeneización. En estas condiciones, al estar el precio de oferta filtrado adecuada y justificadamente por un profesional técnico, consideramos se desvanecen las tradicionales objeciones que la jurisprudencia ha tenido a la utilización de portales telemáticos de ofertas inmobiliarios. Nos reiteramos por lo tanto en nuestro método de valoración y la procedencia de determinar el valor de repercusión mediante testigos obtenidos de portal inmobiliario.

SOBRE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN PENDIENTES A VALORAR EN EL JUSTIIPRECIO: El informe pericial, concluye: "Como conclusión de lo expuesto en este apartado, el técnico que suscribe considera que la parcela SGEC.2 contaba con todos los servicios urbanos básicos una vez ejecutadas las tareas destinadas a tal fin recogidas en el Proyecto de Urbanización de 2009, es decir, que para la fecha de la expropiación ya se contaban con todos los servicios que pudieran corresponder a dicha parcela de Sistema General de Equipamiento Comunitario. No obstante lo anterior, considerando que en el momento de la aprobación del planeamiento se establecen los derechos y deberes sobre la propiedad del suelo, se podría considerar que el suelo ahora expropiado tenía el deber de contribuir a la ejecución de la urbanización pendiente en aquellas fechas. El Proyecto de Urbanización de 2009 cuantificaba las obras en el Presupuesto de Ejecución Material que ascendía a la cifra de 200.061,10€. La superficie completa del Sistema General SG-EC.2 es de 15.720m², mientras que la porción expropiada de la parcela en análisis posee una extensión superficial de 310,73m², lo que supone un 1,9766% del total de participación en la parcela. Operando el porcentaje sobre el presupuesto indicado, se concluye que las obras pendientes correspondientes a la parcela en cuestión serían: Costes de Urbanización = 1,9766% s/200.061,10€ = 3.954,51€ A este importe habría que añadirle los gastos generales y beneficio industrial de la empresa constructora, los honorarios técnicos y otros gastos necesarios para materializar la urbanización." Ciertamente, el informe pericial acoge nuestra consideración relativa a que la parcela SG-EC.2 ya contaba a la fecha de la expropiación con todos los servicios que pudieran corresponder a dicha parcela de



Sistema General de Equipamiento Comunitario. No obstante, no podemos estar de acuerdo en lo advertido por el informe pericial respecto a que "el suelo ahora expropiado tenía del deber de contribuir a la ejecución de la urbanización pendiente en aquellas fechas", cuantificando dicho importe en 5.411,65 €, frente a los 11.817,25 € que fijó la Comisión Provincial de Valoraciones. Nuestra disconformidad en este aspecto se basa en que, como se indica en el proyecto que sirve de base para el cálculo de las cargas de urbanización, "Proyecto de Urbanización del Entorno del Centro de Salud de Nerja. Fase I: Obras previas a la implantación del centro", la obras que se realizan son propias de la implantación del centro de salud, y no afectan a la consideración o no de suelo urbanizado. Como se indicó en nuestro informe y como se indica en el propio informe pericial, "el PGOU de Nerja del año 2000 no tenía previsto el desarrollo de ningún instrumento de planeamiento para dotar de urbanización a la parcela calificada como Equipamiento Comunitario (SG-EC.2 en la posterior Adaptación Parcial a la LOUA); los terrenos estaban clasificados como Suelo Urbano y se contaba con que esta Pág. Pág. 4 de 4 4 de 4 parcela de equipamiento iba a recibir todos los servicios urbanos a través de la zona en contacto con la glorieta o rotonda ubicada en su zona suroeste, resultado del desarrollo de la NC-62, antigua PA-9." Siendo además esta unidad de ejecución NC-62, antigua PA-9, una unidad de ejecución de provenía de las antiguas Normas Subsidiarias de Nerja, por lo que el PGOU considera que la ejecución y terminación de un planeamiento previo, dotaría de todos los servicios urbanísticos a la parcela de equipamiento y por tanto le otorgaría su condición de urbanizado. No siendo necesaria la ejecución de proyecto de urbanización alguno para otorgarle esta condición de suelo urbanizado, sólo siendo necesarias las obras acondicionamiento en virtud de la edificación a implantar.

