



Tribunal Superior de Justicia de Madrid
 Sala de lo Contencioso-Administrativo
Sección Segunda C/ General Castaños, 1 , Planta 1
 - 28004
 33010330
 NIG: 28.079.45.3-2012/0022375

AYUNTAMIENTO DE MADRID
 - 1 FEB. 2016
 REGISTRO DE ENTRADA
 N.º 1708
 (01) 30473753017

RECURSO DE APELACIÓN 600/2014

SENTENCIA NÚMERO 14/2016

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE MADRID
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO
SECCION SEGUNDA

Ilustrísimos señores:

Presidente.

D. [REDACTED]

Magistrados:

D. [REDACTED]

D^a. [REDACTED]

D. [REDACTED]

D^a. [REDACTED]

En la Villa de Madrid, a veinte de enero de dos mil dieciséis.

Visto por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, constituida en Sección por los Señores anotados al margen, el recurso de apelación número 600/2014 interpuesto por las mercantiles [REDACTED], representadas por el Procurador D. [REDACTED]



2.2 en casa el día de S.J.

... en el día de ...

██████████ y dirigidas por el Letrado D. ██████████, contra la sentencia nº 197/2014, de 14 de mayo de 2014 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 13 de los de Madrid, recaída en autos de procedimiento ordinario 104/2012. Siendo parte apelada el Ayuntamiento de Majadahonda, representado y dirigido por la Letrada D^a. ██████████
██████████

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El día 14 de mayo de 2014 el Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 13 de Madrid en los autos de procedimiento ordinario 104/2012, dictó sentencia cuyo fallo es del siguiente tenor literal: « Que debo estimar y estimo parcialmente el recurso interpuesto por la representación de ██████████ y otras mercantiles contra los Decretos de la Alcaldía de Majadahonda números 1294/11, de 14 de junio de 2011, 1748/11, de 24 de agosto de 2011 y 2433/11 de 7 de noviembre de 2011 en los que se acordó, respectivamente, el levantamiento del acta de ocupación y pago de justiprecio relativo a la parcela 30 del polígono 13 de Majadahonda, que anulo por no ser ajustado a Derecho, y declaro que la cantidad que deben percibir los recurrentes en concepto de justiprecio por la expropiación de la indicada parcela es de 226.719,25 euros, premio de afección incluido, y la cantidad de 24.154,86 euros, en concepto de indemnización por ocupación temporal, cantidades que devengarán el interés legal desde el 23 de noviembre de 2006 hasta la fecha de sus efectivo pago. No procede formular condena al pago de las costas devengadas en este recurso”.

SEGUNDO.- Por escrito presentado el día 23 de junio de 2014, la parte recurrente interpuso recurso de apelación contra la citada sentencia resolución formulando los motivos de impugnación frente a la resolución recurrida y terminó solicitando en su día previos los trámites legales se dictara Sentencia revocatoria de la apelada en los términos del presente escrito de apelación, con imposición de las costas de la alzada a la Administración en el supuesto de oposición.

TERCERO.- Por diligencia de ordenación se admitió a trámite el recurso de apelación y se acordó dar traslado del mismo a la parte demandada, presentándose por la Letrada del Ayuntamiento de Majadahonda, escrito solicitando que se tuviera por presentada oposición al recurso de apelación interpuesto de contrario, confirmando la resolución recurrida.

CUARTO.- - Elevadas las actuaciones a este Tribunal, y tras el acuerdo de la Presidencia de la Sala de 10 de noviembre de 2015, correspondió su conocimiento a esta sección segunda, siendo designado Magistrado Ponente el Ilmo. Sr. D. [REDACTED] señalándose el 14 de enero de 2016 para la deliberación votación y fallo del recurso de apelación, día y hora en que tuvo lugar.

