



Roj: STSJ AND 18153/2024 - ECLI:ES:TSJAND:2024:18153

Id Cendoj: 18087330042024100912

Órgano: Tribunal Superior de Justicia. Sala de lo Contencioso

Sede: Granada

Sección: 4

Fecha: 25/11/2024

Nº de Recurso: 1141/2022

Nº de Resolución: 3748/2024

Procedimiento: Recurso de apelación. Contencioso

Ponente: RICARDO ESTEVEZ GOYTRE

Tipo de Resolución: Sentencia

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANDALUCÍA

SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO

SECCIÓN CUARTA

ROLLO DE APELACIÓN NÚM. 1141/2022

SENTENCIA NÚM. 3748 DE 2024

Ilmos. Sres.:

Presidenta:

D<sup>a</sup> Beatriz Galindo Sacristán

Magistrados:

D. Ricardo Estévez Goytre

D<sup>a</sup> María Isabel Moreno Verdejo

En Granada, a veinticinco de noviembre de dos mil veinticuatro.

Ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Granada, se ha tramitado el recurso de Apelación número **1141/2022** dimanante del procedimiento ordinario número 54/2022, seguido ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 2 de los de Granada; siendo parte apelante D<sup>a</sup> **Fátima**, que comparece representada por la Procuradora D<sup>a</sup> África Valenzuela Pérez y asistida del Letrado D. José Manuel Hernández-Villalobos Jiménez, y apelada la **COMISIÓN PROVINCIAL DE VALORACIONES DE GRANADA**, representada y asistida por la Letrada de la Junta de Andalucía, y el **AYUNTAMIENTO DE MOTRIL**, representado y asistido por la Letrada D<sup>a</sup> Inmaculada Sierra Morcillo.

#### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.**-Se apela la sentencia nº 62/2022, de 14 de marzo, dictada por el Juzgado de lo Contencioso-administrativo nº 2 de los de Granada, recaída en los autos del recurso contencioso-administrativo procedimiento ordinario número 54/2022, por la que se acordó:

*"1º.- Que debo DESESTIMAR y DESESTIMO el recurso contencioso administrativo interpuesto a instancias de la Sra. Procuradora doña África Valenzuela Pérez, en nombre y representación de doña Fátima frente al Acuerdo de la Comisión Provincial de Valoraciones de Granada de fecha 26 de octubre de 2017, por el cual se fija el Justiprecio en que ha de ser indemnizada la recurrente por la Finca Registral nº NUM000 del Registro de la Propiedad de Motril, destinada a equipamiento deportivo.*

*2º.- Que CONFIRMO el acto administrativo impugnado por ser conforme a derecho.*

*3º.- No procede hacer condena en costas."*



**SEGUNDO.**-El recurrente interpuso recurso de apelación alegando que concurrían las circunstancias para que fuera estimado el mismo.

**TERCERO.**-El apelado se opuso señalando el acierto y corrección de la sentencia apelada.

**CUARTO.**-Elevados los autos y el expediente administrativo, en unión de los escritos presentados, a esta Sala de lo Contencioso-Administrativo y personadas las partes en legal forma sin que ninguna de ellas solicitara vista, conclusiones o prueba, se señaló para votación y fallo para el día 15 de noviembre de 2024; llevada a cabo la misma, quedaron los autos vistos para dictar la correspondiente sentencia. Actuó como Magistrado Ponente el Ilmo. Sr. D. Ricardo Estévez Goytre.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.**- De la sentencia apelada.

La sentencia apelada desestima el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la hoy apelante contra el Acuerdo de la Comisión Provincial de Valoraciones de Granada de fecha 26 de octubre de 2017, por el cual se fija en la cantidad de 701.073,45 € el Justiprecio en que ha de ser indemnizada la recurrente en aplicación del artículo 140.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía de la Finca Registral n° NUM000 del Registro de la Propiedad de Motril, destinada a equipamiento deportivo y relativo al Proyecto de "Suelo Urbano de Motril destinado a uso deportivo, Actuación aislada AA.MOT-23".

Basando la Juzgadora de instancia su fallo desestimatorio en los siguientes fundamentos:

