

SENTENCIA: 00835/2022

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ASTURIAS**  
**Sala de lo Contencioso-Administrativo**  
**Sección Primera**

33044 33 3 2021 0000452

<b>RECURSO</b>	<b>P.O. nº 473/2021</b>
<b>RECURRENTE</b>	<b>Doña</b>
<b>PROCURADORA</b>	<b>Doña</b>
<b>LETRADO</b>	<b>Don</b>
<b>RECURRIDO</b>	<b>Jurado de Expropiación del Principado de Asturias</b>
<b>SERVICIO JURÍDICO DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS</b>	<b>Doña M<sup>a</sup></b>
<b>CODEMANDADO</b>	<b>Ayuntamiento de Siero</b>
<b>PROCURADOR</b>	<b>Don</b>
<b>LETRADA</b>	<b>Doña</b>

**SENTENCIA**

Ilmos. Sres. Magistrados:  
Don David Ordóñez Solís, presidente  
Doña María Olga González-Lamuño Romay  
Doña María Pilar Martínez Ceyanes

En Oviedo, a 31 de octubre de dos mil veintidós

La Sección Primera de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del Principado de Asturias, compuesta por los Ilmos. Sres. Magistrados reseñados al margen, ha pronunciado la siguiente sentencia en el recurso contencioso administrativo número 473/2021, interpuesto por la procuradora doña , en nombre y representación de doña , y asistida por el letrado don , contra el Jurado de Expropiación del Principado de Asturias, representado y asistido por la letrada del Servicio Jurídico del Principado de Asturias, doña , en materia de expropiación forzosa.



Actúa como parte codemandada el Ayuntamiento de Siero, representado por el procurador don \_\_\_\_\_ y asistido por la abogada consistorial doña \_\_\_\_\_

Ha sido ponente el Ilmo. Sr. Magistrado don David Ordóñez Solís.

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** El 7 de julio de 2021 la procuradora doña Escolar, en nombre y representación de doña \_\_\_\_\_ interpuso recurso contencioso-administrativo contra el Acuerdo nº 2021/0285, de 28 de mayo de 2021, del Jurado de Expropiación del Principado de Asturias (expediente X/19/0244), por el que se fija el justiprecio de la finca nº 2 del Proyecto de urbanización de accesos a suelos urbanizables de Lugones Norte (Fase I), Siero, propiedad de don \_\_\_\_\_, en la cantidad de 132.624,49 euros por vinculación de la Hoja de aprecio de la expropiante al ser su importe superior al de la presente valoración.

**SEGUNDO.-** Recibido el recurso en esta Sala, se registró con el número P.O. nº 473/2021 y por decreto de 13 de julio de 2021 se admitió y ordenó la tramitación por el procedimiento ordinario, el emplazamiento de los interesados y la remisión del expediente administrativo.

Por diligencia de 1 de septiembre de 2021 se tuvo por personado y parte codemandada al Ayuntamiento de Siero, representado por el procurador don \_\_\_\_\_

**TERCERO.-** La parte actora formuló demanda, que fue contestada por el Servicio Jurídico del Principado de Asturias y por la abogada consistorial de Siero.

Por decreto de 23 de diciembre de 2021 se fijó la cuantía del recurso en 212.572,44 euros y por auto de 13 de enero de 2022 se recibió el juicio a prueba practicándose en los términos que obran en autos en particular la elaboración del



informe por el perito judicial que fue objeto de examen en la vista celebrada en esta Sala el 4 de mayo de 2022.

**CUARTO.-** Sucesivamente las partes formularon conclusiones escritas.

Una vez concluidas las actuaciones, se señaló para deliberación, votación y fallo celebrándose el 25 de octubre de 2022 y habiéndose observado las prescripciones legalmente establecidas.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** Este recurso contencioso-administrativo se dirige contra el Acuerdo nº 2021/0285, de 28 de mayo de 2021, del Jurado de Expropiación del Principado de Asturias (expediente X/19/0244), por el que se fija el justiprecio de la finca nº 2 del Proyecto de urbanización de accesos a suelos urbanizables de Lugones Norte (Fase I), Siero, propiedad de don \_\_\_\_\_ en la cantidad de 132.624,49 euros por vinculación de la Hoja de aprecio de la expropiante al ser su importe superior al de la presente valoración.