QUINTO.-Examinado por la Sala el informe pericial judicial llegamos a la conclusión de que debe ser acogido en su integridad dada su claridad, extensión, ajuste en la aplicación de normas y crítica muy razonada de las valoraciones de las partes que pasamos a exponer:

"- Respecto al informe de valoración de la Comisión Provincial de Valoraciones se considera la parcela en situación básica de suelo urbanizado y confirma que se le debe asignar la edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo que se delimite, pero se ha asignado una edificabilidad media de dos ámbitos de planeamiento a cierta distancia de la parcela sin más justificación, por tanto, sin seguir este precepto marcado por el art. 21 del RVLS. Sobre la selección de los testigos comparables y el estudio de mercado, se emplean testigos obtenidos del portal de internet "Idealista", no siendo transacciones reales. Se indica en el propio informe que se ha realizado en marzo 2022, transponiendo los resultados al primer trimestre de 2021 -fecha del inicio del expediente de expropiación utilizando coeficientes del Ministerio de Fomento; la jurisprudencia señala que este método de "deflactación" no es el más adecuado, pues los valores de la vivienda no se pueden obtener por la mera aplicación de un coeficiente estadístico, debiendo provenir de transacciones reales en la fecha determinada. En cuanto a la homogeneización de los testigos o muestras comparables, no se ofrece mucha información, pudiéndose comprobar que algunos de los coeficientes empleados no están suficientemente justificados.

- Respecto al informe de valoración de la parte demandante, hay que poner de manifiesto que se realiza una exposición muy prolija para justificar la condición básica de suelo urbanizado, coincidiendo quien suscribe en que el suelo debe tener esa consideración y no la de situación básica de suelo rural como concluye el informe del Excmo. Ayuntamiento de Nerja. En lo relativo a la delimitación del ámbito espacial homogéneo (AEH) y la asignación de edificabilidad media, la configuración urbana del entorno del SG-EC.2 permite afirmar que la delimitación recogida en este informe es adecuada, dentro de otras posibles y que la edificabilidad calculada es acertada, con el margen de tolerancia propia de los complejos cálculos de los que proviene. En cuanto al estudio de mercado y la homogeneización, se emplean testigos provenientes de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, no tratándose de transacciones reales. La exposición relativa a la homogeneización es muy escueta y apenas se aporta información, habiéndose comprobado que algunos de los coeficientes no son adecuados,

- Respecto al Informe de valoración del Excmo. Ayto. de Nerja, manifestar que se ha considerado la parcela en situación básica de suelo rural sin mayor justificación ni motivación técnica alguna, circunstancia con la que no coincide el autor del presente informe como ya se ha indicado en el cuerpo del informe, opinión técnica debidamente motivada. Errada la consideración en la situación básica del suelo, el método empleado para el cálculo del justiprecio se considerado igualmente erróneo.

SEXTO.-Con el informe del perito judicial se muestran disconformes la parte demandada y codemandada y la actora puede decirse que se halla basicamente de acuerdo con el salvo en el aspecto relativo a los gastos de urbanización que el perito cuantifica en 5.411,65€ frente a los 11.817,25 que fijó la CPV porque entiende que no es necesario proyecto de urbanización alguno y solo son necesarias obras de acondicionamiento en virtud de la edificación a implantar.

Pero el perito explica suficientemente su posición al respecto que va a ser también acogida por la Sala:

Entrando en la cuestión planteada por la parte actora, "sobre el carácter incorrecto de la determinación de cargas de urbanización pendientes llevadas a cabo por la Comisión Provincial de Valoraciones", debemos indicar que para el cálculo de las cuestionadas cargas de urbanización debemos observar qué urbanización está pendiente de llevarse a cabo para que los terrenos denominados SG-EC.2 se puedan considerar urbanizados y dotados de los servicios básicos.

En este sentido indicar que, de acuerdo con el PGOU de Nerja, los terrenos del Sistema General analizado están bordeados por un vial en forma de arco que discurre desde una rotonda ubicada en su zona suroeste hasta su zona noreste conectando con la Avenida de Pescia. Este vial en forma de arco bordeando por el sureste el SG-EC.2 se delimita en el PGOU como la Actuación Aislada AA-24 Vial del Matadero. El resto de los terrenos quedan

delimitados por el Sistema General de Áreas Libres SG AL-4, al norte y al oeste, quedando en contacto con el suelo urbano de actuación directa tan solo la rotonda o glorieta ubicada al

suroeste de los terrenos.