*"SEGUNDO.- Entrando ya a resolver la cuestión de fondo que se nos somete a enjuiciamiento, debemos comenzar analizando la legislación aplicable al presente caso. La DT 3ª.-1) del TRLS, actual TRLS por RD Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, (en vigor el 31/10/2015) será la vigente a la fecha de iniciarse el expediente de justiprecio, que fue el 01/12/2016, cuando se presentó la hoja de aprecio, por lo que será aplicable el TRLSRU/2015 (artículo 34.1,b) y su Reglamento. Y la valoración debe hacerse en el momento de inicio del expediente de justiprecio individualizado, que se concreta en el momento en que la propiedad presenta la hoja de aprecio (STS 17/07/2018, Casación 2.269/2.017). Efectivamente, como alega la parte demandada, en este caso ocurre que coincide la misma fecha el 01/12/2016, es el momento de inicio del expediente de expropiación (a los seis meses del primer escrito advirtiendo de la obligatoriedad de que la Administración inicie la expropiación) y también coincide con el inicio del expediente de justiprecio (cuando la propiedad presenta al Ayuntamiento su hoja de aprecio). Por tanto en esta fecha el 01/12/2016, es cuando la CPV consideró el inicio de la pieza de justiprecio individualizado. Analizando la pericial que consta en autos, en la valoración considera el técnico de la Comisión mas adecuado el método residual (frente al catastral, mas genérico e indicado para valoraciones masivas) y justifica que el residual de la normativa hipotecaria es más preciso al estar previsto para valoraciones singulares. Y dentro de este método residual opta por el modelo estático (frente al dinámico) por la condición de este suelo que es solar edificable y cumple las condiciones del art. 34.4o de la Orden ECO permitiendo apreciar su valor de mercado, su valor hipotecario, analizar el aprovechamiento urbanístico, las superficies máximas construidas y el producto inmobiliario de desarrollo. Así consta suficientemente motivado en el informe del técnico de 03/08/2017 y explica en cuanto a la edificabilidad, que para determinar el aprovechamiento hay que considerar tanto el ámbito espacial y la edificabilidad media del uso predominante en ese ámbito espacial. Siendo el objeto de controversia el llamado ambito espacial homogéneo sobre el que se van a realizar los cálculos de la edificabilidad media y el uso mayoritario de ese ámbito espacial homogéneo, la definición está en el artículo 20.3º del Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo de 2.011: "Se entiende por ámbito espacial homogéneo, ja zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de unos concretos parámetros juridico-urbanísticos que permiten identificaría de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilita la aplicación de una normativa propia de desarrollo." Frente a ello, la pericial de la actora, parte de la premisa de que el ámbito espacial homogéneo a considerar a efectos de referencia para la valoración sería con exclusión de la calificación de Residencial Manzana Cerrada, ya que ésta al tener una edificabilidad de 3 m2/m2 eleva la edificabilidad media del ámbito. Sin embargo, esto sería discriminatorio respecto de las parcelas de esta zona. Así, la parte recurrente considera como ámbito espacial homogéneo el área 2 "Zonas de precios en suelo urbano" del Estudio Económico Financiero del PGOU de Motril, que no es única pues en la parte Sur hay otra zona 2. El informe de la recurrente reconoce que es dominante el uso Residencial Unifamiliar Aislada con 67.416 m2/superficie y que también hay viviendas unifamiliares pareadas: 16.746 m2/superficie y residencial manzana cerrada :17.256 m2/superficie, sobre un total de 101.418 m2 que tiene este área. El uso residencial unifamiliar aislado cuenta con una edificabilidad de 0,65m2/m2 La tipología residencial unifamiliar pareada existente tiene una edificabilidad de 0,75 m2/m2 y la residencial manzana cerrada tiene una edificabilidad de 3,00 m2/m2. Al ser esta última la minoritaria con el cálculo de la edificabilidad que multiplica por 3, resulta que es la que hace subir*



considerablemente la edificabilidad pues representa en el área la que tiene mayor edificabilidad, tanto como que 3,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> supone unas 4,6 veces más edificabilidad que 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, que es el uso y tipología dominante en este área. Así pues esta edificabilidad que propone la pericial actora es superior a la de las parcelas de esta zona y es discriminatoria respecto de los usos mayoritarios de Residencial Unifamiliar Aislada, sup: 64.4 1 6 m<sup>2</sup> y coef. Edif: 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, y Residencial Unifamiliar Pareada, sup: 1 6.746 m<sup>2</sup> y coef. Edif: 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Representa un aprovechamiento superior al que realmente corresponde. La Doctrina que esta materia viene estableciendo recientemente el TS ( STS 12/04/97 ) para valorar suelos urbanos sin aprovechamiento lucrativo debido a su destino, zona verde o jardín, debe acudir al criterio del aprovechamiento de las parcelas próximas más representativas para una distribución equitativa de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento, para cuya consecución el sistema más justo de valoración es atribuir al suelo urbano carente de aprovechamiento en el plan el fijado por éste a los terrenos limítrofes o más próximos. Y según esto el ámbito espacial homogéneo estaría formado por el suelo ocupado por las parcelas con los usos mayoritarios de Residencial Unifamiliar Aislada y Residencial Unifamiliar Pareada. Así, siguiendo esta doctrina y en contra de la pericial aportada por la actora, la Comisión no establece como área homogénea el Polígono fiscal U-21 donde está la parcela de la recurrente, que ya no es de aplicación legal por la normativa tras el TRLS/08, lo que toma como referencia de los usos y tipologías dominantes, partiendo de la misma Zona Económica del PGOU n° 2 pero sin incluir los usos de manzana cerrada y locales comerciales, porque no son los dominantes. Y existiendo un equilibrio entre el uso y tipología pareada existente tiene una edificabilidad de 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y la residencial manzana cerrada tiene una edificabilidad de 3,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Al ser esta última la minoritaria con el cálculo de la edificabilidad que multiplica por 3, resulta que es la que hace subir considerablemente la edificabilidad pues representa en el área la que tiene mayor edificabilidad, tanto como que 3,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> supone unas 4,6 veces más edificabilidad que 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, que es el uso y tipología dominante en este área. Así pues esta edificabilidad que propone la pericial actora es superior a la de las parcelas de esta zona y es discriminatoria respecto de los usos mayoritarios de Residencial Unifamiliar Aislada, sup: 64.4 1 6 m<sup>2</sup> y coef. Edif: 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, y Residencial Unifamiliar Pareada, sup: 1 6.746 m<sup>2</sup> y coef. Edif: 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Representa un aprovechamiento superior al que realmente corresponde. La Doctrina que esta materia viene estableciendo recientemente el TS ( STS 12/04/97 ) para valorar suelos urbanos sin aprovechamiento lucrativo debido a su destino, zona verde o jardín, debe acudir al criterio del aprovechamiento de las parcelas próximas más representativas para una distribución equitativa de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento, para cuya consecución el sistema más justo de valoración es atribuir al suelo urbano carente de aprovechamiento en el plan el fijado por éste a los terrenos limítrofes o más próximos. Y según esto el ámbito espacial homogéneo estaría formado por el suelo ocupado por las parcelas con los usos mayoritarios de Residencial Unifamiliar Aislada y Residencial Unifamiliar Pareada. Así, siguiendo esta doctrina y en contra de la pericial aportada por la actora, la Comisión no establece como área homogénea el Polígono fiscal U-21 donde está la parcela de la recurrente, que ya no es de aplicación legal por la normativa tras el TRLS/08, lo que toma como referencia de los usos y tipologías dominantes, partiendo de la misma Zona Económica del PGOU n° 2 pero sin incluir los usos de manzana cerrada y locales comerciales, porque no son los dominantes. Y existiendo un equilibrio entre el uso y tipología de residencial unifamiliar, y dentro del mismo, el uso mayoritario que es el de unifamiliar aislada, seguido por la Comisión. Esta ha seguido la doctrina que ha venido estableciendo el TS llegando a la conclusión de que el área homogénea es la de viviendas residenciales unifamiliares aisladas ubicadas alrededor de la parcela de la recurrente caracterizada según los usos y tipologías de las edificaciones que da uniformidad en el destino pues de no haber sido de equipamiento deportivo público, se hubiera destinado a la unifamiliar aislada que rodea a todo el equipamiento público por lo que considera carecería de razón el de residencial de manzana cerrada cuando está rodeada de viviendas de menor densidad edificatoria, y linda con una zona de equipamiento deportivo militar, pretendiendo armonizar con la uniformidad y con el principio de equidistribución de beneficios y cargas sería más adecuado establecer la edificabilidad de 0,65 que la que propone la recurrente de 1,00, por lo que excluye de la zona n° 2 del ámbito de zonas económicas del PGOU las construcciones de los bordes en manzana cerrada y los locales comerciales en bajo.

