

**Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, Ceuta y Melilla - Sala de lo Contencioso-Administrativo de Málaga**

Avda. Manuel Agustín Heredia, 16, 29001, Málaga.

N.I.G.: 2906733320240000260.

**Procedimiento: Procedimiento Ordinario 292/2024.**

**De:** EQUIPOS SUR CONSULTORES S L

**Procurador/a:** ANGEL ANSORENA HUIDOBRO

**Contra:** COMISION PROVINCIAL DE VALORACIONES

**Letrado/a:** LETRADO DE LA JUNTA DE ANDALUCIA - MALAGA

**Codemandado/s:** AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA

**Letrado/a:** CARMEN DOMINGUEZ AGUILAR

**SENTENCIA NÚMERO 854/2025**

**Ilmo. Sr. Presidente:**

DON FERNANDO DE LA TORRE DEZA.

**Ilmos. Sres. Magistrados:**

DON SANTIAGO MACHO MACHO .

DON MIGUEL ÁNGEL GÓMEZ TORRES, ponente.

En la ciudad de Málaga, a diez de abril de dos mil veinticinco.

Visto por la Sección funcional 2.<sup>a</sup> de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Málaga, constituida para el examen de este caso, ha pronunciado la siguiente sentencia en el **recurso número 292/2024**, de cuantía determinada ascendente a 1.718.366,73 euros, interpuesto por la mercantil **EQUIPO SUR CONSULTORES, S.L.**, representada por el procurador de los tribunales don Ángel Ansorena Huidobro y dirigida por el letrado don Sergio José Ramos Moltó, siendo partes codemandadas, la **JUNTA DE ANDALUCÍA**, representada y asistida por el letrado de su



<b>Código:</b>	OSEQRCSWBP4PCZHUZL6C33L6C27GSK	<b>Fecha</b>	22/04/2025
<b>Firmado Por</b>	MIGUEL ANGEL GÓMEZ TORRES SANTIAGO MACHO MACHO FERNANDO DE LA TORRE DEZA		
<b>URL de verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	1/18



gabinete jurídico don Miguel Orellana Ramos, y el **AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA**, representado y con la asistencia de la letrada doña Carmen Domínguez Aguilar.

Ha sido ponente el Ilmo. Sr. Don MIGUEL ÁNGEL GÓMEZ TORRES, quien expresa el parecer de la Sala.

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** El recurso se interpuso el día 3 de abril de 2024 por la representación procesal de la parte actora frente al acuerdo dictado por la Comisión Provincial de Valoraciones de Málaga el 19 de marzo de 2024, recaído en el expediente n.º 21/2023, por el que se fija el justiprecio concerniente a la expropiación forzosa por ministerio de la ley de la finca registral n.º 6.612 del Registro de la Propiedad n.º 3 de Vélez-Málaga, con referencia catastral 1788519VF0618N0001TL, incluida en el sistema general SG.VM. 18 “Recinto Ferial” del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga (Málaga).

Admitido a trámite el recurso se acordó reclamar el expediente administrativo, que ha sido aportado.

**SEGUNDO.-** Recibido el expediente administrativo, se dio traslado a la parte actora para que dedujera la oportuna demanda, lo que verificó, presentando, en fecha 27 de mayo de 2024, demanda de recurso contencioso-administrativo, en la que, tras exponer los hechos y los fundamentos de derecho que tuvo por conveniente, terminó suplicando que se dictara sentencia por la que se anule el acto impugnado, *«(...) y se fije el justiprecio de la finca expropiadas a mi representada en la suma de 2.588.285,35 €, incluido el premio de afección del 5%; sin perjuicio de los intereses que se devenguen desde la fecha en la que se formuló por esta parte la correspondiente hoja de precio ante el Ayuntamiento de Vélez-Málaga es decir, desde el día 18 de septiembre de 2023, con expresa condena en costas»*.

**TERCERO.-** Dado traslado a la representación de la parte demandada, la Junta de Andalucía, para contestación de la demanda, lo evacuó mediante escrito presentado el día 18 de julio de 2024, en el que, tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por conveniente, terminaba suplicando que se dicte sentencia por la que se desestime íntegramente el recurso.

**CUARTO.-** Dado traslado a la representación de la parte codemandada, el Ayuntamiento de Vélez-Málaga, para contestación de la demanda, lo evacuó mediante escrito presentado el día 2 de octubre de 2024, en el que, tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por conveniente, terminaba suplicando que se dicte



<b>Código:</b>	OSEQRCSWBP4PCZHUZL6C33L6C27GSK	<b>Fecha</b>	22/04/2025
<b>Firmado Por</b>	MIGUEL ANGEL GÓMEZ TORRES SANTIAGO MACHO MACHO FERNANDO DE LA TORRE DEZA		
<b>URL de verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	2/18



sentencia por la que se desestime el recurso interpuesto, confirmando la resolución impugnada por ser ajustada a derecho, con expresa imposición de las costas a la parte actora.

**QUINTO.-** Mediante auto de 11 de octubre de 2024 se acordó recibir el recurso a prueba y se admitió la documental y pericial propuestas por las partes. Una vez practicada, los litigantes presentaron sus respectivos escritos de conclusiones sucintas y quedó concluso el recurso en su tramitación. Se señaló posteriormente para deliberación, votación y fallo del presente recurso el día y hora señalado en autos, en que efectivamente tuvo lugar, habiéndose observado las prescripciones legales en la tramitación del recurso.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Como hemos anticipado en el antecedente de hecho primero, el objeto del presente recurso contencioso-administrativo viene constituido por el acuerdo dictado por la Comisión Provincial de Valoraciones de Málaga (CPV) el 19 de marzo de 2024, recaído en el expediente n.º 21/2023, por el que se fija el justiprecio concerniente a la expropiación forzosa por ministerio de la ley de la finca registral n.º 6.612 del Registro de la Propiedad n.º 3 de Vélez-Málaga, con referencia catastral 1788519VF0618N0001TL, incluida en el sistema general SG.VM. 18 “Recinto Ferial” del PGOU de Vélez-Málaga (Málaga), por un importe de 869.918,62 €, incluido el 5 % como premio de afección.

