



FECHA DE NOTIFICACION

- 6 NOV. 2018

EXPROPIACION FORZOSA Num.: 48/2016

Ponente D. [REDACTED]

Letrado de la Administración de Justicia: Sr. [REDACTED]

SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO

DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE

CASTILLA Y LEÓN.- BURGOS

SECCION 1ª

EUGENIO ECHEVARRIETA HERRERA

PROCURADOR DE LOS TRIBUNALES

Tel.: 947 263 890 - Fax: 947 263 483

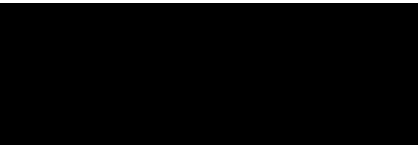
Apdo. 57 - C.P. 09080

C/ S. Pablo, 16 - bajo - 09002 BURGOS

SENTENCIA N.º. 246/2018

Ilmos. Sres.:

D.
D.
D.



En la ciudad de Burgos a veintiséis de octubre de dos mil dieciocho.

En el recurso contencioso-administrativo número **48/2016**, interpuesto por [REDACTED] y D. [REDACTED] representados por el procurador [REDACTED] y defendidos por el letrado D. [REDACTED] contra la Resolución de la Comisión Territorial de Valoración de Burgos de 28 de abril de 2016 que desestima el recurso de reposición interpuesto por los anteriores contra la resolución de la misma Comisión de fecha 12 de noviembre de 2.015 por la que se fija el



FECHA DE NOTIFICACION

T.S.J.CASTILLA-LEON SALA CON/AD
BURGOS

- 6 NOV. 2018

SENTENCIA: 00246/2018

**SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO
DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE
CASTILLA Y LEÓN.- BURGOS**

SECCION 1ª

Presidente/a Ilmo. Sr. D. [REDACTED]

SENTENCIA

Sentencia Nº: 246/2018

Fecha Sentencia: 26/10/2018

EXPROPIACION FORZOSA

Recurso Nº: 48/2016

Ponente [REDACTED]

Letrado de la Administración de Justicia: Sr. [REDACTED]

Escrito por: SMD

EUGENIO ECHEVARRIETA HERRERA

PROCURADOR DE LOS TRIBUNALES

Tel.: 947 263 890 - Fax: 947 263 488

Apdo. 57 - C.P. 09080

C/ S. Pablo, 16 - bajo - 09002 BURGOS

Contra la Resolución de la Comisión Territorial de Valoración de Burgos de 28 de abril de 2016 que desestima el recurso de reposición.

Firmado por: EUSEBIO REVILLA
REVILLA
29/10/2018 10:47
Minerva

Firmado por: M. BEGOÑA GONZALEZ
GARCIA
29/10/2018 14:09
Minerva

Firmado por: JOSE MATIAS ALONSO
MILLAN
05/11/2018 11:40
Minerva

justiprecio en el expediente CTV 09 64/14 de la parcela 17 del polígono 19 del término municipal de Aranda de Duero con ocasión del denominado proyecto "Expropiación de parcela en Calle Pizarro". Ha comparecido como parte demandada, la Comunidad Autónoma de Castilla y León, representada y defendida por el Letrado-Jefe de la misma [REDACTED] en virtud de la representación y defensa que por ley ostenta; y como parte codemandada el Excmo. Ayuntamiento de Aranda de Duero (Burgos), representado por el procurador [REDACTED] y defendido por el letrado [REDACTED]

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por la parte demandante se interpuso recurso contencioso administrativo ante esta Sala el día 4 de julio de 2.016. Admitido a trámite el recurso, se reclamó el expediente administrativo; recibido, se confirió traslado al recurrente para que formalizara la demanda, lo que efectuó en legal forma por medio de escrito de fecha 16 de diciembre de 2.016, que en lo sustancial se da por reproducido y en el que terminaba suplicando se dicte sentencia por la que, estimando la demanda, declare no ser conforme a derecho la resolución administrativa impugnada y en su consecuencia la anule, declarando:

A).- Fijar el justiprecio a que se refiere el presente expediente de valoración de justiprecio de la parcela 17 del polígono 19 de Aranda de Duero, ya descrita, propiedad de ya descritas, propiedad de [REDACTED] y D. [REDACTED] en la cantidad total de 373.347,04 € (355.568,61 € por el valor del suelo y 17.778,43 en concepto del 5 % de valor de afección.

B).- Que dicha cantidad deberá ser abonada por la Administración beneficiaria, el Ayuntamiento de Aranda de Duero a favor de la propiedad junto con los intereses legales moratorios previstos en los arts. 52.8 y 56 de la LEF, más los intereses legales moratorios por la ocupación en vía de hecho desde la fecha de haberse consumado la ilegal ocupación de la citada parcela hasta su completo pago.

C).- Se condene al pago por parte del Ayuntamiento de Aranda de Duero por la ocupación ilegal de tan citada parcela, de la que es titular [REDACTED] y en consecuencia, se le a dicha Administración Municipal a pagar a favor de los mandantes, en concepto de indemnización por daños causados por dicha actuación en vía de hecho, en la cantidad equivalente al incremento del 25 % sobre el justiprecio de la finca, que se determine en este procedimiento por la Sala, y sobre los intereses moratorios antes citados.

D).- Con expresa condena en costas a la parte demandada si se opusiere.

SEGUNDO.- Se confirió traslado de la demanda por termino legal a la Administración Autonómica demandada quien contestó a la demanda por medio de escrito de 21 de febrero de 2.017, solicitando la desestimación del recurso con imposición de costas a la parte actora.

También se dio traslado del recurso al Ayuntamiento codemandado que ha contestado a dicho recurso mediante escrito presentado el día 30 de marzo de 2.017 en el que solicita que se dicte sentencia en la que se desestime el presente recurso contencioso-administrativo interpuesto por no concurrir los requisitos legales que hagan viable el ejercicio de la acción ejercitada, con expresa imposición de las costas a la recurrente.

TERCERO. - Recibido el recurso a prueba se practicó con el resultado que obra en autos, solicitándose por las partes la presentación de conclusiones escritas, se evacuó traslado para cumplimentar tal trámite, quedando el recurso concluso para sentencia, habiéndose señalado el día 4 de octubre de 2018 para votación y fallo, lo que se efectuó. Se han observado las prescripciones legales en la tramitación de este recurso.

Siendo ponente el Ilmo. Sr. [REDACTED] Magistrado integrante de esta Sala y Sección.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Objeto de impugnación.

Es objeto del presente recurso jurisdiccional la Resolución de la Comisión Territorial de Valoración de Burgos de 28 de abril de 2016 que desestima el recurso de reposición interpuesto por los anteriores contra la resolución de la misma Comisión de fecha 12 de noviembre de 2.015 por la que se fija el justiprecio en el expediente CTV 09 64/14 de la parcela 17 del polígono 19 del término municipal de Aranda de Duero.

En sendas resoluciones se fija como justiprecio el importe total de 13.248,80 €, de los que 6.834,30 euros corresponden a la parte de finca -224 m2- en situación básica de suelo urbanizado, 501,98 euros corresponden a la parte de finca -576 m2- en situación básica de suelo rural, y 5.912,52 euros que corresponden al concepto de indemnización perdida de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización en la parte de la finca en situación básica de suelo rural.

La Comisión Territorial de Valoración para valorar la citada finca en mencionados términos utiliza los siguientes criterios y datos: que la finca numero 17 del polígono 19 del t.m. de Aranda de Duero, según el informe pericial aportado por la propiedad y el informe de deslinde realizado por el ingeniero técnico agrícola D. [REDACTED] tiene una superficie de 800 m2; que dicha parcela está clasificada en el PGOU de Aranda de Duero, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Burgos el día 18.2.2000 como "suelo urbano, sistema general de Espacios Libres y Sistema general viario VG-5", no estando adscrito ni incluido dicho suelo en ninguna unidad de actuación, unidad de ejecución o ámbito equivalente para su gestión ni para su obtención, si bien se comprueba que los terrenos colindantes con la citada parcela están incluidos en la U.E.-7 (suelo urbano no consolidado), del ARU-7; que 224 m2 de dicha parcela fueron ocupados por el Ayuntamiento de Aranda de Duero en torno a los años 1990 para la ejecución de un viario, en la zona situada frente al Polideportivo Príncipe de Asturias, que constituye una prolongación de la calle Pizarro, y que sobre el resto de la

parcela no se ha verificado ninguna actuación urbanística ni urbanizadora por el Ayuntamiento de Aranda de Duero ni por los propietarios.

Partiendo de estos datos y de la normativa que considera de aplicación, así los arts. 12.2 y 3 y 21 del R.D. Leg. 2/2008 por el que se aprueba el TRLS, vigente a la fecha a la que refiere la valoración (esa fecha para la CTV es la de 22.10.2014, seis meses desde el día siguiente a la fecha de la advertencia realizada al Ayuntamiento de Aranda de Duero por los propietarios), los arts. 10, 11 y 12 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y los arts. 26, 223 a 227 del Decreto 22/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, dicha Comisión señala que los 224 m² ocupados por la ejecución del vial sito en la zona frente al Polideportivo se encuentran en situación básica de suelo urbanizado, y que el resto de la parcela -576 m²- se encuentra en situación básica de suelo rural.

De este modo valora dicho suelo en situación básica de suelo urbanizado, y lo hace aplicando la metodología contemplada en el art. 24 del TRLS 2/2008 y en los arts. 19, 20 y 22.1 del RD 1492/2011 por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, y lo hace utilizando el método de valoración denominado residual estático, en el que aplica como edificabilidad media el coeficiente E: 0,559935, que obtiene de la edificabilidad reconocida al ámbito de la U.E. 7 colindante, que considera ámbito espacial homogéneo a estos efectos, si bien de esta edificabilidad solo se reconoce el aprovechamiento lucrativo patrimonializable (es decir el 90 % de dicho aprovechamiento total), para luego también finalmente descontar de ese resultado, en aplicación del art. 24.1.c) del TRLS, los gastos de urbanización.

Por otro lado, el suelo en situación básica de suelo rural, haciendo aplicación de lo dispuesto también el RD. Leg. 2/2008 y en el RD 1492/2011, utilizando el método de capitalización de rentas con la consiguiente aplicación del factor de corrección por localización. También respecto de este suelo, y por aplicación de lo dispuesto en el art. 25 del citado RD. Leg. 2/2000 fija una indemnización por la pérdida de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización, y que cuantifica finalmente en 5.912,52 euros.

SEGUNDO.- Alegaciones de la parte demandante.

Frente a sendas resoluciones y en apoyo de sus pretensiones, la parte actora, tras recordar los trámites realizados en el expediente administrativo núm. 1527/2004 del Ayuntamiento de Aranda de Duero y en el expediente administrativo de la Comisión Territorial de Valoración CTV 09 64/2014, esgrime los siguientes hechos y fundamentos de derecho para concluir que procede anular las resoluciones administrativas impugnadas por infringir el ordenamiento jurídico aplicable en los siguientes términos:

1º).- Que los actores [REDACTED] y D. [REDACTED] son legítimos propietarios en virtud de escritura pública de compraventa de 19.4.1977, de la parcela 17 del polígono 19 del t.m. de Aranda de Duero, con una superficie de ocho áreas y cinco centiáreas, catastrada con la referencia 09018A019000170000TZ, e inscrita en el Registro de la Propiedad de Aranda de Duero, como finca registral núm. 25284, al tomo 1288, libro 234, folio 149, tal y como resulta de los docs. 1 a 4 aportados con la demanda.

2º).- Porque a la hora de fijar el justiprecio de la citada parcela ocupada en autos a los actores propietarios, debe partirse como hecho previo y acreditado para dicha parte que parte de referida parcela -así una superficie de 224 m²- han sido ocupada ilegalmente por el Ayuntamiento de Aranda de Duero para la ejecución del asfaltado de la calle Pizarro -vial VG-5-, y que esta ocupación ilegal aparece reconocida en sendos expedientes administrativos tanto por los técnicos municipales (así la arquitecto municipal) como por la propia Comisión Territorial de valoración que en la resolución impugnada reconoce que la ocupación se ha verificado de forma previa al inicio de cualquier expediente expropiatorio. Existe esa ocupación previa al menos desde que se denunció su ocupación el día 22.6.2006, aunque si bien referida superficie, aunque se desconoce fecha exacta, fue ocupada para la pavimentación de parte de la calle Pizarro en la década de los 90. Señala que esa ocupación ilegal debe determinar una indemnización del 25 % del valor del justiprecio y que los intereses de demora deben comenzarse a computarse desde la fecha de ocupación ilegal.

