



www.civil-mercantil.com

TRIBUNAL SUPREMO

*Sentencia 113/2017, de 27 de enero de 2017
Sala de lo Contencioso-Administrativo (Sección 5.ª)
Rec. n.º 1998/2015*

SUMARIO:

Expropiación forzosa. Valoración. Concepto de «ámbito espacial homogéneo». Incurre la Sala de instancia en un error jurídico al interpretar el concepto de ámbito espacial homogéneo del art. 24.1 TRLS 2008 (que no puede venir determinado por el planeamiento), lo que no cabe confundir con la concreción física -en cada caso- de ese concepto jurídico indeterminado, cuestión fáctica a determinar por el órgano de instancia sobre la base del acervo probatorio que disponga y que, en este caso, no podría haberse revisado desde el momento en que se inadmitió el motivo en el que se denunciaba la valoración arbitraria e ilógica de la prueba. El concepto jurídico indeterminado «ámbito espacial homogéneo» es similar al del «entorno», concepto acuñado por nuestra jurisprudencia para determinar el aprovechamiento lucrativo cuando no era aplicable el art. 29 de la derogada Ley 6/1998.

PRECEPTOS:

Ley 6/1998 (LRSV), art. 29.
Ley 29/1998 (LJCA), art. 95.2 d).
RDLeg. 2/2008 (TRLIS08), art. 24.1.
RD 1492/2011 (Rgto. de Valoraciones), art. 20.3.

PONENTE:

Doña Inés María Huerta Garicano.

SENTENCIA

En Madrid, a 27 de enero de 2017

Esta Sala ha visto el recurso de casación número 1998/2015, interpuesto por D. Carlos Daniel , representado por el procurador D. Guillermo García San Miguel Hoover y con la asistencia letrada de D. Miguel Arrom Oliver, contra la Sentencia nº 305 , dictada -30 de abril de 2015- por la Sala de lo Contencioso- Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares, en el P.O. 242/12 , deducido por el Ayuntamiento de Valldemossa frente al acuerdo del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de las Islas Baleares de 5 de enero de 2012, por el que se fija el justiprecio -a petición del expropiado, en aplicación del art. 76 de la Ley del Suelo de 1976 - de la finca registral nº NUM000 , sita en el casco urbano de Valldemossa. Han sido partes recurridas el Ayuntamiento de Valldemossa, representado por la Procuradora Dña. Beatriz Sánchez-Vera Gómez-Trelles y la Administración General del Estado, representada y defendida por el Sr. Abogado del Estado.

Ha sido ponente la Excm. Sra. D.ª Ines Huerta Garicano



www.civil-mercantil.com

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.

La Sentencia recurrida, con estimación parcial del recurso deducido por el Ayuntamiento, redujo el justiprecio inicialmente determinado por el Jurado (7.594.941,99 €) a 2.192.561,02, y, ello fue consecuencia de haber asumido el área espacial homogénea, postulada por el Ayuntamiento con base en el informe del Ingeniero Industrial D. Damaso (coautor de las NN.SS de Valldemossa de 1995 y de la Modificación Puntual 1/06), que incluye la finca en el Área Homogénea 2) Casco antiguo con mantenimiento de volumetría (CAMV), de las cinco contempladas en el Título VI de la Revisión de las NNSS "Ordenanzas Particulares de las Áreas Homogéneas del suelo urbano. La sentencia asume este informe, por entender que <<atendiendo a la definición legal establecida en el artículo 24 del RD Legislativo 2/2008 y artículo 20-3 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo el ámbito espacial homogéneo lo conforma aquel tejido urbano cuyos parámetros urbanísticos identifican a un concreto suelo, del resto de suelo urbano, atendiendo a sus usos y tipologías edificatorias. Ello podrá o no coincidir con determinadas zonas urbanísticas, pero lo que en todo caso es necesario e imprescindible, es que esos usos y tipologías sean los mismos en todo el ámbito espacial conformando una homogeneidad. No es posible considerar un ámbito espacial homogéneo integrado por distintos usos y tipologías edificatorias.