QUINTO.- En la tramitación de este recurso se han observado las prescripciones de los artículos 80.3 y 85 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa 29/1.998.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El recurso de apelación interpuesto versa exclusivamente sobre la desestimación que hace la sentencia apelada de la pretensión de los recurrentes de obtener una indemnización por demérito como consecuencia de la expropiación parcial de la finca de su propiedad, mostrando los apelantes su conformidad con el resto de los pronunciamientos de la sentencia.

Exponen en su recurso que la finca de su propiedad resulto parcialmente expropiada en una superficie total de 2.506,71 m², como consecuencia de las obras del “proyecto de desdoblamiento de la calle Doctor Marañón, antigua carretera M-509, Majadahonda-Villanueva del Pardillo”. Por error de la Administración, la superficie que inicialmente se consideró como expropiada fue de 13,92 m², y sólo tras la oposición efectuada en vía

administrativa como en contencioso-administrativa, se ha conseguido que la Administración expropiante reconociese la realidad de la total superficie realmente expropiada, junto con la de ocupación temporal.

Ello provocó la existencia de un primer expediente relativo a 13,92 m² y al no estar conformes con el justiprecio, interpusieron recurso contencioso-administrativo que se tramitó ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sección 4^a, habiendo recaído sentencia el 5 de diciembre de 2013, determinando que el justiprecio de los 13,92 m² era de 1.266,02 euros, a razón de 90,95 euros /m².

El presente recurso ha versado sobre el justiprecio del resto de la superficie de la parcela que finalmente se ha reconocido por la Administración como expropiada (2.492,79 m², descontando los 13,92 m² que fueron objeto del recurso mencionado), junto con la valoración de la ocupación temporal, la indemnización por expropiación parcial y los intereses. Los recurrentes están conformes con la sentencia apelada excepto en los que se refiere a la desestimación de la indemnización por demérito consecuencia de la expropiación parcial de la finca.

En el recurso de apelación se alega que incluso el propio Ayuntamiento de Majadahonda ya reconoció “de oficio”, la procedencia de indemnizar como consecuencia de la afectación parcial de la finca por el expediente expropiatorio. Alegan que la sentencia recurrida deniega el reconocimiento del derecho a la indemnización por expropiación parcial, fundamentando su decisión en el contenido del artículo 46 de la LEF, en relación con el artículo 23 del mismo texto legal que, señalan los apelantes, se refieren al supuesto (distinto del aquí concurrente), en que expropiándose parte de una finca y resultando antieconómico para el propietario la conservación de la parte de la finca no expropiada, puede el mismo solicitar de la Administración que la expropiación comprenda la totalidad de la finca, estando así facultado el expropiado, caso de no atender la Administración su solicitud en el plazo de diez días, para solicitar una indemnización por los perjuicios que se produzcan a consecuencia de la expropiación parcial de la finca.

Consideran que no es éste el supuesto que nos ocupa, aduciendo que es doctrina jurisprudencial pacífica la que viene a sostener que la indemnización por el natural demérito de la finca como consecuencia de la expropiación parcial, es diferente y obedece a unas causas distintas de la prevista en el artículo 46 de la LEF, de tal manera que tal depreciación

debe ser compensada adecuadamente, con independencia de la concurrencia o no del carácter antieconómico de la conservación del resto de la finca . En cuanto al modo de cálculo de la indemnización y a la vista de la inexistencia de un criterio legalmente definido en el LEF, es jurisprudencia consolidada que declara la procedencia de aplicar un coeficiente de depreciación sobre la parte de la finca no expropiada, mediante la aplicación de un porcentaje que se deja al prudente arbitrio del Tribunal, fijando los recurrentes un porcentaje del 20% , lo que teniendo en cuenta el valor unitario del suelo de 90,95 euros/m² y la superficie no expropiada de 5.697,29 m², hace una total de indemnización de 103.633,790 euros, más los intereses legales desde el 23 de septiembre de 2006, día siguiente a la fecha del Acta de Ocupación.

