

	Rafael Alario Mont	Referencia	35624
	Cliente		
	Letrado	RITA MONFORT PERIS	11685
	Procedimiento	381/16	LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO Nº 3 DE VALENCIA
	Notificación	03/10/2017	Resolución
	Procesal		28/09/2017

JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 3 DE VALENCIA

Procedimiento Ordinario 381/16

SENTENCIA Nº 236 /2017

En Valencia, a 28 de septiembre de 2017

Visto por Dña. María José Juesas Loaces, Juez sustituta del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 3 de Valencia, los autos del Procedimiento Ordinario 381/16 seguido a instancia de D. Rafael F: Alario Mont, Procurador de los Tribunales en nombre y representación de D.

, y en su defensa la letrada Dña. Rita Monfort Peris, contra el **AYUNTAMIENTO DE BENIMODO**, representado y defendido por el Letrado de los Servicios Jurídicos del Ayuntamiento D. I, en impugnación de la Resolución del Pleno Municipal de 30 de mayo de 2016, en atención a los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. Por la representación del recurrente se interpuso recurso ante la Sala del TSJCV con la solicitud de que se admitiera el recurso, se recabara el expediente administrativo, se emplazara al demandado, y una vez presentado se le diera traslado y plazo para formular demanda. Dictándose auto de 26.9.2016 de la Sala acordando la incompetencia para el conocimiento de las actuaciones, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 8 LRJCA y su remisión al Juzgado Decano.

SEGUNDO.- Repartido a este Juzgado, por Decreto de 9.11.16 fue admitido a trámite el recurso, acordando de acuerdo con lo dispuesto en los arts. 45 y concordantes para el procedimiento ordinario a tenor de su cuantía, se dio traslado del mismo al demandado, recabándose al propio tiempo el expediente administrativo, que tras ser remitido se puso de manifiesto al actor, y formulada por éste la oportuna demanda, expuestos los hechos y fundamentos de derecho terminó por suplicar, se estime el recurso y se condene al Ayuntamiento al pago de 118.940,45€, más los intereses devengados desde la firma del convenio, y subsidiariamente desde la presentación de la reclamación, con condena en costas.

Dado traslado de la demanda al demandado, se opuso contestando a la demanda, solicitando el dictado de sentencia desestimatoria y confirmando el acto administrativo impugnado, con condena en costas.

TERCERO. Recibido el procedimiento a prueba, fue propuesta y practicada con el resultado que obra en autos, consistente en documental y pericial por ambas

partes, y tras formular las partes sus conclusiones por escrito, fue declarado concluso para sentencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Es objeto del presente recurso la Resolución del Pleno Municipal de 30 de mayo de 2016, que acordó estimar parcialmente la solicitud presentada pro D. el 14.3.2016, sobre incumplimiento de convenio y reclamación de indemnización, cuantificando como valor de la parcela, y por ello liquidar al interesado, la cantidad de 83.630,80€.

SEGUNDO.- Sostiene el recurrente en la demanda, que suscribió convenio urbanístico con el Ayuntamiento en abril de 2005 cediendo una parcela de su propiedad a cambio de hacer efectivos los derechos urbanísticos en el área delimitada por el . Que el convenio fue ratificado por acuerdo plenario de 11.7.2005 y en noviembre de 2007 se aprobó el PAI del sector residencial.

Que el Ayuntamiento ha incumplido el convenio, no habiéndose llevado a cabo el Proyecto de Reparcelación del citado sector por lo que el recurrente no ha recibido los derechos urbanísticos, y el Ayuntamiento ha procedido a indemnizarle con la cantidad de 83.630,80€, mostrando su disconformidad con el valor otorgado a la parcela, que de acuerdo con el informe aportado asciende a 202.571,25€, y habiendo reconocido el Ayuntamiento solo en parte, fija la cantidad reclamada en 118.940,45€.

Y como fundamentos de su pretensión se alega la responsabilidad patrimonial de la administración del artículo 32 de la ley 40/2015 y artículo 106 de la CE.

Por la Administración demandada se opuso al recurso al considerar que si bien procede reconocer indemnización al recurrente, la disconformidad surge en la cuantificación de la indemnización, atendiendo a los informes aportados por las partes, en su caso el informe del Arquitecto Municipal que justifica el valor tomado en cuenta por la administración para fijar la indemnización, así como el informe pericial aportado.

TERCERO. - Expuestas las posiciones de las partes, no existiendo controversia sobre la procedencia del reconocimiento de la indemnización, la única discrepancia a resolver es sobre la cuantificación que debe asignarse al recurrente dada la discrepancia de valor asignado a la parcela entre lo solicitado y el reconocimiento parcial que efectúa el Ayuntamiento.

Se ha practicado en el procedimiento prueba pericial, por un lado el informe realizado por en febrero de 2016 y Auditoria en enero de 2017 suscritos por el arquitecto D. unido a autos como prueba de la recurrente -doc n.º 1-2, y en el que se fija como valor para los aprovechamientos adjudicados por convenio la cantidad de 202.571,25€, y de otro el informe técnico de valoración de la arquitecto D de marzo de 2016, aportado por el Ayuntamiento que fija como valor de la parcela en 81.931,91€, ratificados ambos a presencia judicial y sometidos a contradicción.

cuenta la tipología de viviendas planteadas, unifamiliares adosadas, llega a la conclusión de este menor coeficiente K de beneficios y gastos del promotor.

