



TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CASTILLA Y LEÓN  
SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO  
SEDE DE VALLADOLID

Sección Segunda

SENTENCIA: 01389/2024

**PROCURADORA**

**FECHA DE NOTIFICACION**

**25.11. 2024**

Equipo/usuario: MSE  
Modelo: N11600 SENTENCIA ART 67 Y SS LRJCA  
C/ ANGUSTIAS S/N  
Correo electrónico: [REDACTED]

N.I.G: 47186 33 3 2021 0000111

Procedimiento: PO PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000140 /2021 y PO 478/21 Y 559/2021 ACUMULADOS)

obre: EXPROPIACION FORZOSA

De D./ña. [REDACTED], ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE  
PONFERRADA , UNIVERSIDAD DE LEON , UNIVERSIDAD DE LEÓN UNIVERSIDADES

ABOGADO [REDACTED]

PROCURADOR [REDACTED]

Contra D./D<sup>a</sup>. COMISION TERRITORIAL DE VALORACION DE LEON, .- AYUNTAMIENTO DE PONFERRADA ,

[REDACTED] , AYUNTAMIENTO PONFERRADA , [REDACTED]

ABOGADO LETRADO DE LA COMUNIDAD, , , , , , [REDACTED]

[REDACTED]

PROCURADOR D./D<sup>a</sup>. , [REDACTED] , , , , , [REDACTED]

[REDACTED]

SENTENCIA N° 1389

ILMOS. SRES.

PRESIDENTE DE LA SECCIÓN:

DON JAVIER ORAÁ GONZÁLEZ

MAGISTRADOS:

DOÑA ADRIANA CID PERRINO

DON LUIS MIGUEL BLANCO DOMÍNGUEZ

En Valladolid, a veinte de noviembre de dos mil veinticuatro.

Visto por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con sede en Valladolid, el presente recurso número 140/2021 (al que están acumulados los recursos números 478/2021 y 559/2021), en el que se impugna:

El acuerdo de la Comisión Territorial de Valoración de León de 26 de marzo de 2021, dictado en el expediente CTV-LE/007/2020, que





recurrente en el mismo dedujo demanda en la que, en base a los hechos y fundamentos de derecho en ella expresados, solicitó de este Tribunal que se dicte sentencia por la que se declaren contrarios a Derecho y se anulen el acuerdo de la Comisión Territorial de Valoración de León, adoptado en sesión de fecha 27/11/2020 en el Expediente de justiprecio con referencia CTV-LE/007/2020, y la ulterior Resolución dictada por referida Comisión Territorial de Valoración en fecha 26/03/2021, por la que se modifica en parte aquella resolución dictada y en su lugar se acuerde justipreciar el bien en la cantidad de 30.446,14 €, incluido el premio de afección del 5%, con expresa imposición de las costas causadas.

Por otrosí interesó el recibimiento del pleito a prueba.

SEGUNDO.- Interpuesto y admitido a trámite el recurso número 478/2021, y una vez recibido el expediente administrativo, la parte recurrente en ese procedimiento dedujo demanda en la que, en base a los hechos y fundamentos de derecho en ella expresados, solicitó de este Tribunal que se dicte sentencia por la que con estimación del mismo se acuerde modificar la resolución objeto de impugnación sustituyendo el justiprecio definitivo en el importe de:

1.- 3.722.011,68 euros, cantidad en su día solicitada y fijada en la hoja de aprecio de dicha parte.

2.- Subsidiariamente, para el supuesto de considerar ajustados a derecho los cálculos de la Comisión, se solicita que se fije el justiprecio en la cantidad de 2.426.813,37 euros, que sería la cantidad resultante para el caso de aplicar el 5% a la cantidad de 2.311.250,83 € fijados por la Comisión en la resolución que se impugna y sin descontar gastos de urbanización a los actores.

3.- Subsidiariamente a lo anterior, se pide que se fije el justiprecio en 2.332.941,59 €, que sería la cantidad resultante tras descontar a 2.426.813,37 euros los gastos de urbanización calculados y propuestos por dicha parte en la demanda (93.871,78 €).

Por otrosí interesó el recibimiento del pleito a prueba.