Si atendemos a la delimitación efectuada por el Jurado, se observa que esa delimitación responde a un criterio de servicio de ese espacio libre público a una amplia zona del núcleo urbano de Valldemossa, y esa delimitación al fin integra distintas tipologías edificatorias, (intensiva y mantenimiento de volumetría). Y ello no se ajusta a la definición legal de ámbito espacial homogéneo conforme a la ordenación urbanística que en ese municipio rige y se ha aprobado, en donde se contemplan cinco áreas homogéneas que responden a una única tipología edificatoria y a un único conjunto de usos permitidos....., la Revisión de las NNSS de 1995 crea el ELP-07 cuyos terrenos forman parte de la registral nº NUM000 . E igualmente otra porción de terrenos de esa misma registral nº NUM000 que limitan con ese ELP-07 se clasifica como suelo urbano y conforman la manzana catastral NUM001 . Ese suelo urbano tiene la calificación de casco antiguo con mantenimiento de volumetría. Por lo tanto, parte de los terrenos de esa registral nº NUM000 que según las NNSS de 1984 eran suelo rústico, a excepción solamente de una pequeña franja de 678'40 m2 colindantes con la CALLE000 , en la revisión del planeamiento de 1995 se clasificaron como suelo urbano, creándose, por un lado, el ELP-07 cuya medición topográfica según el resultado obtenido en autos es de 3.132 m2, y en segundo lugar y contiguo a ese ELP, se clasificaron como urbanos 1.123 m2 de esos terrenos lucrativos calificados como Casco Antiguo con mantenimiento de volumetría . Todo ello aparece claramente grafiado en el plano obrante al folio 135 de los autos. La proximidad de esos dos suelos urbanos con el conjunto declarado BIC de la Cartoixa es incuestionable. Y si bien no forman parte de la delimitación del plano del conjunto histórico declarado BIC, no lo es menos que el límite Este de ese plano, precisamente es el Camí Vell de Palma, que resulta ser el linde Oeste de los terrenos que conforman tanto el ELP-07 como la manzana catastral NUM001 . Es decir lo que separa el límite del espacio que conforma el conjunto histórico declarado BIC de los terrenos de autos es el Camí Vell de Palma que es el linde Oeste de los terrenos de autos.Por tanto incluir esos terrenos en el área en la que se incluyen todos los terrenos lucrativos de ese conjunto histórico, a juicio de la Sala, resulta acertado y es acorde al concepto de ámbito espacial homogéneo, dado que identifica a ese



www.civil-mercantil.com

suelo de manera diferenciada respecto al resto de suelo que conforma el núcleo urbano de Valldemossa. Y en cambio, no ha de admitirse la delimitación del ámbito espacial homogéneo de todo el núcleo urbano correspondiente a la parte inferior de la carretera de Palma que lo divide en dos, tal como ha hecho el Jurado, por coexistir en ese espacio diversas tipologías edificatorias y porque aquel suelo urbano no tiene una conexión tan íntima y tan próxima como la que mantienen los terrenos de autos con ese complejo histórico con el confrontan.....Y si parte de la clasificación de la registral NUM000 , nos referimos a la manzana catastral NUM001 , ya se califica como suelo urbano con mantenimiento de volumetría, y por lo tanto perteneciente al área 2, calificación que es igual que la de los terrenos lucrativos que se encuentran enclavados en el área del conjunto histórico monumental, no tiene ningún sentido que los terrenos calificados de ELP-07, colindantes con la manzana catastral NUM001 , y también confrontes con el Camí Vell de Palma que es el límite del conjunto histórico, tengan a efectos de valoración y delimitación del ámbito espacial homogéneo un ámbito distinto de la tipología edificatoria prevista en ese entorno BIC para los terrenos lucrativos que lo integran>> .

