



**T.S.J.CAST.LA MANCHA CON/AD SEC.2
ALBACETE**

SENTENCIA: 00321/2017

Recurso núm. 34 de 2015

Toledo

SENTENCIA Nº 321

**SALA DE LO CONTENCIOSO
ADMINISTRATIVO. SECCIÓN 2ª.**

Ílmos. Sres.:

Presidenta:

D.ª Raquel Iranzo Prades

Magistrados:

D. Miguel Ángel Pérez Yuste

D. Jaime Lozano Ibáñez

D. Ricardo Estévez Goytre

D. Constantino Merino González

En Albacete, a veintinueve de septiembre de dos mil diecisiete.

Vistos por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, los presentes autos número 34/15 el recurso contencioso administrativo seguido a instancia de D. ,

ACTUANDO EN SU PROPIO NOMBRE Y DERECHO Y EN EL DE SUS HERMANOS D.ª :

, representados por el Procurador Sr. y dirigidos por el Letrado D. contra el JURADO REGIONAL DE VALORACIONES DE CASTILLA-LA MANCHA, que ha estado representado y dirigido por el Sr. Letrado de la Junta, actuando como codemandado el EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GERINDOTE, representado por la Procuradora Sra.



y dirigido por el Letrado D. _____ sobre JUSTIPRECIO;
siendo Ponente el Ilmo. Sr. Magistrado D. Jaime Lozano Ibáñez.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- D. _____, actuando en su propio nombre y derecho y en el de sus hermanos D^a _____, D. _____, D^a _____ D. _____

interpuso recurso contencioso-administrativo contra la resolución de fecha 19 de noviembre de 2014, dictada por el Jurado Regional de Valoraciones de Castilla-La Mancha, expediente EX/TO-1218/13, que desestimó el recurso de reposición interpuesto contra otra anterior de 8 de julio de 2014, por la cual se estableció el justiprecio en relación con la expropiación llevada a cabo por el Ayuntamiento de Gerindote en relación con un inmueble sito en el polígono fiscal de rústica -I 5020, en el sitio denominado "Los Tapiados", para el proyecto AMPLIACIÓN ZONA DEPORTIVA.

SEGUNDO.- Recibido el expediente administrativo, se dio traslado del mismo al demandante, quien formuló su demanda, en la cual, tras exponer los hechos y fundamentos que entendió procedentes, terminó solicitando la estimación del recurso contencioso-administrativo planteado.

TERCERO.- La Administración presentó contestación a la demanda, y en ella, tras exponer a su vez los hechos y fundamentos jurídicos que entendió aplicables, solicitó una sentencia desestimatoria del recurso.

CUARTO.- Habiéndose recibido el pleito a prueba, y practicadas las admitidas, se presentaron escritos de conclusiones, tras de lo cual se señaló votación y fallo para el día 27 de junio de 2017.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- *Acto recurrido.*

Se recurre la resolución de fecha 19 de noviembre de 2014, dictada por el Jurado Regional de Valoraciones de Castilla-La Mancha, expediente EX/TO-1218/13, que desestimó el recurso de reposición interpuesto contra otra anterior de 8 de julio de 2014, por la cual se estableció el justiprecio en relación con la expropiación llevada a cabo por el Ayuntamiento de Gerindote en relación con un inmueble sito en el polígono fiscal de rústica -1 5020, en el sitio denominado "Los Tapiados", para el proyecto AMPLIACIÓN ZONA DEPORTIVA.

SEGUNDO.- *Planteamiento principal de la demanda.*

El suelo expropiado comprende una pequeña porción de 24 m² de suelo urbano consolidado, y en situación básica de urbanizado, otra de 4.667 m², que es sobre la que se planea verdadero debate en autos.

