



Roj: **STSJ GAL 6642/2025 - ECLI:ES:TSJGAL:2025:6642**

Id Cendoj: **15030330032025100341**

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

Sede: **Coruña (A)**

Sección: **3**

Fecha: **09/10/2025**

Nº de Recurso: **7092/2024**

Nº de Resolución: **344/2025**

Procedimiento: **Procedimiento ordinario**

Ponente: **JUAN CARLOS FERNANDEZ LOPEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

T.S.X.GALICIA CON/AD SEC.3

A CORUÑA

SENTENCIA: 00344/2025

PONENTE: D.JUAN CARLOS FERNANDEZ LOPEZ

RECURSO NUMERO: PROCEDIMIENTO ORDINARIO 7092/2024

RECURRENTE: Rodrigo

Procurador: MARTA MARIA REY FERNANDEZ

Letrado: ANTONIO FEIJOO MIRANDA

ADMINISTRACION DEMANDADA:XURADO DE EXPROPIACION DE GALICIA

Procurador:

Letrado: ABOGACIA DE LA COMUNIDAD

CODEMANDADA:CONCELLO DE PONTEVEDRA

Procurador: MANUEL CUPEIRO CAGIAO

Letrado:

EN NOMBRE DEL REY

La Sección 003 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Galicia ha pronunciado la

SENTENCIA

ILMO./A. SR./SRA.PRESIDENTE/A:

JUAN CARLOS FERNANDEZ LOPEZ

ILMOS/AS. SRES./SRAS. MAGISTRADOS/AS:

Mª DOLORES LOPEZ LOPEZ

LUIS VILLARES NAVEIRA

En A CORUÑA, a 9 de Octubre de 2025.

VISTOSpor la Sala, constituida por los magistrados relacionados al margen, los autos del recurso que se sigue con el número 7092/2024, interpuesto por la representante procesal de don Rodrigo , contra el acuerdo del Xurado de Expropiación de Galicia de 25.01.24, que fijó el justiprecio de una finca de su propiedad, situada en la localidad de Pontevedra, que, por no habérsele asignado un aprovechamiento urbanístico, fue expropiada por ministerio de la ley.

Ha sido ponente el magistrado ilustrísimo señor don JUAN CARLOS FERNÁNDEZ LÓPEZ.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-Con fecha 07.02.24 ha tenido entrada en esta sala el recurso contencioso-administrativo que ha interpuesto la representante procesal de don Rodrigo , contra el acuerdo del Xurado de Expropiación de Galicia de 25.01.24, que fijó el justiprecio de una finca de su propiedad, situada en la localidad de Pontevedra, que, por no habérsele asignado un aprovechamiento urbanístico, fue expropiada por ministerio de la ley.

SEGUNDO.-Admitido a trámite el recurso, se le ha reclamado al departamento autonómico demandado que remita el expediente administrativo, con las demás formalidades procesales. Así, ha comparecido a estos autos el Ayuntamiento de Pontevedra, debidamente representado.

TERCERO.-Una vez remitido el expediente, se han presentado los escritos de demanda y contestación, a lo que ha seguido el auto de 17.10.24, que ha admitido los documentos unidos a aquellos escritos, así como la pericial judicial interesada por el letrado del demandante; una vez emitido su informe, así como las aclaraciones luego admitidas, se han presentado los escritos de conclusiones.

CUARTO.-Mediante providencia de 30.09.25 se ha señalado el día 08.10.25 para la votación y fallo, que ha tenido lugar en esa fecha.

QUINTO.-La cuantía del recurso se fija en 1.036.711,00 euros, por ser la diferencia entre el justiprecio que la demanda pretende (1.561.722,84 euros) y el reconocido en el acuerdo impugnado (525.011,76 euros).

SEXTO.-Se han observado todas las prescripciones legales.