Rechaza, por tanto, el ámbito espacial homogéneo del que partió el Jurado para la fijación del justiprecio, por utilizar, para su delimitación, un criterio sustancialmente finalista pues, según el informe técnico del Jurado, "Para la delimitación de dicho ámbito se ha considerado todo el suelo urbano situado por debajo de la carretera que atraviesa el núcleo urbano dividiéndolo en dos. Se ha optado por esta delimitación al considerar que el Espacio Libre Público a valorar, prestará un servicio a un determinado a la población en función de su proximidad y facilidad o dificultad de acceso. Es evidente que ante la existencia de otros espacios libres públicos, la población hace uso de los mismos en función de este criterio. Por otra parte, la trama urbana, no se ve interrumpida de forma clara, a excepción de la carretera de Palma que parte el núcleo en dos. El trazado urbano es homogéneo" . Por lo tanto, el ámbito espacial homogéneo que utiliza el Jurado, afirma la sentencia << responde a un criterio estrictamente finalista, esto es, el servicio que presta el ELP07 a toda la zona del casco urbano que está por debajo de la carretera de Palma, la cual divide en dos a dicho casco urbano.....Y la perito arquitecta que ha depuesto en autos, considera que el ámbito espacial homogéneo de los terrenos de autos es el casco antiguo de Valldemossa....., sin perjuicio de que en los cálculos efectuados por esa perito el resultado es incluso superior al obtenido por el órgano administrativo.....De todos estos distintos criterios y valorando según las reglas de la sana crítica cada uno de los argumentos expuestos, la Sala concuerda el argumento expuesto por el perito del Ayuntamiento que encuadra los terrenos de autos en el área homogénea nº 2 del planeamiento de Valldemossa, siendo ése su ámbito espacial homogéneo>> .

Segundo.

Por la representación procesal de la propiedad se preparó recurso de casación contra la precitada sentencia ante la Sala de Baleares que lo tuvo por preparado en tiempo y forma, emplazó a las partes para que comparecieran ante esta Sala del Tribunal Supremo, y, elevando las actuaciones, tuvieron entrada en el Registro del Tribunal el día 5 de junio de 2015.

Tercero.

Personado el recurrente, formalizó escrito de interposición fundado en el art. 88.1.d) de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa : " Infracción de las normas del ordenamiento jurídico o de la jurisprudencia que fueran aplicables para resolver las cuestiones objeto del debate" , y articulado en dos motivos (por auto de la Sección Primera de esta Sala



www.civil-mercantil.com

de 10 de diciembre de 2015 se había inadmitido el Tercer motivo -valoración arbitraria e ilógica de la prueba-, por haberse articulado en el escrito de preparación al amparo del art. 88.1.c)): Primero , por infracción de los arts. 24.1.a) del TRLS 2008 y art. 20.3 del Reglamento de Valoraciones (RD 1492/11) porque <<la sentencia recurrida, apoyándose en un informe erróneo, asume y aplica una definición del ámbito espacial homogéneo en el que se sitúa la parcela a expropiar que resulta ser incorrecta y contraria a lo dispuesto en los arts. 24.1.a) TRLS y 20.3 RV>>; Segundo , por infracción de la doctrina jurisprudencial relativa a la presunción de legalidad, veracidad y acierto de las resoluciones de los Jurados de Expropiación porque <<la sentencia viene a destruir el criterio valorativo del jurado utilizando para ello un dictamen pericial incorrecto>>, ya que para desvirtuar tal presunción es preciso poner de manifiesto que la resolución combatida ha incurrido en <<"infracción legal" o en un "notorio error de hecho o desafortunada apreciación de los elementos de prueba del expediente">>, por lo que cualquier medio probatorio que se limite a expresar la simple disconformidad con la resolución del jurado no constituye un elemento adecuado para desvirtuar esa presunción.

Cuarto.

Emplazadas las partes recurridas, el Ayuntamiento formuló oposición al recurso, mientras que el Sr. Abogado del Estado presentó escrito en el que se abstenía de formularla.

Quinto.

Conclusas las actuaciones, se señaló, para deliberación, votación y fallo, la audiencia del día 10 de enero de 2017, prolongándose la deliberación en la sesión del día 17.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.

Partiendo, como datos aceptados por la sentencia impugnada y no cuestionados en este recurso de casación, que nos encontramos ante la expropiación, por ministerio de la Ley, de una finca de 3.115 m², en situación de suelo urbanizado sin edificación, cuya valoración ha de realizarse conforme al art. 24.1 TRLS 2008 (la hoja de aprecio fue presentada por el propietario el 19 de noviembre de 2009), la controversia gira en torno al ámbito espacial homogéneo utilizado para determinar la edificabilidad de la finca (sin aprovechamiento lucrativo asignado, calificada de zona verde pública, con clave ELP-07).