El interesado viene planteando desde la vía administrativa una doble posibilidad en cuanto a esta superficie, y cualquiera de las dos opciones que plantea conduciría a la valoración del suelo por el método de repercusión según el debido aprovechamiento urbanístico; a saber:

a) En primer lugar afirma que a la fecha de la expropiación el suelo estaba en la situación básico de suelo urbano consolidado del art. 12.3 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo. Según el actor, si el Jurado no lo consideró así fue únicamente porque el Ayuntamiento de Gerindote falseó la información que remitió al órgano de tasación. Por esta vía el suelo se valoraría por el sistema residual estático según el art. 24 de la ley mencionada.

b) Alternativamente señala que, de no considerarse así, entonces el suelo se encontraría incluido en la Disposición transitoria tercera, párrafo segundo, del Real Decreto Legislativo 2/2008, lo cual conduciría a la valoración por el mismo método, según el art. 28 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.

Por supuesto se rechaza de plano la pretensión del Ayuntamiento de que se desestime la demanda porque el interesado no pida ahora exactamente la misma cantidad o por argumentos absolutamente idénticos a los utilizados en la hoja de aprecio, pues el único límite al efecto es el máximo pedido en dicha hoja por cada concepto, y no otro, y tal límite se respetará en cualquier caso, obviamente.

TERCERO.- *La situación básica del suelo.*

No hay duda de que los 24 m2 urbanos consolidados están en situación de "urbanizados" (art. 12 Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio), tal como los consideró el Jurado. El debate se plantea respecto de los restantes 4.667 m2. Ya acabamos de decir que el interesado considera que a la fecha de valoración, 2013, el suelo reunía el carácter físico de urbanizado y debe valorarse por ello por el método residual del art. 24 del Real Decreto Legislativo 2/2008.

El Ayuntamiento informó al Jurado (folio 108 del expediente) de que el suelo se encontraba en situación de rural porque no se había ejecutado el vial previsto al sur de la UE.05; y se añadía que no colindaba con otro vial. Sin embargo, la pericial aportada con la demanda (Arquitecto) indica que linda al sur con la c/ Doña Puri. Puede verse que en efecto es así, y según información periodística que se aporta, y que puede verificarse vía web, parece que dicha calle fue inaugurada en 2009; por lo demás, se dice, la parcela está unida al resto de equipamiento deportivo municipal, reuniendo por consiguiente todos los servicios para ser considerado suelo urbanizado.

Aunque el actor aporta datos de interés, entendemos que no consta que a fecha 2013 el suelo estuviera completamente urbanizado y constase con todos los servicios, hasta el punto de que el mismo perito, al hacer la valoración del suelo, descuenta gastos de urbanización, lo cual es incompatible con la afirmación de que esté totalmente urbanizado. De modo que se rechaza esta primera perspectiva.

CUARTO.- *La posible aplicación de la DT 3ª del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo.*

a) *Planteamiento del actor y respuesta del Jurado.*

Los 4.667 m2 a que venimos aludiendo están clasificados por las Normas Subsidiarias de 1997 como "suelo urbano no consolidado incluido en la UE 05 de Sistemas Generales de Equipamiento Público".

Que esto es así deriva de lo siguiente:

- Informe del Ponente del Jurado Regional (folio 120 del expediente): *"Según el planeamiento vigente, Suelo urbano no consolidado en estado rural...";* luego se aclara respecto de la otra porción que *"cuenta con 24 m2 con clasificación de suelo urbano consolidado, clasificación residencial regulado por la ordenanza Zona 02, ensanche del casco"*.

- Dictamen del Ponente (folios 138 y 155): Para los 24 m2: *"Clasificación urbanística del suelo: Suelo urbano consolidado, uso residencial"*; para los 4.667 m2: *"Clasificación urbanística del suelo: Suelo urbano no consolidado, incluido en la UE.05, de Sistemas Generales de Equipamiento Público"*.

- Resolución del Jurado (folios 160, 161, 162): Distingue las dos zonas de 24 y 4.667 m2 respectivamente; la primera entiende que está en situación básica de urbanizada, y la segunda en situación básica de rural; pero lo que ahora nos interesa es su clasificación urbanística, y dice así el Jurado, distinguiendo, como decimos, ambas zonas:

• *"Situación básica del suelo. La valoración del suelo en estado urbanizado (...)*
El municipio de Gerindote, a la fecha de valoración, cuenta con Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente en fecha 27 e febrero de 1997. La parcela cuenta con 24 m2 con clasificación de suelo urbano consolidado, calificación residencial regulado por la ordenanza Zona 02, ensanche de casco (...)