Es ponente el magistrado don Juan Carlos Fernández López.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.-El Plan general de ordenación municipal de Pontevedra de 18.12.89 recogía la Zona urbana número 13, consolidada por la edificación en la práctica totalidad de su superficie, lo que no era el caso de una porción de suelo dotacional en la que se ubicaba la finca de don Rodrigo , de 480,00 m²; como quiera que ésta no se incluyó en un polígono, unidad de actuación o ámbito de gestión, para el reparto de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística, y ya que su propietario no podía destinarla a ningún uso lucrativo, con fecha 04.11.16 y con amparo en lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, advirtió al Ayuntamiento de Pontevedra su propósito de iniciar el procedimiento de expropiación por ministerio de la ley, a fin de conseguir que se ejecutaran las previsiones contenidas en el planeamiento. Al no haber respondido nada la entidad local, con fecha 07.08.23 presentó su hoja de aprecio, cifrada en 1.561.722,84 euros, con inclusión del premio de afección, amparada en el informe de un arquitecto; mediante acuerdo de la Xunta de Gobierno Local de 18.12.23, cifró la entidad local su justiprecio en 217.617,12 euros, y ante esa discrepancia, se remitió la pieza al Xurado de Expropiación de Galicia, que, en acuerdo de 25.01.24, lo cifró en 525.011,76 euros, también con el premio de afección incluido.

Frente a ese acuerdo se alza el presente recurso, a través de una demanda que menciona esos hechos y la calificación de la finca del señor Rodrigo como dotacional por no estar incluida en área de reparto o polígono alguno, lo que convierte la actuación urbanística de gestión para la ejecución del planeamiento en asistemática o aislada, y, por ello, susceptible de ser aquella expropiada por ministerio de la ley, lo que no negó la entidad local, que abonó a su propietario los 217.617,12 euros que aquella valoró, pero que no es el justiprecio correcto, como tampoco el que cifró el jurado, a pesar de que se muestra conforme con la superficie (480,00 m²), la situación del suelo urbanizado y la improcedencia de ceder suelo para el aprovechamiento lucrativo, por el contrario, discrepa del importe del justiprecio, por estas tres razones: la primera, porque no determinó correctamente el jurado el ámbito espacial homogéneo, ya que procedía tomar la totalidad de la Zona 13 y no la mínima parte que fijó el jurado para bajar exponencialmente la edificabilidad; la segunda, porque tampoco calculó de forma correcta la edificabilidad media ponderada, tanto en lo que se refiere a las alturas de las manzanas que integran el ámbito, como a la superficie construible de uso residencial; y la tercera, porque el valor de repercusión de los distintos usos es muy inferior al que resulta conforme al método residual estático, tanto por emplear unos valores de venta del producto inmobiliario notoriamente inferiores a los de mercado (uso comercial), como por determinar de forma incorrecta el coste de construcción, como por aplicar el coeficiente K con valor 1,40 cuando el precedente era del 1,25. Acorde con ello, pretende que se anule el acuerdo impugnado y que esta sala fije el justiprecio en 1.561.722,84 euros, que ya incluye el premio de afección, así como los intereses que la entidad local debe abonar desde que el demandante formalizó su hoja de aprecio.

A esas pretensiones y a sus motivos se opone la letrada autonómica, que comienza por apelar a la presunción de validez de los acuerdos valorativos de los jurados y a la correcta motivación del que aquí se impugna, que aplicó el método residual estático para valorar una porción de suelo urbano calificado como sistema general de espacios libres sin edificabilidad asignada, tomando un ámbito espacial homogéneo delimitado por los viales que describió, al que era de aplicación la Ordenanza de zona residencial intensiva y en manzana cerrada, con alturas de bajo y dos, tres, cuatro o cinco plantas, y uso residencial colectivo en todas ellas, salvo en la planta baja, que era comercial y de garaje en el sótano; también se refiere la letrada al valor en venta que fijó el jurado, el coeficiente de ponderación y los gastos pendientes, para llegar a un valor de suelo de 1.041,69 euros/m², que considera correcto y motivado.

Por su parte, el letrado municipal comienza por plantear la inadmisibilidad parcial del recurso respecto de la pretensión de que se condena a la entidad a abonar los intereses legales, al no ser un pronunciamiento de deba realizar el jurado; en cuanto al fondo, a pesar de que no niega el valor que fijó su defendida en la vía administrativa, se remite al informe de la arquitecta municipal que adjunta, para amparar la superficie del ámbito espacial homogéneo que fijó el jurado, así como la edificabilidad media ponderada en atención a las alturas y superficie de la zona a considerar, y el valor de repercusión calculado con arreglo al método residual estático.

