

**TRIBUNAL SUPREMO
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO
GABINETE TÉCNICO**

**DOCTRINA JURISPRUDENCIAL SOBRE
DETERMINACION DEL JUSTIPRECIO
EXPROPIACIÓN FORZOSA.**

2009-2012

Coordinador: D. Juan Pedro Quintana Carretero. Magistrado Decano del Gabinete Técnico de la Sala Tercera del Tribunal Supremo

Autores: D. Marcial Viñoly Palop y D. Juan José Carbonero Redondo. Magistrados del Gabinete Técnico del Tribunal Supremo

ÍNDICE

I. CUESTIONES GENERALES	7
I.1 INFRACCION DE LA JURISPRUDENCIA	7
I.1.1 Necesidad de razonar la concreta aplicación de la misma	7
I.1.2 Obligación de relacionar las circunstancias concurrentes en los precedentes citados con el caso examinado.....	7
I.1.3 Valor de la jurisprudencia del TSJ	8
I.2 INFRACCIÓN DEL ARTICULO 33 CE	8
I.2.1 Improcedencia de su invocación	8
I.3 DESISTIMIENTO DE LA EXPROPIACION	9
I.3.1 Desistimiento de la expropiación por parte de la Administración	9
I.3.2 Desistimiento de la expropiación. Presupuestos	10
II. JURADO DE EXPROPIACION FORZOSA	10
II.1 COMPOSICIÓN DEL JURADO	10
II.1.1 Cualificación inidónea del perito	10
II.1.2 Imparcialidad del Vocal Técnico	13
II.1.3 Incompatibilidad de uno de sus miembros.	13
II.2 PRESUNCION DE ACIERTO DEL JURADO	14
II.2.1 Presunción de naturaleza iuris tantum	14
II.2.2 Fuerza persuasiva del informe del perito judicial	14
II.3 MOTIVACION DE LA RESOLUCION DEL JURADO	19
II.3.1 Requisitos.....	19
II.3.2 Impugnación falta de motivación.....	20
II.4 FALTA DE RESOLUCION DEL JURADO	21
II.4.1 Falta de resolución del Jurado y silencio positivo. Silencio positivo por falta de resolución del jurado.....	21
II.4.2 Inactividad del Jurado	23
II.4.3 Obligación de pronunciarse sobre el fondo del asunto	24
III. HOJA DE APRECIO.	24
III.1 Vinculación de la hoja de aprecio.....	24
III.2 Presentación de dos hojas de aprecio.	25
III.3 Límite infranqueable para el Jurado	25
III. 5 Vinculación con la hoja de aprecio y negociaciones previas	26
III.6 Error al formular la hoja de aprecio.....	27
III.7 Valoración de formulario como hoja de aprecio del expropiado	28
IV EXPROPIACION POR MINISTERIO DE LA LEY	28
IV.1 Expropiación por ministerio de la ley. Presupuestos.	28
IV.2 Expropiación por ministerio de la ley y silencio positivo.	30
IV.3 Improcedencia en suelos urbanizables pendientes de un desarrollo por un programa de actuación urbanística	31

V. DETERMINACIÓN DEL JUSTIPRECIO	31
V.1 LIBERTAD ESTIMATIVA. ARTICULO 43 LEF.....	31
V.1.1 Las valoraciones del suelo se efectuaran con arreglo a los criterios establecidos en dicha ley.	31
V.1.2 Libertad estimativa y ponencias catastrales.....	32
V.1.3 Conocimiento directo del juez	33
V.1.4 Valor real de los bienes expropiados y clasificación de suelo.....	33
V.1.5 Artículo 43 y valoración de derechos reales sobre inmuebles.....	34
V.1.6 Experiencia de la Sala y libertad estimativa	35
V.2 FECHA DE VALORACIÓN DE LOS BIENES EXPROPIADOS	36
V.2.1 Aplicación específica del art. 24 de la Ley 6/98 con exclusión del art. 36 LEF	36
V.2.2 Procedimiento de tasación conjunta.	36
V.2.3 Fecha de valoración. Procedimiento de urgencia.	37
V.2.4 Retraso imputable a la Administración en iniciar el expediente de justiprecio	38
V.2.5 Notificación al expropiado	40
V.2.6 Valor que tengan los bienes al tiempo de inicio del expediente de justiprecio	42
V.2.7 Fecha de valoración en expropiación por ministerio de la ley	42
V.2.8 Fecha de valoración. Necesidad de acreditar la existencia de negociaciones.	42
V.3 VALORACIÓN DE ACUERDO CON LA CLASIFICACION DEL SUELO ..	44
V.3.1 Modificación de la clasificación del suelo por cambio de planeamiento	44
V.3.2 Valoración del suelo de acuerdo con el instrumento planificador vigente en el momento de iniciación del expediente de justiprecio.....	47
V.3.3 inobservancia del Decreto Ley 4/2000, en relación con la clasificación del suelo como no urbanizable	47
V.3.4 Valoración como suelo urbano	49
V.3.5 Valoración como suelo urbano no consolidado.....	51
V.3.6 Suelo urbanizable, delimitado y no delimitado	52
V.3.7 Valoración del suelo no urbanizable.....	52
V.3.8 Expectativas urbanísticas.....	56
V.3.9 Precios intervenidos.....	59
V.3.10 Mutuo acuerdo	64
V.3.11 Patrimonio municipal del suelo	66
V.4 METODO DE VALORACION	67
V.4.1 Indisponibilidad por las partes.....	67
V.4.2 En atención a la fecha de valoración	67
V.4.3 Compatibilidad de métodos de cálculo.....	68
V.4.4 Método residual dinámico y estático, funcionamiento y finalidad.....	68
V.5 METODO OBJETIVO	70
V.5.1 Solo aplicable a suelo urbanizable.....	70
V.5.2 Procedencia de acudir a los valores de VPO.	70
V.5.4 Improcedencia de calcular una media del valor de la vivienda libre y de la vivienda de protección oficial.....	76

V.6 METODO RESIDUAL	77
V.6.1 Imposibilidad de tomar en consideración el uso característico de vivienda de protección pública.....	77
V.6.2 Método residual estático	77
V.6.3 Diferencias entre el método residual dinámico y estático	78
V.6.4 Cálculo del valor catastral de acuerdo con el RD 1020/93.....	79
V.7 VALOR POR UNITARIO	80
V.7.1 Valor unitario y valor “por unitario	80
V.7.2 Valor unitario y Ponencias catastrales	83
V.7.3 Conceptos Valor de repercusión, valor unitario y valor por unitario	84
V.8 ARTICULO 27 DE LA LEY 6/98	86
V.8.1 Aplicación del artículo 27 en la redacción dada por la Ley 10/03	86
V.9 APLICACIÓN DEL COEFICIENTE L	88
V.10 APLICACIÓN DEL COEFICIENTE 1,40	89
V.11 PONENCIA DE VALORES	90
V.11.1 Pérdida de vigencia.....	90
V.11.2 Ponencia de valores y art. 145 del Reglamento de Gestión Urbanística. ...	91
V.11.3 Ponencia de valores. Aplicación anticipada	92
V.11.4 Ponencia de valores y modificación posterior del planeamiento.....	93
V.11.5 Falta de notificación de la ponencia de valores	96
V.11.6 Ponencia de valores. Aplicación retroactiva.....	97
V.11.7 Aplicación de una ponencia de valores no vigente.....	97
V.12 APROVECHAMIENTO	98
V.12.1 Conceptos	98
V.12.2 Aprovechamiento del entorno	101
V.12.3 Media ponderada de los aprovechamientos.....	103
V.12.4 Ambito espacial	104
V.12.5 Aplicación subsidiaria del art. 29 de la Ley 6/98	105
V.12.6 Aprovechamiento asignado por el planeamiento.....	105
V.12.7 Aprovechamiento lucrativo y aprovechamiento urbanístico	106
V.12.8 Exclusión de usos no susceptibles de apropiación privada	108
V.12.9 Aprovechamiento consolidado	110
V.12.10 Procesos de reurbanización.....	110
V.12.11 Aprovechamiento del aeropuerto de Madrid	112
VI VALORACION DE LA PRUEBA	113
VI.1 Carga de la prueba	113
VI.2 Valoración de la prueba. Presupuestos.....	114
VI.3 Admisión de pruebas	115
VI.4 prueba traída de otro proceso	118
VI.5 Valoración de documentos públicos y escrituras de compraventa.....	120
VI.6 Valoración del suelo rústico acudiendo a la experiencia de la Sala	123
VI.7 Valoración fincas que se dicen idénticas.....	124
VI.8 Aplicación por analogía de los valores pagados en otra expropiación.....	125

VI.9 Valoración de prueba pericial.....	126
VII. SISTEMAS GENERALES	127
VII.1 Sistemas supramunicipales	127
VII.2 Proximidad al núcleo urbano	131
VII.3 Vías de comunicación	131
VII.4 Doctrina sobre radiales.....	131
VII.5 AVE, sistema general que no crea ciudad.....	134
VII.6 Colegios	135
VII.7 Dotación pública que no crea ciudad	136
VII. 8 Sistema general Parques y parques urbanos	137
VII.9 Sistema general. Depuradora	140
VII.10 Sistema general. Ciudad del transporte.....	140
VII.11 Sistema general. Aeropuertos	141
VII.12 Depósito de residuos de demolición y construcción.....	144
VII.13 Cocheras del Metro de Madrid.....	144
VII.14 Cementerio de Valencia	146
VII.15 Encauzamiento río Llobregat. Sistema general supramunicipal.....	146
VII.16 Sistemas generales a partir de las Leyes 53/2002 y 10/2003	147
VIII. COSTES DE URBANIZACION.....	150
VIII.1 VPO y costes de urbanización	150
VIII.2 Ambitos de reforma, renovación o mejora urbana	152
VIII.3 Suelo urbano consolidado.....	153
IX INDEMNIZACIONES	154
IX.1 Inclusión dentro del justiprecio de las indemnizaciones a las que haya lugar.	154
IX.2 Derivadas de la legislación de carreteras	155
IX.3 Indemnizaciones derivadas de expropiación parcial	156
IX.4 Denegación de solicitud de expropiación total.....	158
IX.5 Recursos mineros	159
IX.5.1 Recursos mineros Sección A).....	160
IX.6 Restitución de bienes.....	163
IX.7 Vía de hecho	164
IX.7.1 Circunstancias en las que tiene lugar	164
IX.8 Plantaciones.....	166
IX. 9 Derechos arrendaticios	167
IX.9.1 Contrato de arrendamiento financiero.....	167
IX.9.2 posibilidad de impugnar el procedimiento expropiatorio	168
IX.9.2 Extinción del vínculo arrendaticio. Capitalización de rentas.	169
IX.9.3 Métodos de valoración	171
IX.9.4 Indemnización mejoras hechas por el arrendatario	174
IX.9.5 Identidad de arrendador y arrendatario	174
IX.10 Indemnización por edificaciones fuera de ordenación.....	175
IX.11 Indemnización por cese de negocio.....	176
IX.12 Estaciones de servicio	177
IX.13 Derechos de vuelo	179
IX.13.1 Edificaciones	180
IX.13.2 Edificación en ruina.....	180
IX. 14 Arbolado.....	180
IX.15 Molestias y pérdida de tranquilidad	181

IX.16 Bienes y derechos no incluidos en la relación de bienes y derechos	181
IX.17 Rápida ocupación	181
IX. 18 Colector	181
IX.19 Obligación de restitución al estado primitivo.....	183
IX.20 Pérdida de paso a nivel.....	184
IX.21 Ayudas comunitarias a la agricultura	184
X PREMIO DE AFECCION	185
X.1 Procedencia.....	185
X.2 No alcanza a las indemnizaciones	185
X.3 No inclusión del 5% en el importe fijado en el justiprecio.....	186
XI INTERESES	186
XI.1 Intereses legales ope legis	186
XI.2 Omisión de pronunciamiento por el Jurado.	187
XI.3 Imputación intereses de demora	187
XI.4 Fecha de devengo de intereses. Fecha de devengo de intereses.....	188
XI.5 Cómputo de los plazos.	188
XI.6 Cómputo de intereses. Reparcelación	189
XI.7 Devengo de intereses. Expropiación por ministerio de la ley	191
XI.8 Intereses de demora y aplicación del art. 1101 del Código Civil.....	192
XI.9 Intereses de demora y justiprecio determinado de mútuo acuerdo	192
X.10 Intereses de demora. Anatocismo.	193

I. CUESTIONES GENERALES

I.1 INFRACCION DE LA JURISPRUDENCIA

I.1.1 Necesidad de razonar la concreta aplicación de la misma.