Por su parte el informe realizado a instancias del Ayuntamiento de Benimodo toma como valor del coeficiente K el valor general de 1,4, atendiendo únicamente a que es el establecido con carácter general en el RD 1492/2011. En el mismo sentido se pronuncia el informe del Arquitecto Técnico Municipal que consta en el expediente.

De lo expuesto debe considerarse, de conformidad con el artículo 348 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en virtud del cual el Tribunal valorará los dictámenes periciales según las reglas de la sana crítica, que el informe pericial emitido por TINSA, con las aclaraciones realizadas del mismo, es más completo y justifica los motivos que le han llevado a apartarse del valor general y aplicar el reducido de 1,20. teniendo en cuenta la escasa dinámica inmobiliaria.

Por lo que se refiere a la discrepancia que alega la administración sobre los costes de urbanización para el cálculo del valor del suelo, señalando la falta de rigor en la consideración del recurrente, sobre esta cuestión tanto el Informe Técnico Municipal (f. 76-77) como el informe pericial aportado por el Ayuntamiento, establecen que el valor calculado es de 45,58€/m² señalando que este se obtiene a partir de los datos del PAI SR-1, con una superficie a urbanizar de 167.315,57 y unos gastos de 7.626.443,85€ de lo que resulta el coste unitario fijado. Teniendo en cuenta la superficie del solar de 1.535,49, cifra los gastos totales de urbanización en 69.987,63. Por su parte el informe de _____ fija como coste de urbanización en 33€/m², lo que supone un total de 50.671,17€ que incrementado con la prima de riesgo un 8%, resulta la suma de 56.083,36€, diferencia que se acredita como refiere el perito de la parte recurrente, en los diferentes costes por construcción y urbanización que recoge el informe, siendo la suma de 584.879,46, teniendo en cuenta que se ha considerado el producto inmobiliario como vivienda unifamiliar adosadas, de donde se justifica la diferencia apreciada en ambos informes.

Por todo lo expuesto procede estimar el recurso, reconociendo como indemnización a percibir por el recurrente por incumplimiento de convenio la cantidad de 202.571,25€, y teniendo en cuenta que por el Ayuntamiento ya ha reconocido y abonado la cantidad de 83.630,80€, la cantidad que resta por indemnizar y abonar será de 118.940,45€.

CUARTO. -Con respecto a la reclamación de intereses, se solicita en la demanda el reconocimiento desde la firma del convenio, o subsidiariamente desde la reclamación ante el Ayuntamiento. Y atendiendo a que como pone de manifiesto el escrito de reclamación ante el Ayuntamiento, esta ejecuto las acciones en la parcela del recurrente sin hacer efectivos los derechos urbanísticos, no obstante la fecha de reclamación de incumplimiento del convenio o solicitud de indemnización no lo fue hasta el 15 de marzo de 2016, esta es la fecha a fijar como devengo de intereses exigibles, y hasta su completo pago.

QUINTO.- Conforme al art. 139 LRJCA 1. *En primera o única instancia, el órgano jurisdiccional, al dictar sentencia o al resolver por auto los recursos o incidentes que ante el mismo se promovieren, impondrá las costas a la parte que*

Tras la practica de la prueba y aclaración de los peritos, se desprende que el método utilizado por ambos peritos para valorar la parcela es muy similar, ambos utilizan **el método residual estático** y referidos al año 2005 fecha de la firma del convenio, siendo la discrepancia que motiva la diferencia de valoración tan relevante fundamentalmente el valor asignado **al coeficiente K**, que el perito Sr. I... se cifra en 1,20 y la Sra... s en 1,40, y por otro lado los costes de urbanización.

Es de aplicación el RD 1492/2011 de 24 de octubre que aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, y teniendo en cuenta que el suelo objeto de valoración se encuentra en suelo urbanizado, el artículo 22 establece que el valor del suelo urbanizado no edificado, se obtiene aplicando a la edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente según la expresión $VS = E \times VRS$, y que el valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados se determinara por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión: $VRS = Av / K - Vc$, siendo K el 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 con carácter general tiene un valor de 1,40, pudiendo 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 regimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de maneara sustancial de los valores medios de mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a la explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la apología 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 localización, fuente dinámica inmobiliaria, calidad de la apología edificatoria....

Pues bien, la pericial de la parte recurrente para acreditar la corrección del valor en 1,20, siendo como hemos visto el general de 1,40, lo justifica en concreto en la escasa dinámica inmobiliaria del municipio considerando este parámetro muy relevante para el calculo del valor suelo, y señala que en el informe de valoración emitido por el Ayuntamiento se adopta el coeficiente K de beneficios y gastos de 1,40 que por el perito considera muy alto, dadas las características de la promoción, la tipología y la ubicación. Así considera que frente a otras poblaciones limítrofes como Carlet y L'Alcudia, poblaciones donde se ha concentrado la principal actividad inmobiliaria del entorno, el municipio de Benimodo tiene una población muy inferior, con escaso tejido industrial y proporcionalmente con menor equipamiento y servicios de transporte publico. Se incorpora en el informe una gráfica de la evolución del numero de inmuebles de naturaleza urbana consignados en el catastro entre 1990 y 2009, en los distintos municipios del entorno como son Alcudia, Alginet, Carlet, Catadau, Guadasuar, donde se constata un menor incremento en Benimodo, un 20% frente al 55% en L'Alcudia. También refleja el informe el numero de viviendas iniciadas en Benimodo según datos del colegio de aparejadores, y teniendo en

