

Euskal Autonomia Erkidegoko Justizia  
Administrazioaren Ofizio Papera

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

## TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL PAÍS VASCO

### SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO

#### RECURSO DE APELACIÓN N.º 468/2020

#### SENTENCIA NÚMERO 410/2021

ILMOS/AS. SRES/AS.

PRESIDENTA:

DOÑA ANA ISABEL RODRIGO LANDAZABAL

MAGISTRADOS:

DON ÁNGEL RUIZ RUIZ

DON DANIEL PRIETO FRANCOS

En la Villa de Bilbao, a veintisiete de octubre de dos mil veintiuno

La Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, compuesta por los Ilmos. Sres. antes expresados, ha pronunciado la siguiente SENTENCIA en el recurso de apelación 468/2020, contra la sentencia dictada el 3 de marzo de 2020 por el Juzgado de lo Contencioso-administrativo nº 1 de Bilbao, en el que se impugna: el Acuerdo de 3 de octubre de 2017 del Ayuntamiento de Getxo sobre concesión de licencia de obras para la construcción de una vivienda unifamiliar en la Estrada particular de ■■■.

Son parte:

- **APELANTE:** AYUNTAMIENTO DE GETXO, representado y dirigido por el Letrado de sus servicios jurídicos.

- **APELADA:** D. ■■■ representado por la Procuradora de los Tribunales D<sup>a</sup> AINHOA IGLESIAS VILLADA y dirigida por el Letrado D. PEDRO CASANUEVA URCULLU.

Ha sido Magistrado Ponente el Ilmo. Sr. D. DANIEL PRIETO FRANCOS.

## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** Contra la sentencia identificada en el encabezamiento, se interpuso por el Ayuntamiento de Getxo recurso de apelación ante esta Sala, suplicando se dictase sentencia por la que, con estimación del presente recurso, se revoque la sentencia apelada y se confirme la resolución administrativa impugnada.

**SEGUNDO.-** El Juzgado admitió a trámite el recurso de apelación, dando traslado a las demás partes para que en el plazo común de quince días pudieran formalizar la oposición al mismo, y en su caso, la adhesión a la apelación.

Por la representación procesal de la apelada, se presentó escrito de oposición al recurso de apelación, suplicando se dictase sentencia desestimando el recurso de apelación y confirmando la sentencia apelada.

**TERCERO.-** Tramitada la apelación por el Juzgado, y recibidos los autos en la Sala, se designó Magistrado Ponente, y no habiéndose solicitado el recibimiento a prueba, ni la celebración de vista o conclusiones, se señaló para la votación y fallo el día 26/10/2021, en que tuvo lugar la diligencia, quedando los autos conclusos para dictar la resolución procedente.

**CUARTO.-** Se han observado las prescripciones legales en la tramitación del presente recurso de apelación.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Se ha interpuesto recurso de apelación contra la sentencia de 3 de marzo de 2020 dictada por el Juzgado de lo contencioso-administrativo núm. 1 de los de Bilbao.

La sentencia estimó el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la representación de D. [REDACTED] frente al Acuerdo de 3 de octubre de 2017, de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Gexto, por el que se concedía a aquel licencia de obras para la construcción de una vivienda unifamiliar en la Estrada Particular de [REDACTED]. La Sentencia estima la impugnación en el sentido de declarar que la valoración del aprovechamiento que ha de satisfacer el recurrente es la de 53.789,07 euros.

La parte apelante argumenta que la valoración del aprovechamiento ha de hacerse conforme al Reglamento de Valoraciones 1492/2011, y no conforme a los criterios de la Orden ECO 805/2003, en que se sustenta la valoración del demandante y acoge la sentencia que ahora se impugna. Señala que la valoración que se realiza por la técnico municipal es absolutamente conforme a los criterios de valoración del Reglamento, y que es dicha valoración, la que ha de tenerse en cuenta.