El Ayuntamiento demandado se opone a la apelación alegando que comparte el criterio del Juzgado de instancia en la aplicación del art. 46 de la LEF y señalando que los recurrente no solicitaron la expropiación de la totalidad de la finca por devenir la misma antieconómica, ni se justificó ni alegó ante el Ayuntamiento que la expropiación de 2.506,71 m² les produjera un perjuicio. A ello añade que aun cuando se admitiera el planteamiento de la parte recurrente de separar la indemnización del perjuicio de los artículos 23 y 46 de la LEF, debe exigirse como presupuesto de la indemnización solicitada ahora, la existencia de un daño real, lo que no consta acreditado en el presente caso, ya que ni se acredita la necesidad de extender la expropiación a la totalidad de la finca por resultar la expropiación parcial antieconómica, ni el concreto perjuicio que sobre la parcela produce la expropiación de menos de la tercera parte de la misma.

SEGUNDO.- El recurso de apelación debe ser estimado en parte. Como sostiene la parte apelante el Tribunal Supremo ha considerado reiteradamente que la expropiación parcial de una finca puede originar otros perjuicios para el propietario que también deben ser indemnizados y que estos supuestos, en principio, no guardan relación con los contemplados en los artículos 23 y 46 de la LEF, pues operan al margen de que la parte no expropiada resulta antieconómica y se producen cuando la expropiación parcial disminuye el valor de la parte no expropiada.

La postura del TS se resume en su sentencia de 27 de abril de 2015, recurso 3999/2012, que señala:

A ello hay que añadir que, en relación con la pretendida infracción de los artículos 23 y 46 de la LEF, es reiterada la jurisprudencia, de la que es exponente la sentencia de 27 de febrero del 2013 -recurso 1716/2010- y la posterior de 6 de mayo de 2013 -recurso 3697/2010-, según la cual "...El art. 23 de la LEF contempla el supuesto en que la parte no expropiada de la finca resulte antieconómica, en cuyo caso el propietario podrá solicitar la expropiación total de la finca y si la Administración no accede a ello podrá solicitar como parte del justiprecio la indemnización "por los perjuicios que se produzcan a consecuencia de la expropiación parcial de la finca" (art.46 de la LEF). La Administración no está obligada a expropiar bienes cuando no existe utilidad pública o interés social, pero el propietario tiene derecho a ser indemnizado no solo por los bienes que se le expropian sino también por los demás perjuicios que se le causen. De modo que la negativa de la Administración a proceder a la expropiación total por resultar antieconómica la conservación de parte de la finca no expropiada, tal negativa se traduce en su derecho a indemnización en los términos previstos en el art. 46 de la LEF, siempre que se acredite la parte restante resulte antieconómica.

Pero la expropiación parcial de una finca puede originar otros perjuicios para el propietario que también deben ser indemnizados. Estos supuestos, en principio, no guardan relación con los supuestos contemplados en los artículos 23 y 46 de la LEF, pues operan al margen de que la parte no expropiada resulta antieconómica. Se producen cuando la expropiación parcial disminuye el valor de la parte no expropiada. Estos daños y perjuicios no son incardinables propiamente en la previsión del art. 46 de la LEF sino en la obligación general de indemnizar por todos los perjuicios que le cause la expropiación, contenido en el art. 33.3 de la C.E y en el art. 1º de la LEF, aunque alguna sentencia ha entendido que eran incluíbles dentro de la previsión contenida en el artículo 46 de la LEF. De forma que cuando el rendimiento económico del resto no expropiado, sin resultar antieconómico, se ve disminuido como consecuencia de la división o expropiación parcial de la finca también tiene que ser indemnizado. Así lo ha tenido ocasión de señalar el Tribunal Supremo en sus sentencias de 22 de marzo de 1993, 26 de marzo de 1994, 9 de mayo de 1994, entre otras muchas afirmando que "hemos declarado que cuando la expropiación parcial de una finca produce un demérito en la porción restante, tal depreciación, como consecuencia directa de la expropiación, debe ser compensada adecuadamente, mediante la indemnización proporcionada al perjuicio real".

