



LA FECHA DE LAS VALORACIONES DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN Y SU VIGENCIA.

1) Sobre la fecha de referencia de las valoraciones y la inexistencia de un plazo de vigencia o caducidad del estudio de mercado y valoraciones.

El artículo 131.1 del Reglamento de urbanismo, aprobado por el Decreto Legislativo 305/2006, de 18 de julio, fija como fecha de referencia de las valoraciones contenidas en un proyecto de reparcelación la de su aprobación inicial. Es decir, las valoraciones de los bienes y derechos deben corresponderse con el valor que tienen en el momento en que se produce la aprobación inicial.

A continuación, dicho precepto establece que los valores deben actualizarse en el momento de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación si han transcurrido más de seis meses desde la aprobación inicial, debiéndose realizar la actualización de acuerdo con el interés legal del dinero.

Este precepto no debe entenderse como el establecimiento de un plazo de caducidad o de pérdida de vigencia de las valoraciones contenidas en el proyecto de reparcelación, sino que lo que hace es:

- a) Fijar el momento al que deben referirse las valoraciones (momento de la aprobación inicial del proyecto).
- b) Fijar un plazo máximo de validez de las valoraciones sin actualizar (6 meses a partir de la aprobación inicial).
- c) Establecer el momento y la forma de actualización de las valoraciones (en la aprobación definitiva, con el interés legal del dinero).

Esta norma, pues, de ningún modo establece que las valoraciones contenidas en el proyecto caduquen o dejen de tener validez a los seis meses, todo lo contrario, deja como



fijas las valoraciones del acuerdo de la aprobación inicial, siendo únicamente susceptibles de actualización mediante la aplicación del interés legal del dinero. De otro modo, en lugar de establecer su actualización a partir de la aplicación del interés legal del dinero, exigiría que se reformulara la valoración.

Tampoco puede objetarse que dicha norma exige que en el momento de la aprobación inicial las valoraciones y el estudio de mercado del proyecto deban tener una antigüedad inferior a 6 meses, y ello porque de ningún modo puede llegarse a esta conclusión atendiendo a su dicción literal ni tampoco atendiendo a la finalidad de la norma. Respecto este último aspecto, debe considerarse que lo destacado de este precepto es que fija el momento al que deben referirse las valoraciones (el momento de la aprobación inicial), y eso es lo que cabe interpretar como relevante, no estrictamente su antigüedad. Es decir, no es tan relevante la fecha de las valoraciones (aunque lógicamente puede ser un elemento que las pueda poner en cuestión), sino que estas se correspondan o ajusten al valor que realmente tienen los elementos que se valoran en el momento de la aprobación inicial.

La confusión viene dada en ocasiones por lo que se entiende es una aplicación incorrecta de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras y en concreto de su artículo 62. Dicho precepto establece que los informes y certificados caducarán a los seis meses contados desde la fecha en que hayan sido emitidos. Claro es que las valoraciones urbanísticas y de los proyectos de reparcelación quedan fuera del ámbito de aplicación de dicha norma y se rigen por el Texto refundido de la Ley del suelo y rehabilitación urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre y el Reglamento de valoraciones, aprobado por el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, tal y como establece el artículo 34 TRLS, y dichas normas nada especifican respecto su vigencia o caducidad.

Es preciso subrayar que es la Administración actuante, con el acuerdo de aprobación inicial, quien en último término acaba validando y estableciendo los valores del proyecto. Así pues, que entre el momento de la presentación del proyecto de



reparcelación y el momento de aprobación inicial hayan transcurrido más de seis meses (o incluso años), no invalida, por sí mismo, las valoraciones que contiene, siempre que el valor de los elementos valorados no se haya alterado desde entonces o, aun habiéndose alterado en algún momento, cuando se adopte el acuerdo de aprobación inicial los valores del proyecto sean un fiel reflejo del valor real en ese momento.

Por ello, una vez revisado el proyecto para la aprobación inicial, si la Administración actuante considera que las valoraciones se ajustan a la realidad de ese momento puede proceder a la aprobación inicial del instrumento, aunque las valoraciones tengan una antigüedad superior a seis meses. En sentido contrario, si la Administración considera que los valores han quedado desactualizados a tenor de la evolución del mercado o de hechos acontecidos, deberá requerir a los promotores del Proyecto para que procedan a la actualización de los valores por no ajustarse a la realidad del momento de la aprobación inicial (y ello aunque hayan transcurrido menos de seis meses desde que se realizaron).

Dicho esto, no puede negarse que el lapso de tiempo transcurrido entre la fecha de las valoraciones y su aprobación inicial es muy relevante y, sin duda, es un elemento que puede ser utilizado para cuestionar la legalidad del proyecto de reparcelación. No obstante, la antigüedad de la valoración de ningún modo podrá operar como presunción “iuris tantum” ni “iuris et de iure”, y corresponderá a quien alegue la falta de correspondencia de los valores con la realidad del momento de la aprobación inicial, la carga de probarlo. Así las cosas, los eventuales alegantes o recurrentes no aportan ningún medio de prueba que desvirtúe la adecuación de los criterios y valores del Proyecto de reparcelación para determinar el valor de los bienes en el momento de aprobación inicial, deberían darse por ajustados. En este sentido apunta la *Sentencia de la Sección 3ª de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña nº689/2015, de 30 de septiembre (recurso 25/2013)*.

