

SENTENCIA Nº 231/2020
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANDALUCÍA
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO DE MÁLAGA

RECURSO Nº 947/2004

ILUSTRÍSIMOS SEÑORES:

PRESIDENTE

D. FERNANDO DE LA TORRE DEZA

MAGISTRADOS

D. SANTIAGO MACHO MACHO

D^a. BELÉN SÁNCHEZ VALLEJO

Sección Funcional 2^a

En la Ciudad de Málaga, a 13 de febrero de 2020.

Esta Sala ha visto el presente el recurso contencioso-administrativo número 947/04, interpuesto por la Procuradora Sra. García Bejarano, en nombre de KFC MARBELLA, S.A., asistidas por el Letrado Sr. Fernández-Canivell y Toro, contra Acuerdo de justiprecio del JURADO PROVINCIAL DE EXPROPIACIÓN, Administración representada y asistida por el Abogado del Estado.

Interviene como interesada el AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA, representado por la Procuradora Sra. Berbel Cascales y defendido por Letrado de su Asesoría Jurídica.

Ha sido Ponente el Ilmo. Sr. Magistrado D. Santiago Macho Macho, quien expresa el parecer de la Sala.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por la referida representación se presentó escrito en esta Sala el 28/05/2004 interponiendo recurso contencioso-administrativo contra resolución del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de fecha 30 de Abril de 2.004, Expte. 61/2004.

SEGUNDO.- El recurso es admitido en resolución de 3/05/2004 que también acordó su tramitación conforme a las normas establecidas para el procedimiento en primera o única instancia en el Capítulo I del Título IV de la Ley 29/1998, de 13 de julio.

La demanda es sustanciada con escrito del 13/03/06, donde es expuesto cuanto es tenido por oportuno para pedir Sentencia por la que se anule el Acuerdo recurrido y se declare (además de anular la clasificación formal de Suelo No Urbanizable del PGOU de 1.997 ya que a efectos valorativos debe considerarse Sistema General adscrito a Suelo Urbanizable) que el justiprecio de las Fincas 65 y 81 cuyo desglose es el siguiente:

a) Que la superficie total de las fincas 65 y 81 es de 50.303 m²



b) En el caso de que se declare que es Sistema General Urbanizable:

VALOR DEL SUELO: 4.011.794,05 €

VALOR DEL ARBOLADO: 1.436.695,16 €

TOTAL 5.448.489,21 €

5% premio de afección: 272.424,46 €

TOTAL JUSTIPRECIO: 5.720.913,67 €

c) Subsidiariamente, para el supuesto de considerarse Suelo No Urbanizable:

VALOR DE SUELO MAS VUELOS: 1.207.272,00 €

5% premio de afección: 60.363,60 €

TOTAL JUSTIPRECIO: 1.267.635,60 €

En ambos casos más los intereses legales correspondientes.

O subsidiariamente, de acuerdo con la valoración que resulte de las correspondientes pruebas periciales procesales para cada una de las consideraciones (Sistema General a efectos valorativos Urbanizable o Suelo No Urbanizable con expectativas urbanísticas).

La contestación a la demanda por la Administración estatal es sustanciada con escrito presentado el 7/07/06, donde es expuesto cuanto es tenido por oportuno para pedir la desestimación del recurso y confirme el acto impugnado por ser conforme a derecho.

La contestación a la demanda por la Administración municipal es sustanciada con escrito presentado el 28/07/06, donde es expuesto cuanto es tenido por oportuno para pedir Sentencia mediante la cual desestime el recurso, confirmando la adecuación a Derecho del acto del JPEF que ha sido impugnado de contrario.

TERCERO.- En auto de 2/10/16 es fijada la cuantía del procedimiento en 4.681.588,29 € y acordado recibir el proceso a prueba.

Practicadas las pruebas que constan en autos, son puestas de manifiesto a las partes para conclusiones en resolución de 17/11/08, siendo presentadas las mismas por la parte recurrente el 4/12/08, por la Administración estatal el 15/12/08, y por la Administración municipal a 17/12/08.

El 7/05/12 es dictada la sentencia 1298/12, que falla:

“Estimar parcialmente el presente recurso contencioso-administrativo a elevar el valor de la Superficie expropiada: finca 65 : 21057,97 m² x 2,24 €/m². = 47169,85.

Superficie expropiada finca 81 : 18149 m² x 224 €/m² = 40653,76

Totalizan ambas fincas 87.823,61€ mas el 5% premio de afección 4391,18 = € TOTAL

JUSTIPRECIO: 92.214,79. € que habrán de ser abonados por la Administración expropiante a la parte actora, así como sus intereses legales correspondientes .”

Recurrida en casación, la sentencia referenciada es casada por la STS 2137/2015, del 12 de mayo de 2015, Recurso: 5/2013, que falla *“la retroacción de las actuaciones a la instancia, en concreto al momento de practica de prueba, para que se proceda a completar la pericial acordada a practicar por perito Ingeniero Agrónomo en relación con la superficie de las fincas objeto de expropiación y, tras dar oportunidad a dicha diligencia, se continúe la tramitación del proceso en la instancia hasta dictar sentencia con libertad de criterio”.*





En cumplimiento de lo resuelto por el TS se acordó el nombramiento de perito procesal para la medición, pero no aportada la provisión de fondos reclamada por el perito judicial, la misma no ha sido practicada.