Asimismo, señalábamos que "Es por ello que la indemnización en los casos de expropiación parcial, fuera de los supuestos contemplados en el art. 23 de la LEF, puede venir motivada por diferentes circunstancias, tales como los perjuicios que la propia división de la finca genere, el demérito en el resto de la finca no expropiada o los perjuicios en la utilización o aprovechamiento del resto de la finca no expropiada. Pero esta indemnización no es automática, los daños y perjuicios han de ser acreditados. En nuestras Sentencias de 22 de marzo de 1993 (recurso de apelación 4876/90) y 26 de marzo de 1994 (recurso de apelación 2284/91) hemos declarado que "cuando la expropiación parcial de una finca produce un demérito en la porción restante, tal depreciación, como consecuencia directa de la expropiación, debe ser compensada adecuadamente, mediante una indemnización proporcionada al perjuicio real".

Se trata, en definitiva, de indemnizar los perjuicios reales que sufre el expropiado como consecuencia de la expropiación parcial integrándose como una partida indemnizatoria del justiprecio expropiatorio. La jurisprudencia de esta Sala, recogida entre otras en sentencias de 9 mayo 1994 (recurso 2905/1991), 25 de noviembre de 1997 (recurso 1455/92), 17 de mayo de 1999 (recurso 12095/1991) y 26 abril 2005 (recurso 5586/2001), viene manteniendo que en los supuestos de expropiación parcial de una finca, "el demérito de la porción de finca restante, producido como consecuencia directa de la expropiación , debe ser compensado adecuadamente mediante una indemnización proporcionada al perjuicio."

En base a esta jurisprudencia y contrariamente a lo sostenido por la sentencia apelada, debemos concluir que el hecho de que los expropiados no pidieran en su momento que se les expropiara la totalidad de la finca por resultarles antieconómica la expropiación, no impide que puedan impetrar y se les pueda reconocer, una indemnización por los perjuicios derivados de la expropiación parcial, si bien supeditada a que esos perjuicios se acrediten debidamente.

Esos perjuicios debemos entenderlos acreditado y ello por la propia postura de la Administración expropiante. En efecto, consta acreditado que mediante Decreto de la Alcaldía nº 3436/2010, de 30 de noviembre de 2010, el Ayuntamiento acordó trasladar a los recurrentes la valoración de los bienes expropiados y que procedía abonar la indemnización de 28.197,24 euros en concepto de regularización de los 2.492,79 m² expropiados y entre las partidas a indemnizar contempla la resolución la de 3.697,29 euros, por indemnización

por expropiación mayor del 20%. Este concepto se aprobó por el Decreto nº 1294/2011 de 14 de junio de 2011, precisamente uno de los Decretos objeto del presente recurso y se ratificó en los posteriores Decretos 1748/11 y 2483/11, también objeto del presente recurso.

Por ello, debemos entender acreditado que la expropiación parcial ha producido un perjuicio a las expropiadas ya que así lo ha reconocido la propia Administración expropiante en los Decretos recurridos, aunque ese reconocimiento se hiciera fijando un justiprecio en cuantía inferior a la solicitada por la parte expropiada. Por tanto, debe revocarse la sentencia apelada y reconocerse una indemnización por expropiación parcial. La cuantía de la indemnización debe ser el siguiente punto de análisis que debemos abordar.

CUARTO.- - Para fijar la indemnización debemos volver a lo señalado por la sentencia del Tribunal Supremo antes citada de 27/04/2015. Dice esa sentencia, en lo que se refiere a la cuantificación de la indemnización por expropiación parcial que:

El método de valoración, como regla general, suele ser establecido en un determinado porcentaje del valor del suelo que se aplica sobre la superficie no expropiada. Y así lo ha señalado la Sentencia de 27 de septiembre del 2010 (recurso 1846/2009) al declarar que "el demérito de la finca es obvio que se produce en la superficie "no expropiada" y en su virtud el porcentaje deberá fijarse sobre esa superficie, no sobre la expropiada ni tampoco sobre su total, como así lo ha venido declarando el Tribunal Supremo en la sentencia citada y en otras muchas, de la que cabe citar la de fecha 14 de junio de 2005 , y lo ha seguido esta Tribunal, entre otras en la sentencia de la Sección 2ª de fecha 12 de noviembre 2001".