TERCERO.- Por otro lado tampoco se puede llegar a la conclusión de que estén mal calculados los costes de urbanización aplicados por la Comisión a un suelo urbano consolidado, pues se justifica razonablemente, entre otros argumentos, en la falta de acerado en sus dos frentes ni tampoco se aprecia error al calcular el precio medio de venta pues sigue el procedimiento de la resolución.

En cuanto a la valoración del justiprecio aunque relacionada con la catastral sigue sus propios criterios pues no necesariamente debe prevalecer sobre el que corresponda conforme a las normas de valoración que fueran aplicables, y menos desde la entrada en vigor de la nueva normativa de valoraciones con el Texto Refundido de 2008, y conforme a ello la Comisión en este caso considera el antecedente catastral de la parcela y ha seguido el procedimiento de valoración establecido en el TRLSRU de 2.015 y Reglamento del 2011. Y el valor de mercado que le atribuyó el Ministerio de Hacienda 2005, con efectos desde el 2006, es decir en unas fechas de crecimiento de precios inmobiliarios que ha cambiado a fecha de la valoración actual por lo que en este caso ocurre que el valor catastral es elevado en relación con el valor real actual del mercado corregido a la baja. Conforme a lo anterior,



no es posible aceptar la valoración pericial de la actora al ser excesiva pues en este caso debe considerarse como ámbito espacial homogéneo el suelo ocupado por la parcelas con los usos mayoritarios de Residencial Unifamiliar Aislada y Residencial Unifamiliar Pareada. Y por lo expuesto anteriormente no cabe incluir ni valorar el uso de vivienda de VPO pues no está dentro del ámbito espacial homogéneo. Este VRs del uso Residencial Unifamiliar Aislada (uso mayoritario del ámbito espacial) de 25 1 €/m<sup>2</sup> de techo es excesivo, se aparta de la realidad existente en las parcelas de alrededor suponiendo una discriminación respecto del resto. Así pues, debe considerarse conforme a derecho la valoración de la Comisión Provincial quien aprobó por unanimidad el justiprecio, al no acreditarse la existencia de ningún a error de hecho o infracción de preceptos legales, ni tampoco puede apreciarse ningún desajuste entre los datos materiales y de hecho, habiéndose motivado la valoración suficientemente ello determina la desestimación de la pretensión ejercitada en la demanda por la recurrente, pues"

**SEGUNDO.-** Motivos de impugnación y alegaciones de las partes.

a) De la parte apelante.

1.- La presunción de veracidad y acierto de las comisiones Provinciales de Valoración tienen carácter iuris tantum, debiendo ser corregidas en caso de error.