TERCERO.- Interpuesto y admitido a trámite el recurso número 559/2021, y una vez recibido el expediente administrativo, la parte



recurrente en ese procedimiento dedujo demanda en la que, en base a los hechos y fundamentos de derecho expresados en la misma, solicitó de este Tribunal que se dicte sentencia por la que estimando el recurso contencioso-administrativo interpuesto contra la resolución de la Comisión Territorial de Valoración de León, adoptada en sesión celebrada el día 27 de noviembre de 2020, fijando en el Expediente CTV-LE/007/2020, respecto de la finca identificada con referencia catastral [REDACTED] (suelo sin edificar), como justiprecio la cantidad de 1.665.003,17 euros (incluido el 5% de afección) y contra la posterior resolución de la misma Comisión, adoptada en sesión ordinaria celebrada el día 26 de marzo de 2021, que desestimó el recurso de reposición interpuesto por el Ayuntamiento de Ponferrada y estimó en parte el recurso de reposición interpuesto por la representación de los expropiados contra la resolución de 27 de noviembre de 2020 antes indicada, fijando nuevamente el justiprecio de la finca con referencia catastral [REDACTED] en la cantidad de 1.680.462,75 euros (incluido el 5% de afección), se acoja la pretensión de anular tales actos administrativos, por ser disconformes con el ordenamiento jurídico, y se señale como justiprecio de la indicada finca la cantidad de DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS CINCO EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CÉNTIMOS (247.505,58 €), con más la imposición de costas a la Administración demandada y a las partes que se opusieren a su demanda.

Por otrosí interesó el recibimiento del pleito a prueba.

CUARTO.- Por auto de veinticuatro de septiembre de dos mil veintiuno se acordó la acumulación de los recursos números 140/2021, 478/2021 y 559/2021, siguiéndose los tres procesos en uno solo con el número más antiguo, esto es, el 140/2021.

QUINTO.- En el escrito de contestación de la Administración demandada, en base a los hechos y fundamentos de derecho expresados en el mismo, se solicitó de este Tribunal que se dicte sentencia que desestime el recurso con imposición de las costas a la parte recurrente.



Por otrosí interesó el recibimiento del pleito a prueba.

SEXTO.- Las distintas partes presentaron sendos escritos de contestación a las demandas de las contrarias en los términos que se recogen en ellos, en todos los casos solicitando la desestimación de las pretensiones ejercitadas por las contrapartes.

SÉPTIMO.- El procedimiento se recibió a prueba, desarrollándose la misma con el resultado que consta en autos.

OCTAVO.- Presentado escrito de conclusiones por todas las partes se dictó auto el pasado dieciocho de julio en el que se aceptó la abstención de la Magistrada [REDACTED] que inicialmente había sido designada ponente, designándose como nuevo ponente al Ilmo. Sr. Magistrado D. Javier Oraá González.

NOVENO.- Declarados conclusos los autos, se señaló para su votación y fallo el pasado día doce de noviembre.

DÉCIMO.- En la tramitación de este recurso se han observado las prescripciones legales.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El objeto del presente recurso contencioso administrativo, al que están acumulados los seguidos también en esta Sala con los números 478 y 559 del año 2021 (se acordó dicha acumulación por auto de 24 de septiembre de 2021), es el acuerdo de la Comisión Territorial de Valoración (CTV) de León de 26 de marzo de 2021, dictado en el expediente CTV-LE/007/2020, que resolvió los recursos de reposición formulados por el Ayuntamiento de Ponferrada (lo desestimó) y por los expropiados (el de éstos lo estimó en parte) contra el acuerdo de la misma Comisión de Valoración, de 27 de noviembre de 2020, que había establecido en 1.665.003,17 euros el justiprecio del inmueble del que eran propietarios [REDACTED]

■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ (el primero en un 50% y los otros cuatro en un 12,50% cada uno de ellos) y respecto del que los mismos habían instado su expropiación por ministerio de la ley, así como la fijación del justiprecio correspondiente, al amparo de lo dispuesto en el artículo 227 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL) aprobado por el Decreto 22/2004, de 29 de enero. El acto impugnado, la resolución adoptada en sesión celebrada el 26 de marzo de 2021, estimó en parte como se ha dicho el recurso de reposición que fue presentado por los expropiados (exclusivamente en el valor considerado para el coeficiente K, que en el primer acuerdo, en base a la escasez de la oferta de vivienda, se fijó en 1,3 mientras que en el segundo, al entenderse que la Ley 6/1998, de 13 de abril, no contemplaba la reducción de ese coeficiente en función de la oferta y la demanda, se sustituyó por el de 1,4) y fijó como justiprecio de la finca de que aquí se trata el de 1.680.462,75 euros, cifra que incluye el premio de afección.