Infracción de la jurisprudencia. Necesidad de razonar la concreta aplicación de la misma. Fecha de Sentencia: 18/12/2012 recurso Núm.: 2335/2010

Lo primero que se observa en el planteamiento de este motivo es que, fundándose en la infracción de la jurisprudencia, la parte se limita a citar una sentencia de este Tribunal Supremo, bien que la misma enumera una larga lista de otras que mantienen la misma doctrina, pero no razona la concreta aplicación de las mismas al caso, atendiendo a las circunstancias del mismo y su correspondencia con los presupuestos de aplicación y los hechos contemplados en la jurisprudencia citada, lo que por sí solo impide que el motivo prospere, pues *"...no basta la mera cita y transcripción parcial de una o varias sentencias de este Tribunal, sino que es necesario que se relacionen las circunstancias concurrentes en los precedentes citados con el caso examinado, lo que en este caso se ha omitido"* (Sentencias de 10 de octubre de 2004, y 3 de marzo y 7 de abril de 2005). Y como dice la sentencia de 27 de febrero de 2003, *"...en casación debe estudiarse en concreto cuál es el caso específico decidido en la sentencia alegada, y su similitud o identidad con el del pleito, pues sólo así puede juzgarse sobre su aplicabilidad al caso. Y esta labor debe hacerla la propia parte recurrente"*, añadiendo la de 5 de febrero de 2004, que *"...no es útil en casación la cita de pasajes sueltos de sentencias sin explicar el caso a que se refieren, la similitud o diferencia con el debatido y la razón de decidir del Tribunal, única forma de venir en conocimiento de la posible existencia de una infracción jurisprudencial"*.

I.1.2 Obligación de relacionar las circunstancias concurrentes en los precedentes citados con el caso examinado.

Alegación de infracción de jurisprudencia. Obligación de relacionar las circunstancias concurrentes en los precedentes citados con el caso examinado. Fecha de Sentencia: 17/12/2012 Recurso Núm.: 4865/2011

Efectivamente, no puede tenerse por correctamente invocada la jurisprudencia que se cita, dado que, en reiteradas ocasiones hemos dicho que, para que este motivo pueda prosperar, no basta la mera cita y transcripción parcial (que no se hace aquí) de una o varias sentencias de este Tribunal, sino que es preciso que se relacionen las circunstancias concurrentes en los precedentes citados con el caso examinado, cosa que se ha omitido ahora (por todas sentencias de 10 de noviembre de 2004 y 3 de marzo y 7 de abril de 2005). En este sentido, la sentencia de 5 de febrero de 2004 dijo que *"no es útil en casación la cita de pasajes sueltos de sentencias sin explicar el caso a que se refieren, la similitud o diferencia con el debatido y la razón de decidir del Tribunal, única forma de venir en conocimiento de la posible existencia de una infracción"*

jurisprudencial". Tales sentencias son citadas asimismo en la reciente sentencia de 21 de noviembre de 2011, recaída en recurso nº 2326/2008.

I.1.3 Valor de la jurisprudencia del TSJ

Valor de la jurisprudencia del TSJ. Fecha de Sentencia: 20/06/2012 Recurso Núm.: 3194/2009

En relación con este segundo motivo no está de más recordar que por Jurisprudencia, de conformidad con el art. 1.6 del Código Civil, sólo puede entenderse la doctrina que de modo reiterado establece el Tribunal Supremo al aplicar e interpretar la Ley, la costumbre y los principios generales del derecho, en su condición de órgano jurisdiccional superior en todos los órdenes excepto en materia de garantías constitucionales, de tal modo que cualquier interpretación de la legalidad ordinaria que puedan realizar otros tribunales, como en este caso el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, no constituye Jurisprudencia a los efectos de este precepto. Además, para que pueda sostenerse que ha existido infracción de la Jurisprudencia, es necesario, según reiterada doctrina de esta Sala, que existan al menos dos resoluciones judiciales.

I.2 INFRACCIÓN DEL ARTICULO 33 CE

I.2.1 Improcedencia de su invocación.

Infracción artículo 33 CE. No cabe invocar como infringido tal precepto cuando se ha determinado jurisdiccionalmente la compensación que es acorde con el ordenamiento jurídico. Fecha de Sentencia: 25/09/2012 Recurso Núm.: 5343/2009

En orden a la infracción que se denuncia del artículo 33.3 de la Constitución, en cuya virtud "nadie podría ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización", hemos sólo de señalar que ésta Sala y Sección viene reiterando (sentencias de 19 de septiembre de 1.998, 18 de octubre de 1.999 y 22 de enero y 5 de diciembre de 2.000) que el invocado artículo se limita a garantizar exclusivamente el justo precio atendiendo al valor de los bienes y derechos expropiados y la indemnización correspondiente con arreglo a la ley, de tal manera que no cabe invocar como infringido tal precepto cuando se ha determinado jurisdiccionalmente la compensación que es acorde con el ordenamiento jurídico.

Vulneración del art. 33 CE. Carece de virtualidad impugnatoria cuando, como aquí se trata, el tema de debate se circunscribe a la fijación del precio expropiatorio. Fecha de Sentencia: 18/09/2012 Recurso Núm.: 6000/2009

La infracción del artículo 33.3 de la CE carece de virtualidad impugnatoria cuando, como aquí se trata, el tema de debate se circunscribe a la fijación del precio expropiatorio. Recordemos que el ya citado artículo 23 de la Ley 6/1998 prevé que las valoraciones del suelo a efectos expropiatorios se efectuará con arreglo a los criterios en ella establecidos, y que el artículo 33.3 de la Constitución, que la recurrente aduce como

infringido, se remite a lo dispuesto en las leyes para fijar la indemnización (por todas, Sentencia de 3 de diciembre de 2010, recurso 5920/2006).

Además, debemos recordar que nuestra jurisprudencia ha venido reconociendo como principio rector del instituto expropiatorio que la indemnización que representa el justiprecio se debe corresponder con el valor económico del bien o derecho expropiado, siendo por ello preciso que entre éste y la cuantía de la indemnización exista un proporcional equilibrio, equilibrio que no puede hacerse depender de la cantidad solicitada por el expropiado o aquella que éste considera que es la adecuada, sino de lo que resulte de las valoraciones que con objetividad y rigor establezca el Jurado de Expropiación, o, en su defecto, de lo que resulte acreditado en el proceso a través de las correspondientes pruebas que se practiquen y que sirvan para enervar lo decidido por aquél (por todas, Sentencia de 25 de noviembre de 2011, recurso 1496/2008).

En el mismo sentido: *Fecha de Sentencia: 26/09/2012 Recurso Núm.: 5023/2009, Fecha de Sentencia: 26/09/2012 Recurso Núm.: 4967/2009, Fecha de Sentencia: 18/12/2012 recurso Núm.: 2335/2010.*

I.3 DESISTIMIENTO DE LA EXPROPIACION

I.3.1 Desistimiento de la expropiación por parte de la Administración.

Desistimiento de la expropiación por parte de la Administración. *Fecha de Sentencia: 05/12/2012 Recurso Núm.: 864/2010*

Sobre la actuación llevada a cabo por la Administración de desistimiento y, en definitiva, archivo del expediente expropiatorio inicial, recordar que sobre la procedencia o improcedencia de la revocación o desistimiento de la expropiación esta Sala tiene declarado que, si bien la paralización de un expediente expropiatorio obliga a la Administración a proseguirlo mediante los trámites correspondientes a la fijación del justiprecio hasta su terminación (Sentencias de esta Sala de 2 de marzo de 1988, 28 de septiembre de 1985, 21 de diciembre de 1990, 18 de febrero de 1993, 28 de marzo de 1995 y 21 de febrero de 1997), ello sólo tiene lugar cuando no concurren los presupuestos para el desistimiento, pues como declara la citada Sentencia de 21 de febrero de 1997, iniciado el expediente de justiprecio, la Administración expropiante, al menos cuando no se ha producido todavía la ocupación de los bienes expropiados, puede desistir expresa o tácitamente de la expropiación y, en este caso, no está obligada a proseguir el expediente expropiatorio, sino a indemnizar los daños y perjuicios originados a los expropiados.

La imposibilidad de desistir de la expropiación, como declaran las sentencias de 2 de junio de 1989 y 23 de marzo de 1993, se produce cuando ésta está ya consumada por haberse producido la ocupación material del bien expropiado o por haberse fijado el justiprecio, ya que entonces surge un derecho subjetivo del expropiado que no puede quedar vulnerado con un desistimiento. Se conculcaría lo dispuesto en el artículo 6.2 del Código Civil, según el cual la renuncia de los derechos reconocidos por las leyes sólo será válida cuando no contraríe el interés o el orden público ni perjudique a tercero.

I.3.2 Desistimiento de la expropiación. Presupuestos

Revocación o desistimiento de la expropiación. Es posible antes de la ocupación (levantamiento del acta de ocupación) de los bienes objeto de expropiación. Sentencia de 6 del 16 de Marzo del 2011 Recurso: 149/2007 (ROJ: STS 2430/2011)

“**SEGUNDO.-** (...). Sobre la procedencia o improcedencia de la revocación o desistimiento de la expropiación esta Sala tiene declarado que, si bien la paralización de un expediente expropiatorio obliga a la Administración a proseguirlo mediante los trámites correspondientes a la fijación del justiprecio hasta su terminación (Sentencias de esta Sala de 2 de marzo de 1988 , 28 de septiembre de 1985 , 21 de diciembre de 1990 , 18 de febrero de 1993 , 28 de marzo de 1995 y 21 de febrero de 1997), ello sólo tiene lugar cuando no concurren los presupuestos para el desistimiento, pues como declara la Sentencia de 21 de febrero de 1997 antes citada, iniciado el expediente de justiprecio, la Administración expropiante, al menos cuando no se ha producido todavía la ocupación de los bienes expropiados, puede desistir expresa o tácitamente de la expropiación y en este caso no está obligada a proseguir el expediente expropiatorio, sino a indemnizar los daños y perjuicios originados a los expropiados.