La sentencia objeto de apelación precisa en su Fundamento Jurídico Segundo, el objeto de la controversia señalando que *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.* En el FJ tercero, alude a los criterios de valoración de cada una de las partes, señalando que la recurrente funda la suya en la Orden ECO 805/2003, mientras que el Ayuntamiento soporta la suya en el Reglamento de Valoraciones, si bien en ambos casos se ha seguido el método residual estático. La Sentencia de instancia, si bien comienza poniendo de manifiesto que la Orden ECO no es aplicable a la valoración que nos ocupa, señala que la valoración del Ayuntamiento ha procedido a aplicar un criterio no previsto en el Reglamento de Valoraciones, como es en que no toma en consideración la mitad de la superficie construida bajo rasante de más de 100 metros cuadrados, lo que conlleva que no se ha realizado un efectivo estudio de mercado. Es por ello que acoge la valoración de Servatas, que sirve de apoyo a la demandante, pues la misma si ha efectuado un estudio de mercado, identificando diversos testigos entre los que ha presentado dos transacciones reales.

**SEGUNDO** .- Que según se desprende del expediente administrativo , D. [REDACTED] solicitó en fecha 22 de abril de 2016 licencia de obras para la construcción de una vivienda unifamiliar en la Estrada Particular de [REDACTED]. A la solicitud acompañaba informe de valoración de la unidad de aprovechamiento que la cifraba en 749,59 euros. En el seno de la tramitación, la arquitecta municipal emite un primer informe, cuantificando un exceso de aprovechamiento de 71,77 UA, que valora en 1.415,865 Euros/UA. Tras las alegaciones del recurrente, los servicios técnicos municipales emiten nuevo informe en fecha 23 de marzo de 2017 en el que establece una valoración de la UA de 1.274,71 euros, por lo que establece una obligación de pago de 91.485,58 euros. En fecha 3 de octubre de 2017 se concede la licencia de obras.

**TERCERO**.- Ambas partes citan la STS de 6 de junio de 2018,ponente EXCMO Sr. Olea Godoy. Conviene, entonces, su cita, a efectos de clarificar la norma aplicable a la

valoración que nos ocupa. Dice la meritada Sentencia lo siguiente, en cuanto a la cuestión objeto de interés casacional: *De conformidad con lo establecido en el artículo 93 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, nuestro cometido es, a la vista de lo establecido en el auto de admisión del presente recurso, " determinar si, estando en vigor el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, en la fecha a tener en cuenta a efectos de valoración, es conforme a derecho realizar la valoración de fincas en situación de suelo urbanizado no edificado con arreglo a las normas previstas en el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio o en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo por llegarse al mismo resultado y, en su caso, el alcance del artículo 22 del Real Decreto 1492/2011 y, en particular, de la expresión <estudio de mercado estadísticamente significativo">.*

Ante ello, la Sala Tercera ofrece la siguiente respuesta: *SEGUNDO. Interpretación sobre la normativa reglamentaria sobre valoración del suelo por el método residual.-*

*De lo razonado en el anterior fundamento ha de concluirse que desde la entrada en vigor del Reglamento de Valoraciones aprobado por Real Decreto 1492/2011, no se aplican otras normas de valoración del suelo, referidas al método residual, que las contenidas en éste, y a él han de estimarse referidas las remisiones que se contienen en el Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio y en el posterior, aprobado por Real Decreto 7/2015, de 30 de octubre, que le sustituyó; sin vigencia directa alguna ya en el ámbito expropiatorio ni de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, ni, menos aún, del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio.*

*TERCERO.- Objeto del recurso de casación. Alcance del artículo 22 del Reglamento de Valoraciones .-*

*No están resueltas todas las cuestiones suscitadas en el presente recurso de casación porque, conforme a lo declarado en el auto de admisión, de acuerdo con lo suplicado por la parte recurrente y lo razonado en la sentencia de instancia, se suscita el debate sobre si serían aplicable, no obstante lo anterior, el ya mencionado Real Decreto de 1993 y la Orden de 2003, porque, a juicio de la Sala de instancia, se llega a mismo resultado; añadiéndose a ese debate el alcance de la remisión a " estudios de mercado estadísticamente significativos" , que se establece en el párrafo primero, regla segunda, del mencionado precepto.*

*Conforme a lo establecido en el mencionado precepto, el suelo urbanizado no edificado deberá valorarse aplicando a la edificabilidad el valor de repercusión (VRS), calculándose este valor de repercusión por el método residual estático que contempla el mismo precepto, es decir, calculando el " valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado" que fuera susceptible de construirse en el terreno a valorar, al que se aplicará el coeficiente de ponderación K (1,40), excluido el valor de la edificación (VC).*

*Pues bien, el debate que se suscita en este recurso ahora es, que para calcular ese valor en venta del producto inmobiliario, que necesariamente ha de ser hipotético, porque se valoran terrenos no edificados pero que se necesita conocer su edificabilidad para poder ser valorados, el precepto se remite a " estudios de mercado estadísticamente significativos".*