• *"Situación básica del suelo. La valoración del suelo en estado rural(...) Puesto que el terreno se encuentra clasificado como suelo urbano no consolidado (...)"*.

- Contestación a la demanda de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha: refiriéndose a la zona de 4.667 m2: *"a pesar de su clasificación como suelo urbano no consolidado..."* (página 9)

- Contestación a la demanda del Ayuntamiento de Gerindote: *"Así, a pesar de su clasificación como suelo urbano no consolidado..."* (página 15); *"Puesto que el terreno se encuentra clasificado como suelo urbano no consolidado..."* (página 18).

Como ya dijimos, alternativamente a la posibilidad expuesta en el fundamento anterior el interesado plantea, para la superficie de 4.667 m², la aplicación de la Ley 6/1998, y ello por remisión de la DT 3ª del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

El interesado ya manifestó esta opinión en sus escritos de rechazo de la hoja de aprecio del Ayuntamiento (folios 90 y siguientes del expediente) y reposición (folio 202). El Jurado sin embargo, tanto en la decisión inicial como en reposición, la rechazó sobre la base de dos argumentos: a) el suelo de autos viene urbanísticamente clasificado como urbano no consolidado, y resulta que la DT se refiere solo a suelos urbanizables; y b) Cuando se inició la expropiación ya había transcurrido el plazo de cinco años a que se refiere la norma. Recordemos que dicha norma es del siguiente tenor:

"1. Las reglas de valoración contenidas en esta Ley serán aplicables en todos los expedientes incluidos en su ámbito material de aplicación que se inicien a partir de la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.

2. Los terrenos que, a la entrada en vigor de aquélla, formen parte del suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados para los que el planeamiento haya establecido las condiciones para su desarrollo, se valorarán conforme a las reglas establecidas en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, tal y como quedaron redactadas por la Ley 10/2003, de 20 de mayo, siempre y cuando en el momento a que deba entenderse referida la valoración no hayan vencido los plazos para la ejecución del planeamiento o, si han vencido, sea por causa imputable a la Administración o a terceros.

De no existir previsión expresa sobre plazos de ejecución en el planeamiento ni en la legislación de ordenación territorial y urbanística, se aplicará el de cinco años contados desde la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.

3. Mientras no se desarrolle reglamentariamente lo dispuesto en esta Ley sobre criterios y método de cálculo de la valoración y en lo que sea compatible con ella, se estará a lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 137 del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, y a las normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos contenidas en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, o disposición que la sustituya".

b) Clasificación urbanística de los 4.667 m² de suelo.

Así pues, la cuestión es clara y meridiana, pese a las imprecisiones del informe municipal obrante a la página 108 del expediente, que ni distingue la zona de 24 m² y la de 4.667 m², ni dice que la segunda sea suelo urbano (aun no consolidado), y, además, afirma que no había plazos para el desarrollo de la UE.05 cuando —como luego veremos— sí los había.

c) La DT 3ª y el suelo urbano no consolidado.

Ya dijimos que el Jurado rechazó en primer término la posibilidad de aplicación al suelo de la DT 3ª porque la misma alude al suelo “urbanizable”, y no al “urbano no consolidado”.

El caso de este tipo de suelo es peculiar, porque aunque, al no ser urbanizable, parece en principio que no cabría su inclusión en el ámbito de la DT 3ª, lo cierto es que se trata de un suelo más valioso y digno de protección que el propio suelo urbanizable; sin embargo, al ser su característica que la urbanización no está completamente consolidada, resulta que la aplicación de las normas del Real Decreto Legislativo 2/2008 conducirían a valorarlo como “en situación de rural”; siendo paradójico que el suelo urbanizable reciba una protección frente a tal eventualidad a través de la DT 3ª, y no el suelo urbano no consolidado, que, como decimos, es de mayor rango y valor que el urbanizable.