La imposibilidad de desistir de la expropiación, como declaran las sentencias de 2 de junio de 1989 y 23 de marzo de 1993 , se produce cuando ésta está ya consumada por haberse producido la ocupación material del bien expropiado o por haberse fijado el justiprecio, ya que entonces surge un derecho subjetivo del expropiado que no puede quedar vulnerado con un desistimiento del beneficiario de la expropiación y se conculcaría además lo dispuesto en el art. 6.2 del Código Civil , según el cual la renuncia de los derechos reconocidos por las leyes sólo será válida cuando no contrarie el interés o el orden público ni perjudique a terceros.”

II. JURADO DE EXPROPIACION FORZOSA

II.1 COMPOSICIÓN DEL JURADO

II.1.1 Cualificación inidónea del perito

Composición del Jurado. Cualificación inidónea del vocal técnico. La incorrecta composición del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa, por carecer sus vocales de la titulación exigible por el artículo 32.1 de la Ley de Expropiación Forzosa, no constituye una causa de nulidad de pleno derecho. Fecha de Sentencia: 28/11/2012 Recurso Núm.: 6761/2009.

El motivo así planteado no puede prosperar, pues, en lo que atañe a la condición del vocal técnico del Jurado, que según el art. 32.1.b) de la Ley de Expropiación Forzosa, variará según la naturaleza del bien objeto de expropiación, la parte defiende que en este caso debió recaer en Arquitecto Superior, pero con ello no se atendería a lo previsto en dicho precepto, que establece que será un Ingeniero Agrónomo cuando se trate de fincas rústicas, como es el caso que nos ocupa.

A ello cabe añadir, que aun en el caso de deficiente conformación del Jurado de Expropiación, como ha dicho esta Sala en Sentencia de 15/06/2010 en relación a la Sentencia de 30 de junio de 2001, *"esta Sala, modificando la inicial orientación jurisprudencial, ha declarado a partir de su Sentencia de 30 de enero de 1998 (recurso de casación 5405/1993, fundamento jurídico primero «in fine»), seguida, entre otras, por las de 18 de mayo de 1998, 9 de octubre de 1999, 27 de mayo de 2000, 8, 17 y 27 de marzo de 2001, que la incorrecta composición del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa, por carecer sus vocales de la titulación exigible por el artículo 32.1 de la Ley de Expropiación Forzosa, no constituye una causa de nulidad de pleno derecho, sino un defecto formal determinante de su anulación exclusivamente cuando, conforme al artículo 63.2 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, impida al acto alcanzar su fin o haya producido indefensión, supuestos ambos que no concurren en este caso, en que tanto en la vía previa como en sede jurisdiccional los propietarios han tenido la oportunidad de alegar lo que a su derecho ha convenido y de utilizar los medios de prueba oportunos para justificar cumplidamente el valor del terreno expropiado"*. Criterio este plenamente aplicable al caso.

En el mismo sentido: **Sentencia de 12 Feb. 2009, rec. 3885/2005, Sentencia de 14 Jul. 2009, rec. 5907/2007**

Cualificación del perito. No existe un monopolio de los ingenieros agrónomos para tasar fincas rústicas, salvo que, como ya hemos apuntado, se atienda a su aprovechamiento agrícola. Fecha de Sentencia: 28/03/2012 recurso Núm.: 1679/2009

El motivo así formulado será desestimado como ya lo fue en nuestra Sentencia de 27 de abril de 2009, dictada en el recurso de casación 1126/2008 interpuesto por la misma entidad mercantil recurrente, sobre la base de idéntico argumento impugnatorio y en referencia al mismo proyecto de expropiación que subyace en el presente recurso. Dijimos allí lo siguiente:

"ACCESOS estima infringidos los artículos 24 de la Constitución y 340 de la Ley de Enjuiciamiento civil por fundarse la sentencia recurrida en el dictamen pericial emitido por un arquitecto superior, que carece de los conocimientos y de la titulación requeridos para valorar suelos no urbanizables. Resulta evidente, y nadie lo discute, que, como hoy precisa el apartado 1 del mencionado precepto de la Ley procesal civil, los peritos han de contar con la titulación oficial requerida para la materia objeto de dictamen. Así lo ha venido sosteniendo la jurisprudencia desde antiguo, trasladando a los peritos judiciales las determinaciones dispuestas en el artículo 32, apartado 1, letra b), de la Ley de Expropiación Forzosa, en relación con los vocales técnicos de los jurados de expropiación. Según esa jurisprudencia, para gozar de la fuerza necesaria a fin de desvirtuar la presunción de acierto de que gozan las decisiones valorativas de tales jurados los dictámenes periciales han de ser rendidos por profesionales con el diploma adecuado a la naturaleza de los bienes y derechos objeto de valoración. La sentencia de 6 de abril de 1994 (casación 354/92, FJ 3º), que cita la entidad recurrente en su escrito de interposición, es un exponente de esta línea jurisprudencial. Ahora bien, como indica el repetido artículo 340 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, también ha de tomarse en consideración la naturaleza del dictamen. Con ello quiere decirse que para valorar una finca rústica resulta imprescindible la intervención de un ingeniero

agrónomo si se practica en función de su aprovechamiento agropecuario, pero no lo será tanto si se trata de tasar su valor en el mercado inmobiliario. Por ello, la jurisprudencia ha admitido que el vocal técnico del Jurado y, por consiguiente, el perito que dictamina en la fase contencioso-administrativa sea un arquitecto aun cuando se trate de tasar una finca rústica, si, haciendo abstracción de su condición de tal, se atiende a su vocación urbana o a unas concretas expectativas urbanísticas [sentencias de la antigua Sala Quinta de 31 de octubre de 1983 (apelación 54.142, 2º considerando) y 19 de septiembre de 1986 (apelación 555/85, FJ 2º)]. Aún más, tratándose de emplear el método de comparación previsto en el artículo 26, apartado 1, de la Ley 6/1998, enderezado a obtener el precio real que tienen en el mercado las fincas no urbanizables, nada impide que incluso puedan dictaminar los agentes de la propiedad inmobiliaria [véase la sentencia de 29 de mayo de 2007 (casación 1571/04, FJ 2º)]. No existe, pues, un monopolio de los ingenieros agrónomos para tasar fincas rústicas, salvo que, como ya hemos apuntado, se atienda a su aprovechamiento agrícola o, como indica el segundo apartado del citado artículo 26, a la capitalización de las rentas reales o potenciales del suelo".

En el mismo sentido: **Sentencia 27-4-2009 Recurso nº 1126/2008**

Composición del jurado. Cualificación del perito. La finalidad perseguida por el indicado precepto es garantizar que los miembros del Jurado poseen los conocimientos suficientes en relación con la naturaleza de los bienes expropiados. Fecha de Sentencia: 15/06/2010 Recurso Núm.: 2675/2006

El motivo así planteado no puede prosperar, pues, en lo que atañe a la condición del vocal técnico del Jurado, que según el art. 32.1.b) de la Ley de Expropiación Forzosa, variará según la naturaleza del bien objeto de expropiación, la parte defiende que en este caso debió recaer en Ingeniero de Montes, pero con ello no se atendería a lo previsto en dicho precepto, que se refiere a dicho profesional "cuando el principal aprovechamiento de la finca expropiada sea el forestal", circunstancia que difícilmente puede identificarse con la expropiación que se refiere a la extinción de un contrato de arrendamiento que afecta a un negocio de venta y fabricación de maderas que se desarrolla en un local industrial, en definitiva cuando lo que se expropia afecta a una actividad industrial, aunque esta corresponda al sector de la madera, pero que nada tiene que ver con el aprovechamiento forestal de una finca expropiada. No debe olvidarse que la finalidad perseguida por el indicado precepto es garantizar que los miembros del Jurado poseen los conocimientos suficientes en relación con la naturaleza de los bienes expropiados, circunstancia que justifica la Sala de instancia a la vista de los distintos extremos valorados por el Jurado (capitalización por diferencia de rentas, gastos de traslado, gastos de personal, pérdidas de beneficios por paralización y pérdida de clientela), considerando que a tal efecto un Economista es técnico idóneo.

A ello cabe añadir, que aun en el caso de deficiente conformación del Jurado de Expropiación, como señala la sentencia de 30 de junio de 2001, "esta Sala, modificando la inicial orientación jurisprudencial, ha declarado a partir de su Sentencia de 30 de enero de 1998 (recurso de casación 5405/1993, fundamento jurídico primero «in fine»), seguida, entre otras, por las de 18 de mayo de 1998, 9 de octubre de 1999, 27 de mayo de 2000, 8, 17 y 27 de marzo de 2001, que la incorrecta composición del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa, por carecer sus vocales de la titulación exigible por el artículo 32.1 de la Ley de Expropiación Forzosa, no constituye una causa

de nulidad de pleno derecho, sino un defecto formal determinante de su anulación exclusivamente cuando, conforme al artículo 63.2 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, impida al acto alcanzar su fin o haya producido indefensión, supuestos ambos que no concurren en este caso, en que tanto en la vía previa como en sede jurisdiccional los propietarios han tenido la oportunidad de alegar lo que a su derecho ha convenido y de utilizar los medios de prueba oportunos para justificar cumplidamente el valor del terreno expropiado". Criterio plenamente aplicable al caso, en el que, como señala la sentencia de instancia, *"ante el Tribunal han intervenido como peritos designados judicialmente un Arquitecto, un Ingeniero Industrial y un Economista, por lo que se dispone de elementos de juicio suficientes para resolver sobre el fondo de la cuestión suscitada, y así lo entiende también "Maderas Vitores, S. A." que solicita un pronunciamiento sobre el fondo del asunto."*

II.1.2 Imparcialidad del Vocal Técnico

Imparcialidad de tal vocal técnico por su condición de funcionario de la Administración. Fecha de Sentencia: 15/06/2010 Recurso Núm.: 2675/2006

Finalmente y en cuanto a la referencia a la imparcialidad de tal vocal técnico por su condición de funcionario de la Administración, baste señalar, con la sentencia de 4 de marzo de 2000, que es la propia Ley de Expropiación Forzosa (artículo 32.1.b) y su Reglamento (artículo 103) los que establecen la composición de aquél, y, entre sus vocales, se incluye un funcionario técnico designado por la Administración expropiante, sin que ello atente a la imparcialidad de dicho órgano, cuyo carácter arbitral y plural justifica que uno de sus miembros sea designado por la Administración.

II.1.3 Incompatibilidad de uno de sus miembros.

Composición del Jurado y posible incompatibilidad de uno de sus miembros.

Hay que tener en cuenta, además, que la adopción de acuerdos "por mayoría de votos" es el modo legalmente previsto de toma de decisiones de los Jurados Provinciales de Expropiación Forzosa, tal como se desprende del art. 33.2 LEF ; y, por ello mismo, no cabe restar credibilidad a los acuerdos de dichos órganos por el hecho de que no hayan sido adoptados unánimemente por todos sus miembros. La afirmación de que la presunción de legalidad y acierto no rige en el presente caso carece, así, de fundamento. En fin, la circunstancia de que el Arquitecto de Hacienda que tomó parte en el Jurado fuera la misma persona que había elaborado las Ponencias Catastrales usadas para la fijación del justiprecio no implica la invalidez del acuerdo del Jurado; y ello porque no consta que dicho miembro del Jurado estuviera incurso en una causa de incompatibilidad, ni que sobre él pesara un deber de abstención. La recurrente no da ningún argumento en este sentido, sino que se limita a sostener que la presencia de dicho Arquitecto de Hacienda mina la credibilidad del Jurado. Pero lo decisivo es que, no habiendo incompatibilidad o deber de abstención, la composición del órgano es ajustada a derecho y, por consiguiente, sus acuerdos despliegan los efectos que normalmente les corresponden."