Del expediente y de los autos se deduce que la ahora recurrente, hija del fallecido don \_\_\_\_\_, impugna el justiprecio de una finca de la que se había expropiado una superficie de 214,53 m<sup>2</sup>, en la que se incluyen dos viviendas (una de planta baja, y otra de planta baja con almacén y vivienda en la primera; dos garajes y una nave-tendejón) y por la que el Ayuntamiento expropiante había ofrecido una valoración de 132.624,49 euros; el Jurado de Expropiación confirma este justiprecio; en cambio, la parte actora fija el justiprecio en 345.196,93 euros.

**SEGUNDO.-** La parte recurrente sostiene, en síntesis, que la Administración ha fijado un “justiprecio” manifiestamente insuficiente y absolutamente desajustado del verdadero valor o “valor real”, acorde a la situación y condiciones del bien objeto de privación forzosa, al utilizar un método inapropiado. En cambio, el método de valoración empleado por el perito de la parte, el Arquitecto Sr. \_\_\_\_\_, es

el apropiado; se trata del “método de comparación” en el que, en relación con la “selección de comparables”, el propio perito nombrado enuncia lo siguiente: “Se realizará un muestreo de viviendas unifamiliares de análogas características y situadas en el entorno de Lugones...”.

**TERCERO.-** La letrada autonómica considera que el justiprecio resulta de la valoración del suelo y la edificación, de tal modo que el valor a considerar habrá de ser el mayor que resulte de dos valoraciones: una de ellas por el método de comparación, considerando lo realmente construido en la parcela, y otra por el método residual, considerando los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen. Es decir, el método residual es uno de los métodos previstos para la valoración en este tipo de suelos, pero lo que no cabe es valorar por el método residual, y sumar al valor así obtenido el valor de las construcciones calculado por el método de reposición, como se hizo en su hoja de aprecio. Y en cuanto a la nueva valoración, ajustada al método de comparación, que se presenta, no es posible verificar los testigos aportados, pues ni se indica su dirección ni dato alguno que permita conocer su antigüedad y estado de conservación y , además se trata de fincas de superficie muy superior a la expropiada.

La abogada consistorial de Siero se opone a la demanda y considera que la situación básica del suelo es la de urbanizado con edificación. El Ayuntamiento aplicó el artículo 37 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 2015 en los términos que resultan del informe elaborado por cuenta del Ayuntamiento. En cambio, la recurrente aportó en vía administrativa un informe en el que se pone de manifiesto que el método utilizado por la expropiada no se ajusta al régimen legal establecido. Y en vía judicial presenta otro informe pericial que utiliza el método de comparación, lo que vacía de contenido su alegación sobre la errónea aplicación del criterio de valoración pues se asume que el acertado es el utilizado por la entidad expropiante. No obstante, en el suplico de la demanda se interesa la ratificación del justiprecio solicitado en la hoja de aprecio formulada en vía administrativa por lo que pocas

consecuencia parece pretender extraer de esa nueva valoración quizás para evitar una inadmisión por desviación procesal.

**CUARTO.-** La cuestión planteada en este litigio se refiere únicamente a la fijación del justiprecio y, más precisamente, al método de valoración que debe utilizarse y al resultado de su aplicación.

Con carácter previo y como han recordado las partes, como ha reiterado el Tribunal Supremo en su jurisprudencia y como señala, por todas, su sentencia de 26 de abril de 2016, recurso nº 3167/2014, ES:TS:2016:1849, Sala 3ª, Sección 6ª, ponente: Olea Godoy, los acuerdos de los Jurados de Expropiación Forzosa gozan de la presunción de veracidad, legalidad y acierto, por lo que sus decisiones merecen ser acogidas con el crédito y autoridad que se desprende de su doble composición técnica y jurídica, y de su permanencia y especialización, aun cuando tal presunción, de naturaleza *iuris tantum*, puede y debe ser revisada en vía jurisdiccional.