3º).- Que frente a lo señalado por la Comisión Territorial de Valoración en las resoluciones impugnaciones de que la superficie pavimentada para dicho vial de 224 constituye suelo urbano consolidado y el resto de la superficie -576 m²- no ocupada por dicho viario constituye suelo urbano no consolidado, dicha parte actora considera que también esta segunda superficie debe ser conceptuada como suelo urbano consolidado, y ello es así por aplicación de lo dispuesto en relación con el suelo urbano en los arts. 10, 11 y 12 de la LUCyL y en los arts. 20, 21 y 25 del RUCyL y de lo establecido por la sentencia nº 1099/2016, de 12 de julio de 2016, dictada en el recurso de apelación 584/2015 por la Sala de lo Contencioso-Administrativo de Valladolid, y también por la sentencia de esta Sala de Burgos nº 414/2013, de 30 de diciembre (Caso Proincove, también en relación con las fincas 46 y 48 del mismo t.m. de Aranda de Duero). Insiste dicha Sala en que mencionada superficie de 576 m² debe conceptuarse en aplicación de dicha legislación y de mencionada jurisprudencia como suelo urbano consolidado, y ello por lo siguiente:

a).- Porque dicho suelo está clasificado en el PGOU de Aranda de Duero como suelo urbano para sistemas dotacionales o generales (parques, jardines y viales) y no está incluido en ninguna unidad de actuación o de ejecución o ámbito equivalente.

b).- Porque parte de la parcela ocupada lo ha sido por vía de hecho para la ejecución de un vial concurriendo las mismas circunstancias que en relación con las citada fincas 46 y 48 (caso Proincove) respecto de las cuales tanto la Comisión Territorial de Valoración en las resoluciones en su omento dictadas como la sentencia de eta Sala conceptuó dicho suelo como suelo urbano consolidado.

c).- Porque para llevar a cabo dicha ocupación se ha utilizado la vía de la actuación aislada de expropiación sirviéndose de la vía jurídica del art. 227 del RUCyL para destinar ese terreno al uso previsto en el planeamiento urbanístico, no habiéndose utilizado por la CTV la vía del art. 226 del RUCyL, expresamente prevista para el suelo urbano no consolidado.

d).- Porque los servicios técnicos y jurídicos municipales han informado sobre la condición de dicho suelo como urbano consolidado, así en el informe

técnico de 7.4.2005 de la arquitecta municipal Sr. Haro Álvarez, en el informe jurídico-urbanístico del letrado urbanista Sr. Romeral Crespo de 11 de enero de 2.006.

e).- Y porque dicho suelo cumple con todos los requisitos y condicionantes para ser solar, según resulta del informe de 15.11.2016 emitido por TINSA (doc. 37 de la demanda), por cuanto que está dentro de malla urbana, y cuenta con todos los servicios urbanísticos requeridos por este tipo de suelo, así suministro de energía eléctrica, servicios de abastecimiento y de saneamiento de agua

4º).- Que la valoración del justiprecio por dicha finca realizada por la CTV en las resoluciones impugnadas no es conforme a derecho y ello por lo siguiente:

a).- Porque yerra al considerar 576 m² de la parcela como suelo urbano no consolidado, estimando dicho suelo en situación básica de suelo rural, cuando según lo antes razonado debe considerarse como suelo urbano consolidado en situación de suelo urbanizado como conceptúa el resto de la parcela -224 m².-

b).- Porque también yerra al valorar en los términos que lo hace dichos 224 m² como suelo urbano consolidado en situación de suelo urbanizado, ya que considera que la valoración de dicho suelo no responde a criterios lógicos, amén de haberse aplicado de una manera desmesuradamente restrictiva; y se muestra disconforme con la aplicación de un aprovechamiento del 90 % cuando debe ser del 100 % al ser suelo urbano consolidado, con la forma en que se calcula el valor de repercusión y con la deducción que se hace del valor por los gastos de urbanización, que se aplica dos veces amén de no haberse acreditado los gastos de urbanización ejecutados.

c).- Porque se considera, frente a las resoluciones impugnadas, más acertado y ajustado a derecho el informe de valoración emitido por el arquitecto superior D. José-Antonio Carrasco Martín del mes de abril de 2.014, porque además de ser más acorde a las condiciones urbanísticas de la parcela -suelo urbano consolidado, destinado a viario y en situación de suelo

urbanizado- igualmente respeta los criterios de valoración ya utilizados para valorar las parcelas 46 y 48 de Proincove, confirmados por esta Sala.

d).- Porque también el informe de valoración de TINSA, emitido por el arquitecto D. [REDACTED] valora la parcela de autos por un importe de 124.383,94 € más el premio de afección y lo hace, con mayor acierto, al tener en cuenta las condiciones urbanísticas concurrente en la parcela de autos, y lo valora como suelo en situación de suelo urbanizado, aplicando el art. 22 del RD 1492/2011, aplicando el método residual estático pero con mayor rigor que la CTV, y no aplica la deducción del 10 % del aprovechamiento por encontrarnos ante suelo urbanizado en trama urbana.

4º).- Que de conformidad con la Jurisprudencia del TS (SSTS, Sala 3ª, Sec. 6ª de 26.9.2006, dictada en el recurso núm. 3828/2003 y de 4.3.2016, dictada en el recurso núm. 997/2014), procede acumular a la pretensión principal de impugnación del justiprecio la indemnización por ocupación en vía de hecho u ocupación ilegal de la parcela de autos en la década de los 90, sobre lo que no existe ninguna duda, y que por esa ocupación ilegal procede compensar, con base en la Jurisprudencia que reseña, al no ser posible la restitución in natura de los bienes despojados, con una indemnización que se corresponde con un incremento del 25 % sobre el valor del justiprecio.

5º).- Y que procede en el presente caso y con apoyo en la jurisprudencia que reseña y transcribe la aplicación de los intereses moratorios conforme a lo que se establece en los arts. 52.8 y 56 de la LEF, y que también procede unos intereses moratorios en razón de la ilegal ocupación desde la fecha de la ocupación hasta su completo pago.

TERCERO.- Alegaciones de la parte demandada.

Estos argumentos, son rebatidos de contrario por la Administración Autónoma demandada, y ello con base en los siguientes argumentos:

1º).- Que de conformidad con lo dispuesto en la D.A. de la LEF introducida por la D.F. 2ª de la Ley 17/2012, no procede en el presente caso la indemnización del 25 del justiprecio por el concepto de ocupación ilegal, sino acredita el reclamante, como así lo tiene declarado reiterada jurisprudencia, la

existencia de unos perjuicios que justifiquen esa indemnización mayor y que sean distintos al justiprecio.

2º).- Que el justiprecio fijado en las resoluciones impugnadas gozan de presunción de acierto, y por tanto corresponde a la parte actora acreditar el error en que ha incurrido dicha Comisión al fijar mencionado justiprecio.

3º).- Que la superficie de 576 m2 de la parcela de autos no satisface la condición de suelo urbano consolidado, y ello pese a que para la determinación del justiprecio por la finca ocupada en autos se utilizara por la CTV la vía del art. 227 del RUCyL, toda vez que si se utilizó dicha vía fue porque lo solicitó la parte actora y lo asintió el Ayuntamiento de Aranda de Duero, pero no porque estuviéramos ante una actuación aislada de expropiación; e insiste dicha parte además en que dicho suelo no podía adquirir la condición de solar, según el art. 25.1 del RUCyL, al no cumplirse los requisitos del art. 224 del RUCyL, así la delimitación de su ámbito en un instrumento de planeamiento o proyecto de expropiación. En el presente caso si se utilizó la vía del art. 227 del RUCyL, lo fue de forma impropia y para dar solución por vía analógica a una situación de ocupación ilegal de un concreto terreno. Y por otro lado, señala que no es aplicable al presente caso lo dispuesto en la Sala de Valladolid de 12d e julio de 2.016, porque en ella se parte de que el suelo afectado por la expropiación tenía ya la condición de suelo urbano Consolidado en el PGOU de León.

4º).- Que si perjuicio de lo que pueda resultar delo dispuesto en la D.T. 3ª de la LUCyL, sostiene dicha parte que lo determinante en cualquier caso es, a efectos de valoración expropiatoria, si el suelo se halla en situación de suelo rural o urbanizado de acuerdo con las circunstancias fácticas concurrentes en el momento a que ha de referirse la valoración, tal y como así lo manifiestan las SSTs, Sala 3ª, de 4.3.2016, de 10.2.2016. Y atendiendo a esta situación física, la parte de parcela urbanizada está en situación de suelo urbanizado y el resto al no estar urbanizado se encuentra en situación de suelo rural. Y que el precio le parezca a la actora como irrisorio ello no es un argumento legal y jurisprudencial suficiente para desvirtuar la valoración impugnada.

5º).- En relación a la valoración de la superficie que se halla en situación básica de suelo urbanizado señala lo siguiente:

a).- Que de conformidad con la Jurisprudencia que reseña, en el presente caso en relación al aprovechamiento había de estarse al aprovechamiento neto, como así lo hace la CTV de conformidad con lo dispuesto en el art. 24.1.a) del RDLeg. 2/2008.

b).- Que no se aprecia irregularidad ninguna a la hora de tener en cuenta los gastos de urbanización, ya que los costes de urbanización se vinculan a la urbanización de los terrenos, de los cuales, no la totalidad, sino el 90 % de su edificabilidad es susceptible de aprovechamiento lucrativo por el propietario.

c).- Que los demandantes pretenden obviar las circunstancias propias de dicha parcela y de dicho ámbito, como es que no toma en consideración lo ejecutado en la parcela, que esos terrenos no tenían asignada edificabilidad y que ello motivo la aplicación de la edificabilidad media y el uso mayoritario en ámbito espacial homogéneo a que se refiere el art. 24.1.a) del RDLeg. 2/2008, y también pretenden obviar que el resto de parcela precisa de gastos de urbanización; por ello considera que en este extremo no se puede realizar ningún reproche a las resoluciones impugnadas.

d).- Que el informe de parte emitido por el arquitecto D. [REDACTED] carece de valor probatorio suficiente para desvirtuar la presunción de acierto de la CTV; y que tampoco el informe del arquitecto D. [REDACTED] tiene virtualidad probatoria suficiente para desvirtuar la presunción de acierto de la CTV y ello porque incrementa en valor en venta y los costes de ejecución materia, rebaja el coeficiente K, aplica su valoración a toda la parcela cuando no toda tiene la situación de suelo urbanizado, amén de que omite no solo atender al aprovechamiento lucrativo (90%) y no el bruto, sino que además no descuenta los costes de urbanización.

CUARTO.- Alegaciones de la parte codemandada.

También se opone a dicho recurso la representación procesal del Excmo. Ayuntamiento de Aranda de Duero en su escrito de contestación a la demanda, y ello con base en los siguientes argumentos:

1º).- Que concurre causa de inadmisibilidad del art. 69.c) de la LJCA en relación con la pretensión de condena al Ayuntamiento de Aranda de Duero al pago de una indemnización del 25 % del justiprecio, por inexistencia de acto administrativo previo objeto de revisión que haya sido dictado de forma expresa o presunta por dicho Ayuntamiento; y además añade que el Tribunal debe pronunciarse al efecto sobre la imposibilidad de acumulación en el presente recurso de pretensiones dirigidas contra esta parte, y ello para evitar un grave defecto de congruencia y su consiguiente nulidad procesal, toda vez que la parte actora en su escrito de interposición del recurso no quedó claramente planteada en el escrito de interposición del recurso; además la Comisión Territorial de Valoración se abstuvo de pronunciarse sobre dicha cuestión por carencia objetiva de competencia.

2º).- Que en relación con la impugnación de sendas resoluciones de la Comisión Territorial de Valoración, dicha parte codemandada se adhiere a lo manifestado por la Administración demandada para concluir manteniendo la conformidad a derecho de sendas resoluciones; y además añade lo siguiente:

a).- Que en el presente caso no son de aplicación los criterios de valoración y de aplicación de intereses moratorios reclamados por la parte actora, amén de que por dicha parte no se han desvirtuado los criterios de valoración esgrimidos por la CTV, que no deja de ser un órgano especializado en la materia y que goza de presunción de acierto y de veracidad.

b).- Que la normativa a aplicar es el RD Leg. 7/2015, y que lo que procede valorar con base en dicha normativa no son las meras expectativas sino la situación efectiva en que se encuentra el suelo a valorar en atención a lo dispuesto en el art. 12 del RD Leg. 2/2008, y que dicha valoración se desvincula de la clasificación del suelo y valorando lo que hay y no lo que el Plan dice que puede llegar a haber.

c).- Que los informes periciales de parte carecen de valor probatorio suficiente para desvirtuar las valoraciones realizadas por la CTV, no siendo por

otro lado cierto que la CTV verificara dicha valoración por motivos espurios o con una finalidad distinta.

d).- Que por todo ello, el acto recurrido no incurre en los defectos argüidos de adverso, al no haberse vulnerado el principio de legalidad ni tampoco el de seguridad jurídica.

QUINTO.- Presunción de acierto de las resoluciones de la Comisión Territorial de Valoración.

Entrando en el examen de los motivos de fondo, en realidad la parte actora lo que denuncia es su falta de conformidad con la valoración dada al suelo ocupado y al resto del suelo de la parcela de autos, ya que frente al importe fijado por la CTV en sendas resoluciones impugnadas en la cantidad de 13.248,80 Euros, la parte actora no solo reclama que se incremente ese justiprecio hasta la cantidad de 373.347,04 €, sino que además que se condene al Ayuntamiento de Aranda de Duero a pagar dicho justiprecio, los intereses de demora, y una indemnización equivalente el 25 % del justiprecio e intereses moratorios por la ocupación ilegal de dicha parcela.

Como quiera que en definitiva la actora está poniendo en entredicho y discutiendo el criterio acogido por la Comisión Territorial de Valoración, y dado que la misma, conforme establece el artículo 139 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, sustituye al Jurado de Expropiación Forzosa en la doble función de decidir sobre el procedimiento de justiprecio en las expropiaciones que lleven a cabo las Comunidades Autónomas, Diputaciones Provinciales y Entes Locales, emitir informes en supuestos de indemnización y ejercer otras funciones que reglamentariamente se le atribuyan (desarrollo reglamentario que se realiza en la regulación contenida en los artículos 418 y siguientes del Reglamento de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por el Decreto 22/2004, de 29 de enero) y dada la definición que de citadas Comisiones realiza el mencionado artículo al indicar que las Comisiones Territoriales de Valoración de Ávila, Burgos, León, Palencia, Salamanca, Segovia, Soria, Valladolid y Zamora son los órganos permanentes, de carácter deliberante y resolutorio, especializados en materia de expropiación forzosa y

responsabilidad patrimonial de las Administraciones públicas en sus respectivos ámbitos territoriales, que coinciden con las provincias de igual nombre, es por todo ello y en vista de dicha regulación de tales Comisiones que cabe recordar igualmente la Jurisprudencia establecida entorno al alcance y presunción de acierto y veracidad de las resoluciones del Jurado Provincial de Expropiación forzosa.