II.2 PRESUNCION DE ACIERTO DEL JURADO

II.2.1 Presunción de naturaleza iuris tantum.

Presunción de acierto del Jurado. Presunción de naturaleza iuris tantum, puede y debe ser revisada en vía jurisdiccional. Fecha de Sentencia: 17/12/2012, Recurso Núm.: 1502/2010

Es doctrina reiterada de esta Sala, que recoge entre otras muchas la sentencia de 16 de mayo de 2007 (recurso 10101/2003), que los acuerdos de los Jurados de Expropiación Forzosa, gozan de la presunción de veracidad, legalidad y acierto, por lo que sus decisiones merecen ser acogidas con el crédito y autoridad que se desprende de su doble composición técnica y jurídica, y de su permanencia y especialización, si bien siendo tal presunción de naturaleza iuris tantum, puede y debe ser revisada en vía jurisdiccional.

Ahora bien, para que esta presunción sea desvirtuada, como indica la sentencia antes citada "es necesario que se haga prueba suficiente de infracción legal, notorio error de hecho o desafortunada apreciación de los elementos de prueba existentes en el expediente, cuya acreditación corresponde a la parte que impugna los acuerdos del Jurado de Expropiación, en la que recae el "onus probandi", que es quien debe ofrecer los elementos de prueba con todas las garantías procesales".

Es preciso, por lo tanto, que la prueba resulte idónea a tal fin, tanto en lo que se refiere al empleo de los métodos y criterios que han de aplicarse para obtener la correspondiente valoración, como en la justificación de los datos tomados en consideración, que se opongan a las apreciaciones de Jurado, poniendo de manifiesto una errónea valoración y desvirtuando la presunción de acierto de sus acuerdos.

En el mismo sentido: *Fecha de Sentencia: 04/12/2012 Recurso Núm.: 1849/2010, Fecha de Sentencia: 18/09/2012 Recurso Núm.: 6000/2009, Fecha de Sentencia: 19/06/2012 Recurso Núm.: 3245/2009*

II.2.2 Fuerza persuasiva del informe del perito judicial

Presunción de acierto del jurado. El informe de un perito judicial, por las especiales garantías de que está revestida su designación y por el examen crítico a que es sometido su parecer, tiene frecuentemente una fuerza persuasiva superior a otros medios de prueba; pero ello no significa que esos otros medios de prueba no puedan razonablemente conducir a la conclusión de que el acuerdo del Jurado está equivocado. Fecha de Sentencia: 26/09/2012, Recurso Núm.: 5659/2009

Y debemos añadir ahora, siguiendo lo expresado en la mencionada sentencias de esta Sala de 13 de junio de 2012 lo siguiente: "... en relación al principio de presunción de acierto de los acuerdos del Jurado, no puede olvidarse que la doctrina sobre la materia establece que tal principio, habida cuenta su naturaleza de presunción "iuris tantum", puede desvirtuarse mediante prueba en contrario, fundamentalmente, por medio de prueba pericial. Ahora bien, para que tal efecto se produzca es necesario aportar al proceso una prueba de tal naturaleza apta a dicho fin y que según reiterada jurisprudencia de esta Sala, la citada presunción de acierto puede ser destruida, en principio, por cualquier medio de prueba admitido en derecho y debidamente valorado

por el órgano judicial. Véanse, entre otras muchas, las sentencias de 5 de abril de 2001, 1 de febrero de 2003 y 10 de octubre de 2006. Ciertamente, el informe de un perito judicial, por las especiales garantías de que está revestida su designación y por el examen crítico a que es sometido su parecer, tiene frecuentemente una fuerza persuasiva superior a otros medios de prueba; pero ello no significa que esos otros medios de prueba no puedan razonablemente conducir a la conclusión de que el acuerdo del Jurado está equivocado. De esta manera, la Sala de instancia procede, en su fundamento de derecho tercero, a valorar el informe pericial aportado por los expropiados junto con la hoja de aprecio, prueba ésta que pudo haber sido desvirtuada a través de la proposición, en el trámite procesal oportuno, de las pruebas que la Administración recurrente tuviese por conveniente a los efectos de apoyar su pretensión, por lo que de la falta de práctica de toda prueba en contrario no se puede deducir que la apreciación por la Sala de instancia de las distintas pruebas obrantes en las actuaciones conlleve la vulneración de la jurisprudencia en relación con la presunción de acierto de los acuerdos del Jurado".

En el mismo sentido: **Fecha de Sentencia: 13/06/2012 Recurso Núm.: 3173/2009**

II.2.3 No necesidad de destrucción por prueba pericial insaculada.

Presunción de acierto del jurado y no necesidad de destrucción por pericial insaculada. Fecha de Sentencia: 23/07/2012, Recurso Núm.: 3888/2009

Esta Sala ha negado, en su sentencia de 8 de noviembre de 2011 (recurso 2874/08), que sólo sea eficaz para destruir la presunción de acierto de la valoración del Jurado el dictamen del perito de designación judicial, admitiendo que puede lograr dicho resultado cualquier medio de prueba admitido en derecho:

“No obstante, a mayor abundamiento, cabe hacer otras dos observaciones conducentes a idéntica conclusión. Por un lado, si bien es cierto que una antigua corriente jurisprudencial exigía dictamen de perito designado mediante insaculación para que, de resultar aquél convincente, pudiera destruirse la presunción de acierto del acuerdo del Jurado, hace ya tiempo que la jurisprudencia de esta Sala no se orienta en ese sentido. Como es sabido, de conformidad con la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero de 2000, la prueba pericial consiste normalmente en informe pericial de parte; y dado que en el proceso contencioso-administrativo, según dispone el art. 60.4 LJCA, "la prueba se desarrollará con arreglo a las normas generales establecidas para el proceso civil", a lo dispuesto por el art. 360 LEC sobre el informe parcial de parte como modo normal de la prueba pericial ha de estarse. Si a ello se añade que la ley no impone ninguna clase de prueba tasada para destruir la presunción de acierto de los acuerdos del Jurado, sólo cabe concluir que ese resultado puede lograrse mediante cualquier medio de prueba admitido en derecho. Cuestión distinta, por supuesto, es la valoración que el órgano judicial haga del material probatorio, que en todo caso habrá de ser motivada y razonable. Véanse en este sentido, entre otras muchas, las sentencias de esta Sala de 21 de septiembre de 2001 y 18 de octubre de 2011.”

Por tanto, la ausencia de una prueba pericial judicial no significa que no se pueda desvirtuar la presunción de acierto y legalidad del acuerdo del jurado mediante otro tipo de pruebas, debiendo en todo caso el órgano judicial valorar todo el material probatorio existente, que es en definitiva lo que hace la sentencia de instancia.

II.2.4 Inexistencia cuando se concluye que no es ajustado a derecho

Presunción de legalidad del acuerdo del jurado. No existe cuando se concluye que no es ajustado a derecho. Fecha de Sentencia: 10/07/2012, Recurso Núm.: 3989/2009

Como es bien sabido, una jurisprudencia ya muy señera consagra la llamada presunción de legalidad y acierto de los acuerdos de los Jurados de Expropiación. En lo atinente al acierto, ese principio jurisprudencial significa que la valoración hecha por el Jurado sólo puede invalidarse si se ha practicado prueba válida en derecho y si, una vez debidamente examinada y valorada, el tribunal la encuentra convincente. De lo contrario, hay que estar a la valoración del Jurado. Ahora bien, el mencionado principio jurisprudencial tiene que ver también con la legalidad; y esta faceta es necesariamente previa a la relativa al acierto: si se concluye que el acuerdo del Jurado no es ajustado a derecho, deja de tener sentido preguntarse si es acertado en su valoración económica del bien expropiado.

De aquí que, una vez comprobado que el acuerdo del Jurado se había desviado de la legalidad al utilizar un método de valoración equivocado, la sentencia impugnada hubiera debido anularlo. Al no haberlo hecho así, incurre en incongruencia interna, por lo que el motivo primero debe ser estimado.

II.2.5 Jurados autonómicos y presunción de acierto

Jurados autonómicos y presunción de acierto

Fecha de Sentencia: 16/07/2012 Recurso Núm.: 5005/2009

El cuestionamiento de la aplicación de la presunción de acierto al Jurado, basado únicamente en su “composición diferente” a la que tenían estos órganos cuando se estableció la presunción, no es compartida por esta Sala, que ha señalado, entre otras en la sentencia de 3 de mayo de 2012 (recurso 2012/09), que las sentencias del Tribunal Constitucional 251/06, 315/06 y 364/06 no apreciaron tacha alguna de inconstitucionalidad en la constitución de los órganos tasadores administrativos de naturaleza autonómica, por lo que no es posible oponer reparos a la bondad jurídica de sus decisiones sobre justiprecio con base en la sola circunstancia de su composición, debiendo tenerse en cuenta que el Jurado de expropiación autonómico, como también el Jurado de expropiación estatal, han de decidir sobre el justiprecio de acuerdo con los criterios de valoración legalmente establecidos, por lo que finalmente el acierto o no de sus decisiones viene determinado por la correcta aplicación de dichos criterios valorativos.

Jurados autonómicos y garantías de imparcialidad

Fecha de Sentencia: 28/05/2012 recurso Núm.: 3126/2009

Las sentencias de este Tribunal Supremo de 8 de septiembre de 2011 (recursos 5912/08, 5943/08 y 6106/08) y 21 de febrero de 2012 (recurso 81/09), no comparten tales conclusiones, por los siguientes razonamientos:

"Tales argumentos de la Sala de instancia vienen a expresar un juicio apodíctico sobre una presunta falta de imparcialidad y objetividad del Jurado Territorial de Expropiación de la Comunidad de Madrid -frente a los Jurados Provinciales de Expropiación Forzosa-, sin otro fundamento que la composición del mismo que, según el Tribunal "a quo", no garantiza la neutralidad del mismo. Aserto este que ha de ponerse en relación con lo declarado en sede constitucional, como nos muestra la citada STC 251/2006, de 25 de julio, a la que han seguido otras como la STC 315/2006, de 8 de noviembre y la STC 364/2006, de 20 de diciembre, para las que la constitución de esta clase de órganos tasadores administrativos de naturaleza autonómica no merece tacha alguna de inconstitucionalidad. En este sentido, es ilustrativo el razonamiento con el que concluye la STC 251/2006 al señalar que "debemos confirmar ahora que la posición de igualdad de los españoles en el ejercicio de sus derechos fundamentales (conectados en este caso al derecho de propiedad regulado en el art. 33 CE) resulta asegurada por las "garantías expropiatorias de carácter patrimonial y procedimental [que] han de ser establecidas en exclusiva por la legislación del Estado" (STC 319/1993, de 27 de octubre, FJ 4, con remisión a las SSTC 37/1987, de 26 de marzo, y 186/1993, de 7 de junio), sin que dichas garantías deban ser satisfechas, en los casos en que las Comunidades Autónomas disponen de competencias normativas y de ejecución en las materias sustantivas, mediante la exigencia de la normativa estatal a través de órganos de igual composición". Ello se engarza con lo expresado previamente en la sentencia al reconocer que "no cabe desconocer que la exposición de motivos de la Ley de expropiación forzosa pone el acento en la objetividad de su regulación, objetividad que se asienta en un triple eje: en un procedimiento reglado, en la determinación del justiprecio con arreglo a criterios fijados por el legislador y en la instrumentación del sistema por el Jurado provincial de expropiación. Sin embargo, ahora procede recordar que aquella intención del legislador se materializó en un marco jurídico por completo diferente al establecido por nuestra Constitución, lo que exige que proyectemos el criterio del legislador preconstitucional sobre el sistema de categorías de reparto competencial relativo a la institución de la expropiación forzosa contenida en aquélla. En este sentido, ya hemos visto que los dos primeros elementos del sistema (procedimiento y reglas de determinación del justiprecio) constituyen el núcleo de "la legislación sobre expropiación forzosa" que corresponde establecer al Estado (art. 149.1.18 CE)".