**SEGUNDO.-** La parte actora articula en la demanda, de manera clara y precisa, cuatro motivos de impugnación frente al acuerdo de la CPV en virtud de los cuales muestra su discrepancia con los siguientes parámetros determinantes de la fijación del justiprecio: la superficie considerada como expropiada, la edificabilidad de los terrenos, el valor de repercusión del suelo y los costes de urbanización.

En cuanto a lo primero sostiene que frente a la superficie expropiada fijada en el acuerdo de la CPV de 5.031,79 m<sup>2</sup>, deben tomarse los **5.038 m<sup>2</sup>** de la superficie registral de la finca que, además de estar amparada por la presunción de exactitud del Registro de la Propiedad, es coincidente con el informe topográfico acompañado a su hoja de aprecio, lo que supone una diferencia a su favor de 6,21 m<sup>2</sup>.

Aduce, en segundo lugar, que para calcular la edificabilidad de la parcela frente al ámbito espacial homogéneo tomado por la CPV, que adolece de los parámetros de continuidad espacial, homogeneidad y colindancia que exige el art. 20.2 del Reglamento de Valoraciones, ha de estarse al SUP.VM-8 que, según mantiene, es el que está más próximo a la finca expropiada, lo que le lleva a postular un techo edificable patrimonializable de **2.802,13 m<sup>2</sup>t**, como se explica en el informe emitido por su perito, el arquitecto don Francisco Javier Ruiz y Díez de la Cortina.



<b>Código:</b>	OSEQRCSWBP4PCZHUZL6C33L6C27GSK	<b>Fecha</b>	22/04/2025
<b>Firmado Por</b>	MIGUEL ANGEL GÓMEZ TORRES SANTIAGO MACHO MACHO FERNANDO DE LA TORRE DEZA		
<b>URL de verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	3/18



Como tercer motivo de impugnación postula que para calcular el valor de repercusión del suelo mediante el método residual estático, el informe de la CPV dice haber tenido en cuenta los valores de venta de viviendas plurifamiliares, mas no los justifica debidamente con sus correspondientes testigos, lo que le causa indefensión. Por el contrario -prosigue- en su hoja de aprecio sí se justifican los valores de todas las viviendas del ámbito espacial homogéneo considerado, siendo su precio medio de 2.939 €/m<sup>2</sup>. Aplicando a dicho valor el coeficiente de ponderación (k) de 1,35, se obtiene un valor ponderado de 2.177 €/m<sup>2</sup>, y una vez restados unos gastos de construcción de 1.254,15 €/m<sup>2</sup> (superiores a los considerados por la CPV), resulta un valor de repercusión del suelo de **922,85 €/m<sup>2</sup>**.

En cuarto y último lugar arguye que resulta inexplicable que en el informe técnico unido a la propuesta de acuerdo de la CPV se fijen los gastos de urbanización en 119,54 €/m<sup>2</sup>, cuando los módulos de referencia ponderados de costes de urbanización del año 2023 del Colegio de Arquitectos de Málaga son de 20 €/m<sup>2</sup> neto de parcela, lo que ha de acogerse dado que no existe una ordenación pormenorizada que discrimine y cuantifique viales de carácter primario, secundario, áreas residuales,...; y, considerando el coeficiente 1,2 para los gastos de los técnicos intervinientes, el total de los gastos de urbanización conforme al referido módulo sumarían, a su juicio, un importe de **120.912 €** (5.038 m<sup>2</sup> x 20 €/m<sup>2</sup> x 1,2).

Concluye que multiplicados los 2.802,13 m<sup>2</sup>t de techo edificable patrimonizable por el valor de repercusión de 922,85 €/m<sup>2</sup>, da lugar lugar a un valor de suelo de 2.585.945,67 €, que descontados los costes de urbanización, que importan 120.912 €, determinan un justiprecio de 2.465.033,67 €; y, sumando al 5 % del premio de afección, ascendente a 123.251,68 €, le lleva a un total de **2.588.285,35 €** que es la cantidad que peticiona en la demanda.

**TERCERO.-** El letrado de la Junta de Andalucía, en representación del órgano de valoración, se opuso al recurso y solicitó la confirmación de la resolución de la CPV por sus propios y acertados fundamentos. Refuta correlativamente los motivos impugnatorios esgrimidos por la actora. Sostiene que es adecuada la superficie expropiada considerada por la CPV, ya que no puede incluirse como expropiable lo que ya es de dominio publico. En cuanto al ámbito especial homogéneo (AEH) y el consecuente techo edificable, observa que el acuerdo de la CPV adopta un planteamiento objetivo frente a la pretensión de la recurrente que, subjetivamente, intenta que se dé prevalencia exclusiva a un ámbito parcial del área de reparto en el que se integra el suelo. Respecto del valor de repercusión del suelo subraya que en los anexos del informe de valoración de la técnica de la CPV consta la información necesaria, por lo que no se ha ocasionado a la recurrente indefensión, ni dicho informe adolece de falta de motivación. Finalmente, y en cuanto a los gastos de urbanización, precisa que la razón de elevar los 125,33 €/m<sup>2</sup> que recogía la propuesta de acuerdo fue que se estimaron las alegaciones del ayuntamiento respecto al cálculo de deberes y cargas



<b>Código:</b>	OSEQRCSWBP4PCZHUZL6C33L6C27GSK	<b>Fecha</b>	22/04/2025
<b>Firmado Por</b>	MIGUEL ANGEL GÓMEZ TORRES SANTIAGO MACHO MACHO FERNANDO DE LA TORRE DEZA		
<b>URL de verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	4/18



pendientes, siendo más adecuado atender -continúa y termina- a los costes reales de los sectores del AEH, que no a las estimaciones que se pretenden de contrario.

A tales argumentos se adhiere en su contestación la letrada del Ayuntamiento de Vélez-Málaga, tras lo cual pasa a reproducir parte de los razonamientos contenidos en el informe técnico remitido por la Administración municipal expropiante a la CPV, de fecha 9 de febrero de 2024.