A este respecto establece la sentencia del TS de 20.11.1997 (ponente D. [REDACTED] cuando señala que:

"A mayor abundamiento, es de tener en cuenta que esta Sala, en reiterada jurisprudencia (sentencias de 28 de noviembre de 1986, 30 de junio y 20 de octubre de 1986, 17 de mayo de 1989, 8 de marzo de 1990 y otras muchas posteriores) ha afirmado la presunción de veracidad y acierto de las decisiones en materia de justiprecio que adoptan los Jurados de Expropiación Forzosa, reconociendo la capacidad técnica y jurídica de sus componentes y la independencia que reviste sus juicios al no encontrarse vinculados a los intereses en juego, mientras no se demuestre haber sufrido un error o desviación de los que resulte manifiestamente injusta la indemnización fijada, criterio este último reiterado por el Abogado del Estado. En consecuencia, para desvirtuar dicha presunción no hubiesen sido suficientes los dictámenes e informes aportados por las partes, sin las garantías y formalidades propias de la prueba practicada en el proceso, que además no se ha practicado por la Sala de instancia, si bien la jurisprudencia mitiga los excesos de la expresada presunción, poniendo de manifiesto que un acuerdo sin fundamentar o concretar suficientemente por parte del Jurado, no puede prevalecer, a salvo la existencia de otros elementos probatorios frente a una prueba pericial practicada regularmente en el proceso si ésta tiene carácter circunstancial y razonado y su fundamentación resulta convincente y comporta, en definitiva, la necesidad de ponderar la valoración del Jurado, teniendo en cuenta los elementos de tipo argumental en que se apoya, lo que no ha sucedido en la cuestión planteada."

También a esta presunción se refiere una sentencia más reciente del T.S. de 27.11.01 (ponente D. [REDACTED]), cuando expresa que

"la afirmación de que el Jurado carecía de elementos suficientes para llevar a cabo una valoración olvida la presunción "iuris tantum" de acierto y veracidad de las resoluciones de los Jurados Provinciales de Expropiación, presunción que sólo puede ser desvirtuada mediante una prueba pericial encaminada a desvirtuar la afirmación contenida en la resolución recurrida y por ende la valoración efectuada por la Administración en su hoja de aprecio y asumida por el Jurado teniendo en cuenta sus características técnicas..."; también la STS18-10-2001 (ponente D. José Miguel Sieira Míguez), cuando manifiesta que *"igual suerte debe seguir el tercer motivo de casación fundamentado en la infracción de la doctrina de presunción de acierto de los acuerdos de los Jurado Provinciales de Expropiación ya que tal presunción,*

aunque atendida su naturaleza "iuris tantum", puede ser desvirtuada por prueba en contrario."

También es sobradamente conocido, por tratarse de una repetida doctrina, ya axiomática en esta materia que (SSTS de 19.4.94, 8.11.84, 24.10.86, 14.11.86 y 18.3.91 *"la presunción iuris tantum de legalidad y acierto del Jurado Provincial de Expropiación en su valoración del justiprecio puede ser combatida y revisada en vía jurisdiccional a través del resultado de la prueba practicada en los autos y especialmente del dictamen pericial, que verificado con las garantías procesales de los arts. 610 y ss de la L.E.C., tiene las mismas características de imparcialidad y objetividad que el acuerdo del Jurado, por lo que si existe discordancia entre las conclusiones a que llegan el perito y este organismo, el Tribunal puede fijar el justiprecio siguiendo el dictamen emitido en los autos valorándolo conforme a las reglas de la sana crítica y siempre que este dictamen tenga la adecuada fuerza de convicción por apoyarse en presupuestos fácticos y legales que avalen sus conclusiones"*).

Dicho lo cual y como quiera que las Comisiones Territoriales de Valoración han venido a sustituir al Jurado Provincial de Expropiación Forzosa, no ofrece ninguna duda que el criterio Jurisprudencial expuesto es plenamente aplicable a la actuación que en materia de justiprecio verifiquen mencionadas Comisiones en sustitución del tradicional Jurado Provincial de Expropiación Forzosa, y también es aplicable en el presente caso pese a que uno de los vocales hubiera tenido que abstenerse por lo anteriormente dicho. Por otro lado, también esta Sala se ha pronunciado con reiteración sobre el valor probatorio que debe darse a los informes periciales emitidos por peritos a petición de las partes y con el fin y propósito de dar cobertura y apoyo a sus pretensiones. En términos generales ha manifestado al respecto que tales informes de parte no constituye prueba de cargo bastante y suficiente como para desvirtuar en principio la presunción de acierto contenido en el acuerdo recurrido, y ello porque dichos informes se emiten a petición de la parte actora para justificar sus pretensiones formuladas en la hoja de aprecio y por ello a conveniencia e interés de dicha parte, lo que priva de la objetividad e imparcialidad necesaria y exigida a referido informe.

De este mismo parecer es la STS 30-06-1992, de la que fue Ponente Don

████████████████████ cuando al respecto señala lo siguiente:

"...ello debe oponerse el carácter parcial que tienen siempre las hojas de aprecio aportadas al expediente administrativo, así como los informes que las acompañan, carentes de la necesaria objetividad, por lo que su criterio no puede prevalecer sobre el de tasaciones verificadas por un perito designado con las garantías que establecen los arts. 610 a 632 LEC, reguladores de este medio de prueba. En tal sentido, la S 16 diciembre 1988 de este Tribunal afirma que el dictamen en vía jurisdiccional, con todas las garantías procesales señaladas en los arts. 610 y ss. Ley procesal civil, tiene las mismas características de imparcialidad y objetividad que el acuerdo del jurado".

En este mismo criterio insiste la STS, Sala 3ª, sec. 6ª, de fecha 12.7.2010, dictada en el recurso de casación núm. 483/2009, de la que ha sido Ponente Don [REDACTED] al concluir que:

"Llegados a este punto, hay que dejar claro que no procede atribuir al suelo expropiado el valor que se solicita en la demanda, pues esa pretensión se basa en el informe emitido por el Ingeniero Agrónomo [REDACTED], acompañado con la hoja de aprecio de la parte recurrente, que no sirve para desvirtuar la presunción de acierto de la resolución impugnada por el Jurado Expropiatorio, primero, por ser de parte y por consiguiente estar falto de la necesaria objetividad (SSTS 7 de mayo de 1996, 25 septiembre 1998 y 24 noviembre de 2005, entre otras) y segundo, por no gozar de las garantías propias de la prueba pericial que se regula en la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000 (LEC), con el cumplimiento de la previsión que se contiene en el artículo 335.2 de la misma."

No obstante lo dicho y para complementar lo expuesto, tampoco podemos olvidar las matizaciones que en orden a la valoración de la prueba pericial de parte ha puesto de manifiesto la STS, Sala 3ª, Sec. 6ª, de fecha 24.3.2014, dictada en el recurso 3618/2011, de la que ha sido Ponente Don [REDACTED] y que son las siguientes:

<<Así, en las sentencias de 13 de febrero de 2013 (recurso 1656/2010) y 24 de mayo de 2013 (recurso 3355/2010), en los que intervino como parte recurrente el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, esta Sala ha dicho que: No podemos aceptar que la prueba pericial judicial sea la única idónea para desvirtuar la presunción de acierto de las resoluciones valorativas de los Jurados, siendo de significar al respecto, conforme ya expresábamos entre otras sentencias en la de 3 de mayo de 2012 - recurso de casación 2013/2009 -, que la relevancia de una prueba documental contundente o la de una pericial de parte practicada con las garantías con que la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil la regula, no permite cuestionar que la pericial de parte no tenga la consideración de tal. En igual sentido valga la cita de las sentencias de 22 de septiembre de 2011 -recurso de casación 4513/2007 - y 30 de octubre de 2012 -recurso de casación 417/2010 -.

Ciertamente el informe de un perito judicial, por las especiales garantías de que está revestida su designación y por el examen crítico a que es sometido su parecer, tiene frecuentemente una fuerza persuasiva superior a otros medios de prueba; pero ello no significa que esos otros medios de prueba no puedan razonablemente conducir a la conclusión de que el acuerdo del Jurado está equivocado.

Con la naturaleza de prueba pericial de parte se regula en los artículos 336, 337 y 338 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en los que se distinguen los tiempos de su aportación, pero con la previsión en todos ellos, en garantía de su emisión, de la posibilidad -no necesidad- de que los dictámenes periciales de parte sean expuestos y explicados en juicio, con respuesta a las preguntas, objeciones o propuestas de rectificación que se formulen por las partes o por el Juez.

Sometida la valoración de la expresada prueba, al igual que la pericial judicial, a la regla de la sana crítica, no se observa razón alguna para rechazar a priori, como en definitiva pretende el Ayuntamiento recurrente, el dictamen pericial aportado con el escrito de demanda por la ahora aquí recurrida, máxime cuando en la instancia no solicitó la comparecencia del perito para responder a preguntas, objeciones o propuestas de ratificación, ni formuló tacha al amparo del artículo 343 de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil.

Parece olvidar la Administración municipal recurrente que la Ley de 2000 introduce, conforme se afirma en su exposición de motivos, "... los dictámenes de peritos designados por las partes y se reserva la designación por el Tribunal de perito para los casos en que así le sea solicitado por las partes o resulte estrictamente necesario". Así resulta del artículo 339. A diferencia de la regulación que de la prueba pericial ofrecía el Código Civil (artículos 1242 y 1243), cuya práctica debía ajustarse a lo previsto en los artículos 610 a 618 y 626 a 632 de la Ley de Enjuiciamiento de 1881, esto es, se limitaba a reconocer la pericial judicial, negando en consecuencia la Jurisprudencia a los dictámenes técnicos de parte la naturaleza de prueba pericial, debe quedar fuera de toda duda que con la Ley Procesal Civil vigente los dictámenes técnicos de parte tienen el carácter de prueba pericial y que como tales deben ser valorados sin posicionamientos apriorísticos negativos, sin duda contrarios a la regla general que rige la valoración de la prueba pericial, a saber, la de la sana crítica.

Trasladando las precedentes consideraciones al tema que nos ocupa, concretamente, a si la prueba pericial de parte practicada con las garantías que ofrece la Ley de Enjuiciamiento Civil tiene virtualidad suficiente para desvirtuar la presunción de acierto del acuerdo valorativo del Jurado, ha de reconocerse, y a ello ya nos referíamos, en la sentencia citada de 3 de mayo de 2012, que no puede limitarse la virtualidad de mención a la prueba pericial judicial.

Si el informe pericial de parte cumple con rigurosidad las máximas de experiencia o técnicas propias de la pericia, facilitando argumentos y explicaciones científicas que originan la convicción del juzgador, mal puede rechazarse con el solo apoyo en que no ofrece las garantías de objetividad que revisten la designación del perito por el Juez. Si así fuera, en el

ámbito expropiatorio habría que calificar de inútil toda pericial de parte que discrepe de los criterios, métodos y resultados valorativos del Jurado.

Habrá que estar al mayor o menor rigor del dictamen pericial de parte, junto con el resto de las pruebas practicadas, y ello en comparación con la fundamentación que preside la solución del Jurado, para decidir si la presunción de acierto debe prevalecer.

En consecuencia, conforme ya adelantamos, el motivo debe desestimarse">>.

SEXTO.- Hechos y circunstancias que resultan del expediente en relación con la parcela de autos (I).

Por otro lado, vistos los términos en que plantea la parte actora su discrepancia con la valoración del suelo de autos, un adecuado examen del mismo exige reseñar los siguientes hechos y circunstancias que resultan acreditados plenamente con los documentos obrantes en el expediente y en el recurso

1º).- Que los actores D^a [REDACTED] y D. [REDACTED] son legítimos propietarios, en virtud de escritura pública de compraventa de 19.4.1977, de la parcela 17 del polígono 19 del t.m. de Aranda de Duero, catastrada con la referencia 09018A019000170000TZ, e inscrita en el Registro de la Propiedad de Aranda de Duero, como finca registral núm. 25284, al tomo 1288, libro 234, folio 149, tal y como resulta de los docs. 1 a 4 aportados con la demanda.

Dicha finca, tras resultar deslindada a instancia de dicha parte por el ingeniero técnico agrícola D. [REDACTED] el día 20 de junio de 2.006, presenta una superficie de 800 m², que es la superficie tenida en cuenta y valorada por la Comisión Territorial de Valoración en las resoluciones impugnadas, toda vez que también esa era la superficie de la que partían los informes periciales de la parte actora aportados al expediente administrativo.

2º).- Que el PGOU de Aranda de Duero, aprobado por la Comisión territorial del Urbanismos de Burgos con fecha 18.2.2000, clasifica los terrenos comprendidos en dicha parcela núm. 17 del citado polígono 19 como "suelo urbano", y lo califica para "uso dotacional, sistema general de espacios libres y sistema general viario VG-5", como así resulta del propio contenido del citado Plan y como así también lo informan y dictaminan diferentes informes técnicos

y jurídicos emitidos respectivamente por la arquitecto municipal D^a [REDACTED] en su informe de 10.1.2016 y el letrado urbanista de dicho Ayuntamiento, siendo dicha clasificación y calificación aceptada por todas las partes y por la totalidad de los demás informes técnico-urbanísticos incorporados tanto al expediente administrativo como al procedimiento jurisdiccional.

Por otro lado, dicho suelo, como también resulta de mencionadas pruebas y del propio planeamiento general, no se encuentra incluido o adscrito en unidades de actuaciones, en unidades de ejecución ni en ámbitos equivalentes para su correspondiente gestión urbanística o para su obtención.