Puestas de manifiesto a las parte las actuaciones a efectos de presentar conclusiones, éstas son presentadas por la parte recurrente el 8/02/19, que respecto de lo dicho en la demanda pide que se le tenga por desistida de la pretensión de valoración como Suelo Urbanizable (Sistema General), concretándose, la pretensión a la valoración como Suelo No Urbanizable (valor del suelo y arbolado):

Valor del suelo en 24 €/m² o subsidiariamente, en 9 €/m².

Valor del arbolado, de acuerdo con la valoración pericial procesal. Ascendente a 615.307,23 €.

Más el 5 por 100 de premio de afección e intereses legales.

El 5/03/19 la Administración estatal presenta sus conclusiones, y el 5/03/19 el trámite es evacuado por el Ayuntamiento, quedando los autos pendientes de señalamiento para deliberación votación y fallo, acto que tuvo lugar el pasado cinco.

CUARTO.- En la tramitación de los autos han sido observadas las prescripciones legales, con la demora en la tramitación y resolución derivada de la acumulación de asuntos en la Sala.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Es objeto del presente recurso es determinar si se ajusta a derecho el Acuerdo del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de fecha 30 de Abril de 2.004, que, en relación con la expropiación de las fincas nº 65 y 81 afectadas por la restauración hidrológica del Río Guadalmedina, siendo el órgano expropiante el Ayuntamiento de Málaga, Expte. 61/2004, se le fija un justiprecio total para las dos fincas de 49.331,38 €.

SEGUNDO.- La parte recurrente expuso en su demanda, dejando a parte la consideración del suelo como sistema general, al apartarse de esta pretensión en conclusiones, en síntesis:

-Valoración del suelo en el supuesto subsidiario de que se considerase Suelo No Urbanizable con evidentes expectativas urbanísticas.

Como se desprende el informe-valoración emitido por el Ingeniero Técnico Agrícola [REDACTED] para valorar a finca desde el punto de vista rústico por el método sintético o de mercado y de conformidad con lo dispuesto en el Art. 26 de la Ley 6/98 de 13 de Abril, se ha realizado un análisis comparativo en función de las características agronómicas como explotación agraria real y potencial así como teniendo en cuenta las expectativas urbanísticas y los demás usos complementarios que en el Suelo No Urbanizable tienen cabida incluso desde el propio PGOU vigente (1.997).

Al tratarse de un Suelo No Urbanizable común. El Art. 9.3.1. de la Normativa Urbanística del PGOU admite como uso compatible cualquier uso o actividad sujeta a interés público y social, que puesto en concordancia con el Art. 9.1.21 del PGOU, se posibilitarían en dicho Suelo actividades turísticas, deportivas, recreativas, de ocio y de esparcimiento, que



constituyen un claro valor añadido, con independencia de las expectativas urbanísticas a la finca objeto de expropiación.

En función de todo eso, y habiéndose contrastado en esta zona con el criterio de los agentes inmobiliarios así como con los propios valores que el Jurado Provincial de Expropiación en su día estableció para el Suelo No Urbanizable con expectativas urbanísticas (12 € a la fecha de 1.990), en la actualidad puede concluirse que el valor por metro cuadrado en la consideración de Suelo Rústico asciende a la cantidad de 24 €/m², por lo que el justiprecio de las fincas nº 65 y 81 para el supuesto subsidiario de que no se considerase Sistema General adscrito a Suelo Urbanizable, sino Suelo Rústico o Suelo No Urbanizable con el valor añadido de la posibilidad urbanística de la explotación turística o recreativa así como por las evidentes expectativas urbanísticas por su inmediatez y servicios de la malla urbana, asciende a:

- 50.303 m²s x 24€/m²s = 1.207.272 €

VALOR DEL ARBOLADO.

La valoración del arbolado por separado respecto del valor del suelo se va a tener en cuenta para la consideración de la finca como Sistema General adscrito a Suelo Urbanizable, ya que la existencia de pies arbóreos que han sido valorados se ha hecho desde el punto de vista ornamental siguiendo el criterio del método de valoración del arbolado ornamental denominado "Norma Granada", que como se dice en la justificación del método (página 17 – DOCUMENTO 3) y por el propio empleo del mismo por el Ayuntamiento de Málaga y demás Ayuntamientos del Estado, ha de ser utilizado en los supuestos de valoraciones ornamentales referida a expedientes de expropiación sobre suelo que deban ser considerados urbanos o urbanizables o adscritos a uno de éstos.

Sobre las fincas nº 65 Y 81 se encuentran los siguientes pies arbóreos sustituibles: (...)

TOTAL VALOR ARBOLADO SUSTITUIBLE FINCAS 65 Y 81: 428.990 €

Sobre las fincas nº 65 y 81 se encuentran los siguientes pies arbóreos no sustituibles: (..)

TOTAL VALOR ARBOLADO NO SUSTITUIBLE: 1.007.705,16 € FINCAS 65 Y 81

TOTAL VALORACIÓN DE LOS ARBOLES: 1.436.695,16 €

En sus conclusiones, la parte recurrente, además de desistir sobre la pretensión de considerar el suelo como sistema general, deja de lado, que el Suelo No Urbanizable tenga evidentes expectativas urbanísticas, centrándose en la valoración sin ellas, diciendo:

a)Suelo.- Si bien, es cierto que la Sala valoró en la Sentencia dictada a 2,24 €/m²s (ya que no se motivó el valor fijándose discrecionalmente), se solicita que reconsidere el valor unitario ya que:

-Se practicó en este recurso contencioso-administrativo prueba pericial judicial por Ingeniero Técnico Agrícola (Sr. Fernández Camero) que valoró el suelo, sin tener en cuenta las expectativas urbanísticas en 9 €/m², aplicando un valor agrícola sin tener en cuenta el arbolado.

