

Euskal Autonomia Erkidegoko Justizia
Administrazioaren Ofizio Papera

Papel de Oficio de la Administración de Justicia en la
Comunidad Autónoma del País Vasco

EN NOMBRE DE SU MAJESTAD EL REY

S E N T E N C I A N.º 50/2020

En Bilbao, a tres de marzo de dos mil veinte.

Vistos por mí, Emilio Lamo de Espinosa Vázquez de Sola, Magistrado del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 1 de lo de Bilbao, los autos del **recurso ordinario 352/2017**, seguidos a instancia de [REDACTED] representado por la Procuradora de los Tribunales Ainhoa Iglesias Villada y asistido técnicamente por el letrado Pedro Casanueva Urcullu, frente al AYUNTAMIENTO DE GETXO, siendo impugnado el **Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Getxo de 3 de octubre de 2017, por el que se concede licencia de obras a [REDACTED] para la construcción de una vivienda unifamiliar en la Entrada Particular de Uri nº 22**, he venido a dictar la presente sentencia a partir de los siguientes:

I. ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El día 4 de diciembre de 2017 tuvo entrada en el Juzgado Decano de Bilbao por la Procuradora de los Tribunales Ainhoa Iglesias Villada en representación de [REDACTED] escrito interponiendo recurso contencioso administrativo contra el **Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Getxo de 3 de octubre de 2017, por el que se concede licencia de obras a [REDACTED] para la construcción de una vivienda unifamiliar en la Entrada Particular de Uri nº 22**.

La demanda fue presentada en el Juzgado Decano de Bilbao en fecha 13 de marzo de 2018.

SEGUNDO.- Mediante decreto de fecha 11 de diciembre de 2017, se admitió a trámite el recurso contencioso-administrativo y se requirió al Ayuntamiento de Getxo la presentación del expediente administrativo.

TERCERO.- La Procuradora de los Tribunales Ainhoa Iglesias Villada, en representación de [REDACTED] presentó el día 13 de marzo de 2018 en el Juzgado Decano de Bilbao una demanda, en la que solicitando la estimación de la misma, interesaba lo siguiente:

Se dicte sentencia por la que se anule el acto impugnado en cuanto a los pronunciamientos que son objeto de recurso, declarando ajustada a derecho la valoración del aprovechamiento que ha de satisfacer el Ayuntamiento para la obtención de la licencia de obras en la suma de 53.789,07 euros, de acuerdo con el informe de Servatas que se incorpora a los folios 54 a 78 del expediente administrativo o, subsidiariamente, el resultante de la prueba practicada, declarando igualmente el derecho a que se devuelva al recurrente lo ingresado de más por tal concepto incrementado con el interés legal desde el momento de su pago, con condena en costas a la Administración demandada.

CUARTO.- La cuantía del procedimiento quedó fijada en la suma de 37.696,651 euros.

QUINTO.- Ignacio Javier Etxebarria Etxeita, Secretario General del Ayuntamiento de Getxo, actuando en nombre y representación del Ayuntamiento, presentó escrito de contestación a la demanda en fecha 18 de abril de 2018. En el suplico de la misma, interesaba la desestimación del recurso contencioso administrativo, declarando la conformidad a derecho del Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Getxo nº 420 de 3 de octubre de 2017, confirmando la adecuación a Derecho de la resolución recurrida, con expresa imposición de costas a la parte demandante.

SEXTO.- En fecha 21 de mayo de 2018 se dictó auto acordando recibir el pleito a prueba y admitiendo prueba documental y la declaración del perito [REDACTED] / testifical pericial de [REDACTED].

SÉPTIMO.- El día 26 de octubre de 2018, se practicó la totalidad de la prueba propuesta y admitida, dando traslado a las partes para la formulación de conclusiones por escrito.

OCTAVO.- La Procuradora de los Tribunales Ainhoa Iglesias Villada, en representación de [REDACTED] presentó su escrito de conclusiones en este Juzgado en fecha 13 de diciembre de 2018.

NOVENO.- Ignacio Javier Etxebarria Etxeita, Secretario General del Ayuntamiento de Getxo, actuando en nombre y representación del Ayuntamiento, presentó escrito de conclusiones por escrito en fecha 7 de enero de 2019.

Las actuaciones quedaron concluidas para sentencia.

II. FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Objeto del pleito.-

La parte recurrente, expone que el Ayuntamiento de Getxo ha incrementado la valoración del aprovechamiento que ha de satisfacer [REDACTED] de la suma de 53.789,07 euros (que se deriva del informe de tasación elaborado por Servatas presentado junto a la solicitud de licencia), a la suma de 91.485,58 euros.

Considera el recurrente que la valoración del Ayuntamiento incurre en errores de sistemática y cálculo, ya que ha procedido, sin justificación alguna, a incrementar el valor de la Unidad de Aprovechamiento.