En esta misma línea la *Sentencia de la Sección 3ª de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña nº323/2011, de 26 de abril (recurso 284/2008)*, que expone el caso de un proyecto con dos aprobaciones iniciales muy separadas en el



tiempo, y en que el Tribunal concluye que debe estarse a los valores de la segunda aprobación inicial, pero no porque por el mero transcurso del tiempo hayan quedado invalidados los valores de la primera aprobación o porque la segunda invalide la anterior, sino porque se acredita con la prueba pericial aportada que los valores de la primera aprobación inicial habían quedado desactualizados.

2) Refuerzo de la motivación del acuerdo de aprobación inicial del proyecto de reparcelación para justificar la equivalencia de valores si entre el momento de la aprobación inicial y la fecha del estudio de mercado y las valoraciones ha transcurrido un lapso de tiempo relevante.

No obstante lo anterior, la realidad es que, el mero hecho que haya transcurrido un lapso de tiempo relevante entre la fecha de las valoraciones y la aprobación inicial del proyecto de reparcelación, podría generar al eventual Juzgador una presunción sobre la inexactitud de los valores - más si nos hallamos en un contexto socioeconómico cambiante - y facilitar, por ello, el acogimiento de la prueba aportada por quien pretende desvirtuar los valores del proyecto de reparcelación.

Además, ante la ausencia de cualquier documento o motivación que justifique la equivalencia de valores entre la fecha de las valoraciones y el momento de la aprobación inicial, bien podría llegarse a declarar la nulidad del proyecto por considerar que adolece de la debida motivación, entendiendo que, por el tiempo transcurrido desde la valoración, el proyecto debía motivar necesariamente que los valores no se han modificado desde entonces y son equivalentes.

Por ello, aunque el acto de aprobación inicial, en sí mismo, ya implica que la Administración considera que los valores del Proyecto siguen siendo válidos para reflejar el valor que tienen los bienes en el momento de la aprobación, para mayor seguridad jurídica; cuando entre la fecha de aprobación inicial y el momento de las valoraciones, se haya producido una demora relevante por cualquier motivo, es aconsejable que el acuerdo de aprobación inicial tenga un plus de motivación respecto ese extremo, que, de forma más o menos pormenorizada, como mínimo, haga mención



expresa a que esa cuestión no ha pasado por alto a la Administración, ha sido valorada y se han considerado que los valores del proyecto siguen siendo válidos para determinar el valor de los bienes al momento a que deber referirse la valoración, esto es, el de la aprobación inicial. Esa motivación añadida, para mayor garantía, acompañada de los informes o valoraciones que lo justifiquen.

Alternativamente, si no se ha obrado de la manera indicada en el momento de aprobación inicial, sería recomendable que se incorpore esa motivación en la respuesta a las alegaciones que cuestionen los valores y/o en el acuerdo de aprobación definitiva.

En definitiva, si bien el desfase temporal entre las valoraciones y la aprobación inicial no parece que las invalide automáticamente ni impide que puedan ser tomadas en consideración para la aprobación inicial del Proyecto, sí que genera el riesgo de que, por ello, se pueda presumir que han quedado desfasadas o contribuir a facilitar que se acoja con mayor facilidad los informes periciales aportados por terceros que cuestionen esos valores. Y, para evitar ese riesgo, se hace necesario que de una u otra forma, si puede ser con el debido soporte técnico o pericial, los acuerdos adoptados por la Administración incorporen una justificación que permita corroborar la equivalencia de los valores.

3) La justicia material en la equidistribución de beneficios y cargas como última ratio.

Si bien es claro que el momento de referencia de las valoraciones debe ser el de la aprobación inicial, la jurisprudencia ha advertido que, excepcionalmente, la valoración a la fecha de la aprobación inicial puede no resultar aplicable en los casos de demora ostensible en su tramitación que haya podido alterar la fidelidad de las valoraciones y que, por tanto, deben establecerse en momento posterior y modificar los valores adoptados (en lugar de limitarse a actualizarlos mediante la aplicación del interés legal).

En esta línea debe destacarse la *Sentencia de la Sección 3ª de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña nº393/2009, de 29 de abril (recurso 343/2008)*. Si bien el Tribunal parte de que la fecha a tener en cuenta para proceder a las



valoraciones de rigor en un proyecto equidistributivo debe ser la de la fecha de aprobación inicial, considera que, al final, lo esencial es atender al principio de justa distribución de beneficios y cargas y de que la indemnización compensatoria sea realmente ajustada al principio de justicia material.

Haciendo una lectura de la Sentencia a la inversa de la Sentencia, pasando de lo extraordinario a lo general, dicha jurisprudencia no hace sino corroborar la tesis expuesta, en el sentido de que no existe un plazo temporal tasado de vigencia de las valoraciones (ni de seis meses ni de ningún otro período de tiempo), sino que lo relevante es que no se altere la fidelidad de las valoraciones al momento de referencia que, como norma general, ha de ser el de la aprobación inicial.

Igualmente es de destacar como la Sentencia también apunta a la necesidad que, especialmente en casos como el que analiza, en que la tramitación se ha demorado de forma ostensible, es necesario o aconsejable que la Administración no se limite a confiar de la presunción de legalidad de sus actos y despliegue alguna actividad probatoria para acreditar la adecuación o equivalencia de los valores a la realidad.

El presente artículo es meramente divulgativo y no supone asesoramiento ni compromiso de actualización.

Para más información o asesoramiento, contacta con info@fernandezadvocats.es