Según se desprende de la imagen anterior, y considerando que la AA-24 es una actuación cuya gestión es independiente a la gestión del SG-EC.2 y no atribuible a la parcela expropiada, la única zona por donde se le podrían atribuir cargas pendientes de ejecución sería la rotonda ubicada en la zona suroeste y el mínimo vial adyacente en dirección norte. Pues bien, la Comisión Provincial de Valoraciones, en su informe de valoración, ha considerado en el cálculo de las cargas pendientes los dos proyectos completos de urbanización antes aludidos, el de 2009 por importe de ejecución material de 200.061,10€ y el de 2021 por importe de 689.434,29€, con sus correspondientes incrementos relativos a beneficio industrial, gastos generales de empresa, gastos asociados y honorarios profesionales. En este sentido confirmar que la mayor parte de los trabajos de urbanización incluidos en los dos proyectos de urbanización no iban destinados a dotar a la parcela resultante del SG-EC.2 de los servicios necesarios, sino que eran destinados a la urbanización interior y adecuación de parte de los terrenos para el uso de Centro de Salud que se tiene previsto construir. Estos trabajos en ningún caso se le pueden atribuir como cargas o deberes de urbanización inherentes al desarrollo y transformación de un suelo que terminó siendo expropiado. Para determinar las cargas pendientes atribuibles a la parcela expropiada se deberían haber establecido las obras exclusivamente necesarias para dotar a la parcela de todos los servicios urbanísticos, separando y obviando aquellas otras obras que tiene como finalidad preparar una porción de la parcela del sistema general para recibir las obras del Centro de Salud. Es por ello, que el cálculo incluido en el informe de valoración de la CPV relativo a las cargas de urbanización pendientes no es correcto.

Para determinar las cargas de urbanización aplicables a la parcela objeto de expropiación debríamos conocer las obras a ejecutar para considerar completa la trama urbana de viario recogida en el PGOU y qué actuaciones serían necesarias para dotar a la parcela del SG-EC.2 de servicios urbanos. Para las actuaciones necesarias que corresponden a esta parcela de suelo urbanizado, debemos atender a los proyectos de urbanización, separando aquellas obras que completan los servicios urbanos necesarios de aquellas otras obras que por oportunidad el Excmo. Ayuntamiento de Nerja haya propuesto incluir en dichos Proyectos de Urbanización.

De acuerdo con la documentación recogida en el primero de los proyectos de urbanización, el fechado en 2009, se propone la ejecución de un determinado viario, a saber, la rotonda al suroeste, tres viales y parte de vial de la Actuación Aislada AA-24, así como el inicio de otros dos viales que llegan a la rotonda (Calle Ingenio y Calle Puente Viejo).

También se proponen las siguientes infraestructuras:

- Red de pluviales. Se prevén dos colectores, uno por el vial 1, que recogerá las aguas de lluvia de las calles Ingenio y Puente Viejo, y otro colector por el vial 3, que recogerá las aguas de lluvia del resto de la parcela sin urbanizar - Red de saneamiento. Se proyectan dos redes diferenciadas. La primera a nivel de la AA24 para dar servicio al futuro Centro de Salud y la segunda, a mayor profundidad recogerá los vertidos de zona norte de la CN-340.

- Red de abastecimiento. Se plantea una nueva tubería que sustituya a la existente de fibrocemento que, mediante ramales, se conecte a la actual red en las calles San Miguel, Ingenio y Puente Viejo, así como en la AA-24, manteniendo el actual servicio.

Del ramal de la AA-24 se dará servicio al Centro de Salud.

- Servicios eléctricos. Se prevé la instalación de un Centro de Transformación y su conexión a la red de Media Tensión de Endesa, aunque no se justifican los cálculos por existir un proyecto específico de electrificación.



También se proyecta el soterramiento de una línea de Media Tensión que discurre de forma aérea junto al río Chillar.

Analizando las actuaciones propuestas en el Proyecto de Urbanización, se puede concluir que el mencionado documento deja fuera de su ámbito de actuación parte del SG-EC.2, si bien los servicios previstos para la parcela pueden ser tomados desde la rotonda y desde el inicio del vial correspondiente a la AA-24. Además de lo expuesto, también se confirma que algunas de las actuaciones propuestas exceden de los deberes atribuibles al SG-EC.2, como son los viales 2 y 3, así como el inicio del vial correspondiente a la AA-24.

Igualmente, entre las actuaciones en infraestructuras planteadas, algunas son de ámbito general para dar servicio a un área muy superior al entorno del Sistema General en cuestión,

como puede ser el abastecimiento de agua o el saneamiento de aguas pluviales.