Ahora bien, el hecho de que este sea el método habitual de valoración no debe hacernos perder de vista que si bien existe unanimidad en la jurisprudencia al considerar que la indemnización ha de responder al perjuicio real que la expropiación parcial de la finca causa en el propietario, no existe tal unanimidad a la hora de fijar un concreto y único método de valoración del perjuicio, pues como señalan las STS de 9 de mayo de 2001 (recurso 3689/2000) y 15 de mayo de 2001 (recurso 3399/2000), la determinación del perjuicio se deja al prudente arbitrio de los Tribunales, que suelen recurrir a la fijación de un porcentaje, normalmente sobre el valor de la parte no expropiada de la finca, pero sin que pueda considerarse ilícito que el Tribunal aplique el porcentaje sobre el valor de la

parte expropiada, pues como se ha dicho, la LEF no predetermina un método de cálculo, siendo lo verdaderamente esencial el establecimiento de una indemnización proporcionada al perjuicio real. Y precisamente porque la ley no impone un concreto método para valorar el demérito, es perfectamente lícito que, atendiendo a las circunstancias del caso, el Tribunal decida girar el porcentaje que ha tomado sobre el valor de la superficie expropiada, en vez de girarlo sobre el valor de la superficie sobrante.

Sentada esta premisa, no puede entenderse que existe infracción de la jurisprudencia por el hecho de que el Tribunal admita como método de valoración la fijación de un porcentaje del valor del suelo que aplica sobre la superficie no expropiada, pues este método es conforme a la jurisprudencia igualmente lícito que otro cualquiera, para determinar el perjuicio real sufrido por el propietario".

Y añade esta Sentencia:

"QUINTO.- Expuesta así la doctrina de esta Sala sobre la materia objeto de controversia, cuestión distinta es que la parte recurrente considere que la cantidad fijada por la sentencia como indemnización por demérito resulte desproporcionada, y ello por entender aquélla que dicho importe no indemniza un perjuicio real y proporcional al perjuicio; que es lo que en definitiva plantea la mercantil recurrente cuando alega que debería haberse aplicado la fórmula de multiplicar el valor unitario del suelo por la superficie no expropiada, aplicando un porcentaje cuya determinación se deja al arbitrio del Tribunal y no, como ha hecho la sentencia, aplicar el porcentaje de 0,019% tanto a la superficie no expropiada como al valor unitario del suelo de 49,04 €/m².

Tal planteamiento no puede acogerse pues, con independencia de la fórmula empleada por la Sala de instancia, lo que hace es fijar un porcentaje para determinar la indemnización, por lo que, en rigor, la sentencia recurrida no infringe las sentencias que se invocan en relación con la determinación de la indemnización del demérito por expropiación parcial. Antes al contrario, la sentencia aplica la jurisprudencia recaída sobre esta materia y de la que es exponente la reciente sentencia de esta Sala que acabamos de transcribir. Otra cosa es que la recurrente discrepe del porcentaje aplicado por la sentencia para el cálculo de dicha indemnización. Pero este extremo, y así ha quedado suficientemente explicitado, se reserva al arbitrio del Tribunal, y en la medida en que la Sala de instancia ha expresado dicho porcentaje mediante una tabla en la que se consignan

los datos al efecto considerados, nada puede objetarse a la sentencia sobre un eventual defecto de motivación en este extremo."

La argumentación contenida en la Sentencia transcrita, resolviendo idénticos motivos a los ahora examinados en relación a la fórmula empleada por la Sala "a quo" para fijar un porcentaje a efectos de determinar la indemnización por expropiación parcial, es plenamente aplicable al caso de autos. Como se ha expuesto al no predeterminar la LEF un método de cálculo, es perfectamente lícito que de forma motivada, como ocurre en el caso de autos, la Sala de instancia, según su prudente arbitrio, determine el método que tiene en cuenta para fijar el perjuicio real sufrido por el propietario, como consecuencia de la expropiación parcial de la finca.