Admitida pues la constitucionalidad de la composición del órgano tasador autonómico, ningún reparo cabe oponer entonces con base en esta sola circunstancia a la bondad jurídica de la decisión sobre el justiprecio que el mismo adopte. Nótese a este respecto que el Jurado de expropiación autonómico, como también el Jurado de expropiación estatal, han de decidir sobre el justiprecio de acuerdo con criterios de valoración legalmente establecidos, por lo que finalmente el acierto o no de sus decisiones viene determinado por la correcta aplicación de dichos criterios valorativos.

Ahora bien, el que la constitución del Jurado Territorial de Madrid no infrinja la Constitución, no quiere decir, y eso es lo que cuestiona la sentencia recurrida, que sus acuerdos están presididos por la presunción de legalidad y acierto, reconocida la primera, la de legalidad, a todo acto administrativo en el artículo 57.1 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y que exige para desvirtuarla acreditar error de derecho o incorrección jurídica; y la segunda, la de acierto, reconocida por una reiterada doctrina

jurisprudencial, referida esencialmente a los Jurados Provinciales de Expropiación, que no solo 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 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.

Recordemos que la Administración, en virtud del principio de legalidad administrativa, goza de la presunción de que ejerce sus facultades con arreglo a Derecho. Todo acto administrativo, expresión jurídica por antonomasia del ejercicio de las facultades administrativas, cualquiera que sea el órgano o Administración que lo dicte, goza de la presunción de legalidad que le atribuye específicamente el artículo 57.1 de la Ley 30/1992 y que, en todo caso, exige una valoración por parte del órgano jurisdiccional llamado a controlar su legalidad en orden a si dicha presunción ha sido eficazmente desvirtuada. Junto a esa presunción de legalidad o validez del acto administrativo también cabe hablar de una presunción de imparcialidad u objetividad del órgano o funcionario autor del mismo, tal y como reconoce la Sentencia de 27 de marzo de 2003 dictada por la Sala especial del artículo 61 LOPJ de este Tribunal Supremo cuando, con referencia a los funcionarios de los Cuerpos y Fuerzas de Seguridad del Estado, se subraya que su actuación se desarrolla "con plena imparcialidad y sometimiento no menos pleno a la Ley y al Derecho", realidad esta que "no supone sino una particularización de la regla más general de sujeción a la legalidad de todos los poderes públicos españoles, como único cauce viable para conseguir un verdadero reinado del Estado de Derecho", y que se traduce en marco jurídico general que "permite precaver cualquier desviación de aquel mandato de plena sujeción a la legalidad y de imparcialidad". Concretamente, "el artículo 9.1 de la misma Constitución expresa que tanto los ciudadanos como, en lo que ahora interesa, los poderes públicos, están «sujetos a la Constitución y al resto del Ordenamiento Jurídico»". En parecida dirección, el artículo 103.1 de esa misma norma suprema previene que la Administración Pública (en la que sin duda alguna quedan insertos los funcionarios policiales) "sirve con objetividad los intereses generales y actúa (...) con sometimiento pleno a la ley y al Derecho". El apartado 3 de este mismo precepto previene que la ley regulará el estatuto de los funcionarios públicos y, dentro de éste, "las garantías para la imparcialidad en el ejercicio de sus funciones". Reglas paralelas de sujeción a la ley y de imparcialidad de los funcionarios públicos, en cuanto personas que desempeñan la actividad administrativa (de la que participan aquellos miembros de los Cuerpos y Fuerzas de Seguridad), contiene la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, que, en su artículo 3, estatuye: "Las Administraciones públicas sirven con objetividad los intereses generales (...) con sometimiento pleno a la Constitución, a la Ley y al Derecho".

Pues bien, a la vista de las consideraciones precedentes, podríamos afirmar que en el caso enjuiciado el proceder del Tribunal "a quo" no ha sido correcto al prescindir de toda consideración hacia el acuerdo del Jurado Territorial de Expropiación de la Comunidad de Madrid, sin otra base que la no del todo explicada falta de neutralidad de dicho órgano administrativo y con el olvido de que dicho acuerdo es, ni más ni menos, el acto administrativo objeto de impugnación jurisdiccional en la instancia, esto

es, el acto que ha culminado el procedimiento expropiatorio en su fase de justiprecio, o si se quiere, incurriendo en un claro error conceptual al calificarlo como un "documento administrativo más de los que integran el expediente".

Pero en cualquier caso, con independencia del desacierto de los calificativos empleados por la Sala de instancia con respecto a la resolución administrativa objeto de impugnación jurisdiccional, lo cierto es que la "ratio decidendi" del fallo de la sentencia recurrida descansa no precisamente en la referida negación de la presunción "iuris tantum" de legalidad y acierto del acuerdo del Jurado Territorial de Expropiación de la Comunidad de Madrid y sí, como no podía ser de otra manera, en el examen de la prueba practicada en tanto que mecanismo idóneo para desvirtuar aquella presunción."

En el mismo sentido: **Fecha de Sentencia: 08/05/2012 recurso Núm.: 2090/2009**

II.3 MOTIVACION DE LA RESOLUCION DEL JURADO

II.3.1 Requisitos

Motivación de la resolución del Jurado. Cumple los deberes de motivación indicando los criterios aplicados y los factores tomados en consideración. Fecha de Sentencia: 17/12/2012, Recurso Núm.: 1502/2010

El artículo 35 LEF establece que la resolución del Jurado de Expropiación habrá de ser necesariamente motivada, razonando los criterios de valoración seguidos por el mismo en relación con lo dispuesto en la propia Ley. En la interpretación del indicado precepto, la jurisprudencia de este Tribunal ha señalado, entre otras en la sentencia de 12 de febrero de 2008 (recurso 9262/04), que el artículo 35 LEF no exige una exhaustiva expresión de los elementos tenidos en cuenta para la determinación del justiprecio, sino que el Jurado cumple los deberes de motivación indicando los criterios aplicados y los factores tomados en consideración, de tal forma que permitan al interesado conocer las razones que han llevado a la decisión, posibilitando de esta forma su impugnación si estima que es contraria a derecho.

Motivación de la resolución del Jurado. Basta con que la argumentación, aunque breve, sea racional y suficiente, permitiendo al interesado conocer las razones que han llevado a la decisión y fundar adecuadamente una posible impugnación.

Fecha de Sentencia: 12/11/2012 Recurso Núm.: 6103/2009

Dicho esto, en relación con la cuestión que plantea este motivo de casación hay que señalar, como dijimos en nuestra reciente Sentencia de 25 de septiembre de 2012 (Rec. 6201/2009), que, conforme a nuestra jurisprudencia, para entender satisfecha la exigencia de motivar que impone a los Jurados de Expropiación el artículo 35, apartado I, de la Ley sectorial, basta con que la argumentación, aunque breve, sea racional y suficiente, permitiendo al interesado conocer las razones que han llevado a la decisión y fundar adecuadamente una posible impugnación, propiciando así su defensa frente a la actuación que considere perjudicial a sus intereses. No se exigen, pues, numerosas y

abundantes consideraciones, siendo bastante la mención genérica de los criterios utilizados y la referencia a los elementos o factores comprendidos en la estimación, sin necesidad de señalar actos circunstanciales. En definitiva, es suficiente con que la motivación sea referible al caso cuestionado y contenga la expresión de cuáles son los derechos y bienes a justipreciar, no exigiéndose, pues, numerosas y abundantes consideraciones, siendo bastante la mención genérica de los criterios utilizados y la referencia a los elementos o factores comprendidos en la estimación (Sentencias de la antigua Sala Quinta de 2 de julio de 1980 (apelación 52.980, 4º considerando de la sentencia apelada); 9 de junio de 1987 (apelación 503/1986, 2º considerando); y de esta Sala Tercera de 5 de mayo de 1992 (apelación 389/89, FJ 1º); 11 de octubre de 1997 (apelación 912/93, FJ 2º); 29 de noviembre de 2001 (casación 4868/97, FJ 2 º); y 12 de febrero de 2008 (casación 9262/04, FJ 3º)), sin necesidad de señalar actos circunstanciales (Sentencia de la antigua Sala Quinta de 26 de mayo de 1983 (apelación 53.975, 2º considerando de la sentencia apelada)) ni exponer una argumentación exhaustiva (Sentencia de la antigua Sala Quinta de 28 de mayo de 1982 (apelación 53.584, 2º considerando de la sentencia apelada)). En definitiva, es suficiente con que la motivación sea referible al caso cuestionado y contenga la expresión de cuáles son los derechos y bienes a justipreciar (Sentencias de la antigua Sala Quinta de 12 de junio de 1982 (apelación 53.385, 7º considerando de la sentencia apelada) y 27 de enero de 1984 (apelación 54.867, 2º considerando).

Tales exigencias se cumplen por la decisión del Jurado objeto del proceso contencioso-administrativo del que dimana este recurso de casación, pues, en definitiva, ofrece, para valorar los bienes expropiados, una motivación amplia y genérica, que es la respuesta adecuada a una pretensión, fijada en la hoja de aprecio, de las mismas características.

En el mismo sentido: *Fecha de Sentencia: 08/02/2012 recurso Núm.: 5467/2008, Sentencia de 2 Mar. 2009, rec. 6753/2005*

II.3.2 Impugnación falta de motivación.

Impugnación de falta de motivación de la resolución del jurado. *Fecha de Sentencia: 26/06/2012, Recurso Núm.: 3244/2009*

Una consideración previa cabe hacer en relación con los motivos segundo a décimo y que evidencia una deficiente formulación de los mismos. En todo ellos, como denominador común, se denuncia la infracción del artículo 35 de la LEF, aduciendo el recurrente que el acuerdo del Jurado adolece de falta de motivación, poniendo así de manifiesto que la crítica se dirige contra la legalidad de la actividad administrativa más que contra la sentencia recurrida, técnica procesal que resulta ajena al objeto y finalidad del recurso de casación, en el cual la crítica debe dirigirse sobre la sentencia recurrida, denunciando las eventuales infracciones jurídicas en que pudiera haber incurrido dicha sentencia, y no contra el acto impugnado, pues no es factible depurar a través del recurso de casación las irregularidades originadas en vía administrativa, pues, como extraordinario que es, las facultades del Tribunal llamado a conocer del mismo están limitadas, no correspondiéndole un conocimiento plenario del objeto del proceso, sino tan sólo el enjuiciamiento de la sentencia de instancia y no la resolución administrativa

impugnada (por todas, sentencias de 4 de marzo de 1996, 17 de julio de 2000, 13 de mayo de 2004 y 2 de diciembre de 2009).