SEGUNDO.- El recurso número 140/2021 fue interpuesto por la Universidad de León (lo interpuso contra el acuerdo inicial de la CTV de León y luego solicitó su ampliación al acuerdo resolutorio de los recursos de reposición, a lo que se accedió por auto de 8 de junio de 2021) y en el suplico de su demanda se interesa por aquélla que se anulen los actos impugnados y que en su lugar se justiprecie el inmueble litigioso en 30.446,14 euros.

El recurso número 478/2021 se interpuso por los propietarios de la finca que aquí importa, finca inscrita en el Registro de la Propiedad número 1 de Ponferrada con el número 14788, y la petición principal que en él hacen aquéllos es la de que se modifique el acuerdo recurrido y se fije el justo precio en 3.722.011,68 euros, que es la cantidad que en su día solicitaron en la hoja de aprecio. Subsidiariamente, piden los mismos que el justiprecio se establezca en 2.426.813,37 euros (suma que resulta de no descontarse los gastos de urbanización) o, en su defecto, en 2.332.941,59 euros (cifra que es el resultado de descontar tales gastos pero según los cálculos por ellos propuestos).



El recurso número 559/2021 fue interpuesto por el Ayuntamiento de Ponferrada, que lo que pide en el suplico de su demanda es que se anulen los acuerdos por él combatidos y que como justiprecio de la finca de autos se señale la cantidad de 247.505,58 euros.

TERCERO.- Expuestas las pretensiones de las partes, y una vez sentado que no hay disputa en torno a determinadas cuestiones -momento al que ha de referirse la valoración, el 9 de enero de 2018, superficie de la finca que debe ser considerada, 37.441,29 metros cuadrados, clasificación y calificación de la misma tanto en el planeamiento urbanístico de 2001, suelo urbanizable delimitado, como en el de 2007, suelo urbano consolidado y equipamiento público (EQ), tipo 2, equipamiento universitario, e incluso la obligación o necesidad de fijar un justiprecio (así se dispuso en la sentencia firme del Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 3 de León de 1 de junio de 2020)-, se juzga oportuno empezar por el examen del particular relativo a cuál es la normativa aplicable en el presente supuesto, esto es y más en concreto, si lo son las reglas de valoración de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, tal y como quedaron redactadas por la Ley 10/2003, de 20 de mayo, que es lo que se recoge en la excepción contemplada en el apartado 2 de la disposición transitoria tercera del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRDU) aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre -así lo entendió la CTV de León-, o si por el contrario ha de estarse a lo previsto en el apartado 1 de dicha disposición transitoria, por lo que las reglas de valoración a considerar serían las del propio texto refundido citado, las de los artículos 34 y siguientes TRLRDU -es lo que postulan la Universidad de León y el Ayuntamiento de Ponferrada-.

Centrados así en este extremo, hay que empezar dejando claro que la CTV de León se equivoca cuando dice que a la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, ya estaba vigente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Ponferrada aprobada definitivamente por la Orden FOM/950/2007, de 22 de mayo, Orden que solo se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia



(BOP) de León el 14 de agosto siguiente y que fue la que asumió todos los instrumentos de desarrollo y unidades de actuación que estaban en desarrollo y la que clasificó el terreno litigioso como suelo urbano consolidado. En efecto, la resolución impugnada parte de una redacción del artículo 60 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL) que no es la aplicable al presente caso en la medida en que es la que le dio la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo. A diferencia de lo previsto en esta nueva redacción -en la que se establece la ejecutividad y entrada en vigor de los instrumentos de planeamiento urbanístico en el día siguiente a la publicación de su acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Castilla y León-, en la que sí es aplicable, porque era la vigente al aprobarse la Orden FOM/950/2007, lo que se disponía era que la ejecutividad y entrada en vigor de dichos instrumentos de planeamiento se producía con la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia. Así pues y dado que como se ha dicho la Orden FOM citada se publicó en el BOP de León el 14 de agosto de 2007, es indudable que la misma no estaba vigente cuando entró en vigor la Ley 8/2007, esto es, el 1 de julio de 2007 (véase su Disposición final cuarta).