Tras haberse practicado la prueba pericial judicial, con sus aclaraciones, el letrado del demandante las ha reproducido en su escrito de conclusiones, sin que haya mostrado disconformidad total, salvo en la fijación del ámbito especial homogéneo y en los valores de repercusión.

SEGUNDO.-En primer lugar se tiene que dar respuesta al motivo de inadmisibilidad parcial que el defensor municipal invoca, en razón a que la demanda pretende una condena al pago de intereses legales, siendo así que el jurado debe pronunciarse sobre el justiprecio, pero no sobre los intereses.

En efecto, como ha indicado esta sala en sus sentencias de 19.06.20 (PO 7071/2019) y 29.04.22 (AP 7029/2022), nada dispone la Ley de expropiación forzosa, de 16 de diciembre de 1954, sobre a quién le corresponde el pago de los intereses legales, si bien el artículo 72.1 de su reglamento de desarrollo, aprobado por Decreto de 26 de abril de 1957, sí declara que si la demora en la fijación del justiprecio se imputa a la beneficiaria, le corresponde necesariamente al jurado decidir de manera simultánea al fijar el justo precio el correspondiente devengo y cuantía de los intereses; no obstante, ello no impide que el jurado pueda decidir también la cuantía de los intereses cuando el retraso es responsabilidad de la expropiante, como así lo reconoció alguna temprana sentencia (así, la STS de 21.06.93), que precisó que tal pronunciamiento no gozaba de la presunción de validez y acierto que amparan las decisiones sobre el justiprecio, si bien después la STS de 28.06.97 negó la competencia del jurado para pronunciarse sobre el devengo y cuantía de los intereses de demora, salvo el caso previsto en el artículo 72.1 del REF en el caso de que el retraso fuera imputable a la beneficiaria de la expropiación, en tanto que en el supuesto de que fuera imputable a la propia expropiante o al jurado, se deberá proceder en la forma señalada en el apartado 2 de ese precepto, esto es, al procedimiento de responsabilidad patrimonial contemplado en los artículos 121 de la LEF y 133 y 134 del REF, entonces vigentes (SsTS de 15.02.97, 28.06.97 y 28.09.98); con todo, en aras a conseguir la tutela judicial efectiva, ello no impide que, al impugnar el expropiado el acuerdo de fijación del justiprecio, pueda pretender el pago de los intereses a cargo de quien resulte responsable, lo que admite la jurisprudencia, en la medida en que tales intereses se perciben por ministerio de la ley, de modo que ni siquiera hace falta que se solicite de forma explícita, como se exigió en una primera jurisprudencia (SsTS de 09.04.62, 08.11.65 y 14.03.67), ya que su abono es una obligación a cargo de quien resulte responsable, ya la expropiante, o ya la beneficiaria, por lo que se debe reconocer de forma automática al exigirlo de forma imperativa los artículos 52.8, 56 y 57 de la LEF y 72 y 73 del REF, aún si no se hubiera solicitado expresamente (SsTS de 19.11.84, 18.06.91, 26.02.93, 17.09.93, 18.12.96, 01.02.97, 08.03.97, 24.06.11 y 28.05.12), obligación que también cabe en la fase de ejecución de la sentencia (SsTS de 03.04.92, 15.06.92, 30.10.92, 30.10.92, 22.02.93, 22.03.03, 08.03.97, 01.06.99, 10.07.09, 26.03.12 y 17.10.12). Por supuesto, si el jurado se hubiera pronunciado sobre los intereses y su responsabilidad, cabría su impugnación y posible anulación por los tribunales (SsTS de 28.02.97, 20.03.97, 21.10.97, 01.06.99 y 26.03.12), lo que también podría suceder si hubiera sido la expropiante la que realizado aquellos pronunciamientos (SsTS de 11.10.91, 25.10.93, 10.06.95 y 08.03.97). Finalmente, en el caso de que la responsabilidad fuera del jurado, se puede recabar de la administración de la que dependa (STS de 03.05.99), pero también se puede declarar en la vía contencioso administrativa cuando se impugna su acuerdo de justiprecio (STS de 03.05.99).