En el mismo sentido: **Fecha de Sentencia: 25/04/2012 Recurso Núm.: 1224/2009, Fecha de Sentencia: 06/02/2012 Recurso Núm.: 6430/2008**

Falta de motivación de la resolución del Jurado y necesidad de acreditar el valor que se reclama. Sentencia de 30 Abr. 2012, rec. 2053/2009.

“QUINTO.- (...).

...el defecto de motivación del Acuerdo del Jurado no dispensa al expropiado de la carga de acreditar el mayor valor que reclama, y la Sala de instancia razona en este punto que el informe emitido por el perito judicial D. Dimas no indica si los precios que contiene dicho informe de transacciones testigo son consecuencia de acuerdos o de simples ofertas, ni si en definitiva dichos precios han sido firmes, y lo que la Sala de instancia considera más importante, tampoco indica el informe pericial cual ha sido la fuente de los datos que se incluyen en el mismo, por todo lo cual la sentencia de instancia indica, como conclusión de su valoración de la prueba pericial, que la misma carece de virtualidad para destruir la presunción de acierto del Acuerdo del Jurado.”.

II.4 FALTA DE RESOLUCION DEL JURADO

II.4.1 Falta de resolución del Jurado y silencio positivo. Silencio positivo por falta de resolución del jurado. Fecha de Sentencia: 22/02/2012, Recurso Núm.: 197/2009

En consecuencia lo que se está planteando en este motivo casacional es la existencia o no de un silencio positivo de acuerdo con lo dispuesto en el art. 43 de la Ley 30/92, por el hecho de tratarse de un expediente administrativo iniciado a solicitud del interesado.

Dicho motivo, así planteado, nunca podría prosperar ya que, aunque se trate de una expropiación iniciada por solicitud del propio expropiado, la falta de resolución por parte del Jurado de Expropiación solo sería constitutiva de una infracción del art. 34 de la Ley de Expropiación Forzosa, y sus consecuencias se reducirían al abono de los intereses establecidos en el art. 52 en relación con el art. 56 de la Ley de Expropiación Forzosa, tal como se ha pronunciado esta Sala en Sentencia, entre otras, de 16 de enero de 2003.

En tal sentido es de recordar, tal como decíamos en sentencia de 9 de diciembre de 2008, dictada en el recurso 4454/05, que la omisión de formulación de hoja de aprecio por la Administración no supone aceptación tácita de la hoja de aprecio del expropiado, y así se ha pronunciado también esta Sala en la reciente Sentencia de 13 de octubre de 2006. Al respecto, la Ley de Expropiación Forzosa sólo contempla dos modos de fijación del justiprecio, al margen por supuesto de su fijación por el órgano jurisdiccional cuando el asunto llega a la vía contencioso-administrativa: el acuerdo entre las partes, o su determinación por el Jurado de Expropiación, por lo que no cabe apreciar la existencia de silencio administrativo por falta de resolución del Jurado en el plazo legalmente establecido a tal efecto.

Silencio positivo por falta de resolución del jurado. Sentencia de 25 de septiembre de 2012; rec. 1153/2009.

“**CUARTO.-** “Como hemos declarado en Sentencia de 16 de enero de 2003 y 4 de marzo de 2005, que el Tribunal de instancia recoge, las consecuencias del retraso en la determinación del justiprecio vienen determinadas por la obligación de abono de intereses a que se refieren los artículos 52 y 56 de la LEF, pero ni permiten entender nacido un acto por silencio positivo, ni posibilitan la declaración de caducidad de una actuación expropiatoria que en el trámite de fijación del justiprecio tiene por objeto exclusivamente satisfacer los intereses del expropiado, siendo las consecuencias del retraso en la fijación del justiprecio no la caducidad con anulación del acuerdo del Jurado, sino la compensación con el abono de intereses, lo que determina la estimación del motivo casacional.”

Solicitud de expropiación de la totalidad de la finca y silencio positivo. Fecha de Sentencia: 20/02/2012, Recurso Núm.: 248/2009

Sin embargo, la Sala no comparte los razonamientos de la parte recurrente, por ser contrarios a la regulación legal de la expropiación y jurisprudencia dictada para su aplicación. Aunque se contemple el procedimiento de expropiación como una sucesión de procedimientos, la facultad del propietario para solicitar la expropiación de la totalidad de la finca no puede ejercitarse de forma autónoma y desvinculada del procedimiento previo de declaración de utilidad pública o interés social, ni de la declaración de la necesidad de ocupación de los bienes que hayan de ser expropiados. El mismo artículo 23 LEF, que faculta al propietario para solicitar la expropiación de la totalidad de la finca, forma parte del Capítulo II del Título II de la LEF, dedicado a los trámites para la declaración de la necesidad de ocupación.

En este sentido, la jurisprudencia de esta Sala, recogida en sentencias de 5 de diciembre de 2006 (recurso 10359/2003) y 23 de enero de 2008 (recurso 7302/2004), ha señalado que la solicitud de expropiación de la totalidad de la finca no constituye un procedimiento nuevo sino que se integra en el procedimiento expropiatorio, iniciado de oficio, del que forma parte, y por ello no puede entenderse producida una estimación de la expropiación total por vía del silencio administrativo positivo, que el artículo 43 LRJPAC reserva exclusivamente para los supuestos de procedimiento iniciado a instancia de parte.

(...)La sentencia impugnada sigue de este modo la doctrina jurisprudencial reiterada por esta Sala en relación con la aplicación de los artículos 23 y 46 LEF, de la que es ejemplo la sentencia de 16 de mayo de 2007 (recurso 6802/2003), que señala que dichos preceptos permiten al propietario solicitar a la Administración que la expropiación comprenda la totalidad de la finca, cuando su expropiación parcial haga antieconómica la conservación del resto, con la finalidad de garantizar al propietario la compensación por la incidencia negativa de la expropiación llevada a cabo, bien mediante la expropiación total, bien mediante la indemnización de los perjuicios que produzca la expropiación parcial, teniendo en cuenta el reiterado criterio jurisprudencial, recogido en las sentencias que allí se citan, de que “..no puede obligarse a la Administración a la expropiación total si el interés público no lo demanda, dado el carácter discrecional que tiene aquella para aceptar o no la petición que en este sentido formule el expropiado” (por todas sentencias de 28 de noviembre de 2000 y 26 de junio de 2001).”

Este criterio jurisprudencial ha sido reiterado recientemente en las sentencias de 13 de junio de 2011 (recurso 4975/2007) y 24 de octubre de 2011 (recurso 2637/2008), que insisten en que no puede obligarse a la Administración a la expropiación total si el interés público no lo legitima, lo que supone que si se demuestra que concurren los requisitos previstos en el artículo 23 LEF relativos al carácter antieconómico de la explotación del resto de la finca, se producirá en tal caso el efecto prevenido en el artículo 46 LEF, con arreglo al cual *"en el supuesto del artículo 23, cuando la Administración rechace la expropiación total se incluirá en el justiprecio la indemnización por los perjuicios que se produzcan a consecuencia de la expropiación parcial de la finca"*.

Por ello, la impugnación de la denegación por la Administración de la expropiación total, cuando se alega que concurren los presupuestos del artículo 23 de la Ley de Expropiación Forzosa, no permite al Tribunal contencioso-administrativo más que pronunciarse sobre la pertinencia o no del derecho indemnizatorio de acuerdo con lo acreditado respecto a los deméritos o perjuicios que pudieran ocasionarse en la finca por la expropiación parcial, siempre que hagan antieconómica su conservación o utilización al destino que venía utilizada.

No hay duda de que para el ejercicio de la potestad expropiatoria resulta indispensable la previa declaración de utilidad pública o interés social del fin a que haya de afectarse el objeto expropiado, por tanto no puede obligarse a expropiar a la Administración el sobrante de una finca si considera que carece de interés público, apreciación discrecional que no significa que no pueda revisarse por los Tribunales de Justicia, y en aquellos casos en que se demuestre que la conservación de la porción restante no expropiada resulta antieconómica, el propietario tendrá derecho a ser indemnizado.

Tal interpretación resulta acorde con lo establecido en el artículo 71.2 de LJCA, que señala que cuando la sentencia estime el recurso contencioso administrativo no podrá determinar el contenido discrecional de los actos anulados.

El motivo del recurso de casación no puede prosperar, pues las declaraciones de la sentencia impugnada son coincidentes con el criterio jurisprudencial de esta Sala que se acaba de exponer.

II.4.2 Inactividad del Jurado

Inactividad del jurado. Fecha de Sentencia: 05/12/2011, Recurso Núm.: 2304/2008

La tardanza por el Jurado de Expropiación en resolver la pieza del justiprecio sería constitutiva de una infracción del art. 34 de la Ley de Expropiación Forzosa, y tal infracción no sería constitutiva de un vicio determinante de la anulabilidad de los acuerdos del Jurado, sino que sus consecuencias se reducirían al abono de los intereses establecidos en el art. 52 en relación con el art. 56 de la Ley de Expropiación Forzosa, tal como se ha pronunciado esta Sala en sentencia de 16 de enero de 2003.

En consecuencia, habiéndose recurrido la falta de fijación del justiprecio por parte del Jurado, y habiendo resuelto éste por acuerdos de 9 de diciembre de 2005, no procedía por la Sala de instancia pronunciarse sobre el justiprecio de las fincas

expropiadas, al no haber ampliado el recurrente el recurso contencioso-administrativo a dichos acuerdos, que, por otro lado, han sido objeto de recurso en otro procedimiento contencioso-administrativo, el 982/00, en el que si bien se solicitó la acumulación al presente recurso, no consta que haya sido acordada, por lo que no era posible por la Sala de instancia pronunciarse sobre la conformidad a derecho de dichos acuerdos del Jurado en el procedimiento de autos.

II.4.3 Obligación de pronunciarse sobre el fondo del asunto

Obligación de pronunciarse sobre el fondo del asunto. Fecha de Sentencia: 30/01/2012 Recurso Núm.: 5746/2008

Esta remisión al Jurado Provincial de Expropiación a fin de que determine el valor del suelo expropiado, de conformidad con las bases establecidas en la sentencia, no es conforme con la jurisprudencia de esta Sala, recogida entre otras en sentencias de 9 de octubre de 1999 (recurso 4653/1995), 9 de mayo de 2006 (recurso 499/2003) y 13 de noviembre de 2007 (recurso 9110/2004), que establece que, dado el carácter de plena jurisdicción y no meramente revisora de esta jurisdicción de orden contencioso administrativo, es exigible un pronunciamiento sobre el fondo de la pretensión planteada, sin necesidad de reponer actuaciones, disponiendo para ello el Tribunal de la posibilidad de acordar, incluso de oficio, la práctica de la prueba que le facilite el auxilio técnico necesario para pronunciarse con conocimiento de causa sobre el justiprecio que corresponde a los bienes expropiados.

III. HOJA DE APRECIO.

III.1 Vinculación de la hoja de aprecio.

Vinculación de hoja de aprecio. Fecha de Sentencia: 16/07/2012, recurso Núm.: 5068/2009

Es jurisprudencia reiterada de esta Sala, que recogen, entre otras muchas, la sentencia de 11 de noviembre de 2009 (recurso 4377/2006) y las que en ella se citan, que las partes están vinculadas por sus hojas de aprecio, en base a la teoría de los actos propios.