Lo anterior no supone sin embargo y por sí solo que deba negarse la aplicación al caso de autos del apartado 2 de la disposición transitoria tercera del TRLS y ello porque lo que procede es determinar si se cumplen los requisitos en él contemplados para que opere la excepción prevista en el mismo, el primero el de cuál era la clasificación urbanística del suelo en cuestión el 1 de julio de 2007. En relación con este particular y como bien subrayan tanto la Administración Autónoma como los expropiados, la clasificación que aquí interesa es la que al suelo objeto de controversia le dio la Orden de la Consejería de Fomento de 7 de diciembre de 2001 (modificó el PGOU de 1989 a los solos efectos de la creación del Campus Universitario de Ponferrada), Orden que delimitó un nuevo sector o unidad de actuación, el "Sector S-2 Campus" formado en su mayor parte por suelo hasta entonces clasificado como no urbanizable (también por una serie de pequeños <<islotas>> de suelo urbano), que lo clasificó como suelo



urbanizable delimitado con uso predominante docente y que además estableció directamente la ordenación detallada con una ordenanza específica para todo el equipamiento universitario, sin necesidad de la posterior tramitación de un Plan Parcial. Quiere así pues decirse que a la entrada en vigor de la Ley 8/2007, que es el momento al que se refiere el apartado 2 citado para aplicar la excepción en él prevista, el suelo de que se trata formaba parte del suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados para los que el planeamiento hubiera establecido las condiciones para su desarrollo, que es lo que requiere la circunstancia del párrafo a) de la disposición transitoria tercera. 2 del TRLS (aunque por lo señalado hasta ahora no puede tomarse aquí en consideración la clasificación de suelo urbano consolidado acordada en la modificación del planeamiento llevada a cabo en 2007 y que solo entró en vigor el 15 de agosto de ese año, no está de más reseñar, en línea con lo declarado por el Tribunal Supremo en sentencias de 22 de septiembre de 2015, 17 de marzo de 2016 y 18 de abril de 2017, que la disposición transitoria tantas veces mencionada es también aplicable al suelo urbano no consolidado en el que el planeamiento haya establecido las condiciones para su desarrollo).

Afirmado que concurre la circunstancia del párrafo a) citado, hay que hacer lo propio con las circunstancias de los párrafos b) y c), la de que existan plazos de ejecución y la de que hayan vencido éstos por causa imputable a la Administración o terceros. En cuanto a la primera de ellas, la de que haya una previsión expresa sobre plazos de ejecución bien en el planeamiento bien en la legislación urbanística, no puede obviarse que la propia Modificación del PGOU aprobada en el año 2001 (que se aprobó a los solos efectos de permitir la creación del campus universitario) estableció de manera expresa y literal que no se señalaba plazo para el cumplimiento de los deberes urbanísticos porque la voluntad del Ayuntamiento y de la Universidad de León era la inmediata y urgente urbanización del Sector, y que asimismo dicha Modificación, utilizando el término "no obstante" y con remisión al artículo 21.1 LUCyL, añadió que este precepto, en tales supuestos de no señalamiento de plazo, estipulaba el de ocho años desde su aprobación definitiva.



Por lo que atañe a la circunstancia requerida en el párrafo c) del apartado 2 de la disposición transitoria tercera del TRLS, la de que los plazos hayan vencido por causa imputable a la Administración o terceros, hay que decir que ninguna duda hay de que habían transcurrido los plazos, tanto si se cuentan los ocho años desde la Modificación del planeamiento de 2001 como si se parte de la Modificación aprobada en el año 2007 (que asumió las unidades de actuación que estuvieran en desarrollo), cuando el 17 de mayo de 2017 los propietarios advirtieron al Ayuntamiento de Ponferrada de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio al amparo del artículo 227 RUCyL. Debe resaltarse, en este sentido, primero, que malamente cabe reprochar negligencia o retraso malicioso alguno en los expropiados cuando éstos han acreditado que ya en agosto de 2011 intentaron provocar la expropiación por ministerio de la ley -petición que se vio afectada por la suspensión del cómputo del plazo del precepto reglamentario que se acaba de citar acordada por la Ley 11/2013, de 23 de diciembre, de Medidas Tributarias y de Reestructuración del Sector Público Autonómico, luego prorrogada hasta el 31 de diciembre de 2015-, segundo, que el derecho reconocido en el artículo 227 RUCyL solo se ve limitado en su inicio -no podrá actuarse antes de transcurridos los cuatro años de que en él se habla- pero no hay ningún plazo máximo para poder ejercitarlo (como admite la Universidad de León en su demanda, página 24, el interesado tiene la posibilidad de instarla -la expropiación por ministerio de la ley- en cualquier momento), tercero, que la aplicación de la excepción del apartado 2 de la disposición transitoria tercera del TRLS viene dada por el hecho de que concurran o no las circunstancias en ella previstas y a tal fin no tiene ninguna incidencia el tiempo, mayor o menor, que haya podido tardar un propietario en hacer uso de la posibilidad contemplada en el artículo 227 RUCyL, y cuarto, que el tenor literal de la mencionada disposición transitoria es claro en orden a poder afirmar que las reglas de valoración en ella recogidas son aplicables más allá de los cinco años desde la entrada en vigor de la Ley 8/2007 que postula la Universidad de León, plazo este de cinco años - inicialmente fue de tres, luego se amplió al 31 de diciembre de 2011