2.- Error en la determinación de la edificabilidad. La finca expropiada es una parcela sin uso privado asignado por la ordenación urbanística, por lo que a efectos de valoración se le ha de atribuir el uso mayoritario y una edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo, de acuerdo con los arts. 37 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y 20.3 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo; sin embargo, la CPV, de forma totalmente arbitraria, decidió considerar en su valoración sólo algunos de los tipos edificatorios contenidos en el ámbito, excluyendo otros que también forman parte del mismo, concretamente la tipología Residencial Manzana Cerrada, incluida en el ámbito espacial definido por el PGOU, que tiene una edificabilidad de 3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, reduciendo así la edificabilidad considerada.

3.- Error en el cálculo de los costes de urbanización. Alega que nos encontramos ante un suelo urbano consolidado totalmente urbanizado a falta tan sólo de las dos aceras que bordean los frentes sur y este de la finca objeto de este litigio. Según el Catastro, el frente sur tiene una longitud de 38 metros, y el frente este de 124 metros, siendo por tanto un hecho objetivo que los frentes que carecen de acera tienen una longitud lineal de aproximadamente 162 metros, por lo que, atendiendo a lo dispuesto en el art. 13 del capítulo 2 del texto refundido de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización del Plan General de Ordenación Urbanística de Motril, de 16 de junio de 2009, donde se establece que la sección mínima de las aceras en las actuaciones de reforma o mejora en suelo urbano consolidado no podrán tener un ancho inferior a 1,5 metros, la superficie total de la acera a construir sería de 243 m<sup>2</sup>. Por tanto, aplicando a dicha superficie el valor de referencia obtenido por la CPV para la ejecución de acerados (18,57 €/m<sup>2</sup>), obtendríamos un coste total de ejecución del acerado de 4.512,51 euros; valor muy alejado del que la CPV pretende imputar (50.502,97 euros), entendiendo la apelante que la Comisión comete un claro error, consistente en aplicar el valor del metro cuadrado de acerado en función de los metros techo y no de los metros de acera que realmente hay que ejecutar.

b) De la parte apelada: Ayuntamiento de Motril.

1.- Sobre el uso y la edificabilidad de consideración para la valoración de la finca. Entiende la parte apelada que ha resultado acreditado que la valoración de la finca que defiende la apelante es excesiva e injustificada porque la edificabilidad sobre la que se sostiene tal valoración es superior a la de las parcelas de la zona respecto de los usos mayoritarios de Residencial Unifamiliar Aislada y Residencial Unifamiliar Pareada, lo que, como afirma la sentencia apelada, representaría un aprovechamiento superior al que realmente corresponde.

2.- Sobre los costes de urbanización y el precio medio de venta. Ha resultado acreditado que la aplicación de los costes de urbanización fue razonable y que el cálculo del precio medio de venta se ajustó al procedimiento y a las normas de valoración aplicables.

c) De la parte apelada: Junta de Andalucía.

Señala que el recurso reproduce en su primer motivo los argumentos esgrimidos en el escrito de demanda y sobre los que se ha pronunciado ya de forma acertada la Juzgadora de instancia, sin crítica de la sentencia.

**TERCERO.-** Posición de la Sala: estimación del recurso de apelación.

1.- Sobre la presunción de veracidad y acierto de las Comisiones Provinciales de Valoración.



Habiéndose alegado por la Letrada de la Junta la reiterada doctrina según la cual se reconoce presunción de imparcialidad y acierto a las resoluciones de los Jurados Provinciales de Expropiación (en nuestro caso CPV) así como que dicha presunción no puede ser destruida por la valoración hecha a instancia de los expropiados por un perito que él mismo ha designado, hemos de comenzar nuestro análisis del supuesto examinado por recordar la doctrina que sobre dicha cuestión ha establecido tanto el Tribunal Supremo como esta misma Sala de lo Contencioso-Administrativo.

Efectivamente, existe una reiterada jurisprudencia que viene reconociendo que las resoluciones de los Jurados de Expropiación gozan de presunción "iuris tantum" de veracidad y acierto derivada de su variada composición, de la formación jurídica y técnica de sus miembros y de la permanencia y especialización de la función, precisamente exigida para asegurar la independencia y objetividad de su actuación y si bien sus apreciaciones no son vinculantes y lo fijado en ellas se corresponde con lo que la doctrina conoce como concepto jurídico indeterminado, sujeto, por tanto, a control jurisdiccional, quebrando aquella presunción de veracidad cuando en la adopción de sus acuerdos estos jurados inciden en errores de hecho, de apreciaciones de cálculo o de derecho, o concurren circunstancias reveladoras de que el justiprecio señalado no corresponde al valor real del bien o derecho expropiado.

Sobre esta cuestión se ha dicho por esta Sala que la valoración del Jurado está amparada por la presunción de acierto de las resoluciones de esta clase de órganos, no siendo dable aceptar que la prueba que se aporte en contra de la corrección del acuerdo del JEF sea el informe que se adjunte por el recurrente junto con su hoja de aprecio, ya que se incorpora al expediente administrativo a su instancia y, por tanto, no reúne los requisitos necesarios para desvirtuar la presunción de legalidad y acierto de las resoluciones del Jurado Provincial de Expropiación ( SSTS de 30 de junio de 1989, 18 de mayo de 1992, 30 de marzo de 1993, 12 de abril de 1995), pues el informe aportado por el interesado con su hoja de aprecio tiene carácter necesariamente parcial ( sentencias de 30 de junio de 1992, de 26 de enero y 30 de marzo de 1993), por lo que no puede prevalecer por sí solo sobre los acuerdos del Jurado. En ese sentido se han pronunciado numerosas sentencias de esta Sala y Sección, entre las que cabe citar, a modo de ejemplo, la de 5 de noviembre de 2020 (recurso 1177/2016).