-También el perito judicial en este recurso Arquitecto (Sr. Vázquez Solero) fijó el valor agrícola en 9€/m² •

-En el recurso contencioso-administrativo nº 1091/04 se dictó Sentencia valorando el suelo colindante a este del mismo Proyecto de Expropiación en la cantidad de 696.865,35 €/m² respecto de un suelo de superficie de 71.535 m², lo que resulta un valor unitario de 9,74 €/m²s. Se adjunta la Sentencia y el informe pericial judicial. (DOCUMENTOS 1 y 2).



b) Arbolado.- Para el caso de que el arbolado se valorase conjuntamente con el valor del suelo, el valor total ascendería a 24 €/m².

El Perito judicial Ingeniero Técnico Agrícola Sr. Fernández Camero valoró el arbolado en:

*RESUMEN FINCANº 65

VALOR ARBOLEDA SUSTITUIBLE= 6.475 €

VALOR ARBOLEDA NO SUSTITUIBLE= 317.185,90 €

VALOR TORAL ARBOLEDA = 323.660,90 €

*RESUMEN FINCANº 81

VALOR ARBOLEDA SUSTITUIBLE= 15.213 €

VALOR ARBOLEDA NO SUSTITUIBLE= 276.433,33 €

VALOR TOTAL ARBOLEDA= 291.646,33 €

TERCERO.- La defensa de la Administración estatal expone, en síntesis:

- Para la resolución del presente recurso lo primero que ha de determinarse es la normativa aplicable para la valoración del terreno expropiado, y ésta no es otra que la prevista en la Ley 6/98, de 13 de abril, del Régimen del Suelo y Valoraciones.

Así las cosas, la exposición de motivos de la vigente Ley explica con toda claridad la posición adoptada por el legislador, que -dice- "*ha optado por establecer un sistema que trata de reflejar con la mayor exactitud posible el valor real que el mercado asigna a cada tipo de suelo, renunciando así formalmente a toda clase de formulas artificiosas que, con mayor o menor fundamento aparente, contradice esa realidad y constituyen una fuente interminable de conflictos, proyectando una sombra de injusticia que resta credibilidad a la Administración y contribuye a deslegitimar su actuación*". La ley no reconoce, por lo tanto, sino "*un solo valor, el valor que el bien tenga realmente en el mercado del suelo, único valor que puede-reclamar para sí el calificativo de justo que exige inexcusablemente toda operación expropiatoria*" y se limita por ello, "*a establecer un método aplicable para la determinación de ese valor, en firme, claro está, de la clase de suelo y, en consecuencia, del régimen jurídico aplicable al mismo y de sus características concretas*".

La finalidad de la Ley no es pues otra que conseguir que el valor atribuido al suelo expropiado sea el valor real del mismo con objeto fundamentalmente de evitar que se produzca un enriquecimiento injusto por alguna de las partes afectadas por la expropiación aunque siempre si no olvidar la función social que lleva implícita el contenido del derecho de propiedad de acuerdo con lo dispuesto en el art. 33 C.E. y la interpretación que del mismo realiza el Tribunal Constitucional.

- La clasificación del suelo es no urbanizable, y además, especialmente protegido por ser "parque natural" tal y como, con exhaustividad, queda reflejado en el informe municipal incorporado al expediente.

En definitiva, el suelo expropiado ha de valorarse conforme a su clasificación urbanística y situación en la forma establecida en los art. 26 y ss de la citada Ley 6/1998.

3.- Realizadas las anteriores conclusiones, es claro que el suelo expropiado ha de valorarse como no urbanizable, y, por tanto, de conformidad con el art. 26 de la ley, resultando del expediente una valoración adecuada a derecho, en función de las características y rendimiento del suelo expropiados, de conformidad - como expresa el acuerdo impugnado- con los valores recogidos en las estadísticas agrícolas sobre encuestas de precios de la tierra elaborados por el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, moderado por el método comparativo de los precios de la zona y



particularizado, en su caso por el método de capitalización, según el parecer de los vocales técnicos del Jurado, que éste acepta por unanimidad, dada la especialización e imparcialidad de aquellas, frente a la pericial que aporta el interesado, que pide un desmesurado valor por unos terrenos no urbanizable y especialmente protegidos.

La valoración del bien realizada por el Jurado se ajusta pues a la finalidad del legislador, es to es, al valor real del mismo y en consecuencia debe considerarse ajustada a derecho, debiendo desestimarse el recurso contencioso-administrativo presentado.

CUARTO.- La defensa de la Administración municipal expone, en síntesis:

- Respecto a la clasificación del suelo donde están ubicadas las fincas de la entidad recurrente, esta pretende que sea considerado como Suelo No urbanizable con "expectativas urbanísticas". Sin embargo tal pretensión no puede aceptarse puesto que la orografía de la zona (con fuertes pendientes) y su escasa conexión con el resto de la ciudad (sólo a través de algún paso muy lejano de la autovía del Mediterráneo, autovía con la que no hay conexión y que es una barrera en la conexión de todos estos terrenos con la ciudad), hacen muy difícil el aprovechamiento urbanístico de dichos terrenos. Además no consta la existencia en las fincas de sistema alguno de evacuación de residuales, ni tampoco están dotadas de suministro de energía eléctrica, no conteniendo más agua que las que les proporciona algún pozo que no se encuentra afectado por la expropiación.