*Para examinar el precepto no está de más que recordemos que en la regulación del método residual que se hace tanto en el Real Decreto de 1993 como en la Orden de 2003, el valor de repercusión debe obtenerse partiendo del valor del producto inmobiliario susceptible*

*de construirse en los terrenos, pero no establecía referencia alguna de cómo debía obtenerse ese valor, que necesariamente debía de calcularse hipotéticamente porque los terrenos a valorar, al no tener edificabilidad patrimonializable, ha de establecerse incluso cuál ha de ser esa edificación. Tan solo la Orden de 2003 establecía en el artículo 35.1º a) que para la utilización del método residual se requería, entre otros requisitos, " la existencia de información adecuada para determinar la promoción inmobiliaria más probable a desarrollar con arreglo al régimen urbanístico aplicable [...]". Se dejaba con ello al criterio de intérprete establecer el valor del producto inmobiliario conforme a esa " información adecuada".*

*Fue la jurisprudencia de este Tribunal Supremo la que había establecido que para la determinación de dicho valor en venta debía acudir a transacciones reales debidamente contrastadas, criterio jurisprudencia del que se deja constancia ya en la sentencia de instancia y en el mismo escrito de interposición del recurso; siendo de destacar las referencias que a dichos valores cabe concluir de las inscripciones en el Registro de la Propiedad.*

*Pues bien, el artículo 22 del Reglamento de Valoraciones de 2011 altera sustancialmente la regulación anterior y remite el cálculo de esa " promoción inmobiliaria más probable ", a lo que resulte de " un estudio de mercado estadísticamente significativo". Es de señalar que, a diferencia de lo que se establecía tanto el Real Decreto de 1993 como en la Orden de 2003, el Reglamento determina el criterio para el cálculo del valor del producto inmobiliario con la referencia a esos estudios de mercado, lo cual no hace sino acoger lo que venía siendo la práctica utilizada bajo la vigencia de aquellas normas, porque solo acudiendo al mercado podría determinarse el valor previsible de unos terrenos que, por las peculiaridades de la expropiación, no pueden hacer real la transformación urbanística que correspondería a su propietario.*

*No obstante lo anterior, es lo cierto que la norma reglamentaria hace una referencia genérica a estudios de mercado, que solo exige que sean "significativos", exigencia que, conforme a su propio significado gramatical, primer criterio interpretativo que impone el artículo 3 del Código Civil , comporta " dar a entender... representar... significar algo ", conforme al significado del término en el Diccionario de la Lengua Española (edición digital).*

*Pues bien, es evidente que de los términos en que se expresa el Reglamento no podemos sino concluir que se establece un concepto jurídico indeterminado que el intérprete deberá integrar en cada caso en concreto, atendiendo a las circunstancias que concurran; evitando en esa labor excluir la arbitrariedad mediante la necesaria motivación, en cuanto ha de atender a las exigencias que impone el precepto y fijar, atendiendo a las condiciones de cada caso, los términos generales de la norma, siempre revisable en vía jurisdiccional.*

*Es más, cabría concluir que 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".*

*Debe ponerse de manifiesto 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. Y es importante destacarlo porque, es cierto, como se pone de manifiesto en el escrito de interposición, que el artículo 24 del Reglamento, para calcular el valor por comparación, no por el método residual --es importante destacarlo--, del suelo urbanizado edificado, incluyendo suelo y edificación, hace referencia a que se recurra a " un conjunto estadísticamente significativo" . Esa terminología parecida puede hacer pensar en utilizar los criterios más concretos, como veremos, en tal supuesto para completar los términos más genéricos y abstractos de lo establecido en el artículo 22. Pues bien, nada impide que, en efecto, pueden completarse los términos más genéricos del primero de los preceptos con los términos más concretos del segundo, pero ha de serlo en el sentido de integrar el concepto jurídico indeterminado del artículo 22, sin una vinculación directa que no atiende a las razones particulares de los supuestos concretamente examinados en cada caso, a la vista de las características particularizadas que concurren.*