A este respecto, insistiendo en la misma idea, establece la STS de fecha 26 de noviembre de 1998 que: *"En sentencia de 3 de mayo de 1993 (R. 3697) la Sala 3ª, Sección 6ª, del Tribunal Supremo manifiesta que es jurisprudencia consolidada de esta Sala del Tribunal Supremo que las resoluciones de los Jurados gozan de la presunción "iuris tantum" de veracidad y acierto en sus valoraciones, que puede quedar desvirtuada en vía jurisdiccional cuando se acredite un notorio error material o una desajustada apreciación de los datos fácticos probatorios o infracción de los preceptos legales, reveladores de que el justiprecio señalado no corresponde al valor del bien o derecho expropiado ( Sentencias de esta Sección Sexta de 12-3-1991 , 4-6-1991 , 14-10-1991 , y 27-2-1991 ), de manera que no es legítimo sustituir, sin pruebas que lo justifique, el criterio valorativo del Jurado por el del Tribunal"*.

## 2.- Valor probatorio de los informes técnicos presentados con la hoja de aprecio del expropiado.

Sobre el valor de dichos informes la, se ha dicho por esta Sala que la valoración del Jurado Provincial de Expropiación está amparada por la presunción de acierto de las resoluciones de esta clase de órganos, no siendo dable aceptar que la prueba que se aporte en contra de la corrección del acuerdo de justiprecio sea el informe que se adjunte por el recurrente junto con su hoja de aprecio, ya que se incorpora al expediente administrativo a su instancia y, por tanto, no reúne los requisitos necesarios para desvirtuar la presunción de legalidad y acierto de las resoluciones del Jurado Provincial de Expropiación ( SSTS de 30 de junio de 1989, 18 de mayo de 1992, 30 de marzo de 1993, 12 de abril de 1995), pues el informe aportado por el interesado con su hoja de aprecio tiene carácter necesariamente parcial ( sentencias de 30 de junio de 1992, de 26 de enero y 30 de marzo de 1993), por lo que no puede prevalecer por sí solo sobre los acuerdos del Jurado. En ese sentido se han pronunciado numerosas sentencias de esta Sala y Sección, entre las que cabe citar, a modo de ejemplo, la de 5 de noviembre de 2020 (recurso 1177/2016).

En parecidos términos se pronuncian las sentencias de esta Sala de 23 de diciembre de 2002 (recurso 4246/1996; Sección Segunda), cuyo criterio es reiterado por otras posteriores, como las de 30 de abril, 9 de julio y 28 de septiembre de 2007 (recursos 458, 506 y 1076/2000, respectivamente) y de 9 de marzo de 2009 (recurso 3366/2001), y, más recientemente, la de 20 de septiembre de 2018 (recurso 1226/2013), de esta misma Sección, donde se recuerda el criterio consolidado de que *"la valoración del Jurado está amparada por la presunción de acierto de las resoluciones de esta clase de órganos, no siendo dable aceptar que la prueba que se aporte en contra de la corrección del acuerdo del JEF sea el informe que se adjunte por el recurrente junto con su hoja de aprecio, ya que se incorpora al expediente administrativo a su instancia y, por tanto, no reúne los requisitos necesarios para desvirtuar la presunción de legalidad y acierto de las resoluciones del Jurado Provincial de Expropiación ( sentencias del Tribunal Supremo de 30 de junio de 1989 , 18 de mayo de 1992 , 30 de marzo de 1993 , 12 de abril de 1995 , pues el informe aportado por el interesado con su hoja de aprecio tiene*

*carácter necesariamente parcial ( sentencias de 30 de junio de 1992 , de 26 de enero y 30 de marzo de 1993 ), por lo que no puede prevalecer por sí solo sobre los acuerdos del Jurado."*

En el caso examinado la parte actora fundamentó su hoja de aprecio en el INFORME DE VALORACIÓN DE SUELO URBANO EN MOTRIL: ACTUACIÓN AISLADA AA.MOT.23, redactado por la Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos D<sup>a</sup> Ramona, que valora el suelo expropiado en la cantidad de 1.137.145 euros, considerando una superficie expropiada de 4.530 m<sup>2</sup> y un valor de repercusión de 251 €/m<sup>2</sup>t. Y si bien, al tratarse de un informe pericial encargado por la parte expropiada para justificar su valoración en la correspondiente hoja de aprecio, ha de tenerse en cuenta, como a continuación veremos, que el objeto del debate se reduce a una cuestión puramente jurídica, por lo que la presunción de acierto de la resolución de la CPV ha de entenderse vinculada en este caso a la interpretación que de los preceptos de aplicación hace el mencionado órgano de valoración, cuestión que examinaremos a continuación.