"Porque, como esta Sala ha expresado en sentencias de 28 de noviembre de 2005 y reiterado en la de 18 de enero de 2007 y las que en ellas se recogen, constituye jurisprudencia reiterada que la hoja de aprecio formulada por el propietario contiene una declaración de voluntad dirigida a la otra parte que interviene en la expropiación, por lo que los límites determinados por la cantidad solicitada no pueden ser rebasados ni por el Jurado, ni por la Sala, como expresa la sentencia de esta Sala de 12 de junio de 1998, al reiterar que la valoración efectuada en la hoja de aprecio es vinculante para la parte que la presente en base a la teoría de los actos propios, dado que el artículo 34 de la Ley de Expropiación Forzosa establece que el justiprecio debe fijarse a la vista de las hojas de aprecio formuladas por el propietario y la Administración.

El principio de congruencia con los actos propios impide a los Jurados de Expropiación o a los Tribunales revisar los actos de la parte señalando justiprecios o

indemnizaciones superiores a los solicitados en las respectivas hojas de aprecio, ya que integran éstas la manifestación de voluntad del expropiante y expropiado y trazan unos límites de la cantidad que pueden reclamar ante el Jurado y, al impugnar sus acuerdos, postular en vía contencioso administrativa. "

III.2 Presentación de dos hojas de aprecio.

Presentación de dos hojas de aprecio. Fecha de Sentencia: 06/11/2012. recurso Núm.: 131/2010

Constituye jurisprudencia reiterada de esta Sala, que recoge entre otras muchas la sentencia de 11 de noviembre de 2009 (recurso 4377/2006), que la valoración efectuada en la hoja de aprecio es vinculante para la parte que la presente, en base a la teoría de los actos propios, y contiene una declaración de voluntad dirigida a la otra parte que interviene en la expropiación, por lo que los límites determinados por la cantidad solicitada no pueden ser rebasados, y como consecuencia de lo anterior, la sentencia de 30 de noviembre de 2011 (recurso 1874/2008), en un supuesto en que el propietario presentó dos hojas de aprecio de forma sucesiva, como ha sucedido en el presente caso, estimó que el propietario quedaba vinculado por la valoración de la primera hoja de aprecio, sin que pueda estarse por tanto la valoración de la segunda hoja.

III.3 Límite infranqueable para el Jurado

Vinculación con la hoja de aprecio. Límite infranqueable para el Jurado. Sentencia de 25 de noviembre de 2011, rec. nº 1496/2008.

“TERCERO.- (...).

Sobre esta cuestión esta Sala tiene reiteradamente declarado que las hojas de aprecio formuladas por las partes de la expropiación constituyen respectivamente los límites máximo y mínimo de la definitiva cuantificación del justo precio, vinculando estos límites no solo al Jurado de Expropiación sino también a los Tribunales que juzgan la legalidad y acierto de la valoración efectuada por aquél. Esta vinculación de las partes y del Tribunal al aprecio realizado en vía administrativa se justifica, desde el punto de vista jurídico-sustantivo, en el principio de respeto a los actos propios.”

III.4 Vinculación con la hoja de aprecio y pretensión indemnizatoria.

Vinculación con la hoja de aprecio y pretensión indemnizatoria. Sentencia de 27 de Septiembre del 2011, Recurso: 385/2008, (ROJ: STS 6099/2011)

“TERCERO.-En el motivo noveno formulado al amparo de la letra d) del art. 88.1 LJCA , se alega infracción de la jurisprudencia sobre reparación íntegra de la pérdida económica ocasionada. Contesta la recurrente que quepa traer a colación la vinculación del expropiado a su hoja de aprecio para limitar la indemnización por paralización temporal de la actividad a los solos seis meses mencionados en aquélla, en vez de extenderla a los dieciséis meses y medio en que, según la sentencia impugnada tiene por

probado con base en el informe del perito judicial, la actividad del hostel-restaurante de la recurrente fue prácticamente nula.

Pues bien, sin necesidad de examinar si la vinculación a la hoja de aprecio rige más allá de lo que es propiamente valoración del bien expropiado e incide también -tal como aquí ocurre- en indemnizaciones por perjuicios derivados de la ejecución del proyecto que legitima la expropiación, es lo cierto que en el presente caso no se dan las condiciones necesarias para considerar que el expropiado está vinculado a la duración de la paralización temporal de su actividad expresada en su hoja de aprecio. Examinadas las actuaciones remitidas a esta Sala tal como permite el art. 88.3 LJCA , resulta que en la hoja de aprecio se estimaba que la paralización temporal de la actividad se prolongaría durante "unos seis meses", lo que pone de manifiesto que la recurrente fue deliberadamente ambigua en este punto. Si a ello se añade que la duración de la paralización temporal de la actividad no dependió de la voluntad de la recurrente sino del tiempo empleado en ejecutar las obras de ensanchamiento de la carretera de Espulgues, sólo cabe concluir que la recurrente no va contra sus propios actos al pedir que este concepto indemnizatorio se calcule por el tiempo real y acreditado en que la actividad del hostel-restaurante fue prácticamente nula. El expropiado, dicho de otro modo, no puede quedar vinculado por estimaciones hechas con base en circunstancias y comportamientos -como es la duración de las obras para las que se acuerda la expropiación- que escapan de su control, por depender de la voluntad y diligencia de la Administración expropiante o, en su caso, del beneficiario.”

III. 5 Vinculación con la hoja de aprecio y negociaciones previas

Vinculación con la hoja de aprecio y negociaciones previas. Sentencia de 02 de Marzo del 2009, Recurso: 6753/2005

Tal, en efecto, es la doctrina de esta Sala, atendido que las hojas de aprecio constituyen declaraciones de voluntad dirigidas a la otra parte, mediante las que se fijan la valoración que se estima justa, sin que, precisamente, por su fuerza vinculante, después puedan pretenderse otras cantidades o conceptos diferentes [sentencias de 26 de mayo de 1997 (apelación 5495/92, FJ 4º); 31 de marzo de 1998 (casación 3663/93, FJ 5º); 12 de junio de 1998 (casación 1926/94, FJ 1º); 12 de junio de 2007 (casación, FJ 2º); y 9 de junio de 2008 (casación 8810/04, FJ 2º)].

Ahora bien, la sentencia de instancia no ha desconocido tal criterio jurisprudencial, por la sencilla razón de que ha cifrado el justiprecio dentro del espacio delimitado por las respectivas propuestas de las partes en la correspondiente pieza del procedimiento expropiatorio, si que quepa otorgar igual fuerza obligatoria a la posición adoptada por ellas en la fase de avenencia, donde intervienen consideraciones de naturaleza subjetiva y de orden táctico que impide extender a las mismas la doctrina de los actos propios. Téngase en cuenta que la citada doctrina jurisprudencial se sustenta también en el artículo 34 de la Ley de Expropiación Forzosa, con arreglo al que el justiprecio debe señalarse a la vista de las hojas de aprecio formuladas por el propietario y la Administración, no en función de las ofertas presentadas en aquella fase de avenencia, que aspira a la fijación del precio de la expropiación de mutuo acuerdo, según reza el artículo 24 de la misma Ley.”

III.6 Error al formular la hoja de aprecio

Error al formular la hoja de aprecio. Fecha de Sentencia: 16/07/2012, Recurso Núm.: 5068/2009

En el recurso de casación la parte recurrente insiste en su error en el consentimiento al formular la hoja de aprecio, producido por la ocultación o falta de información del Ayuntamiento del dato esencial de la diferente clasificación del suelo a expropiar.

No puede apreciarse, como pretende la parte actora, la existencia de una causa de nulidad por vicios en el consentimiento, que la parte recurrente imputa a la ocultación o falta de información del Ayuntamiento, pues no consta siquiera que la parte recurrente hubiera solicitado información al Ayuntamiento sobre la clasificación de los terrenos, a lo que se añade que la información sobre las condiciones urbanísticas del suelo se contiene en los Planes Generales de Ordenación Urbana y es pública.

Por otro lado, como destaca la sentencia impugnada, ni siquiera concurren en el presente caso especiales dificultades para conocer la clasificación de los terrenos por razón de la zona de la finca afectada por la expropiación, porque la expropiación se extendía a la totalidad de la finca registral 10.900 (parcela catastral 092191-3).

Vinculación hoja de aprecio en caso de error. Fecha de Sentencia: 20/06/2012 Recurso Núm.: 3458/2009

No obstante, y como esta Sala ha dicho, entre otras, en Sentencia de 6 de Febrero del 2004, dictada en el recurso 101/2003:

"Ni el precepto en cuestión (se refiere al artículo 30.2 de la Ley de Expropiación Forzosa) ni la doctrina de los actos propios puede entenderse quebrada por la sentencia de instancia por cuanto si bien es cierto que las partes en el procedimiento expropiatorio vienen vinculadas por el contenido de su hoja de aprecio, y que el artículo 30 de la Ley de Expropiación establece que el propietario si no está de acuerdo con la valoración ofrecida por la Administración puede rechazarla y efectuar las alegaciones que estime procedentes aportando las pruebas que estime oportunas en justificación de dichas alegaciones, sin que se prevea expresamente que pueda alterar o modificar al alza su propia valoración anterior, no es menos cierto que la doctrina sobre el carácter vinculante de las hojas de aprecio ha sido matizada por esta Sala, entre otras sentencia de 12 de Diciembre de 1996 y las que en ella se citan, en el sentido de que tal vinculación no puede tener un carácter absoluto en base a la necesidad de que los elementos que han de ser objeto de justiprecio no sean ocultados, sustrayéndolos de esta forma a la comprobación de su existencia, a la posibilidad de alcanzar un mutuo acuerdo y a la fijación del justiprecio que luego puede realizar el Jurado. Otra cosa podría suponer en algún caso, como el de autos, en el que el propietario no tiene conocimiento detallado de lo que ha de ser objeto de expropiación, -según afirma la sentencia de instancia, lo que constituye un presupuesto fáctico al que este Tribunal queda vinculado al no haberse combatido tal extremo por el cauce de la infracción de los preceptos que regulan la valoración de determinados medios de prueba-, puede suponer decimos, llevar a consecuencias inicuas la aplicación del impropriamente llamado carácter revisor de la Jurisdicción Contencioso Administrativa".

En el mismo sentido: *Fecha de Sentencia: 31/01/2012 Recurso Núm.: 4373/2008*

III.7 Valoración de formulario como hoja de aprecio del expropiado

Valoración de formulario como hoja de aprecio del expropiado. Fecha de Sentencia: 14/05/2012 Recurso Núm.: 2664/2009

La parte recurrente muestra en su recurso su disconformidad con la consideración por la Sala del documento de 18 de enero de 2000 como una hoja de aprecio, porque se trata de un impreso de solicitud facilitado por la Administración expropiante, sin referencia a expediente, ni dirigida a destinatario alguno.

Debe advertirse, como primera cuestión, que la calificación como hoja de aprecio de un documento obrante en el expediente, es el resultado de la valoración de la prueba efectuada por el Tribunal de instancia, que no puede ser revisada en el recurso de casación, como reiteradamente ha señalado esta Sala, entre otras en sentencia de 24 septiembre de 2008 (RJ 2008\7237), porque la formación de la convicción sobre los hechos para resolver las cuestiones objeto del debate procesal está atribuida al órgano judicial que, con inmediación, se encuentra en condiciones de examinar los medios probatorios, sin que pueda ser sustituido en tal cometido por este Tribunal de casación, puesto que la errónea valoración no ha sido incluida como motivo de casación en el orden Contencioso-Administrativo en la LJCA, lo cual se cohonesto con la naturaleza de la casación como recurso especial, cuya finalidad es la de corregir errores en la interpretación y aplicación del ordenamiento jurídico, y no someter a revisión la valoración de la prueba realizada por el Tribunal de instancia.