En suma, los intereses deben recaer sobre quien resulte responsable de la demora, como ha indicado la STS de 30.10.12 (rec. 3401/2009), con cita de las de 03.05.99, 03.04.00 y 05.07.01. Por otro lado, las de 28.03.89, 29.01.90, 05.02.90, 26.10.93, 21.03.94, 29.03.94, 30.04.94, 23.11.96, 15.02.17 y 23.05.00, han afirmado que los intereses por demora en la fijación y pago del justiprecio expropiatorio constituyen una obligación accesoria

al pago del justiprecio que integran, a partir del momento en que éste es íntegramente satisfecho, una deuda de cantidad líquida que genera, conforme a lo dispuesto en el artículo 1101 del Código civil la obligación de indemnizar daños y perjuicios si se incurre en mora que, al tratarse de una obligación dineraria, se concreta en el abono del interés legal del dinero (artículo 1108 del CC), sin necesidad de interpelación judicial.

Finalmente, en el caso de que se hubieran producido pagos parciales, la STS de 28.02.97 (rec. 760/1992) recuerda que el artículo 1173 del CC, que ordena la imputación preferente de los pagos a los intereses frente al capital, no es obstáculo para que deban imputarse a éste cuando así lo exige el tenor de la obligación (artículo 1258 del CC) o se desprende del acuerdo con el acreedor en el momento del pago (artículo 1172.2 del mismo CC), de modo que la administración puede imputar los pagos al justiprecio y no a los intereses de demora, a lo que añade que la voluntad inequívoca de la administración de imputar los pagos realizados al justiprecio se revela, entre otras circunstancias, por el hecho de que aquellos se verifiquen en concepto de justiprecio o de cantidad concurrente, así como porque así se desprenda de las liquidaciones preparatorias, o de que las cantidades satisfechas o consignadas asciendan precisamente a la cantidad exacta que resulta de descontar del total del justiprecio el depósito previo y los pagos anteriores

En suma, la circunstancia de que el jurado no venga obligado a puntualizar a quien le corresponde en el caso analizado abonar los intereses, en la medida en que nacen por ministerio de la ley, los debe abonar la entidad local, y ya que no se está en presencia de una expropiación ordinaria, ni urgente, sino por ministerio de la ley, el "dies a quo" debe ser el de la presentación de la hoja de apreciado, como pretende la demanda y así lo ha determinado la STS de 11.04.19 (rec. 5422/2017).

Esto es lo que procede, sin que ello comporte que se deba declarar la inadmisibilidad parcial del presente recurso.

TERCERO.-Ya en cuanto al fondo del debate, no se pone en duda que la parcela litigiosa, de 480,00 m2, se ubicaba en una porción de suelo dotacional incluida en la Zona urbana número 13, que si bien estaba consolidada por la edificación en la práctica totalidad de su superficie, no era el caso de aquélla, que tampoco figuraba en un polígono, unidad de actuación o ámbito de gestión que permitiera su uso lucrativo, por lo que era susceptible de ser expropiada por ministerio de la ley, al darse las condiciones sustantivas y formales a que se refiere el citado artículo 86 de la LSG.

Por ello, no se negó expresamente el Ayuntamiento de Pontevedra a que procediera la expropiación por ministerio de la ley, lo que no podía hacer porque, precisamente, se inicia por mandato legal mediante la presentación ante él de la hoja de aprecio, como han señalado las SsTS de 27.03.01, rec 7970/1996, 28.10.13, rec. 3912/2011, y 04.11.24, rec. 9073/2022, la última de las cuales precisa que la expropiación rogada o por ministerio de la ley es *"una excepción a la regla general de que el ciudadano no puede solicitar a la administración la expropiación de su propiedad, y tiene un marcado carácter tuitivo; sirve para evitar la indefensión de los propietarios que, como consecuencia del planeamiento urbanístico, quedan sin aprovechamiento alguno, facultándoles para forzar a la Administración a que les expropie, impidiendo así que su derecho de propiedad quede vacío de contenido económico"*. A ello añaden las SsTS de 27.11.25, rec. 1529/2014, y 11.12.15, rec. 2288/2014, que aquélla también cita, que la previa advertencia del propietario *"tiene por objeto poner en conocimiento de la Administración la situación de inactividad existente y propiciar que la misma ponga fin a tal situación adoptando los acuerdos pertinentes, de modo que si antes de materializarse la advertencia se pone fin a la inactividad administrativa llevando a cabo la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, decae el derecho a la expropiación por ministerio de la ley"*.