La Sentencia parte de la jurisprudencia de esta Sala sobre la materia, por lo que no cabe apreciar la concreta vulneración que se alega en el segundo de los motivos a cuyo tenor hemos de circunscribirnos dada la naturaleza extraordinaria del recurso de casación. Como se ha dicho anteriormente, la Sala de instancia fija un porcentaje para determinar la indemnización y en definitiva el recurrente lo que hace es discrepar del porcentaje aplicado por la sentencia para el cálculo de la indemnización, pero este extremo, como se ha dicho, se reserva al arbitrio de la Sala de instancia, que ha expresado el porcentaje al que llega motivando y expresando los datos que tiene en cuenta para ella.

Esa sentencia del TS analizaba el método de valoración utilizado precisamente en una sentencia de esta misma Sala y Sección del TSJ de Madrid, considerándolo acorde con la jurisprudencia del Tribunal Supremo. En nuestra sentencia se decía lo siguiente:

Este Tribunal entiende que, a falta de prueba concreta al respecto, el coeficiente del perjuicio debe de ser de igual cuantía al resultante de la relación existente entre la Superficie expropiada y Superficie total.

Tales consideraciones las expresamos con la fórmula matemática siguiente:

$$Iep = Ser \times E \times Vs \times N$$

Ser: Superficie total de la finca (36.848,00 m²) - Superficie expropiada (8.807,34 m²): 28.040,66 m²

E: Superficie expropiada / Superficie total: 0,239

Vs: Valor unitario del suelo: 10,8 €/m²

N: coeficiente de perjuicio: 0,239

Teniendo en cuenta ese criterio de esta Sala y Sección, debemos considerar que la indemnización procedente por demérito de la finca a consecuencia de la expropiación parcial debe ser la siguiente, teniendo en cuenta los siguientes datos: superficie total, superficie expropiada, superficie no expropiada: 8.204 m² -2.506,71 m²= 5.697,29 m². Valor suelo: 90,95 euros.

superficie total	superficie expropiad	% sup/total	sup/expro	% precio	
8.204	2.506,71		30,555	9,33591489	
superficie no expropiad	sup expr/sup	Total	% sobre precio	valor suelo	Total
5.697,290		0,306	0,306	90,95	48.375,77

Por ello, la indemnización por expropiación parcial debe ser de 48.375,77 euros.

QUINTO.- De conformidad con el artículo 139 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa en segunda instancia se impondrán las costas al recurrente si se desestima totalmente el recurso, salvo que el órgano jurisdiccional, razonándolo debidamente, aprecie la concurrencia de circunstancias que justifiquen su no imposición. En el presente caso, al estimarse parcialmente la apelación, no procede expresa condena en costas.

Vistas las disposiciones legales citadas

FALLAMOS

QUE ESTIMAMOS PARCIALMENTE EL RECURSO DE APELACIÓN
interpuesto por las mercantiles [REDACTED]

[REDACTED] contra la sentencia n° 197/2014, de 14 de mayo de 2014 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo n° 13 de los de Madrid, recaída en autos de procedimiento ordinario 104/2012 y revocamos sólo en parte dicha sentencia en el sentido de reconocer a las recurrentes también una indemnización por demérito por expropiación

parcial de 48.375,77 euros, más los intereses legales desde el 23 de noviembre de 2006 hasta su efectivo pago; sin expresa condena en costas de esta apelación.

Notifíquese la presente resolución a las partes con la advertencia de que contra la misma no cabe recurso alguno y verificado remítase testimonio de la presente resolución al Juzgado de procedencia para su conocimiento y ejecución, en su caso.

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

D. [REDACTED]

D. [REDACTED]

D^a. [REDACTED]

D. Jc [REDACTED]

D^a. [REDACTED]