Además dicho planeamiento no preveía plazos para el desarrollo y gestión urbanística de dicho suelo, y tampoco contemplaba el instrumento para la gestión del mismo ni la forma en que se iba o se debía adquirir referidos suelos en caso de no ser de titularidad municipal. En todo caso, también conviene recordar que mencionado instrumento de Planeamiento no se encuentra adaptado ni a la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, ni al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León aprobado por el Decreto 22/2004.

3º).- Que por el Ayuntamiento de Aranda de Duero se procedió a ocupar 224 m² de dicha parcela para la ejecución del asfaltado, pavimentación y urbanización de la parte final de la calle Pizarro -viario VG-5; se desconoce si para dicha ejecución se aprobó el correspondiente proyecto de urbanización ya que no ha sido aportado al expediente, y tampoco fue localizado ni por la arquitecta municipal Sra. [REDACTED] ni por la ponente de la CTV D^a [REDACTED]. Y el citado Ayuntamiento ocupó dicha superficie de 224 m² sin utilizar ningún instrumento de gestión urbanística y sin utilizar tampoco el instituto de la expropiación que le permitiera a dicha Corporación obtener tales terrenos reservados por el Planeamiento para la ejecución de sistemas generales y dotaciones urbanísticas públicas. Según lo informado por dicha arquitecta municipal en el oficio de fecha 7 de diciembre de 2017, incorporado como prueba documental al proceso, ya en el año 1986 le consta terminada la ejecución de dicha calle Pizarro. Respecto del resto de la parcela

-576 m2- no consta que se haya realizado ningún acto de ocupación por parte del Ayuntamiento.

4º).- Tras conocer la actora la ocupación de parte de sus terrenos para dicho fin y al no poder disponer del resto de la parcela no ocupada, el día 8 de noviembre de 2.004, dicha parte presentó escrito al Ayuntamiento de Arada de Duero solicitando llegar a un acuerdo para la adquisición de mencionada parcela, dando lugar dicha solicitud al expediente núm. 1527/2004, en el que se verificaron, entre otras las siguientes actuaciones: se presentó título de propiedad de dicha parcela por los actores; por la arquitecta municipal se emite informe técnico urbanístico en fecha 7 de abril de 2.005 en el que se posibilita a los propietarios optar por la vía del art. 227 del RUCyL; por los propietarios se presenta el día 5 de julio de 2.005, valoración de dicha finca en 185.000 euros; referida arquitecta municipal valoró esa parcela en 47.521 euros; y como quiera que no había conformidad sobre la verdadera superficie de dicha parcela, se presentó el día 20.6.2006 por la parte actora informe topográfico emitido por el I.T.A. D. [REDACTED] en el que se concluye que la parcela de autos tiene una superficie de 800 m2, si bien el Ayuntamiento para dar valor a dicho informe y deslinde reclamaba la conformidad de los propietarios colindantes, circunstancia esta que se desconoce si se llevó a efecto o no. En respuesta a esto, la parte actora solicitó modificación en el Catastro para corregir la superficie de su finca, motivando ello en principio la suspensión del anterior expediente, si bien dicha solicitud formulada en el Catastro resultó extraviada.

5º).- Así las cosas, suspendido dicho expediente y extraviada la petición formulada al Catastro, la parte actora mediante escrito presentado el día 22 de abril de 2.014, formula advertencia al Ayuntamiento de Aranda de Duero, aportando para ello hoja de aprecio a los efectos de lo dispuesto en el art. 227 del RUCyL, acompañada del informe de valoración emitido por el arquitecto D. [REDACTED] Trascurridos seis meses y no recibir respuesta del Ayuntamiento, los actores el día 27 de octubre de 2014 solicitaron de dicho Ayuntamiento que remitieran sin más dilación a la Comisión Territorial de Valoración el citado expediente núm. 1527/2004, con la finalidad de que dicha

Comisión procediera a determinar el justiprecio de la finca de autos de conformidad con lo dispuesto en el art. 227 del RUCyL. También los actores el día 20 de noviembre de 2.014 presentaron escrito ante dicha Comisión poniendo de manifiesto el contenido del escrito presentado ante el Ayuntamiento.

6º).- Tras requerirse por la CTV y por los actores al Ayuntamiento de Aranda de Duero para que remitiera dicho expediente, finalmente mencionado Ayuntamiento remitió respuesta el día 5.2.2015 señalando que el expediente que se estaba tramitando con el número 496/2014 estaba pendiente de informar por los servicios técnicos municipales, lo que motivó que por la CTV se dictara resolución de 23.2.2015 en el que se decidía que no resultaba procedente el inicio de expediente de justiprecio por ministerio de la Ley.

Recurrida en reposición dicha resolución por los actores, la CTV con fecha 22 de mayo de 2.015 estima el recurso de reposición interpuesto dando inicio al expediente de determinación de justiprecio por ministerio de la ley, en virtud del art. 227 del RUCyL. Tramitado dicho expediente se ha concluido el mismo con el pronunciamiento de sendas resoluciones dictadas por la CTV de Burgos que son objeto de impugnación en el presente procedimiento y que han sido reseñadas en el F.D. Primero de esta sentencia.

SÉPTIMO.- Otros hechos resultantes del expediente y del recurso (II).

Entrando en el examen de los concretos motivos de impugnación esgrimidos por la parte actora, como paso previo a ello hemos de señalar y precisar los siguientes extremos:

-Que no ofrece ninguna discusión la titularidad de la parcela de autos - parcela núm. 17 del polígono 19 del t.m. de Aranda de Duero- por parte de los actores [REDACTED] y [REDACTED]

-Que tampoco existe controversia acerca de que la superficie de dicha finca es de 800 m², de los que 224 m² fueron ocupados en los término referidos para la pavimentación y urbanización del citado viario, y el resto -576- no fueron ocupados, estando destinados al uso dotacional previsto para dicho suelo en el Planeamiento de sistema general espacios libres, parque urbano. Y

decimos que no existe controversia sobre dicho extremo porque desde el momento en que dicho extremo quedo fijado por el informe topográfico y de deslinde emitido por el I.T.A. D. [REDACTED] ello fue aceptado por la Comisión Territorial de Valoración, y también posteriormente por las partes, incluido por el propio Ayuntamiento que en su escrito de contestación a la demanda no discute ni discrepa de dicho dato, como tampoco lo hizo en la comparecencia de los peritos ante el Magistrado ponente con ocasión de su declaración. Por ello cuando, dicho Ayuntamiento en su escrito de conclusiones, como consecuencia de haber cambiado el letrado defensor, discute el extremo de la superficie de la parcela de autos, denunciando que no se ha acreditado por la actora la verdadera superficie de la misma, hemos de concluir que dicho Ayuntamiento aceptó dicha superficie en su escrito de contestación a la demanda, y que después de dicho escrito no ha propuesto prueba tendente a desvirtuar tal dato.

Es verdad por otro lado, que el informe de la perito judicial concluye que la parte ocupada para el vial es de 94,04 metros y que el resto de la parcela no ocupada asciende a 576 m², pero considera la Sala que el contenido de dicho informe pericial no es bastante para desvirtuar la premisa de que la superficie de la parcela núm. 17 del polígono 19 es de 800 metros, sobre todo cuando el propio Ayuntamiento en su escrito de contestación a la demanda y durante la comparecencia de los peritos no rebate ni discute dicho extremo, haciéndolo solo "in extremis" en su escrito de conclusiones.

-Y que del relato de hechos verificado en el anterior Fundamento de Derecho, resulta claramente que estamos un expediente de justiprecio fijado en aplicación del supuesto contemplado en el art. 227 del RUCyL aprobado por Decreto 22/2004, donde el expediente de justiprecio tramitado y finalmente resuelto por la CTV, que no el expediente de expropiación ya que ningún expediente de expropiación se ha incoado ni tramitado, lo ha sido por ministerio de la Ley y en los términos previstos en dicho precepto.

Por ello la fecha en que se considera en el presente caso iniciado el presente expediente de fijación de justiprecio es la de 22 de octubre de 2.014, y ello por aplicación de lo dispuesto en el art. 227.2 del RUCyL, toda vez que

es el día 22 de octubre de 2.014 cuando transcurren los seis meses siguientes a la advertencia formulada al respecto al Ayuntamiento de Aranda de Duero por la parte actora el día 22 de abril de 2.014. En todo caso, ninguna duda existe al respecto y la totalidad de las partes aceptan dicha fecha como de inicio del expediente, fecha que consideramos relevante no solo porque debe referirse a ese momento la valoración de la finca de autos, sino porque también dicho dato nos determina la normativa de valoración, urbanística y el planeamiento a aplicar a la presente valoración.

Y esta normativa viene constituida por el R.D. Legislativo 2/2008 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, por el R.D. 1492/2011 por el que se aprueba el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, por la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, y por el Decreto 22/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Y de dichos textos será aplicable la versión de los mismos vigente a mencionada fecha de 22 de octubre de 2.014, que es la fecha tenida en cuenta en las resoluciones de la CTV, aquí impugnadas.

OCTAVO.- Sobre la consideración del suelo de la parcela en situación básica de suelo urbanizado. Normativa y Jurisprudencia (I).

Comienza denunciando la parte actora que la totalidad del suelo de la parcela de autos debe conceptuarse como suelo en situación de suelo urbanizado, y ello porque así resulta de la normativa de valoración y urbanística que cita, porque también resulta de la Jurisprudencia que reseña, porque dicho suelo está clasificado como suelo urbano en el PGOU de Aranda de Duero, porque en dicho Planeamiento está calificado como sistema dotacional-sistema general de espacios libres y sistema de viario, porque para ocupar parte de dicha parcela se ha utilizado la vía de la actuación aislada de expropiación a que se refiere el art. 227 del RUCyL, porque los informes técnico municipales consideran que dicho suelo está clasificado como suelo urbano consolidado, y porque los informes aportados por dicha parte aseveran que dicho suelo alberga todos los requisitos urbanísticos exigidos legal y reglamentariamente para ser solar.

Las partes demandada y codemandada insisten en que es acertado el criterio de la CTV cuando por un lado conceptúa como suelo urbano no consolidado en situación básica de suelo urbanizado el suelo ocupado por el vial y cuando por otro lado considera que el resto de la parcela clasificado como suelo urbano se encuentra en situación básica de suelo rural, y ello porque, a su juicio y teniendo en cuenta la Jurisprudencia que reseña, la superficie de 576 m² no reúne la condición de suelo urbano consolidado, porque si se siguió el trámite del art. 227 del RUCYL lo fue de forma impropia y por vía analógica para dar una solución al caso, porque atendiendo a la verdadera situación física de dicha superficie, como exige la Jurisprudencia del TS dicho suelo se encuentra en situación de suelo rural, mientras que los 224 m² en situación de suelo urbanizado.

En el presente caso nos encontramos ante un supuesto de valoración de suelo, al que es aplicable las prescripciones contempladas en el RDLeg. 2/2008, como así lo dispone y resulta del contenido del artículo 21 de dicha normativa; por ello la solución a la presente controversia exige recordar lo que dispone el art. 12 del TRLS en relación con las "situaciones básicas del suelo", y lo que al respecto ha dicho la Jurisprudencia. Así, dispone el art. 12.2 y 3 del citado texto lo siguiente:

"2. Está en la situación de suelo rural:

a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.

b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.

3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del

núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.

b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.

c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.

4. También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto".

Y el art. 10.3 de la LUCyL, dispone al respecto lo siguiente:

"3. A efectos de la aplicación de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, se entiende que:

a) Se encuentran en la situación básica de suelo rural los terrenos clasificados como suelo rústico y los que tengan dicha condición conforme al artículo 30, así como los terrenos clasificados como suelo urbanizable, hasta la recepción de la urbanización.

b) Se encuentran en la situación básica de suelo urbanizado los terrenos clasificados como suelo urbano y los que tengan dicha condición conforme al artículo 30, así como los terrenos clasificados como suelo urbanizable, una vez recibida la urbanización".

Lo determinante en este ámbito, no es si el suelo a valorar está clasificado urbanísticamente en el planeamiento general de Aranda de Duero como suelo urbano, sino si cumple los requisitos establecidos en el art. 12.3 transcrito para concluir que se encuentra en situación de suelo urbanizado, ya que de no ser así habrá de concluirse que se encuentra en situación de suelo rural. Así, resulta de los preceptos transcritos y así lo viene exigiendo la Jurisprudencia del T.S., como certeramente nos lo recuerda el letrado de la Comunidad Autónoma con las sentencias que reseña, siendo también un ejemplo de este criterio la STS, Sala 3ª, Sec. 5ª de 16.4.2018, nº 603/2018, dictada en el

recurso de casación núm. 3034/2016, siendo ponente el Excmo. Sr. D. [REDACTED], que señala al respecto lo siguiente:

“Ciertamente la sentencia recurrida contiene expresiones poco precisas sobre la consideración del suelo a efectos de su valoración, si ha de estarse a su clasificación urbanística o la realidad fáctica, pero ello no tiene trascendencia para la resolución del pleito desde el momento que se remite a la aceptación por la Comisión de Valoración de la propuesta de valoración efectuada por el Vocal técnico, que deja claro que «estamos ante la valoración de un suelo urbanizado a efectos de expropiación forzosa por entender que se dan los requisitos que para este tipo de suelo establece el art. 12.3 del TRLS que significa que ha de estarse a la situación básica del suelo y no a su clasificación urbanística. En consecuencia carece de relevancia el error o confusión de la Sala acerca del documento urbanístico en el que se establece la clasificación del suelo y cual sea esta, cuando lo que la Comisión de Valoración acepta es la propuesta de valoración como suelo en situación básica de urbanizado, al margen de su clasificación urbanística, y así se recoge en la resolución impugnada cuando el propio Vocal, al contestar a la representación del Ayuntamiento, señala que está obligado a valorar la realidad fáctica a la fecha de referencia de la expropiación y, en el mismo sentido se expresa otra Vocal de la Comisión cuando señala que «a efectos de expropiación forzosa, no existe más opción que valorar el suelo o en situación de rural o en situación de urbanizado, todo ello independientemente de la clasificación urbanística del mismo».