### 3.- Sobre la existencia de error en la determinación de la edificabilidad.

La parte expropiada fundamentó su valoración, confirmada en la demanda, considerando una edificabilidad de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, resultante de la media ponderada de los aprovechamientos que el PGOU de Motril asigna al área homogénea n<sup>o</sup> 2 de las "Zonas de precios en suelo urbano" que se realizan en el Estudio Económico Financiero de dicho Plan, en la que se contemplan tres tipologías de edificación diferentes: Residencial Unifamiliar Aislada, con una edificabilidad de 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, Residencial Unifamiliar Pareada (0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) y Residencial Manzana Cerrada (3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>). En cambio, la CPV, partiendo de la misma área homogénea, considera que el uso y tipología de menor peso en dicha área, el de residencial manzana cerrada, representa en el área la que tiene mayor edificabilidad (3 €/m<sup>2</sup>), equivalente a 4,6 veces más que 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> que es el uso y tipología mayoritaria en dicha área, por lo que, tomando como referencia los usos y tipologías mayoritarios o dominantes de la zona, desgaja de ella las tipologías constructivas residenciales de manzana cerrada y locales comerciales, pues no son los usos y tipologías dominantes, y significando que es claro que existe en el área delimitada un equilibrio entre el uso y tipología de residencial unifamiliar y, dentro del mismo, el uso mayoritario es el de unifamiliar aislada, pues representa dentro del área homogénea el 80,10% de la superficie y el 77,72% de la edificabilidad, adopta la edificabilidad del 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> establecido en el PGOU para dicha área y uso y tipología constructiva.

Centrado en esos términos el objeto del debate, que se reprodujo en los respectivos escritos de demanda y contestación, y presupuesto que no es cuestión discutida que nos hallamos ante unos terrenos clasificados como suelo urbano, calificados como uso dotacional deportivo y que, a efectos de su valoración, se encuentran en situación de suelo urbanizado, nuestro análisis ha de partir de lo que al efecto dispone el art. 20.3 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, en el que, en relación con los terrenos que no tienen asignada edificabilidad o uso privado en la ordenación urbanística de aplicación, se establece que *"se les atribuirá la edificabilidad media, así definida en el artículo siguiente, y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido. A tales efectos, se entiende por ámbito espacial homogéneo, la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de unos concretos parámetros jurídico-urbanísticos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilite la aplicación de una normativa propia para su desarrollo."*

Como vemos la literalidad del precepto aplica dos parámetros distintos a la hora de considerar la edificabilidad y el uso, determinando que en el caso de la edificabilidad se considerará la media del ámbito espacial en que el planeamiento haya incluido los terrenos concernidos, mientras que el uso será el mayoritario de dicho ámbito espacial. Aferrándose a esa distinción, la parte actora considera que no se puede excluir, como lo hace la CPV, la edificabilidad correspondiente a las tipologías constructivas residenciales de manzana cerrada y locales comerciales, que son las que tienen una mayor edificabilidad según el planeamiento de aplicación (3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

Ahora bien, dicho planteamiento, que sería también coincidente con lo que al efecto dispone el art. 21 del Reglamento, pues en el mismo se recoge una fórmula matemática para determinar la edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo, ha sido matizado por la jurisprudencia en los términos que siguen.

Situados ya en esa perspectiva, ha de recordarse que el concepto de edificabilidad media está directamente relacionado con el del ámbito espacial homogéneo, el cual ha sido definido por el art. 20.3 del Reglamento en los términos ya expuestos.

En relación con el ámbito espacial homogéneo que ha de utilizarse para determinar la edificabilidad de la finca (sin aprovechamiento lucrativo asignado), ha de tenerse en cuenta que en la STS 113/2017 de 27 enero (RC 1998/2015) ya se dijo que:



"A título de ejemplo y citando las más recientes: sentencia 2.088/16, de 27 de septiembre (casación 3069/14), en la que, en relación con el ámbito espacial homogéneo, se dice que "se trata de un concepto jurídico indeterminado que acoge el Legislador de 2007, frente al ámbito geográfico establecido en el artículo 29 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones que lo refería al polígono fiscal. La nueva legislación deja más margen de interpretación porque no remite la delimitación espacial a cualquiera de los que se establezca por el planeamiento o la norma catastral. Por ello deberá determinarse en cada caso la delimitación geográfica de características homogéneas, es decir, de iguales caracteres o de elementos iguales, como se define por el Diccionario, en suma, de determinaciones urbanísticas. Pero esa delimitación ha de aparecer suficientemente motivada, tomando en consideración que en la determinación concreta que en cada caso se haga de ese ámbito habrá de tenerse en cuenta una identidad de determinaciones urbanísticas"; o, la sentencia 2574/16, de 12 de diciembre (casación 1821/15), que, en similares términos, afirma que la nueva normativa (a partir de la Ley 8/07) "acude ahora al concepto jurídico indeterminado de ámbito espacial homogéneo, que ha de concretarse en función de los usos y tipología de las edificaciones, porque son esa uniformidad en el destino de los terrenos los que aconsejan extender a terrenos sin aprovechamiento en el planeamiento el aprovechamiento que previsiblemente habría conferido el planificador, caso de no haberse destinado los terrenos a dotaciones públicas sin adscripciones a unidades de actuación. Así pues, será el uso y la tipología, dentro del mismo, el que determinará la configuración del ámbito espacial homogéneo, porque serán esas determinaciones a las que deba aplicarse unas mismas normas de edificación. Y esas condiciones deberán ser tenidas en cuenta en cada caso concreto, de ahí que el Legislador haya dejado al interprete determinar en cada caso el concreto ámbito espacial que reúne esas condiciones, haciendo abstracción tanto de los criterios espaciales que utiliza la normativa catastral e incluso la misma normativa urbanística. Y así ha venido a configurar el concepto el artículo 20.3º del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre al declarar que "se entiende por ámbito espacial homogéneo, la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de unos concretos parámetros jurídico-urbanísticos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilita la aplicación de una normativa propia para su desarrollo.""