*Porque no puede perderse de vista tanto la falta de la identidad absoluta que existe entre uno y otro supuesto. En tanto que en el supuesto del método residual se trata de calcular el valor de repercusión de un producto inmobiliario que ya ha de fijarse hipotéticamente porque no existe el objeto a valora, la edificación; en el caso de aplicación del método de comparación son conocidos y reales no solo el suelo sino también la edificación, lo cual permite una referencia a los efectos de valoración más concreta. Y es sin duda esa peculiaridad la que ha llevado a la norma reglamentaria a referirse en el segundo supuestos a "conjunto" y no a estudios, como hace el artículo 22; término que conforme al Diccionario cabría concluir como la " totalidad de los entes matemáticos que tienen una propiedad común" .*

*Quiere decirse que lo que ahora se exige es recabar la existencia de esos valores del suelo y edificación partiendo de un conjunto que el mismo artículo 26 exige que sea " un número [sea] igual o superior a seis muestras comparables". Así mismo, ahora de manera expresa, se hace referencia a que ese conjunto estadísticamente significativo de más de seis muestras, debe estar referidos a " transacciones reales o de ofertas" , lo cual autoriza, ahora ya de manera expresa, a tomar en consideración, no solo negocios jurídicos reales que evidencien los valores asignados a los bienes, sino también ofertas.*

*Ahora bien, por un principio de mera lógica jurídica, deberá imponerse el criterio de que ese conjunto de muestras debe estar basado en estadísticas fiables que, insistimos, deberán valorarse en cada caso en concreto, sin que esté de más recordar que en el párrafo tercero del artículo 26 se establecen acertados criterios para esa labor, aunque contemplados para otra finalidad, cuando impone que se deban justificar las propuestas " sobre la base de criterios objetivos y racionales... se dará prioridad a las valoraciones determinadas en procesos estadísticos respecto a las estimaciones basadas en la experiencia de los tasadores... Los informes técnicos de valoración deberán incluir la documentación relativa a la selección [...] , exigencias que si bien es cierto, como se ha dicho, están previstas para un supuestos diferente del contemplado en el artículo 22 en esa opción en cascada que establece el artículo 26 para la valoración del suelo urbanizado edificado, es lo cierto que nada impide tomar en consideración a la hora de integrar el estudio de mercado que impone aquel primer precepto.*

*Es necesario hacer una última consideración en relación con el debate que ahora se examina a tenor de lo que se imponía en el auto de admisión. Se insinúa en el recurso, a tenor de lo que se razona en la sentencia de instancia al respecto, sobre la identidad de regulación en*

*relación con la normativa sobre el método residual en aquellas normas reglamentarias anteriores y en el Reglamento de Valoraciones, en relación con la examinada exigencia de calcular el valor residual partiendo del valor resultante de los mencionados estudios de mercado estadísticamente significativos.*

*A criterio del Tribunal de instancia, y es la crítica que se hace en el recurso de casación, el resultado del valor del suelo aplicando una u otras normas debiera ser el mismo, porque lo relevante es la fuente de donde se toman los datos y esos mismos datos. Sobre esa base se pone en cuestión por la recurrente dos concretos presupuestos de los que se parte en la valoración del jurado, que la Sala sentenciadora acepta, que deberemos examinar posteriormente.*

*Pues bien, ese debate es más teórico que real. En efecto, ya hemos dicho anteriormente que cuando la norma reglamentaria, unas u otra, regulan el denominado método residual, no hacen sino acoger criterios que ya están establecidos técnicamente por las reglas económicas de valoración del suelo, como cabe claramente concluir de la Orden de 2003. Es decir, no es algo, una regla, que el legislador crea y la norma reglamentaria desarrolle, sino pura y simplemente que la Ley acoge de las valoraciones técnicas del mercado, que ya tiene un desarrollo completo, hasta tal punto que, como se dijo, en la Ley de 1998 las remisiones eran casi absolutas a esas reglas técnicas. Porque lo importante es que han obtenerse valores reales pero de un bien hipotético, la edificación susceptible de construirse en el suelo, que es lo que se ofrece en el mercado, para cuyo cálculo la norma reglamentaria determina con mayor o menor amplitud las circunstancias concretas que deben tomarse en consideración.*