Es por ello que la posición que mantiene el Jurado, de exclusión sin más razonamientos del suelo no consolidado del ámbito de la DT 3ª, ha sido superada francamente por la doctrina del Tribunal Supremo en la materia, que en su sentencia de 22 de septiembre de 2015 (recurso 2135/2013) señala lo siguiente:

“De lo expuesto ha de concluirse que la primera de las conclusiones a que se pretende llegar por la defensa de los recurrentes debe ser rechazadas porque conforme a la nueva regulación no cabe asimilar suelo urbano con urbanizado cuando, en los supuestos excepcionales como aquí sucede, el suelo urbano carece de los servicios propios del mismo y no se integra en la malla urbana. Ello comporta que no puede valorarse -en su caso solo la finca ...- como suelo urbanizado.

Pese a lo antes concluido queda por examinar el segundo de los argumentos que se hacen por la defensa de los expropiados, es decir, si esa clasificación, cuando menos, hace aplicable al suelo clasificado como urbano pero no urbanizado la regla de valoración contenida en la Disposición Transitoria Tercera, párrafo segundo, del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

Es necesario partir de que el mencionado precepto establece que "los terrenos que, a la entrada en vigor de aquélla -Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo - , formen parte del suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados para los que el planeamiento haya establecido las condiciones para su desarrollo, se valorarán conforme a las reglas establecidas en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, tal y como quedaron redactadas por la Ley 10/2003, de 20 de mayo, siempre y cuando en el momento a que deba entenderse referida la valoración no hayan vencido los plazos para la ejecución del planeamiento o, si han vencido, sea por causa imputable a la Administración o a terceros."

Como con cierta lógica se razona en el recurso por la defensa de los expropiados, es cierto que el precepto se refiere al suelo urbanizable e impone para los terrenos a que se refiere, su inclusión en ámbitos ya delimitados para su desarrollo. Es decir, no se refiere al suelo urbano y es lógico que no lo haga porque el suelo urbano se caracteriza, con carácter general, por estar ya integrado en la malla urbana y, por tanto, su consideración como urbanizado sería obligada con las definiciones que el mismo Texto Refundido hace; sin embargo, al desvincular el Legislador las definiciones con independencia de su clasificación urbanística, puede generarse supuestos, ciertamente anormales, en que existan terrenos no integrados en la malla urbana y sin embargo, por decisiones del planificador se clasifiquen como urbanos.

A la vista de lo expuesto no puede negarse la lógica de la argumentación que se hace en el recurso. En efecto, carecería de toda lógica, y el Derecho debe rechazar la interpretación contraria a ella, que el Legislador haya querido darle un trato privilegiado al suelo urbanizable que a la entrada en vigor de la nueva normativa estuviera sectorizado o "activado", en terminología de nuestra doctrina, -en puridad de principio ese tipo de suelo a que se refiere la transitoria debería valorarse como suelo rural, en el sistema del Texto Refundido-, en tanto que le negase ese régimen transitorio al suelo ya clasificado, al mismo momento, como urbano; cuando este tipo de suelo tiene mayor contenido o consolidación de derecho a la transformación urbanísticas que aquel. Es cierto que el precepto sólo se refiere al urbanizable sectorizado sin mención alguna al urbano, pero no es menos cierto que, como antes se ha dicho, la posibilidad del suelo urbano que no pueda ser considerado como urbanizado y valorarse como tal conforme a la nueva normativa, es algo anormal porque, insistimos, el suelo urbano es, en principio y como regla general, el que tiene los presupuestos del suelo urbanizado".

Por consiguiente, por razón del tipo de suelo la DT 3ª sí es aplicable, pues cuando entró en vigor la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo el suelo tenía la condición de suelo urbano no consolidado.

d) *El concepto de "ámbitos delimitados para los que el planeamiento haya establecido las condiciones para su desarrollo"*

Aunque el Jurado no entra en esta cuestión, es de destacar que la DT 3ª exige que el suelo urbanizable (en nuestro caso urbano consolidado, como hemos dicho) esté en *ámbitos delimitados para los que el planeamiento haya establecido las condiciones para su desarrollo*, en alusión a lo que vino considerándose suelo urbanizable programado. Hay que averiguar si en el caso de autos el suelo urbano no consolidado puede entenderse que esté en un ámbito delimitado para el que el planeamiento haya establecido las condiciones para su desarrollo.