Al respecto debe recordarse que aunque las expropiaciones legales propias del ámbito urbanístico se sujetan a la legislación autonómica, sigue rigiendo lo dispuesto en el artículo 36.1 de la LEF, de lo que resulta que la fecha a tomar en consideración para la valoración de los bienes afectados, es la establecida en la legislación estatal en materia de expropiaciones, esto es, la de la formulación de la hoja de aprecio por la expropiada, que aquí tuvo lugar el 14.02.23; así lo señalan las SsTS de 21.06.01 (rec. 361/1997), 24.09.12 (rec. 6009/2009), 05.11.12 (rec. 6405/2009), 06.11.12 (rec. 131/2010), 14.07.14 (rec. 4809/2011), 17.07.18 (rec. 2269/2017) y 22.01.19 (rec. 668/2018).

En cuanto a la metodología para valorar aquella parcela, se tenía que estar a su situación real, sin que tuviera interés alguno ni la causa de la valoración, ni el instrumento legal que la hubiera motivado (artículo 35.2 del texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre), pues así lo declara de forma insistente la constante jurisprudencia encarnada, entre otras, en las SsTS de 24.04.12 (rec. 2020/2009) - que cita las de 07.06.11, 14.06.11 y 16.03.12-, 16.07.12 (rec. 5020/2009) y 29.10.20 (rec. 5905/2019).

Acorde con lo ya indicado, tal metodología parte de la situación real en que se encuentra el terreno, al margen de cuál sea su clasificación, ya que, como han recordado las SsTS de 01.04.16, 15.02.18, 06.06.18 y

23.03.22, mientras los textos legales sobre el suelo de 1976 y 1998 partían de valorar el suelo en atención a su clasificación urbanística, por lo que eran fundamentales los valores catastrales (a menudo no actualizados), la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del suelo, desvincula su valoración a la clasificación del suelo, de manera que se debe valorar lo que hay y no lo que el planeamiento -en un futuro más o menos cercano- autoriza a ejecutar, siguiendo la idea ya plasmada en el artículo 36 de la LEF.

En igual sentido se expresó la STC 141/2014, al indicar que la opción del legislador, de desligar definitivamente la valoración de la clasificación del suelo, perseguía paliar la especulación, en línea con el mandato del artículo 47 de la CE, y lograr que la valoración se lleve a cabo conforme a "lo que hay" y no a lo que "dice el plan que puede llegar a haber en un futuro incierto", a cuyos efectos el artículo 21 del vigente TRLSRU (la fecha de valoración no negada fue el 14.02.23), parte de la idea de considerar, a los efectos de valoración, tan sólo dos categorías básicas de suelo: el rural, que es aquel que no está funcionalmente integrado en la trama urbana, y el urbanizado, que es el que ha sido efectiva y adecuadamente transformado por la urbanización. Esto mismo se aplica al caso de la valoración de los sistemas generales, como señalan las SsTS de 27.10.14, rec. 6421/11, 17.11.14, rec. 1033/2013, 16.10.15, rec. 245/2014, y 20.07.15, rec. 1185/2014, sistemas en los que lo esencial no es la infraestructura o dotación en cuestión se incorpore al planeamiento, sino que estén destinados "a crear ciudad", esto es, a que se integren en la malla urbana o que sean condición necesaria para la expansión del entramado urbano o sea una consecuencia inevitable de ello (así lo han declarado, entre otras muchas, las SsTS de 14.02.03, rec. 8303/1998, 17.11.08, rec. 5709/2007, 09.04.10, rec. 294/2009, 22.02.11, rec. 2078/2007, 03.05.11, rec. 4422/2007, 28.11.11, rec. 3272/2008, 07.02.12, rec. 1944/2010, 15.01.13, rec. 5902/2011, y 20.04.15, rec. 1391/2013).

Por supuesto, como recuerda la STS de 29.10.20 (rec. 5905/2019), expresamente citada por la de esta sala de 13.09.24 (PO 7238/2023), *"los elementos de juicio necesarios para resolver sobre el justiprecio parten de una primera exigencia de que, en la actuación administrativa enjuiciada, se haya seguido el método de valoración legalmente establecido y, en consecuencia, puedan tomarse en consideración los elementos de juicio resultantes de las actuaciones que responden al método de valoración adecuado"*. Tal método es el que se recoge en el artículo 37.1 del TRLSRU.