y por el Real Decreto-ley 20/2011, de 30 de diciembre, se fijó el de cinco años- que había transcurrido mucho antes de aprobarse el TRLS, por lo que de seguirse la tesis de dicha parte carecería de sentido reiterar una previsión y mantener unas reglas de valoración que habrían decaído nada menos que el 1 de julio de 2012. Debe precisarse, para terminar, que de cara a la valoración que aquí importa ninguna repercusión tendría el que los expropiados se apoyaran en el planeamiento de 2007 (lo cual no es rigurosamente cierto pues citaban los dos, el de 2001 y el de 2007), pues al margen de que habían pasado casi diez años desde su entrada en vigor cuando aquéllos advirtieron de su propósito de iniciar el justiprecio, lo cierto es que lo relevante cuando se insta una expropiación por ministerio de la ley es si se dan o no los presupuestos de ésta y en el presente caso no es dudoso que dicha expropiación venía también permitida por el planeamiento anterior -es luego, ya en un momento posterior, cuando deben entrar en juego las normas o reglas de valoración-.

En conclusión, y por lo expuesto, debe afirmarse en línea coincidente con lo mantenido por la CTV de León -y en contra de lo sostenido en sus demandas por la Universidad de León y el Ayuntamiento de Ponferrada- que en el presente caso sí es aplicable el régimen transitorio de valoraciones previsto en la disposición transitoria tercera del TRLS, y en concreto el de su apartado 2, de suerte que el terreno de que aquí se trata ha de valorarse conforme a las reglas establecidas en la Ley 6/1998, de 13 de abril, tal y como quedaron redactadas por la Ley 10/2003, de 20 de mayo.

CUARTO.- Una vez sentado lo anterior, y en relación con la cuestión de cómo ha de ser valorado el suelo, debe indicarse que esta Sala comparte la posición expresada por la Administración Autonómica en su contestación a la demanda -la finca debe tasarse como suelo urbanizable y por tanto según el artículo 27 de la Ley 6/1998- y discrepa por consiguiente del criterio seguido por la CTV de León en los actos recurridos -la consideró suelo urbano y aplicó el artículo 28 de dicha Ley-. En efecto, lo primero que hay que decir es que según antes se ha indicado el órgano autor de la



valoración aquí cuestionada se equivoca al entender aplicable la Modificación de 2007, que es la que clasificó el suelo como urbano consolidado. La que resulta de aplicación por el contrario, pues esta Modificación no estaba vigente al entrar en vigor la Ley 8/2007, es la Modificación de 2001 que incluyó la finca litigiosa dentro de un sector de suelo urbanizable delimitado y es esto lo que debe ser justipreciado, máxime cuando todavía a día de hoy y según han manifestado en su demanda los propietarios, y se ha corroborado de contrario, la Unidad Urbana U-7 sigue sin desarrollar en un 49,48% o cuando no es discutido que aquella no se encuentra integrada de forma efectiva en la red de dotaciones y servicios propios del núcleo de población ni tampoco en la malla urbana. En relación con esta afirmación que acaba de hacerse, de la que resulta que no se estima ajustada a derecho la valoración combatida en este proceso, debe puntualizarse que no cabe oponer con éxito los artículos 24 de la Ley 6/1998, 34.2.b) TRLS y 227.3 RUCyL, preceptos que lo que regulan es el momento al que hay que referir "las valoraciones", expresión que ha de entenderse limitada a los métodos, fórmulas y datos numéricos que sean aplicables en dicho momento -por poner un ejemplo y en el caso de autos habrá de estar a los valores en venta o de construcción y a los gastos de urbanización en enero de 2018- y que no se extiende a la clasificación urbanística que el terreno en cuestión pueda tener en el planeamiento vigente en ese momento, extremo este que debe ser decidido en función de la realidad y de las determinaciones que habilitan el ejercicio del derecho a la expropiación por ministerio de la ley, en el caso la clasificación como suelo urbanizable delimitado, con un uso de equipamiento público, atribuida en la Modificación de 2001, que es la que determinó que el suelo que aquí importa, que hasta entonces estaba clasificado como no urbanizable, pasara a estarlo como urbanizable delimitado (y ello al margen de que diecisiete años después, como se reflejaba en el informe pericial del [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en el que basan su valoración los propietarios -punto 6.2-, la parcela de éstos siga sin disponer de acceso por vía abierta al uso público integrada en la malla urbana, de abastecimiento de agua potable, de una red de saneamiento