**CUARTO.-** Hemos de señalar con carácter general que esta Sala ha puesto de manifiesto en reiteradas ocasiones la presunción de legalidad y acierto de la que se benefician los acuerdos dictados por los Jurados de Expropiación Forzosa, así como los medios que pueden ser empleados por los recurrentes para desvirtuar la misma. Así, por ejemplo, en la sentencia de su Sección funcional primera de 27 de noviembre de 2017 (dictada en el procedimiento ordinario n.º 1.514/2010), se razonaba a este respecto lo siguiente:

*«(...) ya en la Exposición de Motivos de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954 el legislador, para justificar la innovación que supuso la implantación de los Jurados de Expropiación como órganos que, a falta de acuerdo entre las partes, habrían de fijar el precio expropiatorio, señalaba que tales órganos, “en los que se componen las dos funciones, pericial y judicial” escindidas en el sistema anterior, “reúnen, además, las ventajas que proporciona la permanencia y especialización en la función, la colegiación (que permite llevar a su seno los intereses contrapuestos) y la preparación, al mismo tiempo en los aspectos material y jurídico, de la cuestión a decidir”, por más que ciertamente, las ventajas aludidas estén “supeditadas en todo al acierto que presida en la composición de estos órganos y condicionadas, por otra parte, a la carga burocrática que lleven consigo”.*

*Sobre análogas consideraciones de tratarse de órgano administrativo altamente especializado, imparcial y de carácter técnico ha sido reiteradísima la jurisprudencia que ha venido sentando una presunción de legalidad y acierto de sus acuerdos [SSTS 19 marzo 2013 (recurso 3428/2010); 2 diciembre 2013 (recurso 2345/2011); y 7 y 18 marzo 2014 (recursos 3614/2011 y 3809/2011), por citar algunas de las más recientes].*

*Destaca al respecto la STS 1 julio 2013 (recurso 2350/2011), con cita de la STS 8 mayo 2012 (recurso 2090/09) que la presunción de legalidad –reconocida a todo acto administrativo en el artículo 57.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común- exige para desvirtuarla la acreditación de un error de derecho o incorrección jurídica, en tanto que la presunción de acierto “no sólo se fundamenta en la genérica presunción de legalidad de los actos administrativos mencionada, sino también, y sobre todo, en la especial naturaleza del órgano (pericial y arbitral), en la preparación técnica y jurídica de sus miembros, así como en su independencia, imparcialidad y objetividad, deducible del*



<b>Código:</b>	OSEQRCSWBP4PCZHUZL6C33L6C27GSK	<b>Fecha</b>	22/04/2025
<b>Firmado Por</b>	MIGUEL ANGEL GÓMEZ TORRES SANTIAGO MACHO MACHO FERNANDO DE LA TORRE DEZA		
<b>URL de verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	5/18



alejamiento de los intereses en juego, y que supone un “plus” con respecto a la presunción de legalidad, requiriendo para su desvirtuación la acreditación de una incorrección fáctica o error de hecho”.

*En efecto, como recuerda, entre otras muchas, la STS 27 noviembre 2013 (recurso 1285/2011), “la presunción de acierto de las resoluciones del Jurado de Expropiación no implica que el tribunal de instancia esté vinculado por la misma, ni que no pueda apartarse de su contenido cuando considere que no es ajustada a derecho, pues se trata de una presunción “iuris tantum”, que puede desvirtuarse mediante prueba en contrario, fundamentalmente aunque no de forma exclusiva, por medio de la prueba pericial, lo que conecta muy especialmente con el deber de motivación de las sentencias”.*

*Debe añadirse que la reiterada presunción de acierto puede ser desvirtuada por cualquier medio probatorio, habiéndose ya superado en la actualidad una antigua corriente jurisprudencial que exigía a tales efectos dictamen de perito designado mediante insaculación y ello sobre la consideración de que en la nueva Ley 1/2000, de 7 de enero, la prueba pericial consiste, normalmente, en informe pericial de parte, autorizando la remisión del artículo 60.4 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en lo que al desarrollo de la prueba concierne, a las normas generales establecidas para el proceso civil, a estar a lo dispuesto por el artículo 360 de la Ley Procesal Civil sobre el informe pericial de parte como modo normal de la prueba pericial, a lo que se añade, finalmente, que la ley no impone ninguna clase de prueba tasada para destruir la presunción de acierto de los acuerdos del Jurado, por lo que ese resultado puede lograrse mediante cualquier medio de prueba admitido en derecho, siendo cuestión distinta la valoración que el órgano judicial haga del material probatorio que, en todo caso, ha de ser motivada y razonable [SSTS 8 noviembre 2011 (recurso 2874/08); 23 julio 2012 (recurso 3888/2009); 11 junio 2013 (recurso 5387/2010); 7 marzo 2014 (recurso 3614/2011); y 18 marzo 2014 (recurso 3809/2011), por citar las más recientes]».*

**QUINTO.-** Descendiendo al caso de autos, el primer motivo de la demanda no tiene nuestra acogida.

Frente a los 5.038 m<sup>2</sup> resultantes de la certificación registral de la finca n.º 6.612 del Registro de la Propiedad n.º 3 de Vélez-Málaga (fols. 308 a 312 del expediente administrativo) y de la medición efectuada por uno de los peritos de la propiedad, el arquitecto técnico e ingeniero de edificación, don Francisco Javier Ramírez Castro (fols. 303 a 305 EA), la determinación por la CPV de la superficie de la parcela expropiada por ministerio de ley en **5.031,79 m<sup>2</sup>** se sustenta en el informe emitido por el técnico municipal e ingeniero técnico en topografía, don A. Daniel Ortigosa Molina (fol. 113).

Contra poniendo los informes de uno y otro técnico constatamos que la discrepancia, de apenas 6,21 m<sup>2</sup>, obedece a que como la parcela expropiada está próxima a una autovía



<b>Código:</b>	OSEQRCSWBP4PCZHUZL6C33L6C27GSK	<b>Fecha</b>	22/04/2025
<b>Firmado Por</b>	MIGUEL ANGEL GÓMEZ TORRES SANTIAGO MACHO MACHO FERNANDO DE LA TORRE DEZA		
<b>URL de verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	6/18



hay una pequeña porción de ella, situada concretamente en la esquina noroeste, que invade la zona de dominio público viario determinada conforme a la legislación de carreteras, porción esa que no pertenece a la actora y que en cuanto bien demanial es inembargable, inalienable e imprescriptible y no puede ser objeto de la expropiación forzosa por ministerio de la ley que nos ocupa, la cual tiene su causa, recordemos, en la inclusión de la meritada finca registral en el sistema general de equipamientos SG.VM. 18 “Recinto Ferial” previsto en el planeamiento general municipal.