Desde luego, el suelo está en un "ámbito delimitado". Basta con examinar el informe municipal obrante al folio 108 para ver que el suelo está "...dentro de una unidad de actuación, UE.05". Así pues, el suelo está delimitado en una Unidad de Actuación que es en concreto la Unidad de Ejecución 05.

En cuanto a que estén establecidas las condiciones para su desarrollo, la respuesta también es positiva. En primer lugar, hay que decir que la misma sentencia del Tribunal Supremo que acabamos de citar aclara que este suelo, por definición, cumple con el criterio de la DT 3ª:

"Bien es verdad que a la vista de la configuración del suelo urbano tras la delimitación competencial entre Estado y Comunidades Autónomas en materia de urbanismo tras la sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, se ha distinguido en el suelo urbano entre el consolidado y el no consolidado, asimilándose este segundo al suelo urbanizable, como deja constancia la misma Ley Vasca del Suelo antes citada. Sin embargo, tomando como referencia dicha normativa, el Legislador no ha realizado una asimilación absoluta entre el suelo urbano no consolidado y el urbanizable, en concreto, y es una faceta que nos interesa destacar a los efectos de interpretar la Disposición Transitoria, que el artículo 53 de la mencionada Ley del Suelo, impone preceptivamente que el suelo urbano, todo el suelo urbano, ha de tener ya en la ordenación urbanística general delimitado su perímetro -se prevé que el urbanizable pueda estar sectorizado o no, asimilando el primero al urbano, o no, pero en el urbano no se admite esa alternativa-, la fijación de la edificabilidad, la definición de los

sistemas locales, condiciones de urbanización, etc. Es decir, ya el mismo planeamiento general ha de establecer condiciones para el suelo urbano, incluso el no consolidado, determinaciones muy diferentes del urbanizable, en general, para el que se establece la opción de poder sectorizarse en ese planeamiento. Ello comporta una importante circunstancia a efectos del debate suscitado, porque así como el suelo urbanizable puede o no estar delimitado en su perímetro, es decir, en palabras de la Disposición Transitoria, que el "planeamiento (ha) haya establecido condiciones para su desarrollo" ; el suelo urbano ha de tener ya en ese planeamiento "la delimitación de su perímetro" . En suma, el suelo urbano, incluso el no consolidado , tiene ya establecidos en el planeamiento las condiciones para su desarrollo y sería contrario a la misma finalidad del régimen transitorio que ha querido establecer el Legislador, excluir de ese régimen a ese tipo de suelo . De ello ha de concluirse que en supuestos como el presente el suelo urbano no urbanizado, ha de quedar sometido al régimen de la mencionada Disposición Transitoria y que su valoración ha de realizarse de conformidad con lo establecido en la ya derogada Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, conforme a la que impone el precepto".

Además, en el caso de autos queda claro a la vista de que el suelo está incluido en una Unidad de Ejecución perfectamente delimitada y con los criterios de desarrollo establecidos en la ficha que obra al folio 75 y el plazo de ejecución que luego veremos. La previsión de un Estudio de Detalle no altera la conclusión a la vista de la finalidad del mismo según la ficha mencionada y de su carácter esencialmente interpretativo (sentencia del Tribunal Supremo De 28 de noviembre de 1995). Ya en la sentencia dictada en el recurso contencioso-administrativo 264/2015 hicimos cita de la de 17 de mayo de 2016 (cas. 3477/2014) para concluir que las "condiciones establecidas para su desarrollo" aluden al establecimiento de su carácter, condiciones de diseño espacial (en el caso de la sentencia del Tribunal Supremo incluso pendiente de un PP en este punto), tipología de edificación, densidad, edificabilidad, uso principal y compatibles, y conexiones viarias señaladas en el plano de ordenación. En el caso de autos la ficha ya mencionada establece que la UE.05 "Equipamientos Públicos", delimitada perfectamente en los planos de las NNSS (ver folio 73 del expediente), tiene una superficie bruta de 40.168 m²; no se establece densidad residencial porque el destino no es residencial, la edificabilidad va fijada según la Ordenanza Lucrativa, no tiene cesiones, se desarrollará con un estudio de detalle (para alineaciones de las vías, cuya anchura se establece, y ordenación de volúmenes) y un proyecto de urbanización, el sistema de actuación será la expropiación y habrá

una zona verde de 20.000 m². De modo que están establecidas las condiciones para su desarrollo.

e) La cuestión de los plazos.