y de suministro de energía eléctrica -es sin duda llamativo, y relevante, lo que se decía en ese informe al manifestar que eran falsas las afirmaciones de la Memoria Vinculante en las que se señalaba que determinados ámbitos que se incorporaban a la Revisión de 2007 eran áreas de planeamiento ejecutado, desarrolladas o con un alto grado de desarrollo-). No sobra por lo demás recordar, como subraya el Ayuntamiento de León en su demanda, que la excepción en la valoración prevista en el apartado 2 de la disposición transitoria tercera del TRLS remite a las reglas de la Ley 6/1998 "tal y como quedaron redactadas por la Ley 10/2003" y que esa Ley 10/2003 modificó el artículo 27 de la Ley 6/1998, el referido al suelo urbanizable, pero nada cambió del apartado 1 del artículo 28 de la misma, que es el que determina cómo valorar el suelo urbano sin urbanización consolidada.

En suma, y según se ha expuesto, de acuerdo además con lo manifestado por la Administración Autonómica en su contestación a la demanda, el terreno que aquí importa debe valorarse como suelo urbanizable, lo que dicho sea de paso se acomoda de modo más ajustado a la realidad existente -ya se ha puesto de relieve que el informe del perito de los expropiados ■■■■■■■■■■, que se hizo en el mes de noviembre de 2017, indicaba que el terreno en cuestión no disponía, ni en 2007 ni tampoco entonces, de los servicios urbanísticos legal y reglamentariamente requeridos para poder ser clasificado como suelo urbano-.

QUINTO.- Sentadas las dos conclusiones ya expuestas, que sí es aplicable el régimen transitorio contemplado en el apartado 2 de la disposición transitoria tercera del TRLS (por lo que la valoración ha de hacerse conforme a las reglas de la Ley 6/1998) y que el suelo debe ser valorado como urbanizable delimitado, esto es, que el precepto a tener en cuenta es el artículo 27 de dicha Ley 6/1998 -y no el 28, que es lo que entendió la CTV de León-, debe abordarse la cuestión de cuál ha de ser la concreta cuantía del justiprecio aquí debatido, particular sobre el que ya de inicio debe destacarse, primero, que no vale la cifra fijada en la resolución impugnada, pues valoró el suelo como urbano, segundo, que aunque la Universidad



de León contempla de manera subsidiaria la valoración en aplicación de la Ley 6/1998 no proporciona ninguna cantidad que resulte de tal posición (la tesis de dicha parte es que hay que estar al TRLS y valorar por tanto el suelo en situación de rural, lo que le lleva a cuantificarlo en 30.446,14 euros), tercero, que el Ayuntamiento de Ponferrada, que asimismo mantiene que hay que estar al TRLS, tampoco ha valorado el suelo según las bases aquí establecidas -en su hoja de aprecio consideró el suelo en la situación básica de urbanizado aunque luego aceptó lo que decía que era una "valoración urbanística" por la cantidad de 247.506,58 euros, valoración a la que no se sabe cómo se ha llegado-, y cuarto, sin duda importante, que pese a los importantes intereses económicos en juego ninguna de las partes ha propuesto una pericial de designación judicial, prueba que es la que en principio goza de las mayores características de objetividad e imparcialidad, por encima desde luego de los informes hechos a instancia de los propios litigantes.

