

EDJ 2012/132408

TSJ Castilla-León (sede Valladolid) Sala de lo Contencioso-Administrativo, sec. 2ª, S 11-5-2012, nº 901/2012, rec. 2277/2008
Pte: Fresneda Plaza, Felipe

ÍNDICE

ANTECEDENTES DE HECHO	1
FUNDAMENTOS DE DERECHO	1
FALLO	3

CLASIFICACIÓN POR CONCEPTOS JURÍDICOS

ADMINISTRACIÓN LOCAL

URBANISMO

- Régimen urbanístico del suelo
 - Suelo urbano
 - Obligaciones de los propietarios
 - Ceder gratuitamente

- Ejecución de los planes
 - Sistemas de actuación
 - Sistema de expropiación
 - Supuestos
 - Suelo urbano
- Indemnizaciones

EJECUCIÓN DE LOS PLANES

SISTEMAS DE ACTUACIÓN

- Sistema de expropiación
 - Justiprecio
 - Valoración
 - Valor urbanístico
 - Valor del suelo urbano

FICHA TÉCNICA

Legislación

Cita art.48, art.62, art.139 de Ley 29/1998 de 13 julio 1998. Jurisdicción Contencioso-Administrativa

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-. La representación procesal de la parte actora interpuso recurso contencioso-administrativo contra resolución expresada en el encabezamiento.

SEGUNDO.-. Reclamado el expediente administrativo, de conformidad con el artículo 48 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa EDL 1998/44323 de 13 de julio de 1998, y una vez que fue remitido este, se dio traslado a la parte recurrente para que formulara la demanda, lo que hizo en término legal, efectuando las alegaciones que se expresan en la fundamentación jurídica de esta resolución.

TERCERO.-. La representación procesal de la parte demandada contestó a la demanda, alegando la legalidad del acuerdo recurrido.

CUARTO.-. Las partes solicitaron el recibimiento del juicio a prueba, habiéndose acordado de conformidad con lo solicitado, y practicado la que consta en las actuaciones.

QUINTO.-. Se formuló por las partes el escrito de conclusiones prevenido en el artículo 62 de la LJCA. EDL 1998/44323 Es ponente el Ilmo. Sr. Magistrado D. FELIPE FRESNEDA PLAZA.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Se plantea en el presente recurso jurisdiccional, la impugnación del acuerdo de la Comisión Territorial de Valoración de León de 9 de mayo de 2008 que, al estimar parcialmente el recurso de reposición interpuesto por la mercantil PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES LUIS GONZÁLEZ, S. L., contra el acuerdo de la misma Comisión de 6 de julio de 2007 adoptado en el expediente NUM000, fijó en 20.619,91 euros el justiprecio de los bienes propiedad de D. Alfredo, afectados por la expropiación realizada por el Ayuntamiento de San Andrés del Rabanedo para la ejecución del proyecto de urbanización de un tramo de la calle La Veguina de ese municipio, obra de la que era beneficiaria la sociedad codemandada (se expropiaron 90,15 metros cuadrados de suelo urbano consolidado, así como los demás bienes que se indican -tapia, sistema de riego, césped y tierra vegetal, dos palmeras, ocho rosales,...-).

El presente recurso se encuentra íntimamente conectado con el 2253/2008, sobre el que ha recaído la reciente sentencia de la Sala de 2 de mayo de 2012.

Este recurso constituye el reverso de lo que se planteaba en aquél, en consideración al hecho de que allí la recurrente era la entidad beneficiaria, en tanto que en el recurso ahora suscitado el recurrente es el propietario del inmueble. En una apretada síntesis de la cuestión planteada, tanto en uno como en otro recurso, ha de decirse que ésta se refiere a la valoración del suelo expropiado como patio anejo a la vivienda de la actora y que a tenor del planeamiento vigente se destina a vial, por lo que en ejecución de dicho planeamiento -por el sistema de expropiación- debe ser objeto de cesión al municipio, y en consideración a que se trata de un suelo urbano consolidado cuyo aprovechamiento ya ha sido agotado por la edificación preexistente, en opinión de la beneficiaria de la expropiación, dicho patio debe ser objeto de expropiación al municipio sin indemnización alguna, en tanto que la parte recurrente en el presente procedimiento considera que debe valorarse el suelo expropiado conforme al valor del suelo correspondiente al aprovechamiento conferido por el planeamiento de aplicación.