En consecuencia el motivo debe ser desestimado.

Las mismas razones conducen a la desestimación del segundo motivo, formulado al amparo del art. 88.1.d) de la Ley de la jurisdicción, en el que insiste en que la sentencia ha incurrido en error manifiesto, llegando a la falta de lógica e irracionalidad, en cuanto confunde los instrumentos de planeamiento que clasifican el suelo expropiado y no tiene en cuenta la exigencia de otros instrumentos de desarrollo así como de obras de urbanización, pues, con este planteamiento, es el Ayuntamiento el que no tiene en cuenta que la valoración del suelo no se efectúa atendiendo a la clasificación urbanística sino a su situación básica de suelo urbanizado, que no resulta de la previsión en el planeamiento sino de la realidad física en los términos que establece el art. 12 del TRLS entonces aplicable, que es lo que tuvo en cuenta el Vocal técnico al efectuar su propuesta de valoración, lo que aceptó la Comisión de Valoración y lo que termina confirmando a sentencia recurrida.

TERCERO.- En el tercer motivo de casación, también al amparo del art. 88.1.d) de la Ley procesal, se limita a mantener que, conforme al art. 12.3 del TRLS (EDL 2015/188203), el suelo solo puede ser considerado en situación de urbanizado si ha sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación, tiene instalada y operativas todas las infraestructuras y servicios necesarios y está ocupado por la edificación, ninguna de cuyas condiciones reúne el objeto expropiado, por lo que debería ser valorado en situación de rural.

Añade en el cuarto motivo la denuncia de infracción de los arts. 12.b) del TRLS de 2008 (EDL 2008/89754) y los arts. 7 a 18 y 22.3 del Real Decreto 1492/2011, que aprueba el Reglamento de Valoraciones, relativos a la consideración del suelo en situación de rural y su valoración, así como el descuento de los gastos y costes pendientes en el caso de parcelas que no se encuentren totalmente urbanizadas.

El planteamiento de ambos motivos parte de negar la situación de suelo urbanizado declarada por la Sala de instancia, tras la valoración de los informes y demás elementos de prueba de que dispuso al efecto, alterando la realidad fáctica apreciada en la instancia sin ni siquiera invocar un motivo de casación en el que se ponga en cuestión la valoración de la prueba, por alguna de las vías que la jurisprudencia ha establecido, como único medio de revisión de las apreciaciones de hecho fijadas por el Tribunal a quo...".

Por otro lado, esta Sala en sentencia de fecha 20.12.2013 (confirmada en este extremo por la STS de 4.3.2016, recurso de casación núm. 997/2014) dictada en el recurso núm. 208/2011 (Caso Proincove), también en relación con el Ayuntamiento de Aranda de Duero y para un supuesto muy similar al de autos, señalaba al respecto sobre la situación del suelo a valorar en ese caso lo siguiente, (si bien en ese supuesto ya la propia CTV para un terreno clasificado y calificado como el de autos, conceptuaba ese terreno como suelo en situación de suelo urbanizado):

"Sin embargo, la CTV para valorar el suelo de autos hace aplicación de la Ley 8/2007, por ser esta la Ley vigente al momento de referirse la valoración el día 22.11.2007, y también de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, así como de la normativa técnica de valoración catastral del Ministerio de Economía y Hacienda; y valora dicho suelo en atención a su situación de "suelo urbanizado" y ello por considerar que referido suelo se encuentra clasificado por el PGOU de 2000 como suelo urbano, de uso dotacional, sistemas generales y locales (espacios libres, transportes y comunicaciones), y lo hace aplicando el método residual estático referido en el art. 23 de la Ley 8/2007, de Suelo en relación con el art. 34 de la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo; y para determinar la edificabilidad a aplicar, como quiera que los suelos dotaciones de autos no se encuentran incluidos en ningún ámbito de gestión ni tampoco en ningún otro ámbito espacial homogéneo ni tampoco tienen en el Planeamiento asignada edificabilidad o uso privativo, en aplicación de lo dispuesto en los arts. 36 y 39 de la Ley 5/1999 tiene en cuenta como aprovechamiento máximo edificable, según sendos preceptos, la media del aprovechamiento señalado en el PGOU para las áreas de suelo urbano remitidas a planeamiento posterior que es de 0,58102167 m²/m².

Planteado en estos términos este motivo de impugnación, la Sala considera que en el presente caso la normativa de valoración aplicable es la Ley 8/2007 de suelo, luego derogada por el TRLS 2/2008, por ser aquella ley la que estaba en vigor a la fecha de 22.11.2007 a la

que debe referirse la valoración, no siendo aplicable por ello la ley 6/1998 que reclama la parte actora. Y considerando aplicable la Ley 8/2007, y encontrándonos con que el suelo ocupado se trata de un suelo clasificado como suelo urbano de uso dotacional, no incluido en ninguna unidad de actuación, en ninguna unidad de ejecución o ámbito equivalente, dicho suelo debe ser considerado, según lo dispuesto en la D.T. 3ª de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, ya que el PGOU de Aranda de Duero no se encontraba adaptado a dicha Ley, como suelo urbano consolidado. Y a los efectos de aplicar la Ley 8/2007, y por ello a los efectos de la valoración de dicho suelo debe considerarse en la situación de suelo urbanizado, tanto por lo que resulta de lo dispuesto en el art. 12.3 de la Ley 8/2007, como de lo que resulta en lo dispuesto en el art. 10.3.b) de la Ley 5/1999, en su redacción dada por la Ley 4/2008, que aunque no es aplicable por razones temporales si nos puede servir como medio de interpretación.

En todo caso desde el momento en que dicho suelo está clasificado como suelo urbano, de uso dotacional, no incluido en ningún ámbito de gestión, no ofrece ninguna duda que dicho suelo debe considerarse en aplicación del art. 12.3 de la Ley 8/2007 (ahora el art. 12.3 del TRLS 2/2008) como terreno en situación de suelo urbanizado, por cuanto que se presume por tal clasificación y calificación que dicho suelo no solo forma parte de un núcleo de población sino que además cuenta con acceso rodado integrado en malla urbana, y con los demás servicios urbanísticos requeridos para tal clasificación en la normativa urbanística...”.

Y la Sala ha recordado dicho pronunciamiento no solo porque el terreno afectado de la ocupación y valoración de autos se encontraba clasificado y calificado como el suelo valorado en dicha sentencia, aunque no son terrenos colindantes, sino también porque las partes, y sobre todo la demandante, acude en varias ocasiones al criterio aplicado por esta Sala en dicha sentencia para justificar y apoyar sus pretensiones. La Sala no puede desconocer la similitud importante que existe entre ambos casos, si bien las diferencias resultan porque es distinta y muy separada en el tiempo la fecha a la que debe ir referida la valoración, ya que mientras en el presente caso esa fecha es el 22.10.2014, en el caso resuelto por la sentencia dictada en el recurso 208/2011 la fecha a la que debía ir referida la valoración era la de 22.11.2007 y porque como hemos dicho en la sentencia transcrita de esta Sala la propia CTV en todo momento defendió y postuló que todo el suelo a valorar se encontraba en situación de suelo urbanizado y ello en aplicación de la Ley 8/2007 de Suelo, mientras que en el presente caso parte de la parcela, los 224 m2 ocupados para la urbanización del vial son conceptuados por la CTV en

situación de suelo urbanizado, y el resto 576 m2 son conceptuados como suelo en situación de suelo rural, por considerar la Vocal ponente D^a [REDACTED] [REDACTED] (que reconoce no haber visitado ni inspeccionado la parcela y que la visionado a través de Google Maps), según lo por ella declarada en su comparecencia judicial que esta superficie de 576 m2 no tiene los servicios urbanísticos requeridos para ser suelo urbano consolidado, que dicho suelo no ha sufrido transformación urbanística y que por ello debe conceptuarse como suelo en situación rural.

NOVENO.- Sobre la consideración del suelo de la parcela en situación básica de suelo urbanizado.

Y aplicando mencionados criterios legales y jurisprudencial al caso de autos, y teniendo en cuenta el resultado de la prueba practicada en autos, este Tribunal llega a la conclusión de que todo el suelo de la parcela de autos debe ser considerado como suelo en situación básica de suelo urbanizado, y no solo la superficie de 224 m2 ocupada para la ejecución del vial. Y la Sala considera que también la superficie discutida de 576 m2 suelo se encuentra en situación de suelo urbanizado, no por lo que resulta de lo dispuesto en el art. 10.3 de la LUCyL que considera que se encuentra en situación básica de suelo urbanizado los terrenos clasificados como suelo urbano, como lo está el de autos, sino sobre todo porque de la pericial practicada por la perito judicial, la arquitecta D^a [REDACTED] y del informe pericial elaborado a instancia de la actora para TINSA por el arquitecto D. [REDACTED] [REDACTED], resulta acreditado y probado que esa superficie de 576 m2, además de tener la clasificación de suelo urbano y de conceptuarse como suelo urbano consolidado por aplicación de la D.T. 3^a de la LUCyL, también esa superficie cuenta con todos los servicios urbanísticos a menos de una distancia de 25 metros, amén de que también dicho suelo se encuentra integrado en la malla urbana, siendo ello así porque el acceso rodado, las dotaciones y servicios urbanísticos con los que cuenta (suministro de luz eléctrica, saneamiento y suministro de agua) se encuentra legalmente integrado en la malla urbana, presentando esos servicios el aspecto y presentación que reflejan

gráficamente las fotografías obrante a los folios 17 y 19 del informe TINSA; por otro lado, los planos de saneamiento, de abastecimiento y de electricidad unidos a los folios 49 a 51 del informe TINSA, corroboran la existencia de tales servicios en las proximidades y cercanía de la citada superficie de 576 m2. Y también es prueba de lo dicho que la propia arquitecta del Ayuntamiento de Aranda de Duero, D^a [REDACTED] en sendos informes de 7.4.2015 y 10.1.2006, aportados con la demanda, conceptuaba dicho suelo como "suelo urbano consolidado", y así lo valoraba en su segundo informe a petición de los actores.

Considera la Sala que el resultado que ofrecen dichos informes desvirtúa el criterio de la CTV cuando concluía que esa superficie se encontraba en situación de suelo rural; y las manifestaciones prestadas por la ponente de la CTV, la arquitecta Sra. Rodríguez Fernández Cuesta en el acto de la vista no desvirtúan lo recogido por sendos informes, sino más bien todo lo contrario, ya que cuando se le pone de manifiesto lo grafiado en dichas fotos y en los planos referidos del informe TINSA acaba por reconocer en cierto modo que existen esos servicios, solo que ella no pudo verlos porque se limitó a visionar la parcela a través de Google Maps y porque no encontró ningún proyecto de urbanización en el Ayuntamiento de Aranda de Duero que recogiera tales servicios, de ahí que al final acabe aceptando que existan tales servicios pero precisando que serían unos servicios mínimos ejecutados por el Ayuntamiento pero sin que haya habido transformación ni gestión urbanística de mencionada superficie.

Por lo expuesto, procede concluir el presente motivo de impugnación, estimando el mismo por considerar que en este extremo ha resultado desvirtuado el criterio de la CTV, y concluyendo por ello que la totalidad de la superficie de la parcela, así sus 800 m2 deben ser conceptuados y valorados como suelo en situación básica de suelo urbanizado.

DECIMO.- Sobre la valoración del citado suelo (I).

También la parte actora muestra su disconformidad con la valoración que de todo el suelo verifica la CTV en su resolución, no solo porque los 576 m2

los conceptuaba como suelo en situación básica de suelo rural cuando a su juicio es suelo urbanizado y suelo urbano consolidado, sino también porque además considera que yerra al valorar los 224 m², ya que los valora de forma desmesuradamente restrictiva, aplica el 90 % del aprovechamiento cuando debe ser el 100 % al ser suelo urbano consolidado, y por la aplicación indebida de los gastos de urbanización. Frente al criterio de la CTV, la parte actora considera más acertada la valoración realizada a su instancia en el mes de abril de 2.014 por el arquitecto [REDACTED] que, utilizando los mismos criterios utilizados en el caso de la sentencia de PROINCOVE, valora la totalidad del suelo en 355.568,61 utilizando el método residual estático y aplicando un edificabilidad del 0,708304 m²/m²; y añade que también considera más acertado que la valoración realizada por la CTV el informe realizado para la actora por la mercantil TINSA suscrito por el arquitecto D. [REDACTED], que valora la parcela, en 130.603,14 €, incluido premio de afección, y lo hace utilizando el método residual estático y aplicando un coeficiente de edificabilidad del 0,5599 m²/m².

Por otro lado, las partes, demandada y codemandada, consideran conforme a derecho la valoración realizada por la CTV y añade que los informes de sendos arquitectos no constituyen prueba bastante para desvirtuar la presunción de acierto de la CTV y que es ajustado a derecho aplicar el 90 % del aprovechamiento lucrativo y descontar los gastos de urbanización al no haber contribuido a dicha urbanización.

Así, encontrándonos ante la valoración de un suelo en situación básica de suelo urbanizado que no está edificado, y que el planeamiento general no le atribuye ni le asigna ninguna edificabilidad, su valoración a estos efectos debe verificarse utilizando la metodología y criterios previstos en el art. 24.1 del TRLS 2/2008 y en los arts. 19.1, 20.3, 21 y 22 del RD 1492/2011 por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.