Y para los otros usos que enumera la recurrente como "actividades turísticas, deportivas, recreativas, de ocio y esparcimiento" es necesario la tramitación de un procedimiento de Declaración de Interés Público y Social, estableciéndose a tal efecto en el artículo 9.1.22 de la Normativa Urbanística del PMOU de Málaga relativo a "Condiciones de tramitación de los usos sujetos a la declaración de interés público y social" que la declaración de utilidad pública e interés social corresponde al Ayuntamiento de Málaga y que ésta se otorgará si así lo considera, siendo, por tanto, potestativo de la Administración municipal el declararla o no, careciendo pues el particular de una expectativa real y cierta sobre los usos autorizables.

En la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, específicamente en su artículo 52.1 C), se establece que sobre el Suelo No Urbanizable pueden realizarse Actuaciones de Interés Público previa aprobación de un Plan Especial o Proyecto de Actuación que deberán contener, entre otras determinaciones, las que se recogen en el artículo 42.5 C) "Justificación y fundamentación, en su caso, de los siguientes extremos:

- a) Utilidad Pública o interés social de su objeto.
- b) Viabilidad económica-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad.
- c) Procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable, justificación de la ubicación concreta propuesta y de su incidencia urbanístico-territorial y ambiental, así como de las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales. "

En definitiva, la resolución sobre la legalidad y la viabilidad de estas autorizaciones administrativas para realizar las actividades descritas por la parte actora en el Suelo No Urbanizable donde se ubican las fincas expropiadas, que no pueden ser definidas sino como restrictivas y excepcionales en la medida que comportan supuestos de edificabilidad



especial de lo que conforma el régimen general y limitador de esta clase de suelo, ha de depender de que concurren los siguientes requisitos:

- La concurrencia del supuesto concreto de excepcionabilidad en atención a la naturaleza de la construcción aprobada, que viene definida por vía legal en función de utilidad pública o de su interés social.
- La existencia del supuesto de excepcionabilidad reconducido a la necesidad del emplazamiento en el suelo clasificado como no urbanizable.
- Si se han seguido en el ejercicio de la técnica autorizatoria las normas de competencia y procedimiento establecidos, es decir, de las formalidades previas a la aprobación definitiva, la que, naturalmente, sólo procederá si se han cumplido aquellos dos requisitos objetivos precedentes.

Por ello mantener, como pretende la entidad recurrente con carácter subsidiario, que el Suelo No Urbanizable donde se situaban las fincas expropiadas posea expectativas urbanísticas, no es lógico ni se ajusta a la realidad.

- Analizando la valoración del suelo de las fincas expropiadas, una vez aclarada la premisa de que se trata de suelo clasificado como No Urbanizable Común, conviene señalar que según lo previsto en el artículo 27.1 de la Ley 6/1998, y por remisión del artículo 16.2 de la misma Ley, la valoración debía hacerse a tenor de lo establecido en el artículo 26 de esta norma legal.

Conforme a lo dispuesto en el referido artículo 26 el valor del Suelo No Urbanizable se determinará por el método de comparación a partir de los valores de fincas análogas en cuanto a su clasificación, situación, tamaño y naturaleza -criterios de carácter enunciativo, no cerrados-. En el apartado 2 del citado artículo 26 se recoge que, cuando no sea posible aplicar dicho método, por la inexistencia de valores comparables, se determinará el valor del suelo mediante la capitalización de las rentas reales o potenciales del mismo, y conforme a su estado en el momento de la valoración.

Estos métodos son coincidentes con los que se recogían en los artículos 140, 141 y 142 del Reglamento de Gestión Urbanística (RD 3288/78, de 25 de agosto), así como con el contenido en el artículo 68 de la Ley 39/1988 de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, tomado como referencia en la Ley del Suelo de 1992, para la determinación del valor inicial de los terrenos.

El primero de estos procedimientos supone un método empírico consistente en hacer un muestreo de los valores en venta de fincas análogas a la que se está tasando, por sus circunstancias de rendimiento, situación y tamaño. Una vez obtenido el mayor número de muestras posibles, se calcula la media aritmética, y sobre el valor obtenido se aplicarán diferentes coeficientes que ponderarán las circunstancias tanto de carácter intrínseco (tipo y clase de cultivo, superficie, infraestructuras y dotaciones interiores... etc.) como extrínseco (proximidad de la parcela o vías de comunicación. Grandes superficies, etc.) de la parcela respecto a las que sirven de muestra.

El segundo procedimiento de tasación, que se recoge en la norma. Consiste en obtener el valor del suelo mediante la capitalización de la denominada "Renta de la Tierra", elemento que junto "al beneficio del cultivo", forman el "rendimiento bruto" -conceptos expresados en el RGU-, que se obtiene de deducir al producto bruto medio real o potencial las cantidades que suponen los gastos necesarios para obtenerlo, referido este cálculo a un período suficiente de tiempo para que puedan recogerse las distintas circunstancias que puedan influir en incrementar o disminuir el producto bruto.



Con esta premisa, es evidente que al tratarse del Suelo No Urbanizable, el criterio prioritario debe ser el de comparación a partir de valores de fincas análogas y, en su defecto y subsidiariamente, el de capitalización de rentas reales o potenciales y conforme a su estado en el momento de la valoración.

Así lo consideró el JPEF al adoptar -su resolución fijando el justiprecio expropiatorio de los 39.207,17 m² en función de la distribución de cultivos existentes en las fincas, a saber: frutal disperso en secano y erial a razón de 1 '30 €/m² y 1 '08 €/m²s, respectivamente, pues afirma literalmente que el mismo fue "... *calculado según método basado en las estadísticas agrícolas sobre encuesta de precios de la tierra elaborados por el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, moderado por el método comparativo de los precios de la zona y particularizado, en su caso, por el método de capitalización, según opinión de los vocales técnicos del Jurado...*".