*En esa determinación es cierto que, por ejemplo, el Real Decreto de 1993, y en menor medida, la Orden de 2003, establecían normas más puntuales sobre las circunstancias que deben tomarse en consideración para el cálculo de esos valores, dejando mayor o menor margen a la labor que deben proponer los técnicos que acometan esa labor de fijación de valores reales. Pero no quiere decir que la remisión que hace el reglamento de 2011, in genere, a esos estudios deban desconocer esos criterios técnicos que aquellas primeras normas establecían, sino que significa pura y simplemente que en esos estudios han de estar incorporados esas concretas circunstancias que deben valorarse, esto es, que los técnicos que deban calcular esos valores reales deberán considerar porque son circunstancias que influyen en ese valor.*

*Se quiere decir con ello que cuando el Real Decreto de 1993 establece en su articulado determinadas reglas a tomar en consideración en la determinación de los valores, como pueden ser los coeficientes correctores en función de sus fachadas, forma de la parcela, etc., que no se recogen expresamente en el Reglamento de Valoraciones, no comporta sin más que esas reglas no deban tenerse en cuenta, pues es evidente que esa circunstancia son las que deben considerarse en los mencionados estudios de mercado, porque precisamente esas circunstancias inciden en el valor del producto inmobiliario que se trata de obtener, por más que, en efecto, la norma reglamentaria actual deje inconcreta esas circunstancias y su incidencia, que se deja al criterio de los estudios y deberá valorarse en cada caso.*

*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.*

**CUARTO.-** Vemos, de acuerdo con lo expuesto, que el Tribunal Supremo no descarta por completo que las normas fijadas en la Orden ECO sirvan a los efectos de integrar el criterio de valoración que determina el Reglamento de Valoraciones referido a los estudios de mercado estadísticamente significativos. Es así, que la sentencia de instancia, como hemos dejado expuesto, descarta la valoración municipal realizada por cuanto emplea un criterio no establecido en el propio Reglamento de Valoraciones, como es deducir el 50 por ciento de la construcción bajo rasante en vez de proceder a un estudio detallado de los testigo y ello lleva a la afirmación de que no estamos ante un verdadero estudio de mercado. La Sala ratifica esta consideración dado que el Ayuntamiento pudo acudir a valores reales sin excluir dicha superficie. En verdad, como sostiene el Ayuntamiento, la superficie destinada a uso de garaje y otros no estrictamente residenciales, tiene un diferente valor pero, para valorar los mismos, deben acudirse a otros métodos de ponderación que el aplicado por la Administración recurrente . En la medida en que el Reglamento de Valoraciones alude a estudios de mercado estadísticamente significativos, la utilización de este método por el Ayuntamiento, hace que no pueda tenerse por válido a dichos efectos.

A partir de la anterior premisa, la sentencia de instancia da por válida la tasación de Servatas, corroborada por la pericial rendida a instancia de la apelada. Por lo que respecta a la valoración de la prueba llevada a cabo en la instancia, y como necesario punto de partida del ámbito del recurso de apelación en el que nos encontramos, debemos señalar que la soberanía del Juzgador en la valoración de la prueba, consecuencia precisamente de la inmediatez con que se practica la misma, impide su revisión en la segunda instancia si no se constata la existencia de error en la misma, bien de claro error en las reglas específicas del medio de prueba o de juicio notoriamente equivocado. No basta con alegar cualquier error, sino que debe tratarse de un error manifiesto, que pugne de manera evidente con las reglas de la lógica humana, de suerte que, el desarrollo lógico deductivo de los razonamientos fundados sobre dicho error, haga llegar a una conclusión arbitraria, irracional por absurda y radicalmente contraria a la lógica humana. Todo otro error debe ser descartado a los efectos de forzar una revisión en la apelación de la valoración de la prueba efectuada en la instancia. Quien pretende fundar una pretensión revisora de la valoración realizada sobre errores valorativos que no se ajusten a tales parámetros en el fondo está pretendiendo sustituir la valoración del Juez de instancia por la suya propia, al servicio del triunfo de su propia pretensión.



Sin embargo, ello no nos revela de examinar la entidad y consistencia de las críticas a la valoración probatoria expuestas por el apelante ni de volver la mirada para examinar los términos y consistencia de la valoración del juez de instancia, aunque teniendo muy presente que la valoración bajo la sana crítica está íntimamente vinculada a quien inmediatamente asiste a la práctica de prueba, por lo que el legislador ha depositado expresamente la confianza en su personal y prudente criterio cuando se trata de pruebas testificales ( art.376 LEC ), reproducciones videográficas ( art.382.3 LEC ) o periciales ( art.348 LEC ).