En efecto, de lo que se acaba de indicar se advierte que como el artículo 35.2 del TRLSRU fija el justiprecio del suelo según su situación fáctica o real en el momento de su valoración y el que aquí interesa era un suelo urbano consolidado en la casi totalidad de su superficie (la Zona 13), pero no en la parte donde se ubicaba la finca que aquí interesa, que era dotacional, lo que no impedía que se encontrara en situación de suelo urbanizado con arreglo a lo dispuesto en el artículo 21.3 del TRLSRU, y puesto que se trataba de un terreno que no tenía asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se le tenía que atribuir la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que, por usos y tipologías, la ordenación urbanística los hubiera incluido, como ordena el artículo 37.1; según este precepto, a la edificabilidad así calculada se le aplicaría el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático a que se refiere el artículo 24.1.b) del Reglamento de valoraciones de la Ley del suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, y a su resultado se le descontaría, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista, lo que es propio del método residual estático que, como afirma la STS de 22.01.19 (rec. 668/2018), pretende obtener el valor del suelo descontando del valor en venta del producto deducidos los costes de construcción y beneficio, si bien en este caso no había carga pendiente alguna.

Pues bien, el primer punto en discusión es la fijación de ese ámbito espacial homogéneo a los efectos de determinar la edificabilidad en el suelo urbanizado no edificado que aquí interesa, para lo cual procede tener en cuenta lo que ha afirmado la STS de 06.02.14 (rec. 2918/2011), a propósito de tener en cuenta el aprovechamiento o edificabilidad media, referida al "uso mayoritario" (antes predominante) del polígono donde se encuentre la finca, si bien con la advertencia de que la edificabilidad que hay que tener en cuenta no es toda la existente en el polígono, sino tan sólo la del uso mayoritario, de manera que si en un mismo polígono fiscal hay edificabilidad para usos diferentes, sólo se tendrá en cuenta aquélla que corresponda al uso más abundante o numeroso y que, por consiguiente, pueda calificarse de "mayoritario", sin que las que no lo sean deban computar a efectos de hallar la media ponderada. Con todo, resolver con precisión cuál es el uso predominante de un polígono fiscal, por existir dos o más usos en similar proporción, resulta complejo, por lo que en ocasiones tiene que acudir a es media ponderada para reducir a cantidades conmensurables edificabilidades que, por tener intensidades diferentes, no son automáticamente comparables.

En definitiva, la metodología de valoración del suelo que aquí interesa -urbanizado no edificado sin edificabilidad asignada- no pasa por tomar la mayor y mejor edificabilidad que desee el propietario, que es lo que parece que interesa su letrado al tomar como referencia toda la Zona 13 y no una parte, sino por aplicar la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo, edificabilidad que se mide con

una unidad o índice de m^2/m^2 , resultante de la relación entre la superficie máxima edificable y la de la finca, al igual que no deben tomarse los usos comerciales y plazas de garaje que permita el planeamiento, sino los que sean mayoritarios en el ámbito espacial homogéneo, esto es, porque sea la opción más probable en ese entorno y no porque sea la mejor opción edificatoria para el propietario.

Pues bien, el acuerdo del jurado de 25.01.24 que aquí se impugna comenzó por aplicar la metodología legal y delimitó el ámbito especial homogéneo, que no era la de toda la Zona 13, de 154.800,00 m^2 , sino tan sólo una porción de 13.637,00 m^2 delimitada entre la Avenida de Vigo y las calles Pintor Virxilio Blanco, Herminia Fariña Cobián y Fernando II. De haber motivado esa elección (al igual que el resto de los datos para obtener el justiprecio), éste gozaría de la presunción de acierto que tan sólo quiebra cuando tal acuerdo valorativo incurre en errores notorios o en una desajustada apreciación de los datos fácticos probatorios o en una infracción de preceptos legales, vicios que pueden acreditarse en la vía jurisdiccional con la debida prueba pericial rendida por un titulado apropiado, ya judicial o de parte, que no deberá limitarse a ofrecer una valoración alternativa, sino a acreditar los referidos vicios en que hubiera incurrido la valoración del jurado, para lo que el instrumento más idóneo al efecto es la prueba pericial cuyo objeto es aportar al tribunal datos técnicos, científicos o prácticos para examinar los hechos debatidos; en igual sentido las SsTS de 27.01.98, 28.06.99, 27.03.00, 17.08.00, 14.12.00, 27.12.00, 12.02.01, 06.06.01, 07.03.14 (rec. 3804/2011) y 10.03.17, así como las de esta sala de 03.12.21 (PO 7269/2020), 04.11.22 (PO 7629/2021), 11.11.12 (PO 70127/2021), 18.11.22 (PO 7067/2021), 22.09.23 (PO 7367/2023), 16.02.24 (PO 7372/2022) y 20.12.24 (PO 7127/2024), entre otras muchas.