Dicho valor se calculó en relación con el año 2001 en que se inició el expediente de justiprecio.

Además, hay que tener en cuenta que el justiprecio fijado por el JPEF es muy superior al valor de la adjudicación de las fincas que consta en la escritura de compraventa aportada por la mercantil "K.F.C. MARBELLA, S.A." que fue suscrita ante el Notario de Málaga D. Mariano Parrizas Torres el día 9 de septiembre de 1998 (folios 403 a 414 del expediente administrativo).

A estos efectos cabe señalar que las fincas colindantes poseen, tal como se puede apreciar en la foto aérea 1986 y que refleja la situación "a origen" de los terrenos (DOC. Núm. 5) parecidas características a las expropiadas, presentando la misma clasificación urbanística de suelo rústico (SNU). Incluso todas las fincas que rodean el perímetro en las proximidades de la parcela expropiada, tienen también características también semejantes a ésta.

Finalmente, se aporta como DOC. Núm. 9 una filmación aérea en soporte DVD de la zona afectada por el Proyecto realizada en el presente mes de junio, donde puede constatarse la ejecución de las actuaciones proyectadas encaminadas a la hidrotecnia de corrección de cauces de los arroyos, la repoblación, las obras para riego y extinción de incendios forestales y acondicionamiento de caminos; así como que los terrenos expropiados se encuentran en una zona de carácter agrícola. Cabe concluir, por tanto, que su entorno corresponde a ese uso y ese es el uso materializado en la zona.

-La parte actora también se manifiesta en desacuerdo con la valoración económica realizada por el JPEF respecto a los árboles existentes en las fincas expropiadas. No obstante cabe señalar que la recurrente aplica indebidamente los datos valorativos contenidos en el Informe Granada, donde se tasan los árboles desde una perspectiva ornamental difícilmente trasladable a unas fincas como las que poseía la actora, destinada a fines agrícolas y donde ni siquiera existe una vivienda construida. Entonces, cabe preguntarse, si tampoco existe una vivienda en dichas fincas ¿qué finalidad ornamental pueden cumplir los árboles ubicados en sus terrenos? A pesar de ello la actora se empeña en utilizar los criterios valorativos del mencionado Informe Granada, incluso anticipa la propuesta de una prueba pericial vinculando al Perito (en la emisión de su futuro dictamen) a que utilice dicho instrumento técnico. En absoluto tiene en cuenta el valor agrícola de la unidad de árbol ya que no tiene sentido aplicar la Norma Granada en el cálculo del valor agrícola de la arboleda de unas fincas que carecen de vivienda y están clasificadas como rústicas por lo que han de valorarse por el rendimiento agrícola y no por un estimado valor ornamental, orientado a evitar incumplimientos de la normativa



establecida dentro de la tramitación de procedimientos sancionadores, ya que la aplicación de la Norma Granada se dirige fundamentalmente a la valoración económica de la arboleda ornamental con objeto evitar su abatimiento descontrolado.

En definitiva la desorbitada valoración de la actora no se ajusta a la realidad, pues corresponde a una arboleda con un fin decorativo no de producción agrícola como ocurre en nuestro caso.

-Interesa seguidamente aclarar dos cuestiones en el presente recurso que plantea la parte actora; la fecha en la que debe considerarse iniciado el expediente expropiatorio y el cálculo de intereses por demora en su tramitación.

Respecto al primer asunto, la fecha a la que ha de referirse la valoración de la finca es el de la iniciación del expediente de justiprecio individualizado que tuvo lugar por Acuerdo plenario adoptado el 30 de noviembre de 2001 (folios 146 a 176 del expediente administrativo) y que fue notificado a la entidad recurrente el 4 de diciembre de 2001 (folios 197 a 216).

Por ello no es correcta la pretensión de la recurrente contenida en el folio 40 del escrito de demanda cuando, al solicitar que se emita un informe pericial, señala que "*Ambas valoraciones se llevarán a cabo a la fecha de la apertura de la pieza de justiprecio.*" Así lo ha entendido la doctrina jurisprudencia! en supuestos similares, por ejemplo la Sala a la que tenemos el honor de dirigimos en su Sentencia de 16 de mayo de 2005 (recurso núm. 1366/1999) al afirmar que: "*... la fecha con respecto a la cual hay que estar para la valoración de los bienes no es otra que la de la incoación del expediente individual...*"

Y es que es de sobra conocido que el trámite de fijación de la hoja de aprecio municipal es posterior al de la apertura del expediente individual de justiprecio (artículos 26 y 29 de la LEF) que, como ya hemos expuesto, tuvo lugar el 30 de noviembre de 2001.

Respecto al cálculo de intereses cabe señalar que, una vez determinado el justiprecio en vía administrativa por la Resolución del JPEF de 30 de abril de 2004, habrá que estar a esta fecha y a la del inicio del expediente expropiatorio (30 de noviembre de 2001, según hemos expuesto) para la determinación de los intereses que, en su caso, procedan.

QUINTO.- La determinación del justiprecio por los Jurados Provinciales de Expropiación y Comisiones de Valoración autonómicas, dada la composición técnica de sus miembros, tiene la presunción, *iuris tantum*, de que ha sido realizada correctamente, sin perjuicio que pueda ser desvirtuada con la practica de cualesquiera pruebas admitidas en derecho.