SEGUNDO.- Para resolver la cuestión planteada hemos de partir de la premisa que constituye la sentencia antes citada de la Sala recaída en el recurso número 2253/08, en la que se plantean cuestiones sustancialmente coincidentes con las ahora planteadas. En aquella sentencia decíamos lo siguiente:

"Hecha la precisión anterior y de cara a justificar la desestimación del presente recurso que acaba de ser anticipada, basta con resaltar que la posición de la demandante se basa en unos presupuestos equivocados, o para ser más exactos en unos que no tienen la virtualidad que por ella se postulan, el de que el terreno objeto de expropiación carece de valor a efectos expropiatorios al ser el mismo de cesión obligatoria (es una superficie exterior a las alineaciones señaladas por el planeamiento) y el de que en la parcela neta resultante puede materializarse tras la cesión todo el aprovechamiento que corresponde a los propietarios, alegaciones que no tienen suficientemente en cuenta un dato clave, "esencial" lo llama en sus conclusiones el Sr. Alfredo, y es que éste tenía su casa, su vivienda, en la parcela afectada y mientras la dejase en el estado en el que se encontraba no tenía la obligación de ceder ningún terreno, estuviera o no fuera de ordenación (en este sentido cabe remitirse tanto a la información catastral como a las fotografías acompañadas como Anexo 1 con el informe pericial hecho en el periodo probatorio y al propio contenido de este dictamen, en el que claramente se subraya que el terreno fuera de alineación no tendría que cederse gratuitamente mientras no se realice el aprovechamiento urbanístico previsto para el suelo resultante en las Normas Urbanísticas Municipales). Dicho con otras palabras, solo hay obligación de ceder (y fuera de esta hipótesis habrá que pagar el terreno de que se trata) cuando el propietario de un suelo urbano quiera materializar su derecho a edificar, de forma que si no es tal el caso, por ejemplo porque ya ha edificado, no puede hacerse valer aquella obligación, y menos para conseguir un suelo gratis, sin que de todas formas haya la menor duda de que el hecho de que en un planeamiento urbanístico se dibujen una alineaciones no supone sin más que las superficies privadas exteriores a las mismas dejen de serlo y pasen por esa sola circunstancia a ser públicas. Muy al contrario, habrán de ser obtenidas por cualquiera de los medios legalmente establecidos y de elegirse la vía expropiatoria es evidente que habrá de pagarse el justiprecio procedente. Sentado lo anterior, hay que añadir que el perito judicial ha valorado el suelo en cuestión, en función de su utilidad actual como patio ajardinado o de recreo de la vivienda unifamiliar existente (por ello resulta irrelevante que no se pierda aprovechamiento) en una cantidad superior a la reconocida por la Comisión Territorial de Valoración de León (ésta ha concedido por tal concepto 8627,35 euros y el perito Sr. Maximiliano lo ha tasado en 15.529,23 euros), lo que sin necesidad de mayores consideraciones hace que como se ha dicho deba desestimarse el presente recurso, decisión que no lleva consigo una especial imposición de las costas causadas al no apreciarse que se den motivos para resolver de manera distinta conforme al artículo 139.1 LJCA EDL 1998/44323 , en la redacción aquí aplicable".