La presunción de exactitud del dato fáctico atinente a la superficie registral de la finca n.º 6.612, amparada por el art. 1 de la Ley Hipotecaria, queda por tanto enervada y consideramos acertada la superficie expropiada fijada en el acuerdo de la CPV recurrido.

**SEXTO.-** El segundo motivo de impugnación de la demanda sí prospera en los términos que son de ver.

No es objeto de discusión entre las partes que la clasificación urbanística de la finca en el planeamiento general es la de suelo urbanizable programado, con la calificación de sistema general. Tampoco hay polémica en que a efectos valorativos deben aplicarse, como hizo la CPV, las normas previstas para el suelo urbanizado no edificado.

Para este tipo de terrenos establece el 37.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU), 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».



<b>Código:</b>	OSEQRCSWBP4PCZHUZL6C33L6C27GSK	<b>Fecha</b>	22/04/2025
<b>Firmado Por</b>	MIGUEL ANGEL GÓMEZ TORRES SANTIAGO MACHO MACHO FERNANDO DE LA TORRE DEZA		
<b>URL de verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	7/18



Por su parte, el artículo 22 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, establece que para la valoración de una finca como la que nos ocupa se ha de acudir al método residual estático.

Al regular la determinación del uso y edificabilidad de referencia del suelo urbanizado no edificado a efectos de valoración, el art. 20 del Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo prevé:

«1. 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.

(...)

3. Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media, así definida en el artículo siguiente, y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido. A tales efectos, se entiende por ámbito espacial homogéneo, la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de unos concretos parámetros jurídico-urbanísticos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilita la aplicación de una normativa propia para su desarrollo».

A título de ejemplo y citando las más recientes, la STS núm. 2.088/2016, de 27 de septiembre (casación 3.069/2014), en relación con el ámbito espacial homogéneo nos dice que *«se trata de un concepto jurídico indeterminado que acoge el Legislador de 2007, frente al ámbito geográfico establecido en el artículo 29 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones que lo refería al polígono fiscal. La nueva legislación deja más margen de interpretación porque no remite la delimitación espacial a cualquiera de los que se establezca por el planeamiento o la norma catastral. Por ello deberá determinarse en cada caso la delimitación geográfica de características homogéneas, es decir, de iguales caracteres o de elementos iguales, como se define por el Diccionario, en suma, de determinaciones urbanísticas. Pero esa delimitación ha de aparecer suficientemente motivada, tomando en consideración que en la determinación concreta que en cada caso se haga de ese ámbito habrá de tenerse en cuenta una identidad de determinaciones urbanísticas»*.

La STS núm. 2.574/16, de 12 de diciembre (casación 1.821/2015), en similares términos, afirma que la nueva normativa (a partir de la Ley 8/2007) *«acude ahora al concepto jurídico indeterminado de ámbito espacial homogéneo, que ha de concretarse en función de los usos y tipología de las edificaciones, porque son esa uniformidad en el destino de los terrenos los que aconsejan extender a terrenos sin aprovechamiento en el*



<b>Código:</b>	OSEQRCSWBP4PCZHUZL6C33L6C27GSK	<b>Fecha</b>	22/04/2025
<b>Firmado Por</b>	MIGUEL ANGEL GÓMEZ TORRES SANTIAGO MACHO MACHO FERNANDO DE LA TORRE DEZA		
<b>URL de verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	8/18



*planeamiento el aprovechamiento que previsiblemente habría conferido el planificador, caso de no haberse destinado los terrenos a dotaciones públicas sin adscripciones a unidades de actuación. Así pues, será el uso y la tipología, dentro del mismo, el que determinará la configuración del ámbito espacial homogéneo, porque serán esas determinaciones a las que deba aplicarse unas mismas normas de edificación. Y esas condiciones deberán ser tenidas en cuenta en cada caso concreto, de ahí que el Legislador haya dejado al interprete determinar en cada caso el concreto ámbito espacial que reúne esas condiciones, haciendo abstracción tanto de los criterios espaciales que utiliza la normativa catastral e incluso la misma normativa urbanística. Y así ha venido a configurar el concepto el artículo 20.3º del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre al declarar que (...)».*

Descendiendo nuevamente al litigio, en trance de determinar el ámbito espacial homogéneo con referencia al cual debe establecerse el uso y edificabilidad para la valoración de la finca objeto de expropiación forzosa -calificada como sistema general-, la CPV en su acuerdo adopta dentro del Área de reparto del suelo urbanizable programado del 1.º Cuatrienio del PGOU en el que están incluidos los terrenos expropiados, cinco sectores, esto es SUP.VM-7, SUP.VM-8, SUO.T-12, SUO.T-7 y SUS.T-11, y ello, según explica la arquitecta-técnica, Sra. Morán Costas, porque en esos sectores existen usos y tipologías homogéneas, concretamente un uso residencial y tipología de manzana cerrada que es «la tipología con edificabilidad lucrativa más próxima del suelo a expropiar».

El perito arquitecto de la actora, Sr. Ruiz y Diez de la Cotrina, en su informe que conforma la hoja de aprecio de la propiedad (fols. 203 y siguientes), alude también al mismo área de reparto, al aprovechamiento medio de ese área (0,4855 unidades de aprovechamiento/m2s), al igual que la CPV, mas aplica un coeficiente de ponderación de 0,7856 que es el que corresponde al sector SUP.VM-8 que dice que es el más cercano a los terrenos expropiados.

La aplicación de ese coeficiente, además de la ligera discrepancia de la superficie expropiada, hace que el perito de la propiedad eleve el techo edificable de los terrenos o aprovechamiento subjetivo patrimonializable, a 2.802,13 m2t, frente a los 2.536,18 m2t asignados por el órgano de valoración cuya técnica en sus cálculos parte del aprovechamiento medio de dicho área y aplica los coeficientes de ponderación que corresponden a aquellos cinco sectores.