En este sentido, la STS 5 febrero 2014, recurso 2393/2011, en su FD 5º, dice:

".....ya fue resuelta en nuestra sentencia de STS de 1 de julio de 2013 (rec. 6817 / 2010) en la que también se denuncia la infracción de la presunción de veracidad y objetividad atribuida a las resoluciones de los Jurados Provinciales de Expropiación Forzosa,.... En la citada sentencia ya dijimos y volvemos a reiterar ahora que " Es doctrina consolidada de esta Sala, que se recoge entre muchas otras en la sentencia de 18 de septiembre de 2012 (recurso 6149/09), que los acuerdos de los Jurados de Expropiación Forzosa gozan de la presunción de legalidad y acierto, si bien tal presunción es de naturaleza *iuris tantum*, por lo que puede y debe ser revisada en vía jurisdiccional, en caso de que se haga prueba suficiente de infracción legal, notorio error de hecho o desafortunada apreciación de los elementos de prueba existentes en el expediente, cuya acreditación corresponde a la parte que impugna los acuerdos del Jurado de Expropiación."



Doctrina que reitera la STS 1763/2017 del 20 de noviembre de 2017, Recurso: 1232/2016, en su FD 5º: *"...presunción de legalidad, acierto y veracidad que reiteradamente la jurisprudencia viene estableciendo respecto de los acuerdos de los órganos colegiados de valoración en la expropiación forzosa, que la Sala de instancia refleja en sus fundamentos con cita de dicha doctrina..."*

Presunción que puede combatirse mediante la práctica de prueba suficiente, de cualquier tipo, en contrario, como dice la STS de 7 marzo 2015, rec. 3804/2011, en su FDº 3º:

"Debemos proceder necesariamente a la desestimación del primero de los motivos de recurso. Es reiteradísima la jurisprudencia de esta Sala donde señalamos que la presunción de acierto de los acuerdos del jurado puede ser desvirtuada por cualquier medio de prueba admitido en derecho. Así, y por todas, en nuestra Sentencia de 23 de julio de 2012 (Rec.3888/2009) decimos:

" Esta Sala ha negado, en su sentencia de 8 de noviembre de 2011 (recurso 2874/08), que sólo sea eficaz para destruir la presunción de acierto de la valoración del Jurado el dictamen del perito de designación judicial, admitiendo que puede lograr dicho resultado cualquier medio de prueba admitido en derecho:

"No obstante, a mayor abundamiento, cabe hacer otras dos observaciones conducentes a idéntica conclusión. Por un lado, si bien es cierto que una antigua corriente jurisprudencial exigía dictamen de perito designado mediante insaculación para que, de resultar aquél convincente, pudiera destruirse la presunción de acierto del acuerdo del Jurado, hace ya tiempo que la jurisprudencia de esta Sala no se orienta en ese sentido. Como es sabido, de conformidad con la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero de 2000, la prueba pericial consiste normalmente en informe pericial de parte; y dado que en el proceso contencioso-administrativo, según dispone el art. 60.4 LJCA , "la prueba se desarrollará con arreglo a las normas generales establecidas para el proceso civil", a lo dispuesto por el art. 360 LEC sobre el informe parcial de parte como modo normal de la prueba pericial ha de estarse. Si a ello se añade que la ley no impone ninguna clase de prueba tasada para destruir la presunción de acierto de los acuerdos del Jurado, sólo cabe concluir que ese resultado puede lograrse mediante cualquier medio de prueba admitido en derecho. Cuestión distinta, por supuesto, es la valoración que el órgano judicial haga del material probatorio, que en todo caso habrá de ser motivada y razonable. Véanse en este sentido, entre otras muchas, las sentencias de esta Sala de 21 de septiembre de 2001 y 18 de octubre de 2011 ."

Por tanto, la ausencia de una prueba pericial judicial no significa que no se pueda desvirtuar la presunción de acierto y legalidad del acuerdo del jurado mediante otro tipo de pruebas, debiendo en todo caso el órgano judicial valorar todo el material probatorio existente, que es en definitiva lo que hace la sentencia de instancia." ..."

En este mismo sentido la STS del 17 de noviembre de 2016, Recurso: 2034/2015, al FDº 3º dice:

"...pues no solo puede desvirtuarse mediante prueba pericial, sino también, conforme constante Jurisprudencia, por cualquier otro medio de prueba admitido en derecho (sentencias de 3 de noviembre de 2011, recursos de casación 2874/2008 ; 23 de julio de 2012, casación 3888/2009 ; 7 de julio de 2015, casación 1584/2013 ; y 6 de mayo y 13 de junio de 2016 , casaciones 3615/2014 y 936/2015 .."

También la STS 1763/2017 del 20 de noviembre de 2017, Recurso: 1232/2016

FD 5º *"presunción de legalidad, acierto y veracidad que reiteradamente la jurisprudencia viene estableciendo respecto de los acuerdos de los órganos colegiados de*



valoración en la expropiación forzosa, que la Sala de instancia refleja en sus fundamentos con cita de dicha doctrina.”

SÉXTO.- Partiendo de la anterior premisa cuestionada en primer lugar por la parte recurrente la superficie de la superficie de las fincas expropiadas, cuya falta de práctica de prueba en su día pedida por la propia parte fue el motivo que la anterior sentencia dictada en los presentes autos fuera casada por la STS 2137/2015, del 12 de mayo de 2015, Recurso: 5/2013, cono queda reflejado en los antecedentes de esta sentencia, no ha sido posible la práctica de la pericial acordada al respecto, al no haber proveído de fondos la parte al perito, por lo que ha de estarse a la superficie que tiene en cuenta el Jurado Provincial de expropiación.