En esa misma línea, la STS de 28 de abril de 2016 (recurso de casación 3645/2014) ha señalado que "El art. 23.1 obliga, pues, a aplicar la edificabilidad de lo que la vieja jurisprudencia llamaba del "entorno adecuado y representativo", es decir, la edificabilidad o aprovechamiento patrimonializable o lucrativo de las fincas más representativas de dicho entorno, que será más o menos amplio, en función de la dificultad para determinar cuál sea lo más representativo."

Por su parte, esta misma Sala y Sección, citando la STS de 4/12/2015, en relación con el art. 23.2 de la Ley 8/2007, precedente inmediato del art. 20.3 del reglamento de Valoraciones y del art. 37.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que prevé que tratándose de terrenos, como el que nos ocupa, que no tengan asignada edificabilidad o uso privado 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, ha declarado que la edificabilidad media, "ha de referirse al uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo", por lo que "si como hemos dicho, habiendo en un mismo ámbito espacial homogéneo edificabilidad para usos diferentes, ha de tenerse en cuenta el que corresponda al uso más abundante o numeroso, en definitiva, al mayoritario..."

Y, en ese sentido, la resolución administrativa impugnada considera, como hemos visto, que el uso y tipología de menor peso en el área espacial homogénea del de aplicación es el de residencial manzana cerrada y locales comerciales, rechazando el aprovechamiento correspondiente a dicho uso y tipología al no ser el dominante, por lo que, reducido ya el uso al residencial unifamiliar, toma en consideración el de unifamiliar aislada por cuanto el mismo representa dentro del área homogénea el 80,10% de la superficie y el 77,72% de la edificabilidad, por lo que adopta la edificabilidad del 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> establecido en el PGOU para dicha área y uso y tipología constructiva. Razonamiento que, como vemos, es conforme con la jurisprudencia reiterada sobre esta misma cuestión y con la doctrina, también reiterada, de esta misma Sala y Sección, por lo que entendemos que el motivo de impugnación ha de ser desestimado.

#### 4.- Sobre la existencia de error en el cálculo de los costes de urbanización.

Con respecto a esta cuestión se alega por la parte apelante que nos encontramos ante un suelo urbano consolidado totalmente urbanizado a falta tan sólo de las dos aceras que bordean los frentes sur y este de la finca expropiada, y que según el Catastro, la superficie total aproximada del ambos frentes sería de 162 metros, y que, aplicando el art. 13 del capítulo 2 del texto refundido de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización del Plan General de Ordenación Urbanística de Motril, la superficie total de la acera a construir sería de 243 m<sup>2</sup> que, multiplicados por el valor de referencia obtenido por la CPV para la ejecución de acerados



(18,57 €/m<sup>2</sup>), obtendríamos un coste total de ejecución del acerado de 4.512,51 euros, cantidad muy inferior a los 50.502,97 euros que le imputa la valoración de la Comisión.

En cambio, la CPV calcula los costes de realización del acerado que falta por ejecutar en la finca expropiada en sus dos frentes en 18,57 €/m<sup>2</sup>, resultado de la aplicación del 20% al Módulo del Colegio de Arquitectos de Granada para 2015 (78 euros), más los gastos generales (13%) y el beneficio industrial (6%), cantidad que suma a los 862,15 €/m<sup>2</sup> en que estima el valor de la construcción, por lo que el valor final de la construcción pasa de los 862,15 €/m<sup>2</sup> inicialmente considerados a los 880.72 €/m<sup>2</sup> resultantes de dicha adición.

A la vista de las alegaciones de las partes, entendemos que el cálculo que dicho órgano de valoración efectúa para obtener el valor de la finca no es ajustado a Derecho en lo que se refiere a los costes de urbanización pendientes, concretamente de la ejecución de la acera. La resolución administrativa impugnada basa su valoración en el art 22 del Reglamento de Valoraciones, que se refiere a la valoración en situación de suelo urbanizado no edificado, así como en el Real Decreto 1020/1993, y a la hora de descontar los costes de urbanización procede a añadir a los costes de la construcción los mencionados 18,57 €/m<sup>2</sup>, en que valora los costes de urbanización pendientes, pero al hacer el cálculo obvia lo dispuesto en el art. 22.2 del Reglamento, que establece que en el caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas "se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes (...)", lo que exigiría conocer el montante de los costes de ejecución urbanización, para cuyo cálculo, si bien conocemos el valor unitario, desconocemos la superficie a la que aplicar dicho valor, que no ha sido acreditada en las actuaciones; por lo que entendemos que ha de estimarse el motivo de impugnación, si bien dicha estimación deberá ser necesariamente parcial toda vez que la superficie que propone el apelante carece de cualquier base probatoria.