Ahora bien, aun cuando la apelación transmite al Tribunal "ad quem" la plenitud de competencia para revisar y decidir todas las cuestiones planteadas a través del recurso, cuando lo cuestionado es la valoración de la prueba practicada, se viene manteniendo que "en la valoración de la prueba practicada en el curso del proceso, debe primar el criterio objetivo e imparcial del Juzgador de instancia sobre el juicio hermenéutico, subjetivo y parcial de la parte apelante, de modo que es preciso acreditar una equivocación clara y evidente en el juicio valorativo del órgano jurisdiccional para acoger este motivo de apelación " ( SsTS de 19/11/99 , 22/01/00 , 05/02/00 , entre otras).

Partiendo de lo anterior, la sentencia de instancia da razón de por qué descarta la valoración del Ayuntamiento que, como ya hemos dicho, se basa en excluir una parte de la edificación a los efectos de valoración. Por otra parte, a la vista de los testigos empleados por Servatas así como los criterios de homogeneización, da por acreditado que los mismos conducen al estudio de mercado al que se refiere el Reglamento de Valoraciones. En dicha conclusión no se aprecia infracción de las reglas de la lógica, ni una ilógica o arbitraria valoración de la prueba, sino que una vez descartada la valoración del Ayuntamiento por las razones ya dichas, se acoge la de Servatas. Tampoco se puede dejar de soslayar que la única pericial existente en autos, pone de manifiesto la existencia de ciertas consideraciones cuestionables en la valoración del Ayuntamiento, como son en cuanto a los costes de ejecución y los porcentajes que se han de aplicar a los mismos, notablemente inferiores al 20 por ciento que según el perito son normales en dichas ejecuciones, para concluir que la valoración más correcta es la de Servatas.

En definitiva, lo hasta ahora argumentado conlleva la desestimación del recurso interpuesto.

**QUINTO.-** Estando los criterios en cuanto a costas del art. 139.2 de la Ley de la Jurisdicción , en la medida en que estamos ante una cuestión controvertido como es la aplicación de distintos métodos de valoración, y a pesar de la desestimación del recurso, no se formula imposición de costas.

Por lo expuesto,

**FALLAMOS**

Que, desestimando el **recurso de apelación 468/2020** interpuesto por la representación del Ayuntamiento de Getxo contra la sentencia nº 50/2020 de 3 de marzo de 2020 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 1 de Bilbao, que estimó el recurso 352/2017, contra el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Getxo de 3 de octubre de 2017 sobre concesión de licencia de obras para la construcción de una vivienda unifamiliar en la Estrada Particular de [REDACTED], debemos :

- 1º.- Confirmar la sentencia apelada y rechazar las pretensiones ejercitadas por el apelante.
- 2º.- No formular imposición de costas

Notifíquese esta resolución a las partes, advirtiéndoles que contra la misma cabe interponer recurso de casación ante la Sala de lo Contencioso - Administrativo del Tribunal Supremo, el cual, en su caso, se preparará ante esta Sala en el plazo de 30 días ( Artículo 89.1 de la LRJCA ), contados desde el siguiente al de la notificación de esta resolución, mediante escrito en el que se dé cumplimiento a los requisitos del artículo 89.2, con remisión a los criterios orientativos recogidos en el apartado III del Acuerdo de 20 de abril de 2016, de la Sala de Gobierno del Tribunal Supremo, publicado en el BOE nº 162 de 6 de julio de 2016, y previa consignación en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de este órgano jurisdiccional en el Banco Santander, con nº 4697 0000 01 0468 20, 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 15ª LOPJ ).

Así por esta nuestra sentencia, de la que se llevará testimonio a los autos, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

CSV: ALK/REG/2021/86662 b0rqEXY e39

---

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.

---

A pesar de no constar firmas manuscritas, este documento tiene validez legal. En la Página Web Municipal (<http://www.getxo.eus/Oficina de Administración Electrónica>) podrá obtener una copia auténtica de este documento en formato digital, mediante el Código Seguro de Verificación que aparece en el margen izquierdo.

Ajiri honek eskuz idatzitako sinadurik ez izenperik ez duen arren, legezko balioa du. Getxoko Udalairen web-orrialdeitik (<http://www.getxo.eus/administrazio elektronikoko bulegoa>) agiri honen benetako kopia eskuratu ahal duzu formatu digitalaren, ezkerrealdean ageri denegiaztapen-kode segurua erabiliz.