Observamos que ese área de reparto, según la ficha que se incorpora en el acuerdo de la CPV, incluye veintiséis sectores distintos, cada uno con características propias (estado de tramitación del desarrollo urbanístico, superficie, densidad de viviendas, número de viviendas, techo edificable, coeficiente de localización,...), siendo la superficie total de todos ellos de 4.214.558 m2.



<b>Código:</b>	OSEQRCSWBP4PCZHUZL6C33L6C27GSK	<b>Fecha</b>	22/04/2025
<b>Firmado Por</b>	MIGUEL ANGEL GÓMEZ TORRES SANTIAGO MACHO MACHO FERNANDO DE LA TORRE DEZA		
<b>URL de verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	9/18



En la misma línea que el perito de la mercantil demandante están las conclusiones del perito judicial, el arquitecto don Alejandro de Armenteros de Dalmases, quien también aplica el mismo coeficiente de ponderación de 0,7856 que es el que corresponde tanto al sector SUP.VM-8, considerado por el perito de la propiedad, como al SUP-VM-7. Explica el perito judicial que para establecer el ámbito espacial homogéneo deben seleccionarse dentro del área de reparto esos dos sectores porque coinciden con «aquellos de uso residencial, tipología de Manzana Cerrada al ser la tipología con edificabilidad lucrativa más próxima del suelo a expropiar y que se encuentren en el término municipal de Vélez-Málaga, entendiéndolo un carácter homogéneo por proximidad y una estructura diferenciada de otras ubicaciones al sur de la autovía y que tienen carácter costero». Aclara el perito judicial que los otros tres sectores SUO.T-12, SUO.T-7 y SUS.T-11, considerados por el órgano de valoración, no guardan homogeneidad al tratarse de una localidad costera como Torre del Mar en la que los terrenos ubicados cerca de la costa alcanzan valores de mercado superiores a los terrenos de interior.

Los dos sectores SUP-VM.7 y SUP-VM.8, colindantes entre sí, aparecen representados en el plano obrante en la página 16 del informe del perito judicial; como el coeficiente de ponderación por localización es en ambos casos el mismo, a diferencia de los otros tres sectores, no es determinante a efectos valorativos estar a uno o a los dos para configurar el ámbito espacial homogéneo (AEH). Contrastando este plano con los dos que figuran en la página 11/22 del acuerdo del órgano de valoración, colegimos que aquellos dos sectores están cercanos a la parcela expropiada y se sitúan, al igual que ella, al norte de la autovía y no próximos a la costa, mientras que los otros tres sectores se encuentran bastante más alejados, al sur de la autovía y muy próximos a la costa.

Con este material probatorio consideramos que la delimitación del AEH debe hacerse en referencia no a todo el área de reparto de manera indiscriminada ni considerando aquellos tres sectores (SUO.T-12, SUO.T-7 y SUS.T-11) con los que no se guarda la debida homogeneidad, sino tomando particularmente los dos sectores SUP.VM-8 y SUP.VM-7 más homogéneos a la finca de la actora, por lo que a los cálculos de la CPV a fin de establecer el aprovechamiento subjetivo de los terrenos expropiados debe aplicarse el coeficiente de ponderación común a aquellos dos sectores (coeficiente de localización, 0,7856), acogiendo la Sala en definitiva los cálculos efectuados por el perito judicial [ $5.031,79 \text{ m}^2 \cdot 0,4855 \text{ uu.aa/m}^2\text{s} \cdot 0,90 \cdot (1/0,7856)$ ], de los que resulta una edificabilidad de los terrenos expropiados de **2.798,68 m<sup>2</sup>t**, que viene prácticamente a coincidir con lo pretendido en la demanda con la sola corrección de la menor superficie expropiada.

**SÉPTIMO.-** Entrando a analizar el tercer motivo de la demanda concerniente al valor de repercusión del suelo, no estorba recordar que la extracción de ofertas de venta de la página web “idealista”, u otras fuentes similares, a modo de supuestos testigos ha sido un método puesto tradicionalmente en tela de juicio por la jurisprudencia. Citamos a tal efecto



<b>Código:</b>	OSEQRCSWBP4PCZHUZL6C33L6C27GSK	<b>Fecha</b>	22/04/2025
<b>Firmado Por</b>	MIGUEL ANGEL GÓMEZ TORRES SANTIAGO MACHO MACHO FERNANDO DE LA TORRE DEZA		
<b>URL de verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	10/18



la sentencia de la Sección Quinta de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo de 22 de marzo de 2018 (dictada en el recurso de casación 3.137/2016), en la que se razona a este respecto lo siguiente:

*«(...) No repara la recurrente en que el Tribunal de instancia, en el último párrafo del fundamento de derecho quinto de la sentencia, muestra su disconformidad con que se traigan a colación para hallar el valor de mercado de inmuebles valoraciones carentes de certidumbre y en que precisamente en esa carencia incurren los informes periciales de mención. Puntualicemos, en corroboración con lo expuesto que el informe del Sr. Gregorio, que para hallar el valor de mercado, tiene en cuenta un informe de la revista "Inmueble", la base de datos de "Idealista.com", datos estadísticos del Ministerio de Fomento, artículos de prensa del suplemento inmobiliario del diario "ABC" y ofertas de ventas publicadas en periódicos, y que el informe del Sr. Teofilo no aporta otras fuentes que las reseñadas, y recordemos, siguiendo reiterada Jurisprudencia, que la aplicación del método residual fundado en valores de mercado ha de apoyarse en la acreditación de la certeza y seguridad de los mismos, y que cuando se trata de suelo urbanizable y no se disponga de fuentes fiables que permitan obtener el precio de mercado del producto inmobiliario, antes de utilizar cifras meramente especulativas, resulta más adecuado valerse de los índices objetivos fijados oficialmente para las viviendas de protección oficial (sentencias de 3 de julio de 2012 -recurso 3463/2009-, 7 de julio de 2014 -recurso 4431/2011-, 15 de septiembre de 2014 -recurso 1860/2013- y 22 de noviembre de 2017 -recurso 1566/2016-).»*

Análogos razonamientos aparecen en la STS de 20 de noviembre de 2017 (casación 1.232/2016), en la que se dice:

*«(...) debe destacarse que sin dejar de reconocer la exhaustiva argumentación que hace el perito en su informe y que la Sala elogia en los fundamentos de la sentencia, es lo cierto que para determinar aquel valor del producto susceptible de construirse en la finca, el técnico parte de unos datos, ciertamente prolijos, de ofertas de venta de edificaciones que se dicen similares a los que podrían haberse construido en la finca de autos, pero esas muestras se obtienen de una pluralidad de páginas de internet y cuya localización, considera el técnico que son relevantes para la finalidad señalada. Sin embargo esta Sala tiene declarado reiteradamente que a los efectos de aplicar el método residual, no deben tomarse en consideración ofertas cuya efectividad no queda acreditada, sino que han de serlo de transacciones reales, sin que sea admisible utilizar como criterio para determinar los valores del mercado ofertas cuyo resultado no consta (sentencia 999/2017, de 6 de junio, dictada en el recurso de casación 3371/2015).»*

La anterior línea jurisprudencial ha quedado matizada en la STS de 6 de junio de 2018 (rec. 487/2017), en la que al analizar el alcance de la remisión a "estudios de mercado estadísticamente significativos" que se establece en el párrafo primero, regla segunda, del art. 22 del Reglamento de valoraciones aprobado por RD 1492/2011, de 24 de octubre, y después de afirmar el Alto Tribunal en el fundamento tercero que *«(...) cabría concluir que*



<b>Código:</b>	OSEQRCSWBP4PCZHUZL6C33L6C27GSK	<b>Fecha</b>	22/04/2025
<b>Firmado Por</b>	MIGUEL ANGEL GÓMEZ TORRES SANTIAGO MACHO MACHO FERNANDO DE LA TORRE DEZA		
<b>URL de verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	11/18



el Reglamento no hace sino plasmar en la norma lo que, con toda lógica, había interpretado la jurisprudencia de que las cuantías de estos hipotéticos valores de mercado del producto inmobiliario potencial obedecieran a criterios de previsibilidad, fundados, bien es verdad que en transacciones reales que eran las que ofrecían mayores criterios de certeza, exigencia que, es cierto, ahora la norma no establece de manera expresa por cuanto la referencia a "estudios de mercado", en general, no impide tomar en consideración ofertas, siempre que las mismas, al igual que las transacciones reales, sea "estadísticamente significativa" (...)), así como que «(...) fuera de esa exigencia de que sean significativos los estudios estadísticos, ninguna otra condición impone la norma de valoración en el supuesto concreto de calcular el valor de repercusión a los efectos del método residual», sienta en el fundamento cuarto la siguiente doctrina:

«CUARTO.- Interpretación sobre el alcance de la referencia a "estudio de mercado estadísticamente significativos".

Conforme a lo antes concluido, debe estimarse que las referencias a "estudios de mercado estadísticamente significativos", debe considerarse como un concepto jurídico indeterminado que el intérprete del artículo 22 del Reglamento de Valoraciones deberá integrar en cada caso, atendiendo a las circunstancias concurrentes en los estudios aportados por las partes y de las que concurran en el inmueble objeto de valoración, **debiendo dejarse constancia motivada de dicha apreciación en vía administrativa, que permita su control en vía jurisdiccional**» (la negrita es nuestra).

Doctrina esta que nos remite, en definitiva, a una cuestión de valoración probatoria, en la que parafrasando las palabras del Alto Tribunal, «(...), debe señalarse que la paginas de internet, si bien facilitan cómodamente una prolija consulta de muestras, es lo cierto que el funcionamiento de ese mercado, como se ha puesto de manifiesto, es una mera propuesta del mismo vendedor no filtrada por profesional técnico alguno que incorpore criterios reales del mercado existente; es decir, es el propio interesado el que pone el precio en venta, por lo que ya esta Sala ha considerado que su realidad ofrece serias dudas de verosimilitud en cuanto a la efectividad de las mismas» (FJ 5.º de la STS de 6 de junio de 2018 que venimos examinando).

En el caso de autos, tanto la técnica que asesoró al órgano de valoración, como el perito de la propiedad y el judicial, en aplicación del método residual estático, parten para determinar el valor en venta de ofertas de viviendas plurifamiliares tomadas de distintas fuentes (portales inmobiliarios, agencias especializadas, promociones en fase de proyecto,...). Los tres técnicos se sitúan en un plano de igualdad porque ninguno examinó compraventas reales escrituradas.

De entrada, el valor de venta del metro cuadrado que establece el perito judicial de 2.395,60 € no lo podemos acoger porque para llegar a él toma trece testigos que corresponden a promociones inmobiliarias inacabadas, en fase de proyecto, lo que, en



<b>Código:</b>	OSEQRCSWBP4PCZHUZL6C33L6C27GSK	<b>Fecha</b>	22/04/2025
<b>Firmado Por</b>	MIGUEL ANGEL GÓMEZ TORRES SANTIAGO MACHO MACHO FERNANDO DE LA TORRE DEZA		
<b>URL de verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	12/18



consonancia con lo alegado por la actora en su escrito de conclusiones, introduce un elemento de incertidumbre frente a los testigos que tomaron la técnica del órgano de valoración y el perito de la recurrente que consisten en viviendas construidas. Así, el art. 22 del Reglamento de valoraciones al definir el valor en venta habla del “producto inmobiliario acabado”, por lo que no se ajusta a ello que el Sr. Armenteros de Dalmases haya tomado como testigos viviendas que, según colegimos de los planos e infografía que incorpora a su informe, están todas todavía en fase de proyecto y, por ende, pueden o no construirse o, empleando el verbo del reglamento, acabarse.