#### 5.- Conclusión.

De lo anterior se colige que la correcta aplicación del mencionado precepto exigiría, como dice el apelante, descontar al valor del suelo urbanizado no edificado los costes de urbanización pendientes de materialización, lo que pasa por conocer el montante concreto a que ascienden los costes de ejecución de la acera pendiente para después descontarlos del valor unitario del suelo urbanizado obtenido por la CPV por el método residual estático, sin que pueda asumirse el cálculo que realiza el apelante pues, si bien no ha sido discutido que el tramo a construir afectaría a unos 162 metros lineales, según Catastro, la anchura de acera que propone (1,5 metros), basándose en una Ordenanza municipal, en modo alguno puede considerarse acreditada mediante la práctica de prueba alguna y de hecho es diferente de la que el actor refería en la página 12 de su escrito de demanda (3 metros), por lo que para efectuar pronunciamiento sobre el justiprecio definitivo habrá que conocer la superficie real concreta de encintado de aceras que correspondería a la parcela expropiada que, insistimos, ni consta en la resolución administrativa impugnada ni se ha acreditado en el procedimiento judicial, por lo que su determinación habrá de hacerse en ejecución de sentencia a la vista del informe que habrán de emitir los Servicios Técnicos Municipales, la cual habrá de multiplicarse por los referidos 18,57 €/m<sup>2</sup>, arrojando así el coste total de la urbanización pendiente que será la cantidad a descontar del valor suelo obtenido según los datos obtenidos por la CPV pero considerando un valor de repercusión de 264,08 €/m<sup>2</sup> en lugar de los 245,51 que, tras sumar los costes de urbanización al valor de la construcción, fundamenta la valoración de la resolución administrativa impugnada.

**CUARTO.**-Procede, en consecuencia, estimar parcialmente el recurso de apelación. En cuanto a las costas de esta instancia, en aplicación del art. 139.2 de la Ley Jurisdiccional no procede su imposición.

Vistos los artículos citados, sus concordantes y demás de general y pertinente aplicación

#### FALLAMOS:

1.- Que debemos estimar y estimamos parcialmente el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia nº 62/2022, de 14 de marzo, dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 2 de los de Granada, que revocamos y queda sin efecto.

2.- En consecuencia, estimamos en parte el recurso contencioso-administrativo interpuesto por D<sup>a</sup> Fátima contra el Acuerdo de la Comisión Provincial de Valoraciones de Granada de fecha 26 de octubre de 2017, por el cual se fija en la cantidad de 701.073,45 € el Justiprecio en que ha de ser indemnizada la recurrente en aplicación del artículo 140.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía de la Finca Registral nº NUM000 del Registro de la Propiedad de Motril, destinada a equipamiento deportivo y relativo al Proyecto de "Suelo Urbano de Motril destinado a uso deportivo, Actuación aislada AA.MOT-23", que anulamos y dejamos sin efecto por no ser conforme a Derecho.



3.- El justiprecio, una vez conocida la superficie de acerado pendiente de ejecución que corresponde a la parcela expropiada, se fijará en ejecución de la sentencia teniendo en cuenta las bases establecidas en punto 5 del FD TERCERO.

4.- No ha lugar a efectuar pronunciamiento de condena en costas.

Intégrese la presente sentencia en el libro de su clase, y devuélvanse las actuaciones, con certificación de la misma, al Juzgado de procedencia, para su notificación y ejecución, interesándole acuse recibo.

Notifíquese la presente resolución a las partes, con las prevenciones del artículo 248.4 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, haciéndoles saber que, contra la misma, cabe interponer recurso de casación ante el Tribunal Supremo, limitado exclusivamente a las cuestiones de derecho, siempre y cuando el recurso pretenda fundarse en la infracción de normas de Derecho estatal o de la Unión Europea que sea relevante y determinante del fallo impugnado, y hubieran sido invocadas oportunamente en el proceso o consideradas por la Sala sentenciadora. Para la admisión del recurso será necesario que la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo estime que el recurso presenta interés casacional objetivo para la formación de jurisprudencia, de conformidad con los criterios expuestos en el art. 88.2 y 3 de la LJCA. El recurso de casación se preparará ante la Sala de instancia en el plazo de treinta días, contados desde el siguiente al de la notificación de la resolución que se recurre, estando legitimados para ello quienes hayan sido parte en el proceso, o debieran haberlo sido, y seguirá el cauce procesal descrito por los arts. 89 y siguientes de la LJCA. En iguales términos y plazos podrá interponerse recurso de casación ante el Tribunal Superior de Justicia cuando el recurso se fundare en infracción de normas emanadas de la Comunidad Autónoma.

El recurso de casación deberá acompañar la copia del resguardo del ingreso en la Cuenta de Consignaciones núm.: 174900002414122, del depósito para recurrir por cuantía de 50 euros, de conformidad a lo dispuesto en la D.A. 15ª de la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre, salvo concurrencia de los supuestos de exclusión previstos en el apartado 5º de la Disposición Adicional Decimoquinta de dicha norma o beneficiarios de asistencia jurídica gratuita.

En caso de pago por transferencia se emitirá la misma a la cuenta bancaria de 20 dígitos: IBAN ES5500493569920005001274.

Así por esta nuestra sentencia, definitivamente juzgando, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

**Diligencia.**-Entregada, documentada, firmada y publicada la **anterior** resolución, que ha sido registrada en el Libro de Sentencias, se expide testimonio para su unión a los autos . Doy fe.