La sentencia, asumiendo, como veíamos más arriba, el ámbito delimitado por el perito del Ayuntamiento demandante (Ingeniero Industrial Sr. Damaso), considera como ámbito espacial homogéneo el área homogénea 2 (casco antiguo, con mantenimiento de volumetría) de las Normas Urbanísticas de Valldemossa, con un índice de edificabilidad de 0,6488 m²/m²s.

El PRIMER MOTIVO se plantea porque el recurrente entiende que la sentencia, acogiendo el criterio del perito del Ayuntamiento, infringe el art. 24.1 TRLS y el 20.3 del Reglamento de Valoraciones de 2011 (no aplicable ciertamente, salvo como pauta interpretativa -como hemos admitido en diversas sentencias- ya que no estaba vigente en la fecha a la que ha de referirse la valoración, noviembre de 2009, fecha de presentación de la hoja de aprecio por la propiedad).



CEF.-

**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**

www.civil-mercantil.com

La sentencia, para determinar la edificabilidad, ha tomado en consideración el ámbito espacial homogéneo propuesto por el perito del Ayuntamiento (Sr. Damaso , coautor de la revisión de las Normas Subsidiarias de Valldemossa de 1995, con las modificaciones puntuales 1/06), mucho más reducido del definido por el Jurado.

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

Ese criterio de la Sala de Baleares, que no compartimos (como tampoco la incorrecta valoración del arbolado, improcedente en la valoración del suelo en situación de urbanizado sin edificación, extremo no cuestionado en ningún momento), fue el utilizado -aunque en la sentencia se diga que, cuando la ordenación urbanística no detalla en relación a un suelo determinado, cuál ha de ser su concreto ámbito espacial homogéneo, <<como es el caso, la concreción de esos ámbitos espaciales y tratarse de un concepto jurídico indeterminado el Jurado deberá definir ese ámbito espacial homogéneo partiendo de la normativa urbanística de Valldemossa>> - al identificar ese ámbito espacial homogéneo con el área homogénea 2 del planeamiento de Valldemossa (casco antiguo con mantenimiento de volumetría) que es <<el área en donde se integran todos los terrenos lucrativos que afectan al conjunto de la Cartoixa y



www.civil-mercantil.com

sus alrededores, pues no hay que olvidar que ese conjunto monumental es un Bien de Interés Cultural, absolutamente relevante y digno de protección, de forma que merece una consideración especial y singularísima, sobre el resto del núcleo urbano de Valldemossa>>, con clara infracción del principio de equidistribución de beneficios y cargas al hacer recaer, con carácter exclusivo, sobre el expropiado las consecuencias negativas de haber incluido su suelo en un sistema local (ELP-07), establecido en beneficio de la Cartuja y, consiguientemente del casco antiguo, con la finalidad de preservar sus aledaños de la acción urbanizadora, y que, como tal, han de ser también soportadas por la comunidad que queda beneficiada con dicho ELP-07.

Incorre, pues, la Sala en un error jurídico al interpretar el concepto de ámbito espacial homogéneo del art. 24.1 TRLS 2008 (que no puede venir determinado por el planeamiento) , lo que no cabe confundir con la concreción física -en cada caso- de ese concepto jurídico indeterminado, cuestión fáctica a determinar por el órgano de instancia sobre la base del acervo probatorio que disponga y que, en este caso, no podría haberse revisado desde el momento en que se inadmitió el motivo en el que se denunciaba la valoración arbitraria e ilógica de la prueba.

Esa errada interpretación de lo que deba entenderse por ámbito espacial homogéneo, supone una infracción del precepto que conduce a la estimación del motivo y a declarar haber lugar al recurso de casación con revocación de la sentencia de instancia, haciendo innecesario el examen del segundo motivo.

Segundo.