A tal efecto, conforme a dicha jurisprudencia esa decisión administrativa puede y debe ser revisada en vía jurisdiccional y quiebra cuando en la adopción de sus acuerdos el Jurado incurre en errores notorios o en una desajustada apreciación de los datos fácticos probatorios o infracción de preceptos legales, siendo la prueba pericial un medio apto para desvirtuar la presunción de legalidad y acierto de los acuerdos del Jurado de Expropiación Forzosa, sin que el resultado de la prueba pericial vincule a los Tribunales jurisdiccionales, pues actúan con plenitud de jurisdicción, aceptándola o rechazándola según las razones que expongan, toda vez que la valoración de la prueba ha de hacerse considerando en su conjunto todos los resultados producidos por los diferentes medios probatorios y no debe olvidarse que cualquiera que sea el valor preferente que a alguna de las practicadas deba atribuirse, este criterio no puede nunca llegar al extremo de que baste su individual contemplación como provista de fuerza vinculante para el órgano decisor, por estar este dotado de una facultad de apreciación (libertad de juicio), solamente limitada por las reglas de la sana crítica.

En cuanto al método para el cálculo de valor del suelo, debe recordarse que el artículo 37 del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, adoptado en virtud del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, se refiere a la valoración en el suelo urbanizado y en su apartado 2 dispone:

Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

- a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.
- b) El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

Del mismo modo, el artículo 23 del Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, se refiere a la valoración en situación de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación en los mismos términos:

Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

- a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad según lo establecido en el artículo 5 de este Reglamento, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada, de acuerdo con el artículo 24 de este Reglamento.
- b) El determinado por el método residual, regulado en el artículo 22 de este Reglamento, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

El artículo 24 del Reglamento se refiere a determinados aspectos de la aplicación del método de comparación y, en particular, en su apartado 1 dispone:

Cuando exista un conjunto estadísticamente significativo de transacciones reales o de ofertas cuyo número sea igual o superior a seis muestras comparables, la determinación del valor del inmueble por tasación conjunta, establecida en la letra a) del artículo anterior, se realizará por el método de comparación de mercado según lo dispuesto a continuación:

La selección de comparables, que tendrá como objetivo la identificación de testigos que permitan la determinación del valor, se llevará a cabo con un grado de certidumbre suficiente para establecer el valor de sustitución en el mercado del inmueble objeto de valoración. A tal efecto, en la selección de los comparables deberán tenerse en cuenta las siguientes condiciones de semejanza o equivalencia básica:

- a) Localización.
- b) Uso.
- c) Configuración geométrica de la parcela.
- d) Tipología y parámetros urbanísticos básicos.
- e) Superficie.
- f) Antigüedad y estado de conservación.
- g) Calidad de la edificación.
- h) Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad.
- i) Fecha de toma de datos del comparable.

Cuando en el conjunto de comparables seleccionadas se aprecien diferencias sustanciales entre los precios de oferta y los valores reales de mercado, podrá aplicarse un coeficiente corrector de valor comprendido entre 0,7 y 1, siempre que esta circunstancia quede debidamente justificada en la valoración.

En los casos en que no se pueda aplicar entre las condiciones de semejanza o equivalencia básica la localización, en razón del uso y destino específicos del inmueble, podrán utilizarse en la valoración, para la obtención de una muestra estadísticamente significativa, comparables sobre la base de otros criterios de identidad de razón expresa y debidamente justificados.

**QUINTO.-** En este sentido, el informe del Jurado de Expropiación fue emitido el 8 de febrero de 2021 por la arquitecto a su servicio, doña en el que, en primer lugar, determina el método aplicable y, a la vista del expediente, administrativo considera que el que otorga más valor es el método de comparación.

A tal efecto y aplicando este método de tasación conjunta del suelo y de las edificaciones, previsto legalmente y en la medida en que ofrece un mayor valor, llega a la conclusión de que lo expropiado tiene un valor de 126.147,74 euros.

Previamente, en el expediente del Ayuntamiento expropiante consta el cálculo conforme al método de comparación que arroja un valor conjunto del suelo y de las edificaciones de 131.622,25 euros; y también se hace un cálculo conforme al método residual por un valor del suelo de 35.137,85 euros. Consecuentemente, aplica el valor obtenido por el método de comparación, al que añade otras indemnizaciones y fija el justiprecio en 132.624,49 euros.