Así el citado art. 24 dispone sobre “la valoración en el suelo urbanizado”, lo siguiente:

“1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista”.

Esta previsión se desarrolla en los preceptos citados del mencionado RD 1492/2011, precisando los arts. 20.3 y 21 el concepto de la edificabilidad media y el uso mayoritario a aplicar en el presente caso al carecer el terreno de autos de la asignación de una concreta edificabilidad, y precisando el art. 22 el concreto método de valoración a utilizar para obtener el valor de repercusión según el uso correspondiente determinado por el método residual estático. Y para la obtención del citado valor de repercusión dispone el art. 22.2 de dicho Reglamento lo siguiente:

“2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa

dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo".

Y en orden a la determinación del valor del suelo de autos contamos en las actuaciones, además de con la valoración efectuada por la CTV en la resolución impugnada, con otros informes y que son los siguientes:

1º).- Así, la arquitecta municipal mediante informe de 1.1.2006 valoró de dicha parcela una superficie de 576 euros, como suelo urbano consolidado, haciendo aplicación de los arts. 28.3, 29 y 30 de la Ley 6/1999 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, y aplicando un aprovechamiento estimado de 2,177977 m²/m², fijando un valor para dicha superficie de 47.521 euros.

2º).- Un segundo informe, es el elaborado en el mes de abril de 2.014 a instancia de la parte actora por el arquitecto D. [REDACTED] quien para valorar la totalidad de los 800 m² de la parcela, conceptúa dicho suelo como en situación básica de suelo urbanizado y utiliza el método residual estático haciendo aplicación de lo dispuesto en el art. 23 de la Ley 8/2007 de Suelo; y para determinar el valor de repercusión y el valor del suelo según mencionado método utiliza como Valor en venta del Inmueble (VM) el importe de 1.580,32 €/m², como gastos el importe de 668,36 €/m², margen o

beneficio neto del promotor 18 %, y como aprovechamiento máximo aplicable 0,708304 m²/m², que obtiene de la media ponderada del aprovechamiento señalado por el PGOU para las áreas de suelo urbano remitidas a planeamiento posterior. Utilizando dicha metodología y mencionados criterios fija un valor para los 800 m² de 355.568,61 € como resulta de la siguiente operación: $(180,00 + 620) \times 0,708304 \times 627,50$.

3º).- Un tercer informe de fecha 15 de noviembre de 2.016, también aportado con la demanda por la parte actora es elaborado por TINSA, siendo suscrito por el arquitecto D. José-Antonio Benito Arribas quien para valorar la totalidad de los 800 m² de la parcela, conceptúa dicho suelo en situación básica de suelo urbanizado y utiliza el método residual estático haciendo aplicación de lo dispuesto en el art. 37 del RD Leg. 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el TR de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (coincidente con el contenido del art. 24 del TRLS 2/2008) y en el art. 22 del RD 1492/2011; y para determinar el valor de repercusión y el valor del suelo, según mencionado método, utiliza como Valor en venta del Inmueble (Vv) el importe de 1 375,00 €/m² que obtiene de una muestra de mercado correspondientes a ofertas de viviendas de características similares al producto inmobiliario que se podría plantear en el suelo valorar; como valor de construcción -coste de contrata- tiene en cuenta el importe de 650,00 €/m² (tomados de publicaciones especializadas y de colegios oficiales) que comprende el coste de ejecución material, más un 6 % en concepto de beneficio industrial y un 13 % en concepto de gastos generales; y sobre el citado coste de contrata y para determinar el coste de construcción a nuevo se aplica un 20 % comprensivo de honorarios de proyecto, dirección de obra, seguro decenal, licencias, acometidas, costes notariales y registrales; y como edificabilidad se aplica el porcentaje de 0,5599 m²/m², que aplicado sobre los 800 m² arroja una edificabilidad de 447,92 m²; para determinar esta edificabilidad se tiene en cuenta que dicho suelo linda con la unidad de ejecución Tapias Blancas que tiene esa misma edificabilidad, precisando que esa edificabilidad lo es para el uso residencial mediante tipología de vivienda unifamiliar adosada libre. Dicho informe, tras determinar el valor en venta, el

valor de construcción y aplicando como coeficiente "K" 1,30 al tratarse de vivienda unifamiliar, fija un valor para el suelo de autos de 124.383,94 €, resultando un valor unitario de 155,48 €/m², al que aplica el premio de afección, cuya suma arroja el importe total de 130.603,14 € que es el justiprecio que fija mencionado informe.

4º).- Un último informe es el emitido en el mes de septiembre de 2.017 por la perito designada judicialmente, así la arquitecto [REDACTED] [REDACTED] quien también para valorar el suelo de la parcela de autos, considera que dicho suelo está clasificado como suelo urbano consolidado y en situación de suelo urbanizado. Y para determinar el valor residual de dicho suelo utiliza los siguientes parámetros: como valor total de construcción (VC) utiliza el importe total de 682,76 €/m² (450 €/m² como costes de ejecución material según el COACYLE, un 19 % a mayores por gastos generales y beneficio industrial de contrata, y un coeficiente de 27,5 % por otros gastos necesarios: estudios técnicos, honorarios profesionales, licencias, financiación y seguros, etc.); como valor en venta utiliza el importe de 1375 €/m², y como coeficiente "k" utiliza el 1,3. Aplicando dichos criterios valora los 670 m² de la finca en 147.787,79 m², resultando un valor unitario de 220,57 €/m² que multiplicados por los 800 m² arrojaría un importe de 176.456 euros. Y añade que de valorarse el suelo en situación básica de suelo urbanizado debe deducirse de la valoración reflejada el valor de urbanización que en relación con los 94 m² que considera urbanizados para el vial importa la cantidad de 5.066,73 €, resultando un valor unitario de 53,88 €/m².

5º).- Y también tenemos la valoración realizada por la ponente de la Comisión Territorial de Valoración, la arquitecta D^a [REDACTED] [REDACTED], que es aceptada por dicha Comisión en las resoluciones impugnadas. Mencionada ponente, por lo que respecta a los 224 m² urbanizados para la pavimentación del vial, los valora como suelo en situación básica de suelo urbanizado, y lo hace aplicando la metodología contemplada en el art. 24 del TRLS 2/2008 y en los arts. 19, 20 y 22.1 del RD 1492/2011 por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, y lo hace utilizando el método de valoración denominado residual estático, en el

que aplica como edificabilidad media el coeficiente E: 0,559935, que obtiene de la edificabilidad reconocida al ámbito de la U.E. 7 colindante, que considera ámbito espacial homogéneo a estos efectos, si bien de esta edificabilidad solo se reconoce el aprovechamiento lucrativo patrimonializable (es decir el 90 % de dicho aprovechamiento total por aplicación del art. 42 del RUCyL) por considerar dicha perito, como así declara en su comparecencia, que nos encontramos ante un suelo urbano no consolidado, para luego también finalmente descontar de ese resultado, en aplicación del art. 24.1.c) del TRLS, los gastos de urbanización.

Y mencionada vocal-ponente de la CTV a la hora de determinar el valor de repercusión y el valor del suelo utiliza como Valor en venta del inmueble el importe de 1.054,24 €/m², que dice obtener de la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo (pero que no obra unido a los autos y cuyo contenido desconocemos); como valor de construcción utiliza el importe total de 693,61 €, de los que 593,81 euros se corresponde con los costes de construcción contrata y 99,80 euros se corresponden con otros gastos necesarios -licencias, impuestos, proyectos y dirección, seguros, estudios y levantamientos topográficos-, y como coeficiente "K" utiliza el 1,2. Como resultado de dicha operación y de la utilización de mencionado método fija un valor unitario del m² de suelo a razón de 112,88 euros, si bien del resultado del valor del suelo -224 m²-, descuenta por el concepto de gastos de urbanización, en aplicación del art. 24.c) del TRLS 2/2008 la cantidad de 64,13 €/m².

UNDECIMO.- Sobre la valoración del citado suelo (II).

Partiendo de dichas valoraciones, la Sala considera que en el presente caso la totalidad de la finca, así sus 800 m², deben valorarse atendiendo a su situación básica de suelo urbanizado aplicando los preceptos antes reseñados tanto del TRLS 2/2008 como del RD 1492/2011 que se refieren a la valoración del suelo urbanizado que no tiene asignada edificabilidad, atribuyéndose a dicho suelo la edificabilidad que luego referiremos, y aplicando a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo, según el uso correspondiente,

determinado por el método residual estático, para seguidamente y en aplicación de lo dispuesto en el art. 24.1.c) del TRLS 2/2008, descontar de la cantidad resultante los gastos de urbanización necesarios para que dicho suelo adquiriera la condición de suelo en situación de urbanizado, toda vez que los propietarios del suelo de autos no contribuyeron a dichos gastos.

Y para verificar dicha valoración utilizamos los siguientes parámetros:

-Como valor en venta del inmueble (Vv) utilizamos el importe de 1.375,00 €/m², por ser el utilizado tanto por el informe TINSA como sobre todo por el informe de la perito judicial, así como por entender que dicho precio es el más acorde al tipo de vivienda unifamiliar a que se refiere el uso mayoritario correspondiente. Y rechazamos el importe pretendido por la actora de 1.580,32 €/m², utilizado por el perito de parte el Sr. [REDACTED] porque dicho valor resulta desvirtuado por lo dicho en el informe de TINSA y en el informe de la perito judicial. Y tampoco tenemos en cuenta el valor de la ponente en la CTV que utiliza el valor de 1.054,24 euros, porque no solo se aleja del utilizado por TINSA y de la perito judicial sino porque también es muy alejado del precio de 1.580,00 euros utilizado por la CTV en el caso enjuiciado en la sentencia de esta Sala antes referida de fecha 20.12.2013, dictada en el recurso núm. 208/2011, cuya valoración era referida al mes de noviembre de 2.007.

-Como valor total de construcción, utilizamos el importe de 650,00 €/m² más el 20 % en concepto de honorarios de proyecto y dirección, seguro, licencias, acometidas, costes notarias y registrales, que es el utilizado por el informe TINSA y muy próximo también al utilizado por el perito Sr. [REDACTED] y ello aunque mencionado importe sea ligeramente más alto al tenido en cuenta por los otros informes periciales. Dicho se acepta también porque ha sido aplicado por el perito de parte, cuyo valor de Vv del inmueble también ha sido tenido en cuenta y aceptado por la Sala.

-Como coeficiente "K" que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad, utilizamos el valor de 1,30 que es el utilizado por el informe TINSA y por la perito judicial y que es superior al

utilizado por la ponente de la Comisión que lo cuantifica en 1,2, y que no es utilizado por el perito de parte Sr. Carrasco Martín. Considera la Sala que siendo el valor recomendado con carácter general en el RD 1492/2011 el 1,40, y que este se puede reducir hasta 1,20 o elevar hasta el 1,50, el porcentaje elegido del 1,30 es correcto y acorde a la circunstancia de que pese a no tener el terreno edificabilidad asignada, los terrenos colindantes y homogéneos tiene asignada una edificabilidad y uso residencial para la construcción de viviendas unifamiliares.

-Como edificabilidad a asignar a dicho terreno en aplicación de la normativa reseñada se le aplica el coeficiente de 0,559925, coincidiendo en su aplicación en este extremo la ponente de la CTV, y los informes de TINSA y de la perito judicial, amén de que dicha edificabilidad se corresponde con la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo que en este caso viene constituido por el Área de Reparto que coincide con el ámbito de la UE-7, calificada como normal zonal 3. Y aplicando dicho coeficiente de edificabilidad a los 800 m² de superficie de la parcela resulta que la edificabilidad que corresponde a dicha parcela es de 447,948 m²t.

Y para determinar dicha edificabilidad, se hace aplicación del 100 % del coeficiente de edificabilidad o aprovechamiento real, por cuanto que el citado suelo además de encontrarse en situación de suelo urbanizado, se encuentra clasificado como suelo urbano consolidado, si tenemos en cuenta su clasificación en el PGOU de Aranda como Suelo urbano y lo dispuesto en la D.T. 3^a, apartado 1^o, letra a) de la LUCyL, que dispone que en aquellos municipios con planeamiento general vigente a la entrada en vigor de la LUCyL, no adoptado a dicha Ley, al suelo urbano no incluido en unidades de actuación, unidades de ejecución o ámbitos equivalentes, como sucede con el terreno de autos, se le aplicará el régimen urbanístico previsto en dicha Ley con la peculiaridad de que a dicho suelo se le aplicará el régimen del suelo urbano consolidado. Con el mismo tenor se pronuncia la D.T. apartado a) del RUCyL. La propia arquitecta del Ayuntamiento de Aranda de Duero, D^a María-Luis Haro Álvarez en su informe de 10.1.2006 (doc. 10d e la demanda) consideraba que el suelo de la parcela de autos estaba clasificado en el PGOU

de Aranda de Duero como suelo urbano consolidado, criterio este que se reiteró también en otros informes de técnicos de dicho Ayuntamiento.

Estando por ello ante suelo urbano consolidado, su aprovechamiento real se determinará aplicando el 100 % de mencionado aprovechamiento, y no el 90 % del citado aprovechamiento como hace la ponente de la CTV que yerra en este extremo al conceptuar dicho suelo desde el punto de vista urbanístico como suelo urbano no consolidado cuando claramente resulta por lo dicho que estamos ante un suelo urbano consolidado. En este extremo considera por tanto la Sala que también yerran las resoluciones impugnadas de la CTV

De este modo utilizando con dichos importes las formulas contempladas en el art. 22 del RD 1492/2011 resulta un valor de repercusión del suelo en euros por m2 edificable (VRS) del uso considerado de 277,69 €, y un valor del suelo urbanizado no edificado en euros por metro cuadrado de 155,49 €/m2 que multiplicado por los 800 metros de superficie de la parcela arroja un valor de 124.391,71 €.