Con arreglo a lo dispuesto en el art. 95.2.d) LJCA , procede analizar, ya como órgano de instancia, el recurso interpuesto por el Ayuntamiento que, por lo más arriba expuesto, no puede tener favorable acogida en la medida que parte de una interpretación errada del concepto jurídico indeterminado "ámbito espacial homogéneo" (que es similar al del "entorno", concepto acuñado por nuestra jurisprudencia para determinar el aprovechamiento lucrativo cuando no era aplicable el art. 29 de la derogada Ley 6/98), al identificar el área homogénea 2 (con mantenimiento de volumetría) de las Normas Subsidiarias de Valldemossa de 1995, en la que se incluyen todos los terrenos lucrativos del conjunto histórico de la Cartuja (entre los que se encuentra la finca registral nº NUM000 , de la que forma parte el suelo expropiado) con el ámbito espacial homogéneo al que se refiere el art. 24.1 del TRLS 2008, sin que la presunción "iuris tantum" de acierto del ámbito espacial homogéneo delimitado por el Jurado, casco antiguo de Valldemossa (que coincide sustancialmente con el determinado por la perito judicial), haya sido enervada por ninguna prueba, ni el hecho de haber utilizado un criterio finalista <<al considerar que el Espacio Libre Público a valorar, prestará un servicio a un determinado a la población en función de su proximidad y facilidad o dificultad de acceso. Es evidente que ante la existencia de otros espacios libres públicos, la población hace uso de los mismos en función de este criterio. Por otra parte, la trama urbana, no se ve interrumpida de forma clara, a excepción de la carretera de Palma que parte el núcleo en dos. El trazado urbano es homogéneo>> invalide, por sí mismo, dicho ámbito pues, el ELP07 como sistema local (parque público), tiene por finalidad, además de preservar el entorno de la Cartuja evitando su desarrollo urbanístico, dar servicio a la población del casco antiguo que está por debajo de la carretera de Palma, por su proximidad y trazado urbano homogéneo.

Procede, en consecuencia, desestimar el recurso contencioso-administrativo interpuesto por el Ayuntamiento de Valldemossa.



www.civil-mercantil.com

Tercero. Costas

Conforme al art. 139.1.2.3 LJCA , no se efectúa pronunciamiento en costas en el recurso de casación, condenándose al Ayuntamiento de Valldemossa a las costas causadas en el proceso de instancia, cuyo límite máximo cuantitativo se fija, ponderadamente, en 1.500 € (más IVA) en favor de cada una de las dos partes recurridas (D. Carlos Daniel y la Administración General del Estado).

FALLO

Por todo lo expuesto,

EN NOMBRE DEL REY,

por la autoridad que le confiere la Constitución,

esta Sala ha decidido declarar

PRIMERO .- HABER LUGAR al recurso de casación número 1998/2015, interpuesto por D. Carlos Daniel , representado por el procurador D. Guillermo García San Miguel Hoover y con la asistencia letrada de D. Miguel Arrom Oliver , contra la Sentencia nº 305, dictada -30 de abril de 2015- por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares . Sin costas.

SEGUNDO .- CASAR Y ANULAR la precitada sentencia.

TERCERO .- DESESTIMAR el P.O. 242/12 de la precitada Sala de Baleares , deducido por el Ayuntamiento de Valldemossa frente al acuerdo del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de las Islas Baleares de 5 de enero de 2012, por el que se fija el justiprecio -a petición del expropiado, en aplicación del art. 76 de la Ley del Suelo de 1976 - de la finca registral nº NUM000 , sita en el casco urbano de Valldemossa. Con condena en costas al Ayuntamiento de Valldemossa en los términos fijados en el precitado FD Tercero.

Notifíquese esta resolución a las partes haciéndoles saber que contra la misma no cabe recurso e insértese en la coleccion legislativa.

Así se acuerda y firma.

D. Jose Manuel Sieira Miguez D. Rafael Fernandez Valverde D. Juan Carlos Trillo Alonso D. Wenceslao Francisco Olea Godoy D^a Ines Huerta Garicano D. Cesar Tolosa Tribiño D. Jesus Ernesto Peces Morate D. Mariano de Oro-Pulido y Lopez

PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia la Excm. Sra. Magistrada Ponente Dña. Ines Huerta Garicano, estando constituida la Sala en audiencia pública de lo que, como Letrada de la Administración de Justicia, certifico.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ). La Editorial CEF, respetando lo anterior, introduce sus propios marcadores, traza vínculos a otros documentos y hace agregaciones análogas percibiéndose con claridad que estos elementos no forman parte de la información original remitida por el CENDOJ.