Pasando a analizar el Proyecto de Urbanización fechado en 2020, se constata que para dar cumplimiento al informe de Subdirección General de Gestión del Dominio Público Hidráulico y Calidad de las Aguas de la Demarcación Hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas, se eleva la cota del vial 1 para evitar la inundabilidad de la parcela del Centro de Salud. Además, y en lo referente a la red viaria, se remodela la rotonda o glorieta existente, se corrige el vial 1, ejecutado según el anterior proyecto de urbanización, y se proponen dos viales más, el vial 2, con igual denominación y parecido trazado que en el anterior P.U. y el vial 3, coincidente con el inicio de la AA-24 En cuanto a las infraestructuras propuestas:

-Red de abastecimiento. Se plantea una tubería bajo los viales perimetrales a ala parcela del Centro de Salud y se propone la sustitución de la ya existente tubería de fibrocemento, actuación también contemplada en el anterior P.U. - Red de aguas residuales. Se apoya en la existente con variaciones debido a las modificaciones en el trazado del viario.

- Red de pluviales. Se prevén tres nuevos ramales, uno por el vial 1 que no dispone de recogida de pluviales, su trazado es paralelo al Río Chillar; un segundo ramal bajo el vial 2 y un tercer ramal siguiendo el trazado del vial 3 (AA-24). Todo ello desaguando al Río Chillar.

- Red de Media Tensión. Se prevé la instalación de un Centro de Seccionamiento y Transformación y su conexión a la red de Media Tensión existente, aunque no se justifican los cálculos por existir un proyecto específico de electrificación. También se proyecta el soterramiento de una línea de Media Tensión que discurre de forma aérea junto al río Chillar.

- Red de telefonía y telecomunicaciones. La nueva red viene motivada por el nuevo trazado viario partiendo desde la glorieta.

- Red de alumbrado público. Todo el trazado viario se prevé iluminar con alumbrado público.

- Señalización. Se corresponde con la señalización de los viales que componen la urbanización del entorno futuro centro de Salud, tanto vertical como horizontal.

Analizadas las actuaciones propuestas se puede concluir de forma equivalente a las conclusiones respecto del anterior P.U., que este documento no afecta a la totalidad del entorno del SG-EC.2, y tan solo afecta a las inmediaciones o entorno del futuro Centro de Salud, quedando el resto del terreno, la zona oeste, sin intervención. Pero en contra del indicado defecto de urbanización, también se puede inferir que hay un exceso de urbanización, es decir, que se contemplan en este Proyecto de Urbanización actuaciones que exceden de la estricta responsabilidad o deberes atribuibles a la parcela objeto de expropiación. La modificación de la glorieta, así como el vial 2 o el vial 3 (inicio de la AA-24) no pueden ser deberes de la parcela a expropiar. Dudoso sería la correspondencia de la modificación del vial 1, exigencia sobrevenida para evitar la inundabilidad derivada de un informe evacuado con anterioridad a la fecha de la expropiación.

Como se ha expuesto tras el análisis de los dos Proyectos de Urbanización, no queda determinado en ellos qué actuaciones se proponen como pendientes para completar la urbanización de la parcela SG-EC.2. Esta circunstancia se debería haber resuelto en cualquiera de los Proyectos de Urbanización, habiendo diferenciado las obras inherentes al SG-EC.2 y aquellas otras atribuibles a mejoras de los servicios urbanos de otras áreas de la ciudad, para poder cuantificar las cargas de urbanización atribuibles al SG-EC.2, pendiente de expropiación.

El PGOU de Nerja del año 2000 no tenía previsto el desarrollo de ningún instrumento de planeamiento para dotar de urbanización a la parcela calificada como Equipamiento Comunitario (SG-EC.2 en la posterior Adaptación Parcial a la LOUA); los terrenos estaban clasificados como Suelo Urbano y se contaba con que esta parcela de equipamiento iba a recibir todos los servicios urbanos a través de la zona en contacto con la glorieta o rotonda ubicada en su zona suroeste, resultado del desarrollo de la NC-62, antigua PA-9. Solo se había previsto un



Proyecto de Obras de Urbanización. Con la Adaptación Parcial a la LOUA en 2011, la parcela de Equipamiento Comunitario pasa a clasificarse como Suelo Urbano No

Consolidado y con posterioridad a ello se redacta el segundo de los Proyectos de Urbanización, que modifica al primero, y como su nombre indica, "Proyecto de Urbanización de la Parcela para el Nuevo Centro de Salud en el T.M. de Nerja (Málaga)", no desarrolla ningún instrumento de planeamiento, se trata de las obras ordinarias de urbanización de una parcela en concreto, incluyendo otras actuaciones necesarias para el entorno de la ciudad; en este caso tampoco se cuantifican las cargas de urbanización pendientes que pudieran ser atribuibles al desarrollo de un suelo calificado como Equipamiento Comunitario.