Esa prueba pericial judicial se ha practicado por un arquitecto, a través de un informe, al que ha seguido el de las aclaraciones aceptadas, que no ha ofrecido una valoración alternativa, sino que se ha pronunciado sobre lo que se le requirió en el auto de prueba de 17.10.24, esto es, acerca de si el acuerdo del jurado que aquí se fiscaliza incurrió en algún error de hecho o si no adoptó las reglas valorativas impuestas en la norma, en concordancia con lo que exige la jurisprudencia antes citada, de suerte que, como ha recordado esta sala en su sentencia de 27.09.24 (PO 7047/2023), queda así matizada la naturaleza revisora de esta jurisdicción, al centrar el debate en el contenido del acuerdo impugnado y no tanto en la libre pretensión que, en relación con él, se plantea.

Así, el perito titulado ha comenzado por afirmar algo que no ofrece duda alguna, esto es, que el jurado se ha limitado a trazar un ámbito espacial homogéneo que recoge alguna manzana completa, otra parcial y la totalidad de la zona verde, sin explicar ni motivar tal elección, lo que no se ajusta en modo alguno a la exigencia impuesta en el artículo 20.3 del RVLS, ya que no ha mencionado los usos y tipologías edificatorias diferenciadas, con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, ni las representativas de la zona en que se incluye, de suerte que se ha delimitado un pequeño ámbito que incluye la totalidad del espacio verde público previsto por el planeamiento, con alguna edificación en manzana, de la que la número 226 aparece en parte excluida de forma inmotivada y sin lógica alguna.

Por el contrario, el perito judicial sí que ha ofrecido argumentos en favor de la delimitación que, a su juicio, es homogénea y mayoritaria, que es la situada en la misma Zona 13, pero delimitada por viales en cuyo interior se encuentra una superficie de 117.477,85 m^2 que es reconocible por su uniformidad, desarrollo urbanístico, usos y tipologías edificatorias que esta sala tiene que compartir.

CUARTO.-Reducida la superficie del ámbito espacial homogéneo que determinó el jurado, es evidente que ello alterará el cálculo de la edificabilidad media ponderada de ese ámbito, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 21 del RVLS, al igual que los valores de repercusión de cada uno de los usos considerados por el método residual estático a que se refiere el artículo siguiente.

Así, el jurado comenzó por fijar un valor en venta que cifró en 1.853,48 euros/ m^2 para uso residencial colectivo de calidad media alta, 737,30 euros/ m^2 para local comercial, 730,02 euros/ m^2 para garaje y 500,00 euros/ m^2 para trastero, sin que mencionara la fuente de conocimiento para llegar a esos datos. Esa ausencia de mención de la fuente ha sido advertida por el perito judicial, que ha acreditado la que resulta de estudios de mercado, según el cual aquellos valores de venta serían de 2.032,93 euros/ m^2 , 875,22 euros/ m^2 , 741,46 euros/ m^2 y 600,00 euros/ m^2 , respectivamente.

Y lo mismo sucede con el valor de construcción que utilizó el jurado, sobre el cual refirió que tuvo en cuenta su propia experiencia, lo que para el perito judicial no es suficiente (tampoco para esta sala), al entender que había empleado los de una categoría superior a la media y mayoritaria del entorno, que no es la de uso residencial colectivo de calidad superior -categoría 3 de la norma 20 del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana-, sino la 4, identificada con la construcción media, uso residencial en viviendas colectivas de carácter urbano, en manzana cerrada, más



acorde con la de la zona, de calidad media baja, lo que, unido a la indebida aplicación del coeficiente al módulo ya ponderado por razón de los gastos y no al básico (coste de construcción por m2), determina que el valor de construcción sea inferior al fijado por el jurado.