Por el contrario, la crítica de la demandante acerca de la falta de motivación y la indefensión que le ocasiona el informe de la técnica del órgano de valoración no la compartimos. Si bien en él no se incorporan los concretos anuncios de venta de las viviendas, sí que incluye un anexo en el que se describen de forma detallada los seis testigos que toma la Sra. Morán Costas (dirección, superficie, precio, tipo de vivienda plurifamiliar en manzana, año de construcción, números de dormitorios y baños,...) y la fuente de las que proceden (Salsa Inmobiliaria, Real Estate, Tecnocasa,...) con el número del anuncio. En dicho estudio se aplican a cada uno de los seis testigos unos coeficientes de homogeneización (por tipología, usos y superficie, por localización, por antigüedad y estado de conservación y por calidad en la edificación y otros servicios), y se llega a un valor en venta de 2.309,47 €/m<sup>2</sup>, el cual, a juicio de la Sala, se encuentra suficientemente justificado y motivado. No se ha practicado ninguna prueba que nos haga dudar que el estudio de mercado de la Sra. Morán Costas no responda a la realidad. Añadimos que la inclusión de dos testigos situados en el sector SUO.T-12, más cercanos a la costa y de mayor valor, no hace sino que beneficiar a los intereses de la mercantil expropiada.

Por su parte, el perito de la propiedad toma trece testigos de viviendas plurifamiliares distintos (fols. 240 y siguientes EA) y, a partir de ellos y sin especificar a qué sectores corresponden (solo habla de “área homogénea centralidad”, “área homogénea próxima” y “entorno medio”, según los casos), llega a un valor en venta superior, de 2.939 €/m<sup>2</sup>, lo cual parece obedecer a las propias características de esos testigos (algunas viviendas son tipo ático, en conjuntos residenciales con zona comunes y piscinas, de obra nueva,...). Un solo ejemplo. Hay un testigo en el informe de la técnica de la CPV situado en la calle Mar Adriático de 168 m<sup>2</sup> por un precio de venta de 415.000 €, y otro del perito de la actora en Parque del Lago, 17, de 150 m<sup>2</sup> y que es un ático, por un precio de 495.000 €.

En definitiva, el estudio de mercado realizado por la técnica de la CPV se encuentra motivado, identifica los seis testigos que utiliza, pertenecen al área de reparto en el que se encuentra la parcela, su tipología es la de vivienda plurifamiliar en manzana que es la tipología edificatoria mayoritaria de los dos concretos sectores que configuran el ámbito espacial homogéneo y satisface la exigencia de ser estadísticamente significativo, ajustándose por tanto a lo previsto en el art. 22 del Reglamento de valoraciones, por lo que



<b>Código:</b>	OSEQRCSWBP4PCZHUZL6C33L6C27GSK	<b>Fecha</b>	22/04/2025
<b>Firmado Por</b>	MIGUEL ANGEL GÓMEZ TORRES SANTIAGO MACHO MACHO FERNANDO DE LA TORRE DEZA		
<b>URL de verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	13/18



ha de prevalecer la presunción de acierto del acuerdo impugnado y hemos de mantener el valor de venta en él alcanzado.

Otro tanto sucede con el coeficiente K que aplica la técnica del órgano de valoración en 1,40 -al igual que el perito judicial-, que es lo que con carácter general establece el art. 22 del Reglamento de valoraciones frente al 1,35 que aplica el perito de la propiedad sin otra justificación que considerarlo más «garantista», y los 1.197,62 €/m<sup>2</sup> de costes de construcción que son inferiores, y por tanto más favorecedores para los intereses de la mercantil expropiada, que los informados por su propio perito.

Mantenemos, en suma, el valor de repercusión del suelo de **452 €/m<sup>2</sup>** que fija el acuerdo de la CPV a partir de los siguientes cálculos: (2.309,47 €/m<sup>2</sup> / 1,40) – 1.197,62 €/m<sup>2</sup>= 452 €/m<sup>2</sup>.

Aunque hemos desechado los testigos tomados por el perito judicial, este valor de repercusión de 452 €/m<sup>2</sup> está más en la línea de los 513,52 €/m<sup>2</sup> que informa el Sr. Armenteros de Dalmases que los 922,85 €/m<sup>2</sup> que pretende la actora sobre la base de lo informado por su perito, Sr. Ruiz y Díez de la Cortina, o los 854,14 €/m<sup>2</sup> en los que minora sus pretensiones en el escrito de conclusiones sucintas al avenirse en aplicar en 1,40 el coeficiente de ponderación K.

Como la edificabilidad de la parcela expropiada sí que la hemos incrementado de los 2.536,18 m<sup>2</sup> establecidos en el acuerdo de la CPV a los 2.798,68 m<sup>2</sup> informados por el perito judicial, resulta un valor del suelo de **1.265.003,36 €** (2.798,68 m<sup>2</sup> x 452 €/m<sup>2</sup>).

**OCTAVO.-** Estudiamos ahora el motivo atinente a los costes de urbanización.

Prevé el art. 22.3 del Reglamento de valoraciones que «en caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción», y ello según una fórmula que explicita la norma reglamentaria en la cual, uno de sus factores, con la letra “G”, corresponde a los «costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros».

El perito de la actora calcula unas cargas de urbanización de 120.912 € que obtiene utilizando el módulo de costes de urbanización del año 2023 del Colegio de Arquitectos de Málaga de 20 €/m<sup>2</sup> neto de parcela, lo que multiplica por los 5.038 m<sup>2</sup> de superficie expropiada que él considera, a lo que aplica un coeficiente de 1,20 por gastos de técnicos intervinientes y otros equivalentes.

La técnica que asesoró al órgano de valoración, tras haber aceptado la CPV las alegaciones del ayuntamiento, cuantifica las cargas de urbanización teniendo en cuenta el



<b>Código:</b>	OSEQRCSWBP4PCZHUZL6C33L6C27GSK	<b>Fecha</b>	22/04/2025
<b>Firmado Por</b>	MIGUEL ANGEL GÓMEZ TORRES SANTIAGO MACHO MACHO FERNANDO DE LA TORRE DEZA		
<b>URL de verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	14/18



precio medio previsto para cada uno de los cinco sectores que ella seleccionó para configurar el AEH, con lo que eleva los gastos de urbanización, empleando la fórmula prevista en el art. 22.3 del Reglamento de valoraciones, a **333.037,23 €**.