Dicho lo anterior, hay que añadir que esta Sala cuenta con dos informes periciales que sí valoran el suelo litigioso como ha de hacerse, esto es, según las reglas de la Ley 6/1998 y de acuerdo con su artículo 27, el acompañado con la contestación a la demanda por la Administración Autonómica, en el que se establece un justiprecio de 504.901,41 euros, y el aportado por los expropiados con sus contestaciones a la demanda, el Anexo al informe de valoración realizado por el [REDACTED], que llega a un valor de 2.173.092,47 euros, cifra que según se indica se aproxima bastante al valor catastral, establecido en 2.258.406,12 euros -que este valor no se ajusta a la realidad existente y que es fruto de la "falsedad" en que dicho perito dice, con razón, que incurre el PGOU de 2007 al clasificar el terreno como suelo urbano consolidado es de una evidencia absoluta-. En este estado de cosas y de cara a fijar el justo precio de acuerdo con el primero de los informes citados, esto es, en 504.901,41 euros, debe tenerse presente, en primer lugar, que lo ha hecho el Secretario de la CTV de León, que es licenciado en Derecho y personal funcionario al servicio de la Administración de la Comunidad Autónoma (artículo 420.2 RUCyL), dato que se resalta porque en la cuestión objeto de controversia dicha



Administración no tiene ningún interés -no es lógicamente lo mismo cuando la potestad expropiatoria la ha ejercido la Administración Autonómica, supuesto en el que podría ser juez y parte, que cuando el ejercicio de tal potestad lo ha llevado a cabo un municipio o entidad local-, lo que debe ser puesto en conexión con la doctrina fijada por el Tribunal Supremo en sus sentencias de 17 de febrero de 2022 (rec. casac. 5631/2019) y 8 de octubre de 2024 (rec. casac. 948/2023) -en ellas se declara que *<<no es lo mismo que un informe o dictamen emanado de la Administración se haga valer como medio de prueba en un litigio entre terceros o en un litigio en que esa misma Administración es parte. En este último supuesto, no tiene sentido decir que el informe o dictamen goza de imparcialidad y, por ello, merece un plus de credibilidad: quien es parte no es imparcial>>* (a sensu contrario podría decirse que en el primer supuesto si se da ese plus)-. En segundo término y a diferencia de lo que sucede con la valoración a que se acaba de hacer referencia, hay que destacar que el informe del [REDACTED] se hizo a requerimiento de los [REDACTED], lo que en alguna medida hace que tenga menores garantías de objetividad e imparcialidad (SSTS 7 mayo 1996, 25 septiembre 1998, 24 noviembre 2005 y 4 abril 2021), a lo que hay que añadir que la ecuación matemática por él empleada -pues utiliza los mismos datos y el mismo método de valoración que el Secretario de la CTV de León- no ha sido respaldada por ningún perito de designación judicial. En tercer lugar, por fin, y aun aceptando que su finalidad fuera otra -aunque en todo caso lo que se perseguía entonces era acreditar lo desmedido del valor catastral tanto a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles como al pagar la plusvalía-, no puede dejar de llamarse la atención sobre el hecho de que en abril de 2014 el [REDACTED] hizo un informe (obra a los folios 381 y siguientes del expediente) en el que se tasó la finca de autos en 665.726,48 euros, cifra más próxima a la del Secretario de la CTV que a la recogida en su dictamen efectuado en este proceso, informe en el que utilizó el método residual, aunque fuera el estático, y en el que se valoraba el terreno en una situación material que no difiere de la que tiene en la actualidad.