SÉPTIMO.- La valoración del suelo ha de realizarse de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 24.a) de la Ley 6/1998, según el cual, debe estarse al momento del inicio del expediente de justiprecio, situado en el presente caso en el 23/09/2003, la iniciación del expediente de justiprecio individualizado que tuvo lugar por Resolución del Sr. Gerente de Urbanismo de esa fecha (folios 434-435 del expediente administrativo), y que fue notificada a la parte actora el 30/09/2003 (folios 436-437) como intento de acuerdo (en este sentido, por ejemplo, Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de mayo de 2005; casación 6600/2000), y con bastante posterioridad, pues, al inicio de la vigencia del Plan General de Ordenación Urbana de 1997, en el que, según explicó el perito judicial, el suelo expropiado se integraba en el SG-CH1, adscrito a SNU.

Contrariamente a lo dicho por la parte recurrente (actividades turísticas, deportivas, recreativas, de ocio y esparcimiento), no consta en autos prueba alguna sobre que sobre dicho suelo exista expectativa urbanística de ningún tipo. Si bien la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, LOUA, en el artículo 52.1 C), se establece que sobre el Suelo No Urbanizable pueden realizarse Actuaciones de Interés Público, exige la previa aprobación de un Plan Especial o Proyecto de Actuación que deberán contener, entre otras determinaciones, las que se recogen en el artículo 42.5, sin que a la fecha del acta de ocupación del expediente de expropiación (ni después), conste la tramitación ni de Plan Especial ni de Proyecto de Actuación, puesto que no debe olvidarse que las normas de valoración se aplican a la realidad física y jurídica del suelo expropiado en la fecha del acta de ocupación, "foto fija", ya inmodificable. Como dice la STS 04 de abril de 2017, Recurso: 3139/2015, al al FD 4º.

Para valorar le SNU deben valorarse de acuerdo con lo establecido para esta tipología de suelo por el artículo 26 de la Ley 6/1998, que ordena valorar este suelo por el método de comparación a partir de valores de fincas análogas, teniendo en cuenta a esos efectos, el régimen urbanístico, la situación, tamaño y naturaleza de las citadas fincas en relación con la que se valora, así como, en su caso, los usos y aprovechamientos de que sean susceptibles, y estando en su defecto a la capitalización de las rentas reales o potenciales del suelo, y conforme a su estado en el momento de la valoración.

El art. 26.1 de la Ley 6/98 exige que debe partirse de "*valores de fincas análogas*" y que, a estos efectos, "*la identidad de razón que justifique la analogía deberá tener en cuenta el régimen urbanístico, la situación, tamaño y naturaleza de las citadas fincas en relación con la que se valora, así como, en su caso, los usos y aprovechamientos de que sean susceptibles*". Y en este sentido ahonda la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de inmuebles y de determinados derechos para ciertas



finalidades financieras, en cuyo artículo 21.1 viene a exigir para la utilización de este método que se cumplan determinados requisitos:

La existencia de un mercado representativo de los inmuebles comparables.

Disponer de suficientes datos sobre transacciones u ofertas que permitan, en la zona de que se trate, identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de comparables.

Disponer de información suficiente sobre al menos seis transacciones u ofertas de comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado.

En su número segundo en el citado precepto se agrega que adicionalmente, para la utilización del método de comparación a efectos de lo previsto en el artículo 2.a) (Ámbito de aplicación) de la presente Orden serán necesarios, los siguientes requisitos:

a) Disponer de datos adecuados (transacciones, ofertas, etc.) para estimar la evolución de los precios de compraventa en el mercado local de comparables durante al menos los 2 años anteriores a la fecha de la valoración.

b) Disponer de información adecuada (datos propios, publicaciones oficiales o privadas, índices sobre evolución de precios, etc.) sobre el comportamiento histórico de las variables determinantes en la evolución de los precios del mercado inmobiliario de los inmuebles de usos análogos al que se valore y sobre el comportamiento de esos precios en el ciclo relevante al efecto y sobre el estado actual de la coyuntura inmobiliaria.

c) Contar con procedimientos adecuados que, a través de la detección de las ofertas o transacciones con datos anormales en el mercado local, posibiliten la identificación y eliminación de elementos especulativos.

Jurado de Expropiación no utiliza el método de comparación, sino el subsidiario de capitalización de rentas fijando el justiprecio expropiatorio de los 39.207,17 m² en función de la distribución de cultivos existentes en las fincas, a saber: frutal disperso en secano y erial a razón de 1 '30 €/m² y 1 '08 €/m²s, respectivamente, pues afirma literalmente que el mismo fue "... calculado según método basado en las estadísticas agrícolas sobre encuesta de precios de la tierra elaborados por el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, moderado por el método comparativo de los precios de la zona y particularizado, en su caso, por el método de capitalización, según opinión de los vocales técnicos del Jurado...".

Consta en autos pericia realizada en autos (Arquitecto [REDACTED]) estimando que valoró el suelo, sin tener en cuenta las expectativas urbanísticas en 9 €/m².

También ha sido practicada en autos prueba pericial por Ingeniero Técnico Agrícola (Sr. Fernández Camero) que valoró el suelo, sin tener en cuenta las expectativas urbanísticas en 9 €/m², aplicando un valor agrícola sin tener en cuenta el arbolado.

Si bien ambas aparecen sustentada en aquel criterio comparativo, el primero no lo refiere a fincas que puedan considerarse "análogas" a la afectada por la expropiación, sino que, de forma diferente, toma en consideración suelos situados en diversos extremos próximos a la ciudad, no necesariamente cercanos al considerado, a cuyos valores aplica lo que denomina criterios de homogeneización.