Como conclusión de lo expuesto en este apartado, *el técnico que suscribe considera que la parcela SG-EC.2 contaba con todos los servicios urbanos básicos una vez ejecutadas las tareas destinadas a tal fin recogidas en el Proyecto de Urbanización de 2009, es decir, que para la fecha de la expropiación ya se contaban con todos los servicios que pudieran corresponder a dicha parcela de Sistema General de Equipamiento Comunitario.*

No obstante lo anterior, considerando que en el momento de la aprobación del planeamiento se establecen los derechos y deberes sobre la propiedad del suelo, se podría considerar que el suelo ahora expropiado tenía el deber de contribuir a la ejecución de la urbanización pendiente en aquellas fechas. El Proyecto de Urbanización de 2009 cuantificaba las obras en el Presupuesto de Ejecución Material que ascendía a la cifra de 200.061,10€. La superficie completa del Sistema General SG-EC.2 es de 15.720m²

, mientras que la porción expropiada de la parcela en análisis posee una extensión superficial de 310,73m², lo que supone un 1,9766% del total de participación en la parcela. Operando el porcentaje sobre el presupuesto indicado, se concluye que las obras pendientes correspondientes a la parcela en cuestión serían:

Costes de Urbanización = 1,9766% s/200.061,10€ = 3.954,51€

A este importe habría que añadirle los gastos generales y beneficio industrial de la empresa constructora, los honorarios técnicos y otros gastos necesarios para materializar la urbanización.

SEPTIMO.-La Sala ante el completo informe del Sr. Gerardo rebatiendo el informe tomado como base de su cálculo por la CPV y los de la parte actora y el Ayuntamiento de Nerja, se atiende, como ya ha dicho, a su valoración, por lo que fija el justiprecio en 395.093,28€. Al justiprecio hay que añadirle el premio de afección valorado en el 5% del justiprecio. Dicho importe supone la cifra de 19.754,66€, que sumado al justiprecio eleva cantidad a la cifra de 414.847,94€, más los intereses que correspondan.

Dicha cantidad es inferior a la solicitada por el demandante por lo que el recurso se estimará parcialmente.

OCTAVO.-La estimación parcial del recurso implica la no imposición de costas conforme al art. 139.1 Ley 29/98, en redacción dada por Ley 37/11.

FALLAMOS

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey, por la autoridad que le confiere la Constitución, esta Sala ha decidido:

PRIMERO.-Estimar en parte el presente recurso contencioso-administrativo interpuesto en nombre de D^a Fidela y D^a Andrea declarando parcialmente no ajustado a derecho, y parcialmente nulo y sin efecto, el Acuerdo de la Comisión Provincial de Valoraciones de Málaga impugnado en cuanto fija el justiprecio del suelo de autos en 166.778,17€, incluido el 5% del premio de afección, fijando en su lugar el justiprecio en 414.847,94€, premio de afección incluido, más los intereses que correspondan.

SEGUNDO.-Sin imponer el pago de las costas.

Notifíquese esta resolución a las partes haciéndoles saber que contra la misma cabe, en su caso, interponer recurso de casación ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Supremo si pretende fundarse en infracción de normas de derecho estatal o de la Unión Europea que sean relevantes y determinantes del fallo impugnado o ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con la composición que determina el art. 86.3 de la Ley Jurisdiccional si el recurso se fundare en infracción de normas de derecho autonómico; recurso que habrá de prepararse ante esta Sala en el plazo de treinta días contados desde el siguiente a la notificación de la presente sentencia mediante escrito que reúna los requisitos expresados en el art. 89.2 del mismo Cuerpo Legal.

Lo mandó la Sala y firman los Magistrados Ilmos. Sres. al inicio designados



PUBLICACIÓN.-Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por la Ilma. Sra. Magistrada Ponente, estando la Sala celebrando audiencia pública, lo que, como Letrada de la Administración de Justicia, certifico.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