El segundo argumento del Jurado para rechazar la aplicación del a DT 3ª es que cuando se inicia la expropiación ya ha vencido el plazo de cinco años a que alude la norma. Ahora bien, no hay que olvidar que el plazo de cinco años es subsidiario en la DT de los plazos previstos para la ejecución del planeamiento por el propio Plan. Pues bien, de manera sorprendente, el Ayuntamiento informó al Jurado (folio 108) de que de la UE.05 no tiene en su ficha plazo de ejecución y que por eso no había plazos para su desarrollo. Ahora bien, el demandante ha aportado junto con su demanda la memoria de las NNSS en la que puede leerse lo que sigue: "1. Plazos para el desarrollo de las Unidades de Actuación. Si no se especificase en contrario en las finchas particulares de cada Unidad de Actuación, los plazos para acometer su desarrollo urbanístico serán los siguientes: (...) - Para la ejecución total de las obras de urbanización que contempla la unidad urbanística considerada: Ocho (8) años a contar desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias". Queda claro por otra parte que no hay confusión alguna entre Unidad de Actuación y Unidad de Ejecución, pues el propio Ayuntamiento (primer párrafo del informe) deja claro que la UE es una tipo de UA.

Este alegato y aportación documental no ha merecido ni impugnación ni comentario alguno de contrario, ni en contestación ni en conclusiones; y obviamente debe por tanto darse por bueno.

Así pues, los plazos previstos en el Plan vencieron ocho años tras la aprobación definitiva de las NNSS, por tanto en febrero de 2005, antes del inicio de la expropiación. Y dado que la UE se ejecuta por expropiación, es claro que el único responsable del incumplimiento de los plazos es el Ayuntamiento y nunca los propietarios. De modo que cuando se inicia la expropiación los plazos habían vencido, pero no por culpa del expropiado, sino del Ayuntamiento. De manera que la DT resulta plenamente aplicable.

QUINTO.- Valoración de los 24 m² de suelo urbano consolidado.

Según ya dijimos, estos 24 m² son, urbanísticamente, suelo urbano consolidado; y en cuanto a su situación básica a efectos de valoración, suelo urbanizado. Por tanto, no hay duda

aquí de que se debe valorar el suelo de acuerdo con el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo, según el método residual estático de su art. 24.

El interesado pidió en su hoja de aprecio a razón de 105,46 €/m² para todo el suelo, incluida esta porción de 24 m² (494.725,51 € / 4.691 m²). Dado que el Jurado la valoró a razón de 233,56 €/m², debe confirmarse la resolución en este punto.

SEXTO.- Valoración de los 4.667 m² de suelo urbano no consolidado.

Es aplicable según hemos visto, por remisión de la DT 3ª del Real Decreto Legislativo 2/2008, el art. 28 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones (redacción dada por Ley 10/2003), que en primer lugar establece la valoración por aplicación del valor básico de repercusión de las ponencias catastrales, a no ser que las mismas hayan perdido vigencia. En este caso no consta el Vr de la ponencia, pero sí consta que el polígono fiscal en que está la finca se denomina "POLÍGONO RÚSTICA-I 5020", de modo que vista dicha denominación no es de suponer su adaptación a la situación urbanística real del suelo como suelo urbano, aunque ciertamente no consta. En cualquier caso, ninguna de las partes critica que el perito Sr. pase directamente al método residual, lo que parece una clara aceptación de la inadecuación del primer método.

A falta de este método de valoración, pues, se debe proceder a valorar el suelo por el método residual, como por otro lado ya dijimos era procedente en otra parcela expropiada por el propio Ayuntamiento sita en la misma UE.05 (sentencia de 24 de noviembre de 2010, recurso 668/2006).