Y, el segundo, no ha utilizado en su dictamen el método correcto de comparación porque de los seis comparables o toma de muestras que empleó, (informe de aclaraciones de 21 de octubre de 2008), eliminó dos (las fincas testigos n^{os} 5 y 6), con lo que sólo utilizó cuatro elementos de comparación; y de éstos cuatro sólo tres son "análogas" a la que se



valora en cuanto a la superficie y tipo de cultivo, dado que, según el referido informe de aclaraciones, la finca nº 2 era la de mayor valor porque en ella se podía realizar una construcción, como así sucedió posteriormente; por lo que debió eliminarse también habida cuenta de que ponderaba expectativas urbanísticas.

Esta sala respecto de la misma expropiación ha aplicado valoraciones de los terrenos ascendentes a 2,91 €/m² en los autos 740/04, con base a un informe pericial judicial de la Ingeniero Agrónomo D^a Susana Mora Álvarez, en las finca nº 92 propiedad de [REDACTED] y KFC Marbella S.A.

Esta Sala fija el precio de 1,47 euros/m² en los autos 929/04, en el justiprecio de las fincas 46 y 52 del mismo proyecto expropiatorio y propiedad de la misma expropiada, la mercantil KFC Marbella S.A, con base a pericia del Ingeniero Técnico Agrícola [REDACTED] quien, que con datos fiables de los valores de veinticinco fincas testigos (datos registrales en transacciones por compraventas, aportación a capital social de empresas o extinción de condominios en distintas fechas, transacciones reales a fecha actual, informes, mutuos acuerdos).

Esta Sala fijó, con base a dictamen de arquitecto, que calcula el valor del suelo no urbanizable con expectativas urbanísticas en 3 €/m², en los autos 624/04.

Y, por no señalar más, en los autos 1091/04 se dictó Sentencia valorando el suelo colindante al Proyecto de Expropiación de autos, con base a la perica allí realizada, en la cantidad de de 9,74 €/m²s.

Las fincas colindantes más próximas a las de autos son las de los dos primeros autos reseñados, por lo que no resulta desproporcionado, por razones de igualdad y seguridad jurídica, aplicar la media resultante 2,24 € el metro cuadrado, De lo que resulta:

Superficie expropiada: finca 65 : 21057,97 m² x 2,24 €/m². = 47169,85.

Superficie expropiada finca 81 : 18149 m² x 2,24 €/m² = 40653,76

Totalizan ambas fincas 87.823,61

OCTAVO.- Respecto del arbolado, la recurrente aplica los datos valorativos contenidos en el Informe Granada, donde se tasan los árboles desde una perspectiva ornamental.

Sin embargo, la Norma Granada está orientado a evitar incumplimientos de la normativa establecida dentro de la tramitación de procedimientos sancionadores, por ello se dirige fundamentalmente a la valoración económica de la arboleda ornamental con objeto evitar su abatimiento descontrolado.

Al caso de auto, las fincas objetos de expropiación carecen de vivienda y están clasificadas como rústicas, por lo que han de valorarse por el rendimiento agrícola y no por un estimado valor ornamental, por lo que no puede aceptarse la pretensión de la recurrente de que se sume al valor del suelo el del arbolado, porque si la valoración se hace con fincas de un determinado cultivo, deberá estimarse que en la valoración del suelo está incluido el del suelo, el arbolado

No se puede obtener ningún valor adicional por la arboleda, ya que la Norma Granada es tan solo de aplicación para árboles ornamentales dentro de suelo urbano. En consecuencia, no es procedente en este caso la aplicación de dicha Norma cuando la finca afectada no presenta ninguna de las características citadas, pues se trata de un terreno



rústico de monte en su estado primigenio sin que se practiquen las labores culturales y cuidados propios de un jardín.

Consecuentemente el precio queda fijado por la totalidad de ambas fincas en 87.823,61 €, más 5% premio de afección 4391,18 € = 92.214,79€, más los correspondientes intereses legales, puesto que éstos, como dice la STS 28 octubre 2013, rec. 1508/2011, en su FD 20, “... se devengan por ministerio de la ley de forma automática, exista o no petición en tal sentido por parte del expropiado y exista o no pronunciamiento por el Tribunal al fijar el justiprecio..”. Con lo que el pronunciamiento al respecto en sentencia resulta innecesario, como dice la STS de 4 octubre 2013, rec. 7010/2010, en su FD 5º, con cita de otras “...porque ya ha declarado reiteradamente la jurisprudencia de esta Sala la innecesariedad de esa declaración...”

NOVENO.- En cuanto a las costas, la desestimación de cuestiones de inadmisibilidad y la parcial es parcial estimación del recurso, implica su no imposición a ninguna de las partes conforme al art. 139.1 Ley 29/98, en redacción dada por Ley 37/11.

FALLAMOS

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

PRIMERO.- Estimar parcialmente el recurso contencioso-administrativo promovido en KFC MARBELLA, S.A., declarar parcialmente no ajustado a derecho y parcialmente nulo el Acuerdo del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de fecha 30 de Abril de 2.004, en relación con la expropiación de las fincas nº 65 y 81, Expte. 61/2004, y fijar el justiprecio total para las dos fincas en 92.214,79 € (premio de afección incluido), que habrán de ser abonados por la Administración expropiante a la parte actora, así como sus intereses legales correspondientes.

SEGUNDO.-Sin imponer el pago de las costas.

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

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



PUBLICACIÓN.- Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el Ilmo. Sr. Magistrado Ponente, estando la Sala celebrando audiencia pública, lo que, como Letrada de la Administración de Justicia, certifico.