Ante esa falta de justificación y lógica, el perito judicial toma como referencia el módulo del Colegio Oficial de Arquitectos de Galicia para el año 2023, tanto para uso residencial de vivienda, locales comerciales, garajes y trasteros, para llegar a valores de construcción por uso de 1.019,62 euros/ma, 370,77 euros/m2, 370,77 euros/m2 y 324,43 euros/m2, respectivamente, y valores de repercusión del suelo de 304,29 euros/m2, 254,39 euros/m2, 158,84 euros/m2 y 104,14 euros/m2, respectivamente, que esta sala también tiene que compartir.

En cuanto al coeficiente K de ponderación, no resulta ya controvertido que es el genérico 1,40 y no el 1,25 al que se refirió el letrado del actor en su demanda, lo que ya silencia en su escrito de conclusiones. De este modo, calculado el valor de repercusión del suelo correspondiente a los distintos usos (valor en venta por el coeficiente menos el valor de construcción), aplicado a la superficie del ámbito espacial homogéneo menos la del suelo dotacional público afectado a su destino, llega el perito judicial a una edificabilidad media ponderada referida al uso residencial de 3,4648 m2/m2 y no de 2,970798 m2/m2, como fijó el jurado partiendo de datos globales del conjunto de las tres manzanas, sin especificar cómo los obtiene, al contrario que los obtenidos por el perito judicial, que ha medida cada manzana de la superficie construible, con sus usos, para llegar a un valor de repercusión del suelo de uso característico residencial de 1.987,63 euros/m2 (el jurado lo cifró en 1.046,26 euros/m2) que, tras el descuento de los gastos de urbanización (incrementados en 3,10% por la tasa libre de riesgo y 8,00% por la prima de riesgo), pasó a ser de 1.967,38 euros/m2 (el jurado lo cifró en 1.041,69 euros/m2).

Y como la superficie expropiada por ministerio de la ley era de 480,00 m2, de ahí se concluye que el justiprecio ascienda a los 944.342,40 euros que fijó el perito judicial, que, con el premio de afección alcanza 991.559,52 euros, que es el importe a que tiene derecho el señor Rodrigo, al que se descontará la suma ya recibida, para aplicar después el interés legal desde el día en que presentó su hoja de aprecio.

QUINTO.-La estimación parcial del recurso comporta que no se haga condena en costas a ninguna litigante (artículo 139.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa).

Vistos los preceptos citados y demás de general y pertinente aplicación.

FALLAMOS

Desestimar la inadmisibilidad parcial alegada por el letrado del Ayuntamiento de Pontevedra y estimar en parte el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la representante procesal de don Rodrigo, contra el acuerdo del Xurado de Expropiación de Galicia de 25.01.24, que fijó el justiprecio de una finca de su propiedad, situada en la localidad de Pontevedra, expropiada por ministerio de la ley, que anulamos para fijar el justiprecio en 991.559,52 euros, con el premio de afección incluido. No imponemos las costas de este recurso a ninguna litigante.

Notifíquese a las partes haciéndole saber que la misma **no es firme**, y que contra ella, se podrá interponer **recurso de casación** establecido en el art. 86 y ss de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en su nueva modificación operada por la L.O. 7/2015, de 21 de julio por la que se modifica la L.O. 6/1985, de 1 de julio, por las personas y entidades a que se refiere el art. 89.1 de la Ley 29/1998, con observancia de los requisitos y dentro del plazo que en él se señala. Para admitir a trámite el recurso, al interponer deberá constituirse en la cuenta de depósito y consignaciones de este Tribunal (1578-0000-85-7092-24-24), el depósito al que se refiere la disposición adicional decimoquinta de la Ley Orgánica 1/2009 de 3 de noviembre (BOE num. 266-de 4/11/09), y, en su momento, devuélvase el expediente administrativo a su procedencia, con certificación de esta resolución.

Así lo pronunciamos, mandamos y firmamos.