En cambio, la propietaria había aportado al expediente administrativo un informe pericial, elaborado por el arquitecto Sr. \_\_\_\_\_ de 20 de marzo de 2019, en el que, por una parte, calcula el total de la expropiación de acuerdo con lo que denomina método residual en 345.196,93 euros, lo que incluye el valor del terreno (114.528,37 euros), a lo que añade las edificaciones y otras indemnizaciones.

Y en la vía jurisdiccional la parte actora ha aportado el informe del mismo arquitecto Sr. \_\_\_\_\_, de 8 de octubre de 2021, conforme al cual emplea el método de comparación del que resulta un justiprecio por importe de 345.196,09 euros.

En fin, consta emitido el 28 de marzo de 2022 el informe del perito judicial, el arquitecto Sr. \_\_\_\_\_ en el que se explica la elección del método de valoración y finalmente, aplicando el método de comparación, alcanza una indemnización total de 141.049,05 euros.

**SEXTO.-** En este supuesto las partes están de acuerdo en la aplicación del método de valoración que, a la vista de los distintos informes, no hay duda de que es el método de comparación.

Debe notarse la confusión interesada en la vía administrativa cuando la parte recurrente intenta, valiéndose de un confuso informe pericial, aplicar el método residual pero haciendo una aplicación indebida de este en la medida en que lo aplica en vulneración de las normas de valoración, antes referidas, que debe referirse



“exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada”.

Por tanto y a la vista de los informes que obran en los autos procede la aplicación del método comparativo.

En este sentido hay una coincidencia sustancial entre los informes elaborados por cuenta del Ayuntamiento, por el Jurado de Expropiación y por el perito judicial al aplicar el método de comparación.

La única disonancia se produce en el informe elaborado por el Sr. que, en realidad, triplica el precio obtenido mediante el método.

Sin embargo y en este caso, ha de prevalecer el cálculo realizado por la arquitecto del Jurado de Expropiación, del cual no se ha señalado error o inexactitud algunos, sino que se acomoda a las previsiones legales y reglamentarias antes reproducidas.

En este sentido lo corrobora el informe del perito judicial que utiliza once testigos y cuyo precio final, aun cuando sea ligeramente superior, se aproxima al alcanzado por el Jurado de Expropiación y al justiprecio calculado por cuenta del Ayuntamiento de Siero.

En definitiva y en este supuesto se ha utilizado por el Jurado de Expropiación el método de valoración conforme a lo previsto legal y reglamentariamente y, en realidad, el cálculo del justiprecio no se ha visto desvirtuado, sino corroborado, por el informe pericial judicial.

Por todo lo cual y al no haber acogido ninguno de los motivos de impugnación esgrimidos por la parte actora, procede desestimar el recurso jurisdiccional entablado.

**SÉPTIMO.-** En virtud de lo previsto en el artículo 139 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-administrativa y dada la complejidad jurídica y técnica en la fijación del justiprecio, no procede imponer las costas a la parte actora.

## FALLO

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

Desestimar el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la procuradora doña \_\_\_\_\_, en nombre y representación de doña \_\_\_\_\_, contra el Acuerdo nº 2021/0285, de 28 de mayo de 2021, del Jurado de Expropiación del Principado de Asturias (expediente X/19/0244), por el que se fija el justiprecio de la finca nº 2 del Proyecto de urbanización de accesos a suelos urbanizables de Lugones Norte (Fase I), Siero, propiedad de don \_\_\_\_\_

No procede imponer las costas a ninguna de las partes.

Contra la presente resolución cabe interponer ante esta Sala, recurso de casación en el término de treinta días, para ser resuelto por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo si se denuncia infracción de legislación estatal o por esta Sala de lo Contencioso-Administrativo de este Tribunal Superior de Justicia si lo es por legislación autonómica.

Así por esta nuestra sentencia, de la que se llevará testimonio a los autos, la pronunciamos, mandamos y firmamos.