Ahora bien, como resulta de lo dispuesto en el art. 24.1.c) del TRLS procede en el presente caso descontar de la cantidad resultante los gastos de urbanización que han permitido que la totalidad de dicha superficie se encuentre en situación de suelo urbanizado, gastos que han sido asumidos por el Ayuntamiento de Aranda de Duero y a cuyo abono no ha contribuido en ningún momento los propietarios demandantes. Y considera la Sala que es de justicia y equidad que del valor de dicho suelo antes cuantificado se descuenta tales gastos porque si no en otro caso se estarían los propietarios enriqueciendo injustamente con dicho importe por cuanto que el mismo ha sido valorado como suelo en situación de suelo urbanizado y aplicándole el aprovechamiento que le corresponde como suelo urbano consolidado sin que sus propietarios hayan contribuido a los gastos de urbanización llevados a cabo, en este caso por el Ayuntamiento, para que estuvieran en dicha situación básica. El arquitecto que suscribe el informe de TINSA informa que no debía descontar dichos gastos de urbanización porque el vía ya estaba urbanizado, y es verdad pero obviaba que los propietarios recurrentes no habían contribuido a los gastos de ejecución de dicho vial y de los demás

servicios urbanísticos situados en la proximidad de la parcela y que nos han permitido considerar a ese suelo en situación de suelo urbanizado.

Y la Sala para cuantificar dichos gastos de urbanización atiende a lo informado y dictaminado en este extremo por la CTV, es decir valorando los mismos a razón de 64,13 €/m², por considerar que dicho extremo no ha sido desvirtuado, si bien también considera la Sala que ese valor debe aplicarse a los 800 m² para así determinar el total de los gastos de urbanización de dicha parcela, y no a los 224 m² que fueron pavimentados, toda vez que los gastos de urbanización no solo convierten en urbanizado el suelo constituido en vial sino también el resto de la parcela como hemos razonado con anterioridad. De este modo los gastos de urbanización que procede descontar asciende al total de 51.304 euros (800 x 64,13 €/m²).

De ese modo restando al importe de 124.405,10 € los 51.304,00 € por gastos de urbanización resulta un importe de 73.087,71 euros que es la cantidad en que se cuantifica el valor final del suelo que deberá ser incrementado en el 5 % del premio de afección que supone la cantidad de 3.654,39. Y sumado ambos importes -73.101,10 + 3.655,05- resulta la cantidad de 76.742.10 euros, que es el importe en que se cuantifica el justiprecio por el valor de los 800 m² de autos.

Por lo expuesto, procede estimar en este extremo parcialmente el recurso y fijar el valor del suelo en dicho importe, que es muy superior al fijado por la CTV en las resoluciones impugnadas y muy inferior al reclamado por la parte actora en su demanda.

DUODÉCIMO.- Sobre la reclamación de indemnización por la ocupación ilegal.

También reclama la parte actora en el suplico de su demanda que se condene al Ayuntamiento de Aranda de Duero por haber ocupado ilegalmente la parcela de autos, de la que son titulares los actores, a pagar a estos en concepto de indemnización por los daños causados por dicha ocupación ilegal en la cantidad equivalente al incremento del 25 % sobre el justiprecio de la finca y los intereses moratorios que se fijen. Y precisa dicha parte actora que,

de conformidad con la Jurisprudencia del TS que reseña, procede acumular a la pretensión principal de impugnación del justiprecio la indemnización por ocupación en vía de hecho u ocupación ilegal de la parcela de autos en la década de los 90.

A dicha pretensión se opone la Administración demandada alegando que de conformidad con lo dispuesto en la D.A. de la LEF introducida por la D.F. 2ª de la Ley 17/2012, no procede en el presente caso dicha indemnización reclamada por mencionado concepto si no acredita el reclamante, como así sucede en el presente caso y lo tiene declarado reiterada jurisprudencia, la existencia de unos perjuicios que justifiquen la existencia de tales perjuicios.

Por otro lado, la representación procesal del Ayuntamiento codemandado esgrime la inadmisibilidad de dicha pretensión al amparo del art. 69.b) de la LJCA por no existir acto administrativo previo que haya sido dictado al respecto por el Ayuntamiento, amén de que tampoco procede la acumulación en el mismo procedimiento de esta segunda pretensión, ya que nada se dijo al respecto sobre la misma en el escrito de interposición del recurso.

Procede rechazar mencionada causa de inadmisibilidad por cuanto es reiterado tanto el criterio de esta Sala como por parte de la Jurisprudencia del T.S. y demás Tribunales Superiores de justicia la posibilidad legal de poder acumular en el mismo procedimiento la pretensión de impugnación del justiprecio como la pretensión complementaria de una indemnización por ocupación ilegal de la finca, sin que se incurra en posible desviación procesal por el hecho de que nada se dijera sobre dicha pretensión en el escrito de interposición del recurso, y sin que tampoco se incurra por tal motivo en un supuesto de nulidad, como pretende dicha parte y en causa o motivo de nulidad. Además también dicha acumulación viene permitida claramente por el contenido de los arts. 31 y 71 de la LJCA. En todo caso, similar causa de inadmisibilidad fue esgrimida por el Ayuntamiento demandado para un caso similar en el recurso núm. 208/2011, siendo rechazada dicha causa en la sentencia ya dicha de 20 de diciembre de 2.013, luego confirmada por la STS de 4.3.2016; incluso dicha sentencia concluyó estimando esa pretensión indemnizatoria de incrementar el justiprecio en un 25 % por haber existido un

supuesto de ocupación de forma ilegal de las parcelas que eran objeto de justiprecio en dicho procedimiento.

En el caso de autos resulta de todo lo actuado en el procedimiento que en relación con la parcela núm. 17 del polígono 19 que ha sido justipreciada con anterioridad, parte de la superficie de la misma, así 224 m², fueron ocupados para la ejecución del asfaltado, pavimentación y urbanización de la parte final de la calle Pizarro –viario VG-5, que dicha ocupación se llevó a cabo en el año 1986, como hemos dejado reseñado en el apartado 3º del F.D. Sexto, que dicha ocupación se llevó a cabo sin hacer uso el Ayuntamiento de ningún instrumento de gestión urbanística ni tampoco de ningún instrumento de ocupación legal o de expropiación, y que no es hasta el mes de noviembre de 2.004 cuando la propiedad se percata de dicha ocupación y así lo pone de manifiesto al Ayuntamiento; respecto del resto de la parcela no consta que se llevara a cabo acto de ocupación o uso alguno, dado que esa superficie residual de la parcela tenía previsto en el PGOU de Aranda de Duero un uso dotacional de sistema general de espacios libres.

Por otro lado, la Sala no desconoce la Jurisprudencia sobre las eventuales indemnizaciones que pudieran fijarse con ocasión de una ocupación legal de una determinada parcela, entre otras razones porque esta Sala la ha aplicado en reiteradas ocasiones, como así también lo hizo en la sentencia dictada en el recurso 208/2011, y por ello la damos por reproducida. Pero aun siendo ello cierto, también lo es que a partir de finales del año 2012 se ha introducido en este ámbito y en relación con esa indemnización por ocupación ilegal una modificación importante, al introducirse la D.A. de la LEF mediante la D.F. Segunda.4 de la Ley 17/2012, de 27 de diciembre, con el siguiente tenor:

“En caso de nulidad del expediente expropiatorio, independientemente de la causa última que haya motivado dicha nulidad, el derecho del expropiado a ser indemnizado estará justificado siempre que éste acredite haber sufrido por dicha causa un daño efectivo e indemnizable en la forma y condiciones del art. 139 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común”.

Interpretando dicha Disposición Adicional, señala la STS, Sala 3ª, sec. 5ª, de 9 de julio de 2.018, nº 1167/2018, dictada en el recurso de casación núm. 1551/2017 lo siguiente:

“La cuestión que se plantea en el recurso ya ha sido objeto de estudio por esta Sala y Sección en sentencias de 4 y 12 de junio de 2018, dictadas en los recursos de casación 210/2016 y 755/2017 a cuya fundamentación nos remitimos por razones de seguridad jurídica y unidad de doctrina y porque, en definitiva, las alegaciones de la parte recurrida no desvirtúan la doctrina sentada en dichas sentencias.

Decíamos en la última de las sentencias citadas y reiteramos ahora lo siguiente:

<<[...] se trata de determinar el alcance de la Disposición Adicional LEF en cuando exige que, tratándose de supuestos de nulidad del expediente expropiatorio, el derecho del expropiado a ser indemnizado se supedita a la acreditación de haber sufrido por dicha causa un daño efectivo e indemnizable en la forma y condiciones del art. 139 de la Ley 30/92 (EDL 1992/17271) , y ello en relación con los criterios que ha venido estableciendo la abundante jurisprudencia sobre la materia.

Pues bien, lo primero que debe tenerse en cuenta es que el precepto se refiere a la reparación de los daños y perjuicios causados por el expediente expropiatorio anulado, que se equipara al supuesto de ocupación por vía de hecho del bien de que se trate, mientras que la consecuencia principal de la anulación y vía de hecho es la devolución del bien expropiado.

Según declaramos en sentencia de 16 de marzo de 2.005 , una cosa es la indemnización procedente a consecuencia de la privación, en virtud del instituto expropiatorio, de bienes y derechos, y otra cosa diferente es el reconocimiento del derecho a indemnización por la vía de hecho cometida por la Administración a consecuencia de la anulación de la actuación expropiatoria derivada de la nulidad de la resolución administrativa que declaró la utilidad pública que legitimaba dicha expropiación, cuya nulidad conlleva, en esencia, la devolución de las fincas de que se ha visto privado ilegítimamente el expropiado en vía de hecho,(Ss.17-9-2008, rec. 450/2005; 10-2-2009, rec.2129/2005; 24-3-2009; 13-3-2012, rec. 773/2009).

Como se ha indicado antes, la restitución in natura de los bienes y derechos expropiados es la consecuencia jurídica de la anulación del procedimiento expropiatorio, sin perjuicio de las indemnizaciones que correspondan por los daños y perjuicios causados por la actuación anulada (S.10-2-2009, rec. 2129/2005).

Es decir, la nulidad del expediente expropiatorio, como la ocupación de bienes por vía de hecho, producen una doble consecuencia: la devolución de los bienes ocupados y la indemnización de los daños y perjuicios causados por la actuación anulada, en cuanto ha supuesto una privación temporal del bien y en la medida que haya afectado a los derechos de uso, disfrute y disposición sobre el bien expropiado. En esta situación, que supone la reparación in natura de los derechos afectados, ninguna duda plantea la aplicación de la disposición adicional de la LEF en la redacción que examinamos, pues, si a la devolución de

los bienes se añade la pretensión de indemnización de daños y perjuicios, para que esta pueda prosperar será preciso justificar que concurren los requisitos exigidos en los arts. 139 y siguientes de la Ley 30/92 (actualmente arts. 32 y ss Ley 40/2015), sin que ello suponga modificación respecto de la situación anterior a la Ley 17/2012.

Las discrepancias surgen cuando no es posible la ejecución in natura de la declaración de nulidad del procedimiento o de la vía de hecho, en cuanto a la devolución de los bienes ocupados, en cuyo caso la falta de devolución debe compensarse, al amparo del art. 105.2 de la Ley reguladora de esta Jurisdicción Contencioso-Administrativa , mediante la correspondiente indemnización sustitutoria, que tiene un carácter subsidiario y a la que solamente cabe acudir ante la imposibilidad material de devolución (S.17-9-2008, rec. 450/2005 y 10-2-2009, rec. 2129/2005).

En principio la situación es reconducible a la regla general antes indicada, sustituyendo la devolución del bien ocupado por la indemnización sustitutoria determinada al amparo del art. 105.2 de la LJCA (EDL 1998/44323) , y subsistiendo la posibilidad de añadir la determinación de los daños y perjuicios indemnizables de manera justificada al amparo de los arts. 139 y siguientes de la Ley 30/92 (EDL 1992/17271) (32 y ss Ley 40/15 (EDL 2015/167833)).

Sin embargo, la controversia se produce en relación con las formas de determinación de esa indemnización sustitutoria, ya que, como hemos dicho en sentencia de 15 de octubre de 2008 , cuando tal ilícita privación se produce y así se interesa por el afectado, al objeto de evitarle la promoción de un nuevo proceso, la indemnización puede traducirse en la valoración asignada por el Jurado cuyo contenido es objeto de cuestionamiento en vía jurisdiccional, incrementada en un 25% sobre la base de que, apreciada una vía de hecho, no existe un auténtico justiprecio como compensación por la pérdida de la propiedad del bien al no existir, en realidad, una auténtica y legal expropiación forzosa. (S. 5-3-2012 y 13- 3-2012, rec. 773/2009).

Precisando en otras sentencias que, aunque en determinadas circunstancias se haya tomado como referencia por la jurisprudencia, a efectos de fijar dicha indemnización la aplicación de un porcentaje de incremento sobre el justiprecio, en razón de la vía de hecho en que incurre la Administración por la nulidad del expediente expropiatorio, ello no permite identificar ambos conceptos ni supone que, necesariamente, haya de fijarse tal indemnización con referencia al justiprecio previamente.

En este sentido, la citada sentencia de 15 de octubre de 2008 añade: que esa solución no puede ser analizada como correspondiente en todos los casos a la indemnización procedente en la sustitución de la devolución de la finca por la ilegal actuación de la Administración cuando exista vía de hecho, ya que en este supuesto, y conforme a lo dispuesto en el artículo 105.2 de la Ley de la Jurisdicción , lo procedente en términos estrictamente jurídicos sería la compensación, de haberse realizado ya la obra sobre el terreno expropiado, del derecho del expropiado a obtener la devolución de la finca de que se vio privada ilegalmente y que se sustituye por una indemnización compensatoria de esa privación del bien y referida,

naturalmente, a la fecha en que dicha imposibilidad se aprecia por el Tribunal. Todo ello, y además, con la indemnización de los perjuicios derivada de la desposesión de la finca efectuada por la ocupación en vía de hecho.