SEGUNDO.- Objeto de la controversia.-

El hecho controvertido, consiste en determinar el valor que debe asignarse a cada unidad de aprovechamiento característico, que por parte del recurrente se valora en 749,59 euros por unidad y por parte del Ayuntamiento se valora en 1.274,41 euros. Ambas partes, coinciden en que las Unidades de aprovechamiento son 71,77. De esta forma, los cálculos ofrecidos por las partes, son los siguientes:

PARTES	VALORACIÓN
<div style="background-color: black; width: 100%; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div>	$749,59 \text{ EUROS/UA} \times 71,77 \text{ UA} = 53.789,07$ euros
Ayuntamiento de Getxo	$1.274,71 \text{ EUROS/UA} \times 71,77 \text{ UA} = 91.485,58$ euros

TERCERO.- De la normativa empleada por cada parte para la valoración de las unidades de aprovechamiento.-

El punto a dilucidar es si la valoración aportada por el demandante es más ajustada a la realidad que la llevada a cabo por la Administración. En este sentido, ambas aportan sus informes de valoración, por lo que en síntesis, la decisión que debe adoptarse en relación a este hecho controvertido se debe ceñir al examen de los informes periciales aportados.

La parte recurrente, funda su pretensión en el informe de tasación elaborado por **Servicios Vascos de Tasaciones, S.A., (en adelante Servatas)**, que fija la valoración de la unidad de aprovechamiento en 749,59 euros. Para llegar a su conclusión, en el informe se explica que se ha seguido lo dispuesto en la *Orden del Ministerio de Economía y Hacienda 805/2003 de 27 de marzo de 2003, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras*, publicada en el BOE de 9 de abril de 2003. Revisada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el BOE de 17 de octubre de 2007 y EHA/564/2008, de 28 de febrero, publicada en el BOE de 5 de marzo de 2008.

El Ayuntamiento de Getxo, por su parte, sigue el criterio establecido en el *Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo*.

En ambos casos, las partes manifiestan que el valor de tasación se ha obtenido como resultado de aplicar el método residual estático.

CUARTO.- Declaraciones del perito y del testigo perito.-

El testigo perito [REDACTED] declaró que:

1. Realizó la valoración para Servatas y que se afirmaba y ratificaba en la misma.
2. Indicó que siguió los criterios de la Orden ECO, ya que suele ser la de uso habitual.
3. Preguntado por los testigos utilizados para los precios de venta, indicó que empleó, entre otros, dos casos reales de ventas realizadas y los demás son fruto de consultas a portales inmobiliarios y visitas.
4. Indicó que respecto al coste de construcción de la edificación que fija en alrededor de 1.500 euros/m2 construidos, valoró que se trataba de una autopromoción y que su precio suele ser superior.
5. Indicó que en su valoración empleó un coeficiente de homogeneización, debido a la diversidad de inmuebles con características diferentes (tamaño, estado de conservación, etc).
6. Preguntado por la norma empleada para la valoración, manifestó que la ha realizado con la Orden ECO por entender que es más garantista y que él la incluiría en el primer supuesto del ámbito de la Orden.

El perito [REDACTED], declaró que:

7. Se afirmaba y ratificaba en su informe pericial.
8. Es arquitecto superior.
9. Manifestó que el informe municipal efectúa una media de comparables, mientras que el de Servatas aplica una homogeneización de comparables.
10. Considera que para fijar el valor d mercado resulta más ajustado aplicar la metodología ECO.

QUINTO.- Del método residual estático.-

El método residual estático aceptado como criterio de valoración por ambas partes, se regula en el *artículo 22 del Real Decreto 1492/2011*, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones, relativo a la "Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado, según la siguiente fórmula:

"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.

-2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = (Vv/K) - Vc$$

-siendo:

-VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

-Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

-K = 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 K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá 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 régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y

la tipología 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, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo."

La Orden del Ministerio de Economía y Hacienda 805/2003 de 27 de marzo de 2003, toda vez que el mismo, tras modificación operada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, de 4 de octubre, por la que se modifica la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, fija su ámbito de aplicación de la siguiente forma:

"La presente Orden será de aplicación siempre que el valor de tasación se utilice para alguna de las finalidades siguientes:

a) Garantía hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades, promotores y constructores a que se refiere el artículo segundo del Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo,

por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.

b) Cobertura de las provisiones técnicas de las entidades aseguradoras exigida en el Real Decreto 2486/1998, de 20 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados.

c) Determinación del patrimonio de las instituciones de inversión colectiva inmobiliarias reguladas en el Real Decreto 1309/2005, de 4 de noviembre, por el que se regula el Reglamento de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, reguladora de las Instituciones de Inversión Colectiva.

d) Determinación del patrimonio inmobiliario de los Fondos de Pensiones regulados en el Real Decreto 304/2004, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planes y Fondos de Pensiones”.

Teniendo en cuenta la normativa aplicable, este juzgador considera que, en principio, la tasación realizada por Servatas no resultaría aplicable al caso analizado, toda vez que el método empleado y que se contiene en la Orden 805/2003 es aplicable a los supuestos contemplados en el ámbito de aplicación de la norma, que son exclusivamente cuatro (ya citados), y que no se corresponden con la fijación del valor de la unidad de aprovechamiento. Ahora bien, que la Orden sea aplicable a los supuestos en ella previstos no puede obviar que en el ámbito de un procedimiento judicial y a la hora de dictar sentencia, el juez debe analizar los distintos informes periciales aportados conforme a lo dispuesto en el artículo 348 LEC, esto es, a valorar tales informes con arreglo a las reglas de la sana crítica.