Por razones de congruencia no vamos a variar esta última cifra en perjuicio de la actora, estando además muy en consonancia con los 334.691,67 € informados por el perito judicial atendiendo específicamente a los dos sectores SUP.VM-8 y SUP.VM-7, quien al responder por escrito a las aclaraciones que le dirigieron los litigantes sostuvo que aunque no existiera una ordenación pormenorizada en el sector, está sí debe haberla en el momento de la venta de las unidades de aprovechamiento materializadas, concluyendo el Sr. Armenteros de Dalmases que los «costes de urbanización deberán ser tenidos en cuenta en su totalidad y no solo los de parte de la urbanización».

Consideramos que la forma de calcular los costes de urbanización empleada por la técnica del órgano de valoración se ajusta más al art. 22.3 del Reglamento de valoraciones y responde mejor a la situación real de lo terrenos que la mera aplicación de un módulo objetivo previsto en un baremo de un colegio profesional que es lo que hace el perito de la propiedad.

**NOVENO.-** Como corolario de lo anterior, hemos corregir al alza sensiblemente el justiprecio establecido por el órgano de valoración y lo fijamos en **978.564,44 €**, obtenidos a partir de los siguientes cálculos: (1.265.003,36 € valor del suelo - 333.037,23 € costes de urbanización según la fórmula del art. 22.3 Reglamento de valoraciones) + 5 % de premio de afección.

Razones, todas las cuales, como hemos anticipado arriba, nos conducen a estimar parcialmente el recurso contencioso-administrativo con correlativa anulación del acto impugnado al ser disconforme con el ordenamiento jurídico.

Hemos de declarar como situación jurídica individualizada el derecho de la actora a obtener el justiprecio en la cantidad que hemos fijado (978.564,44 €), más el interés legal desde que formuló la hoja de aprecio el día 18 de septiembre de 2023 como así consta a los fols. 259 y 260 del expediente -arts. 31.2, 68.1.b) y 71.1.b) de la Ley 29/1998, de 13 de julio, así como art. 116.1, párrafo cuarto, de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio en Andalucía-.

Al prosperar en parte la demanda no procede expreso pronunciamiento sobre las costas causadas, por lo que cada litigante pagará las causadas a su instancia y la mitad de las comunes -art. 139.1, párrafo segundo, de la LJCA-.

Vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente y general aplicación,



<b>Código:</b>	OSEQRCSWBP4PCZHUZL6C33L6C27GSK	<b>Fecha</b>	22/04/2025
<b>Firmado Por</b>	MIGUEL ANGEL GÓMEZ TORRES SANTIAGO MACHO MACHO FERNANDO DE LA TORRE DEZA		
<b>URL de verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	15/18



## FALLAMOS

**Estimamos parcialmente** el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la representación procesal de la mercantil **EQUIPO SUR CONSULTORES, S.L.**, contra el acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Valoraciones en la sesión celebrada el día 19 de marzo de 2024, definido *ut supra*, y ello sobre la base de los siguientes pronunciamientos:

-1.º) Anulamos y dejamos sin efecto el acto impugnado por no ajustarse a derecho.

-2.º) Declaramos que el justiprecio a favor de la recurrente por la expropiación de la finca de su propiedad, asciende a la cantidad de **978.564,44 €** (incluye el 5 % como premio de afección), la cual devengarán el interés legal desde el día 18 de septiembre de 2023 hasta su completo pago o consignación.

-3.º) Sin costas.

Intégrese la presente sentencia en el libro de su clase y déjese testimonio en los autos.

Notifíquese la presente resolución a las partes, con las prevenciones del artículo 248.4 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, haciéndoles saber que, contra la misma, cabe interponer recurso de casación ante el Tribunal Supremo, limitado exclusivamente a las cuestiones de derecho, siempre y cuando el recurso pretenda fundarse en la infracción de normas de Derecho estatal o de la Unión Europea que sea relevante y determinante del fallo impugnado, y hubieran sido invocadas oportunamente en el proceso o consideradas por la Sala sentenciadora. Para la admisión del recurso será necesario que la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo estime que el recurso presenta interés casacional objetivo para la formación de jurisprudencia, de conformidad con los criterios expuestos en el art. 88.2 y 3 de la LJCA. El recurso de casación se preparará ante la Sala de instancia en el plazo de treinta días, contados desde el siguiente al de la notificación de la resolución que se recurre, estando legitimados para ello quienes hayan sido parte en el proceso, o debieran haberlo sido, y seguirá el cauce procesal descrito por los arts. 89 y siguientes de la LJCA. En iguales términos y plazos podrá interponerse recurso de casación ante el Tribunal Superior de Justicia cuando el recurso se fundare en infracción de normas emanadas de la Comunidad Autónoma.

El recurso de casación deberá acompañar la copia del resguardo del ingreso en la



<b>Código:</b>	OSEQRCSWBP4PCZHUZL6C33L6C27GSK	<b>Fecha</b>	22/04/2025
<b>Firmado Por</b>	MIGUEL ANGEL GÓMEZ TORRES SANTIAGO MACHO MACHO FERNANDO DE LA TORRE DEZA		
<b>URL de verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	16/18





Cuenta de Consignaciones, del depósito para recurrir por cuantía de 50 €, de conformidad a lo dispuesto en la D.A. 15ª de la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre, salvo concurrencia de los supuestos de exclusión previstos en el apartado 5º de la Disposición Adicional Decimoquinta de dicha norma o beneficiarios de asistencia jurídica gratuita.

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

**PUBLICACIÓN.-** Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el Ilmo. Sr. Magistrado Ponente, estando la Sala celebrando audiencia pública, lo que, como Letrada de la Administración de Justicia, certifico.



<b>Código:</b>	OSEQRCSWBP4PCZHUZL6C33L6C27GSK	<b>Fecha</b>	22/04/2025
<b>Firmado Por</b>	MIGUEL ANGEL GÓMEZ TORRES SANTIAGO MACHO MACHO FERNANDO DE LA TORRE DEZA		
<b>URL de verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	17/18



<b>Código:</b>	OSEQRCSWBP4PCZHUZL6C33L6C27GSK	<b>Fecha</b>	22/04/2025
<b>Firmado Por</b>	MIGUEL ANGEL GÓMEZ TORRES		
	SANTIAGO MACHO MACHO		
	FERNANDO DE LA TORRE DEZA		
	MARÍA ROSARIO SERRANO LORCA		
<b>URL de verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	18/18