Es cierto que esta Sala ha venido reconociendo una compensación del 25% resultante de la indemnización por vía de hecho, siendo necesario resaltar, como recordamos en aquella sentencia de 15 de octubre de 2008 , que ello ha sido cuando el objeto del recurso estaba referido al acuerdo valorativo del Jurado y siempre que así se hubiera solicitado por la parte que se vio privada ilegalmente de sus bienes, al objeto de evitarle la promoción de un nuevo proceso, sin que en definitiva sea correcto entender que con carácter general la indemnización por la vía de hecho haya de cifrarse en el 25% del justiprecio y ello, entre otras cosas, porque apreciada una vía de hecho, no existe tal justiprecio como compensación por la pérdida de la propiedad del bien, al no existir en realidad una auténtica expropiación forzosa. (S. 25-9-2012, rec. 1229/2009).

Se desprende de ello que en la determinación de la indemnización sustitutoria cuando no es posible la devolución del bien ocupado se siguen dos criterios:

La fijación de la indemnización al amparo del art. 105.2 de la Ley de la Jurisdicción , que es la que procede en términos estrictamente jurídicos como compensación del derecho del expropiado a obtener la devolución de la finca de que se vio privada ilegalmente, indemnización referida, naturalmente, a la fecha en que dicha imposibilidad se aprecia por el Tribunal y que se concreta en la valoración del bien, atendiendo a la privación definitiva que supone la imposibilidad de devolución, cuya liquidación conjunta con la indemnización de daños y perjuicios causados por la actividad ilegal, justificados en los términos que exige la disposición adicional LEF, supone la reparación íntegra de las consecuencias de la ilegal actividad administrativa, por lo que, como señalan las sentencias de 12 de junio de 2012 (rec. 4179/2009) y 27 de junio de 2012 (rec. 3331/2009), sobre la liquidación así practicada no para el incremento del 25 por ciento.

El segundo criterio consiste en determinar la indemnización compensatoria atendiendo a la valoración asignada por el Jurado cuyo contenido es objeto de cuestionamiento en vía jurisdiccional, incrementada en un 25% , criterio que se aplica a solicitud del interesado y para evitar el planteamiento de otro recurso y que la propia jurisprudencia señala que no es correcto entender que con carácter general la indemnización por la vía de hecho haya de cifrarse en el 25% del justiprecio y ello, entre otras cosas, porque apreciada una vía de hecho, no existe tal justiprecio como compensación por la pérdida de la propiedad del bien, al no existir en realidad una auténtica expropiación forzosa. Con todo, el problema surge porque en la determinación de esa indemnización no solo se atiende al valor del bien, cuya devolución no es posible, sino que el referido incremento del 25% incluye también la indemnización por la vía de hecho, es decir, por los perjuicios derivados de la ilegal actuación, de manera que se produce una valoración global sin precisar el alcance y naturaleza de los daños, lo que ha llevado a que en recientes sentencias, como la de fecha 26 de abril de 2018, dictada en el recurso 2046/16 , se

declare que dicho incremento del justiprecio por su carácter indemnizatorio y, aun cuando en principio pueda presumirse en atención a las circunstancias del caso que la privación por vía de hecho puede suponer un perjuicio superior al reparado mediante el justiprecio, cuando se pone en cuestión la existencia de ese perjuicio real y efectivo, es necesario acreditar la realidad del mismo para que la indemnización resulte procedente.

En consecuencia y en congruencia con esa condición de indemnización de daños y perjuicios ha de concluirse, que la viabilidad de la pretensión de indemnización de los mismos, también en el supuesto de solicitud de determinación atendiendo a la valoración asignada por el Jurado incrementada en un 25%, resulta exigible y es necesario acreditar la concurrencia de los requisitos y condiciones establecidos en el art. 139 de la Ley 30/92 (EDL 1992/17271) (32 y ss Ley 40/15 (EDL 2015/167833)), como exige a disposición adicional de la LEF que estamos examinando>>.

CUARTO.- En consecuencia con lo precedentemente expuesto, siguiendo también la sentencia de 12 de junio de 2018 , consideramos <<[...] razonable la interpretación que se defiende por la Administración recurrente de la Disposición Adicional de la Ley de Expropiación Forzosa en la redacción dada por la Disposición Final Segunda de la Ley 17/2012, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado , en el sentido de que, sin perjuicio de la devolución del bien ocupado o la fijación de la correspondiente indemnización sustitutoria al amparo del art. 105.2º de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa , para el reconocimiento del derecho del expropiado a ser indemnizado en el caso de nulidad del expediente expropiatorio de los daños y perjuicios derivados de la actividad anulada, es preciso que se justifique la realidad del daño efectivo e indemnizable en la forma y condiciones del art. 139 de la Ley 30/92 (arts. 32 y ss Ley 40/2015)>>, y con estimación de las pretensiones que el Abogado del Estado precisa en su escrito de interposición, <<[...] en cuanto la interpretación efectuada en la sentencia recurrida no se ajusta a la que se acaba de exponer, reconociendo una indemnización de daños y perjuicios por la ocupación ilegal, vía de hecho, cuya realidad y efectividad no se ha justificado por la parte recurrente, sin que pueda exonerarse de dicha exigencia por la presunción de daño moral o afflictivo que la Sala entiende derivado del reconocimiento legal al efecto del 5% en la fijación del justiprecio pues, además de que dicho porcentaje ya se tiene en cuenta al fijar el valor de los bienes y figura en la liquidación efectuada en la sentencia, si se pretende una indemnización más allá de la prevista en la norma, necesariamente habrá de justificarse esa mayor aflicción o daño moral cuya indemnización se pretende>>, casamos y dejamos sin efecto la sentencia recurrida en el extremo en que reconoce un incremento del justiprecio en un 25% " .

En el presente caso y en aplicación de menciona D.A. y del citado criterio jurisprudencial no procede acceder a esa pretensión indemnizatoria reclamada por la parte actora por los daños derivados de la ocupación por vía de hecho

de mencionada parcela, y ello por lo siguiente: primero, porque la parte actora no ha acreditado los concretos daños y perjuicios que se le ha ocasionado por la ocupación ilegal de los 224 m² de su parcela para la pavimentación del citado viario, como lo corrobora que esa ocupación parcial tuviera lugar a finales del año 1.986 y la propiedad no se diera cuenta o nada dijera al respecto hasta finales del año 2.004 limitándose desde el primer momento a reclamar el valor o justiprecio de dicha parcela y no formulando en ese momento y tampoco posteriormente una indemnización complementaria por la ocupación por vía de hecho de parte de mencionada parcela; y por otro lado, porque en relación al resto de la parcela no ha existido ocupación ilegal y la ocupación y la privación de ese terreno a los propietarios viene motivada por las determinaciones del PGOU de Aranda de Duero que atribuía a esa parte de la parcela un uso dotacional para sistema general de espacios libres. Considera por ello la Sala que no procede esa indemnización complementaria reclamada por la actora por el importe del 25 % del justiprecio, considerándose que el justiprecio aquí fijado indemniza justa y equitativamente la ocupación de la totalidad de dicha parcela. Por lo expuesto, procede desestimar el presente motivo de impugnación y la citada pretensión indemnizatoria.

DECIMOTERCERO.- Intereses moratorios.

La parte actora también reclama que la cantidad que se fije como justiprecio por la parcela de autos, devengue los intereses legales moratorios previstos en los arts. 52.8 y 56 de la LEF desde el momento de llevarse a cabo dicha ocupación ilegal. La resolución de la CTV de fecha 12 de noviembre de 2.015 en su parte dispositiva, tras fijar el justiprecio, dispone que la "cantidad de 13.248,80 € reconocida como justiprecio de esta expropiación será abonada, y en el caso que proceda junto con los intereses legales a que se refieren los artículos 52,8 y 56 de la LEF; es decir que se contempla la posibilidad de tales intereses moratorios pero no precisa el "dies a quo" a partir del cual debe computarse los mismos.

Sobre esta cuestión se pronunció esta Sala en su sentencia de 20 de diciembre de 2.013, señalando en ese caso como "dies a quo" la fecha de 11

de febrero de 2005 por considerar que la ocupación ilegal había tenido lugar al menos el día 10.2.2005, sin embargo recurrido dicho pronunciamiento en ese extremo, la STS, Sala 3ª, sec. 6ª, en su sentencia de 4.3.2016, dictada en el rec. 997/2014, fija como "dies a quo" la fecha en que se presenta la hoja de tasación por el propietario, así el día 21.11.20017, y ello de conformidad con el siguiente razonamiento:

".- Infracción del art. 56 LEF (EDL 1954/21)

...Respecto de la fecha de inicio del cómputo de la deuda de intereses, si la Sala de instancia ha entendido, lo que no rebate el recurrente, que estamos ante un expediente de expropiación por ministerio de la Ley, los intereses de demora, al no existir previsión específica en el art. 227 del RUCyL (Decreto 22/04), se devengarán, conforme al art. 69 del TR de la Ley del Suelo de 1976 (EDL 1976/979), es decir ... desde la presentación por el propietario de la correspondiente tasación... (STS de 9 de julio de 2012, casación 4845/09), en este caso 21 de noviembre de 2007.

Luego, en esta hipótesis no cuestionada, ése será el "dies a quo" del cómputo de intereses por demora en la fijación del justiprecio y de la indemnización del 25% de dicho justiprecio - dados los términos en los que se plantea el motivo en el que no se discrimina entre los intereses del justiprecio y los de la indemnización por los perjuicios causados en vía de hecho, como tampoco discriminaba la actora en el suplico de su demanda, ni la sentencia recurrida-, cómputo que, sin solución de continuidad, se extiende hasta su completo pago ("dies ad quem").

Aplicando dicho criterio también al caso de autos por encontrarnos ante un supuesto en el que el justiprecio se ha fijado por los cauces procedimentales del citado art. 227.2 del RUCyL, es decir por ministerio de la Ley, la cantidad fijada con anterioridad como justiprecio devengará los intereses moratorios (así el interés legal vigente en cada momento), desde el día 22 de abril de 2.014 (inclusive) en que la propiedad formuló al Ayuntamiento de Aranda de Duero la advertencia contemplada en el art. 227 del RUCyL acompañando a dicho documento la correspondiente hoja de aprecio, tal y como así lo hemos reseñado en el apartado 5ª del F.D. Sexto de esta sentencia, finalizando el computo de dichos intereses el día en que se abone la totalidad de dicho justiprecio. Por lo expuesto en este extremo se estima parcialmente el recurso y la pretensión de intereses formulada por cuanto que no procede fijar el cómputo de tales intereses desde la fecha en que tuvo lugar la ocupación ilegal de parte de la parcela.

ÚLTIMO.- Costas.

Estimándose parcialmente el recurso interpuesto, en aplicación del nuevo artículo 139 de la LRJCA no procede hacer imposición de costas a ninguna de las partes personadas por las causadas en esta instancia.

VISTOS los artículos citados y demás de pertinente y general aplicación la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con sede en Burgos, ha dictado el siguiente:

FALLO

1º).- Se rechaza la causa de inadmisibilidad esgrimida por la parte codemandada en relación con la pretensión de indemnización por vía de hecho por importe del 25 % del justiprecio formulada en el suplico de la demanda.

2º).- Estimar parcialmente el recurso contencioso-administrativo núm. **48/2016**, interpuesto por D^a [REDACTED] y D. [REDACTED] representados por el procurador [REDACTED] y defendidos por el letrado D. [REDACTED], contra la Resolución de la Comisión Territorial de Valoración de Burgos de 28 de abril de 2016 que desestima el recurso de reposición interpuesto por los anteriores contra la resolución de la misma Comisión de fecha 12 de noviembre de 2.015 por la que se fija el justiprecio en el expediente CTV 09 64/14 de la parcela 17 del polígono 19 del término municipal de Aranda de Duero con ocasión del denominado proyecto "Expropiación de parcela en Calle Pizarro".

3º).- Y en virtud de dicha estimación parcial se anulan sendas resoluciones por no ser conformes a derecho, según lo razonado en esta sentencia, fijándose como justiprecio del suelo de dicha parcela la cantidad total de 76.742.10 euros, ya incluido premio de afección, devengando dicho importe los intereses moratorios señalados en el F.D. Decimotercero a partir del día 22 (inclusive) de abril de 2.014 hasta el completo pago de dicho importe,

cantidades que deberán ser abonadas por el Excmo. Ayuntamiento de Aranda de Duero a D^a [REDACTED] y D. [REDACTED] desestimándose el resto de las pretensiones formuladas por la parte actora en el suplico de la demanda, y todo ello sin hacer imposición a ninguna de las partes personadas de las costas procesales devengadas en el presente recurso.

Notifíquese la presente resolución a las partes.

La presente sentencia es susceptible de recurso de casación ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo y/o ante la Sección de Casación de la Sala de lo Contencioso-Administrativo con sede en el Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, de conformidad con lo previsto en el art. 86.1 y 3 de la LJCA y siempre y cuando el recurso, como señala el art. 88.2 y 3 de dicha Ley, presente interés casacional objetivo para la formación de Jurisprudencia; mencionado recurso de casación se preparará ante esta Sala en el plazo de los treinta días siguientes a la notificación de esta sentencia y en la forma señalada en el art. 89.2 de la LJCA.

Firme esta sentencia, devuélvase el expediente al Órgano de procedencia, con certificación de esta sentencia, de la que se unirá otra a los autos originales.

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