Así, si bien en principio pudiera entenderse que el hecho de haber aplicado Servatas su análisis a un caso no contemplado específicamente dentro del ámbito de la Orden ECO excluiría la

posibilidad de ser estimado, tal supuesto sólo sería aceptable si el informe aportado por el Ayuntamiento de Getxo se hubiera ajustado a las previsiones del Real Decreto 1492/11, no siendo este el caso.

Así, para determinar el valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, hay que calcular lo que vale el metro cuadrado edificado en la zona una vez edificado el solar y una vez obtenido hay que ponderar esta valoración.

Pues bien; para conseguir este parámetro, hace falta establecer un estudio de mercado estadísticamente significativo, es decir, una relación de testigos o transacciones de los precios de ventas de otros inmuebles en la zona. Para la determinación de estos testigos, es esencial, y aquí estriba la complejidad del cálculo, tener los datos de otras transacciones.

Los testigos dependerán del uso, por cuanto no es lo mismo valorar una oficina, un bajo comercial o una vivienda unifamiliar. Además los testigos deberán ponderarse con coeficientes de homogenización, para que puedan ser comparables, teniendo en cuenta cuestiones como: estado de conservación, vistas, tipología edificatoria, situaciones urbanísticas especiales (fuera de ordenación, afección de servidumbres, etc.). Es en este punto donde la valoración efectuada por la Arquitecto Municipal resulta insuficiente, ya que en lugar de haber procedido a un examen detallado de otros testigos, ha procedido a aplicar un criterio no previsto en la norma, consistente en tener en consideración solo la mitad de la superficie construida en los bajo rasantes de más de 100 m² construidos, procediendo a continuación a compararlos con el caso enjuiciado. Esta forma de actuar, implica que no se haya llevado a cabo por la Administración un efectivo estudio de mercado, lo que implica que sus conclusiones no sean válidas, al haberse aparatado de la metodología descrita en el Real Decreto 1492/2011.

Esta circunstancia, implica que deba ser aceptada la valoración efectuada por Servatas, toda vez

que la misma sí ha efectuado un estudio de mercado, identificando diversos testigos entre los que ha presentado dos transacciones reales, en los términos ya expuestos.

Tratándose de una deuda de valor, se entiende actualizada al momento de dictarse la presente sentencia.

Por todo lo expuesto, el recurso debe ser estimado.

SIXTO.- De las costas.-

No procede la imposición de costas a ningunas de las partes, toda vez que se aprecian dudas de derecho al ser la cuestión sujeta a enjuiciamiento de naturaleza esencialmente jurídica (artículo 139.1 LJCA).

Vistos los preceptos citados y demás de general y pertinente aplicación

III. FALLO

Estimo el recurso contencioso administrativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales Ainhoa Iglesias Villada en representación de [REDACTED] contra el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Getxo de 3 de octubre de 2017, por el que se concede licencia de obras a [REDACTED] para la construcción de una vivienda unifamiliar en la Entrada Particular de Uri nº 22, con los siguientes pronunciamientos:

1. Se anula el acto impugnado, en el sentido exclusivo de declarar ajustada a derecho la valoración del aprovechamiento que ha de satisfacer al Ayuntamiento para la obtención

de la licencia de obras en la suma de 53.789,07 euros, de acuerdo con el informe de Servatas que se incorpora a los folios 54 a 78 del expediente administrativo, declarando igualmente el derecho a que se devuelva al recurrente lo ingresado de más por tal concepto.

2. Cada parte abonará las costas causadas a su instancia y las comunes por mitad.

Notifíquese a las partes.

MODO DE IMPUGNAR ESTA RESOLUCIÓN: mediante RECURSO DE APELACIÓN EN AMBOS EFECTOS, por escrito presentado en este Juzgado en el plazo de QUINCE DÍAS, contados desde el siguiente a su notificación (artículo 81.1 de la LJCA), y previa consignación en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de este órgano jurisdiccional en el Banco Santander, con n.º 4765000093035217, de un **depósito de 50 euros**, debiendo indicar en el campo concepto del documento resguardo de ingreso que se trata de un "Recurso".

Quien disfrute del beneficio de justicia gratuita, el Ministerio Fiscal, el Estado, las Comunidades Autónomas, las entidades locales y los organismos autónomos dependientes de todos ellos están exentos de constituir el depósito (DA 15.ª LOPJ).

Así por esta mi Sentencia, de la que se llevará testimonio a los autos, lo pronuncio, mando y firmo.

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada solo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que el mismo contuviera y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.
Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.

PUBLICACIÓN.- En la misma fecha fue leída y publicada la anterior resolución por el/la Ilmo./Ilma. Sr./Sra. MAGISTRADO(A) que la dictó, celebrando Audiencia Pública. Doy fe.