SEXTO.- En conclusión, y con arreglo a lo que se ha expuesto, con estimación parcial de los recursos interpuestos por la Universidad de León y el Ayuntamiento de Ponferrada y desestimando por el contrario el formulado por los propietarios expropiados, debe anularse la resolución impugnada de la CTV de León, el acuerdo de 26 de marzo de 2021 dictado en el expediente CTV-LE/007/2020, y establecerse en su lugar el justiprecio de la finca a que se refiere este proceso en 504.901,41 euros, cantidad que incluye ya el premio de afección. En torno a esta decisión y en relación con las quejas que los expropiados habían expresado en su demanda sobre los costes de construcción tanto del uso residencial como del terciario y sobre los gastos de urbanización debe decirse, sobre los primeros, que el perito de parte se basa en el Cuadro de Estimación de Costes aprobado por el Colegio Oficial de Arquitectos de León el 13 de julio de 1995, Cuadro que ya ha declarado esta Sala que no vale a los fines pretendidos en su sentencia de 12 de abril de 2021 dictada en el procedimiento ordinario número 302/2019 -allí se pone énfasis en su carácter estimativo, en que al igual que aquí sucede, y a diferencia de lo que se hace con el valor en venta, no se atiende para el coste de la construcción a la realidad del mercado y de los precios o en que no se había actualizado desde el año 2009 (la contestación del Colegio mencionado al oficio remitido en el periodo de prueba informa de que se actualizó en el año 2020, pasando a ser primero de 646 €/m<sup>2</sup> y luego de 679 €/m<sup>2</sup> -recuérdese que la CTV de León fijó el valor de construcción de vivienda en 562,74 €/m<sup>2</sup> y el valor de construcción terciario en 645 €/m<sup>2</sup>-). Por lo que atañe a los gastos de urbanización, no se comparte la posición del perito de parte, que sostiene que no deben descontarse -lo que ya de por sí choca con un suelo urbanizable y más con la concreta situación en que se encontraba y encuentra la finca litigiosa- al establecerse un urbanizador único o al haber sido las obras (que nunca serían todas) financiadas con fondos provenientes del Programa Miner. Como subraya en sus conclusiones la Universidad de León "una cosa es que cuando se expropia un suelo, que ya se encuentra urbanizado y ya reúne las características de suelo urbano pero sobre el que pesa la necesidad de acometer alguna actuación urbanizadora adicional para posibilitar



el concreto uso previsto en el marco de su expropiación, esta carga no pueda repercutirse en el propietario expropiado al ser ajena al mismo. Y otra muy distinta que, estando ante un suelo eminentemente rural, el hecho de que sea tras su expropiación cuando se deba llevar a cabo su urbanización por las Administraciones expropiante y beneficiaria, ello convierta al suelo en un suelo urbanizado o urbano a efectos de su valoración". Tiene razón también dicha parte cuando, al margen de insistir en las características reales del suelo en cuestión, señala que "si sobre dicho suelo no se hubiera previsto la necesidad de su adquisición para destinarlo a ese uso público, los propietarios del inmueble lo serían de un suelo rural y, en su caso, la posibilidad de transformación en un futuro de su suelo en un suelo urbanizado debería afrontarse por los mismos".

SÉPTIMO.- En cuanto a las costas procesales no ha lugar a hacer una especial imposición de las de ninguno de los recursos a ninguna de las partes al apreciarse que el supuesto enjuiciado presentaba las dudas de derecho que permiten decidir así conforme a lo dispuesto en el artículo 139.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de esta jurisdicción (LJCA) -téngase en cuenta además que la CTV no razonó con arreglo a derecho cuando justificó por qué aplicaba el régimen transitorio-.

OCTAVO.- Contra esta sentencia puede interponerse el recurso de casación previsto en el artículo 86 LJCA, en la redacción dada al mismo por la Ley Orgánica 7/2015, de 21 de julio.

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación

FALLAMOS

Que estimando parcialmente los recursos contencioso administrativos interpuestos por la Universidad de León y por el Ayuntamiento de Ponferrada y desestimando el formulado por [REDACTED] y los herederos de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]



(recursos tramitados en esta Sala con los números 140, 478 y 559 del año 2021 -los dos últimos acumulados al primero-), debemos anular y anulamos el acuerdo de la Comisión Territorial de Valoración de León de 26 de marzo de 2021, dictado en el expediente CTV-LE/007/2020, y en su lugar establecemos el justiprecio de la finca a que se refiere este proceso, inscrita en el Registro de la Propiedad número 1 de Ponferrada con el número 14788, en la cantidad de 504.901,41 euros, cifra que incluye el premio de afección. No se hace una especial imposición a ninguna de las partes de las costas causadas en ninguno de los tres recursos mencionados.

Notifíquese esta resolución a las partes. Esta sentencia no es firme y contra ella cabe interponer recurso de casación si concurren los requisitos previstos en los artículos 86 y siguientes de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de esta Jurisdicción, en la redacción dada a los mismos por la Ley Orgánica 7/2015, de 21 de julio, recurso que se preparará ante esta Sala en el plazo de treinta días contados desde el siguiente al de su notificación.

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