El perito del actor, Sr. . realiza correctamente una valoración por este método. También es correcto el hecho de que a falta de aprovechamiento lucrativo en la parcela (al estar destinado a equipamiento público) se tome el propio del entorno, según tradicional doctrina jurisprudencial y que cristalizó en el art. 29 de la Ley 6/1998 o en el actual 24.1.a párrafo segundo del Real Decreto Legislativo 2/2008.

El perito ofrece sin embargo dos valoraciones. La una con un valor final de 444.144,91 €, incluido premio de afección (se incluyen también los 24 m² que nosotros hemos valorado aparte) con aplicación de valores de suelo de 2005, y posterior aplicación del IPC hasta 2013. El perito afirma que es justo valorar a fecha 2005 –con mayores valores del suelo, antes de la crisis

inmobiliaria- porque en esa fecha el Ayuntamiento debería haber ya expropiado el suelo, para cumplir con los pazos fiados en las NNSS, y además ha venido ocupando ilícitamente los terrenos desde entonces. Ahora bien, aunque lo que se dice es cierto, no lo es menos que respecto de la ocupación ilícita, derivada de un arrendamiento civil del que el Ayuntamiento hubo de ser desahuciado, y por tanto es en la vía civil donde habrán de dilucidarse las responsabilidades municipales; y respecto del plazo de ejecución, no debe olvidarse que los interesados tuvieron a su disposición la posibilidad de instar la expropiación por ministerio de la Ley (art. 127 LOTAU) y no consta lo hicieran; de modo que no creemos que debamos ahora alterar los criterios de valoración cuando los interesados podrían haber promovido una expropiación a la fecha a la que ahora quieren que se valore, y no lo hicieron.

La valoración a fecha 30 de mayo de 2013 que hace el perito a continuación sí separa la zona de 24 m² de la de 4.667 m², y arroja un resultado final, en cuanto a esta última, de 385.059,21 € (sin premio de afección). Esto supone un valor de poco más de 82,50 €/m². Teniendo en cuenta que el propio Jurado, para los 24 m² de suelo urbano consolidado inmediato, calculó a razón de 233,56 €/m², parece que aquél es un valor moderado para un suelo urbano no consolidado.

SÉPTIMO.- *El 25 % por ilegal ocupación.*

Respecto de esta petición, nos remitimos a lo que hemos indicado en el fundamento anterior. La ocupación abusiva aparece ligada aquí a relaciones privadas de arrendamiento, que tuvieron su vía civil de resolución y que es también allí donde deben ser enjuiciadas en cuanto a las posibles responsabilidades municipales.

OCTAVO.- *Liquidación final.*

24 m ²	5.605,44
4.667 m ²	385.059,21
Premio afección	19.533,23
TOTAL	410.197,88

NOVENO.- *Costas.*

No procede hacer imposición de costas, al ser la estimación parcial (art. 139 LJCA) .

Vistos los preceptos citados y demás de pertinente aplicación,

FALLAMOS

- 1- Estimamos parcialmente el recurso contencioso-administrativo planteado.
- 2- Anulamos la resolución de 8 de julio de 2014, dictada por el Jurado Regional de Valoraciones de Castilla-La Mancha, expediente EX/TO-1218/13, así como la que desestimó el recurso de reposición contra la anterior.
- 3- Fijamos el justiprecio en la cantidad total de **410.197,88 €**, con sus intereses legales.
- 4- No hacemos imposición de costas.

Notifíquese, con indicación de que contra la presente sentencia cabe interponer recurso de casación ante la Sala Tercera del Tribunal Supremo, debiéndose preparar ante esta Sala en el plazo de 30 días con cumplimiento de los requisitos del art. 89.2 LJCA.

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



PUBLICACIÓN.- Leída y publicada ha sido la anterior Sentencia por el Ilmo. Sr. Magistrado D. Jaime Lozano Ibáñez, estando celebrando audiencia en el día de su fecha la Sala de lo Contencioso Administrativo que la firma, y de lo que como Secretario, certifico en Albacete, a veintinueve de septiembre de dos mil diecisiete.