TERCERO.- Ciertamente no puede olvidarse que la obligación de cesión de vial operaría como condición necesaria a los efectos de materializar el aprovechamiento, mas este en el presente caso ya se materializó en una época pretérita, por lo que ha de distinguirse entre la necesidad de ceder aquel suelo -con diferencias si este es urbano consolidado o no consolidado, lo que no precisa ahora a los efectos de esta "litis" un desarrollo exhaustivo-, con efectuar una suerte de cesión retroactiva cuando la edificación y materialización del aprovechamiento se llevó a cabo conforme al planeamiento precedente, de forma que todos los elementos de la vivienda y sus anejos ya forman parte del patrimonio de su titular, por lo que la utilidad que a éste reporta el patio debe ser objeto de una indemnización que compense la pérdida de este elemento patrimonial. Ahora bien, tampoco cabe una valoración conforme al aprovechamiento que confieren en la actualidad las vigentes Normas Urbanísticas, ya que dicho aprovechamiento se encuentra agotado en la actualidad, y sería redundante conferir nuevamente un aprovechamiento que generaría una situación de enriquecimiento no prevista en la normativa de aplicación, por lo que el cálculo de la indemnización y valor de la superficie expropiada debe efectuarse por parámetros distintos. Abundando en ello ha de decirse que no puede entenderse que deban al presente momento efectuarse al municipio las cesiones a que se refiere el artículo 18 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, por cuanto ello ya tuvo lugar, en su caso, al momento de efectuar la ejecución del planeamiento precedente, mas tampoco puede valorarse la expropiación con arreglo al aprovechamiento conferido en el nuevo planeamiento.

De esta forma, teniendo en cuenta que el patio que es objeto de expropiación otorga al recurrente un valor, una utilidad, que fue legítimamente patrimonializada con el planeamiento precedente, la misma deberá ser objeto de indemnización ante la privación singular que supone la ejecución del planeamiento que ha legitimado la expropiación. Por ello, teniendo en cuenta las precedentes consideraciones, la Sala considera razonable la valoración efectuada en el informe pericial practicado en período de prueba, partiendo de la consideración de que el suelo debería ser objeto de cesión de procederse en la actualidad, "ex novo", a la ejecución del planeamiento -como condición previa a la edificación-, mas en consideración a que ello no se efectúa en tal forma por estar edificada ya la parcela, por lo que sería una mera previsión de futuro una nueva edificación conforme a las previsiones del plan vigente, se reputa en dicho informe que el valor del suelo expropiado es el 15 por ciento del valor que correspondería al suelo de la parcela edificable, por lo que llega a un valor por metro cuadrado expropiado de 172,26 euros, lo que da un valor resultante de 15.529,23 euros, que debe establecerse como justiprecio de la parcela expropiada por el concepto del suelo, que ha de incrementarse con los demás conceptos establecidos por la Comisión, a razón de 11.010,66 euros e incrementar todo ello en el 5 por ciento en concepto de premio de afección.

La demanda debe, por lo tanto, ser parcialmente estimada fijando como justiprecio la cifra de 27.866,88 euros, que devengará el interés legal que sea de aplicación.

CUARTO.- En cuanto a las costas, no se aprecian mala fe o temeridad para su imposición a alguna de las partes, de conformidad con el artículo 139 de la Ley 29/1998, de 13 de julio EDL 1998/44323 , reguladora de esta Jurisdicción.

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

FALLO

Que debemos estimar y estimamos parcialmente el recurso interpuesto por la representación procesal de la parte actora, contra el acuerdo expresado en el encabezamiento y primer fundamento de derecho, anulando dicho acuerdo por no ser ajustado a Derecho y fijando como justiprecio la cifra de 27.866,88 euros, que devengará el interés legal que sea de aplicación, todo ello sin imposición de costas a ninguna de las partes.

Contra la presente resolución no cabe la interposición de recurso ordinario alguno.

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

PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el Ilmo. Sr. Magistrado Ponente que en ella se expresa en el mismo día de su fecha, estando celebrando sesión pública la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León en Valladolid, de lo que doy fe.

Fuente de suministro: Centro de Documentación Judicial. IdCendoj: 47186330022012100279