En el mismo sentido: *Fecha de Sentencia: 30/04/2012 Recurso Núm.: 2363/2009*

IV EXPROPIACION POR MINISTERIO DE LA LEY

IV.1 Expropiación por ministerio de la ley. Presupuestos.

Expropiación por ministerio de la ley. Presupuestos. Fecha de Sentencia: 18/12/2012 Recurso Núm.: 870/2010

Al respecto, debemos decir que esta Sala ya se ha pronunciado sobre tal cuestión en sentencia de fecha 19 de julio de 2011, dictada en el recurso nº 5579/2007 donde se afirmaba lo siguiente:

La primera cuestión planteada es si efectivamente en el suelo no urbanizable de las características que concurren en la finca propiedad de los recurrentes resulta aplicable lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley del Suelo de 1.976. En efecto conviene precisar que el artículo 69 prevé la expropiación para aquellos terrenos que con arreglo a su calificación urbanística no sean edificables por sus propietarios y que no hayan de ser objeto de cesión obligatoria por no resultar posible la justa distribución de los beneficios y cargas en el polígono o unidad de actuación, constituyendo el artículo 69 del citado Texto Refundido, como hemos recordado en la sentencia de 21 de abril de 2.005 (recurso 6.456/2.001), una garantía para el interesado afectado por el

planeamiento urbanístico que ve mermadas sus facultades dominicales con la prohibición de edificar.

De ello resulta que el indicado precepto no resulta de aplicación al suelo que, por su propia condición, derivada de la clasificación urbanística, resulte no edificable y tampoco, como hemos recordado en sentencia de 15 de diciembre de 2.005, para el urbanizable no programado, ya que el espíritu y finalidad de la norma, sólo permite su aplicación a aquellos terrenos que resulten en principio edificables por estar clasificados como suelo urbano o urbanizable programado, y en ningún caso para el suelo no urbanizable al que el planeamiento en nada perjudicada al incluirlo en una calificación de la que resulta su inedificabilidad.

Estando, por tanto, incluidos los terrenos de los recurrentes en suelo no urbanizable, ello impide la aplicación de lo dispuesto en el repetido artículo 69 puesto que en nada afecta a los recurrentes el planeamiento urbanístico que no ha mermado sus facultades dominicales con la prohibición de edificar aplicable a los terrenos por su clasificación de no urbanizables."

En el mismo sentido: **Fecha de Sentencia:** 20/03/2012 **Recurso Núm.:** 1179/2009, **Fecha de Sentencia:** 16/07/2012 **Recurso Núm.:** 5026/2009

Expropiación por ministerio de la ley. Presupuestos. Fecha de Sentencia: 09/02/2012 **Recurso Núm.:** 6281/2008

La Sala entiende que nos encontramos en un supuesto de inicio del expediente por ministerio de la ley, por concurrir los presupuestos requeridos por el artículo 69 TR de la Ley del Suelo de 1976, frente al cual los acuerdos denegatorios del Ayuntamiento, que se basaban en que la ejecución del planeamiento dependía de una actuación previa de la Confederación Hidrográfica del Júcar, equivalen al rechazo de la hoja de aprecio. La expropiación se inicia por ministerio de la ley al concurrir los presupuestos previstos por la norma, siendo el momento procedente para oponerse el Ayuntamiento al inicio del expediente el de los recursos contra el acto de fijación del justiprecio, de acuerdo con las previsiones del artículo 126 de la Ley de Expropiación Forzosa.

Así resulta de los pronunciamientos de este Tribunal en un supuesto similar al presente, que se recogen en la sentencia de 27 de marzo de 2001 (recurso 7970/1996), que razonó lo siguiente:

“Los acuerdos del Ayuntamiento denegatorios de la incoación del expediente de justiprecio son la expresión de la voluntad del Ayuntamiento contraria a dicha iniciación. Sin embargo, el Ayuntamiento carece de facultades para decidir sobre la iniciación del expediente de justiprecio, pues éste tiene lugar por ministerio de la Ley mediante la presentación ante el mismo de la hoja de aprecio. (...) El acto administrativo denegatorio de la incoación no produce efectos preclusivos, sino que equivale —en último término— al rechazo de la hoja de aprecio presentada. No es menester que sea impugnado específicamente ante la jurisdicción contencioso-administrativa.

Del artículo 126 de la Ley de Expropiación forzosa se desprende que el recurso contencioso-administrativo contra el acto que fija el justiprecio es adecuado para plantear la procedencia o no de la iniciación del expediente expropiatorio ope legis. Dicho precepto dispone que ambas partes podrán interponer recurso contencioso-

administrativo contra los acuerdos que sobre el justo precio se adopten. Añade que el recurso podrá fundarse en vicio sustancial de forma o en la violación u omisión de los preceptos establecidos en la misma Ley. Por extensión podrán invocarse cualesquiera defectos que afecten a los requisitos y procedencia de la expropiación establecidos en leyes especiales. En consecuencia, éste es el momento en que el Ayuntamiento, si considera que no concurren los requisitos legales, debe plantear su oposición a la expropiación.”

(...)El citado artículo 69 del TRLS de 1976 dispone que “Cuando transcurran cinco años desde la entrada en vigor del Plan o Programa de Actuación Urbanística sin que se lleve a efecto la expropiación de los terrenos que, con arreglo a su calificación urbanística, no sean edificables por sus propietarios, ni hayan de ser objeto de cesión obligatoria por no resultar posible la justa distribución de los beneficios y cargas en el polígono o unidad de actuación, el titular de los bienes o sus causahabientes advertirán a la Administración competente de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, que podrá llevarse a cabo por ministerio de la Ley si transcurrieran otros dos años desde el momento de efectuar la advertencia.”

Como esta Sala ha señalado en sentencia de 20 de diciembre de 2011 (recurso 5528/2008), es claro que la expropiación por ministerio de la ley -que constituye una excepción a la regla general según la cual no cabe, en principio, obligar a la Administración a expropiar- tiene un marcado carácter tuitivo: sirve para evitar la indefensión de los propietarios que, como consecuencia del planeamiento urbanístico, quedan sin aprovechamiento alguno, facultándoles para forzar a la Administración a que les expropie, impidiendo así que su derecho de propiedad quede vacío de contenido económico.

Por otra parte, el ordenamiento jurídico define las expropiaciones urbanísticas como aquellas operaciones expropiatorias destinadas al cumplimiento de alguno de los fines perseguidos en la legislación urbanística (art. 34 LRSV.) Y el art. 33 de la misma norma dispone que “La aprobación de Planes de ordenación urbana y de delimitaciones de ámbito de gestión a desarrollar por expropiación implicara la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos...”

En el caso que analizamos, el PGOU de Aldaia clasificó los terrenos de 3.000 m² de extensión de la parte recurrente como suelo urbano, y los calificó como vial, siendo el sistema de gestión el de expropiación. Lo anterior determina el cumplimiento de los presupuestos establecidos por el artículo 69 del TRLS de 1976, que ante la imposibilidad de obtener el propietario la edificación de sus terrenos correspondiente a su calificación urbanística, le concede la facultad de interesar la expropiación forzosa, transcurridos los plazos marcados por el propio precepto.

IV.2 Expropiación por ministerio de la ley y silencio positivo.

Expropiación por ministerio de la ley y silencio positivo. Fecha de Sentencia: 18/12/2012 Recurso Núm.: 870/2010

Por último, se alega la infracción del art. 69 del RD 1346/76 y del art. 43 de la Ley 30/92, por entender que se ha producido un silencio positivo por parte de la

Administración que impide ahora negar la procedencia e inicio del expediente expropiatorio por ministerio de la ley.

El motivo no puede prosperar ya que, en contra de lo alegado por la actora, el silencio administrativo por parte de la Administración solo tiene los efectos derivados del procedimiento establecido para las expropiaciones por ministerio de la ley, tal como estaba regulado en el art. 103 del DL 1/90 y en el actual art. 108 de la Ley 2/2002, y que se traducen en la posibilidad de presentar la hoja de aprecio correspondiente y la posibilidad de dirigirse al Jurado de Expropiación para que fije el Justiprecio.

IV.3 Improcedencia en suelos urbanizables pendientes de un desarrollo por un programa de actuación urbanística.

No procede respecto de los suelos urbanizables pendientes de un desarrollo por un programa de actuación urbanística. Sentencia de 26 de Octubre del 2011 Recurso: 1218/2008 (ROJ: STS 7871/2011)

“SEXTO.- (...). Pues bien, partiendo de lo anterior, nuestra jurisprudencia ha señalado que el ámbito en el que juega el art. 69 de la Ley del Suelo-expediente expropiatorio por ministerio de la ley- es el referido a los suelos urbanos o urbanizables programados o delimitados, y no respecto de los suelos urbanizables pendientes de un desarrollo por un programa de actuación urbanística, pues hasta que éste no exista sobre dichos suelos no puede realizarse ningún tipo de operación urbanística, teniendo las mismas limitaciones que el suelo no urbanizable (por todas, STS de 15 de diciembre de 2005). Por tanto, la decisión de la Sala de instancia sobre esta cuestión es plenamente ajustada a derecho y debe ser confirmada con rechazo del motivo.”

V. DETERMINACIÓN DEL JUSTIPRECIO

V.1 LIBERTAD ESTIMATIVA. ARTICULO 43 LEF

V.1.1 Las valoraciones del suelo se efectuaran con arreglo a los criterios establecidos en dicha ley.

Aplicación del art. 43 LEF. El artículo 23 de la ley 6/98, establece con claridad que, a los efectos de expropiación, las valoraciones del suelo se efectuaran con arreglo a los criterios establecidos en dicha ley. Fecha de Sentencia: 29/10/2012 Recurso Núm.: 6785/2009

A juicio de la parte recurrente la sentencia infringe el artículo 43 LEF que permite llevar a cabo la valoración del bien aplicando los criterios estimativos mas adecuados.

El motivo no puede prosperar al carecer de todo fundamento pues el artículo 43 de LEF, no resultaba de aplicación en este supuesto., cualquiera que sea la finalidad que las motive y la legislación urbanística o de otro carácter que la legitime.

Libertad de criterio valorativo establecido en el artículo 43 de la Ley de Expropiación Forzosa. Inaplicación. Fecha de Sentencia: 17/10/2012 Recurso Núm.: 5463/2009

A tal efecto, el artículo 23 de la Ley 6/98 establece con toda claridad que a los efectos de expropiación, las valoraciones del suelo se efectuarán con arreglo a los criterios establecidos en la presente Ley, cualquiera que sea la finalidad que le motive y la legislación, urbanística o de otro carácter, que la legitime. Por ello, y aún cuando el objetivo de la Ley es valorar el suelo de acuerdo con su valor real, no es menos cierto que para ello establece el método determinado y concreto que ha de ser aplicado en cada uno de los supuestos y clases del suelo, pues, como expresa el legislador en su exposición de motivos, la Ley se limita a establecer el método aplicable para la determinación de ese valor, en función, claro está, de la clase de suelo y, en consecuencia, del régimen jurídico aplicable al mismo y de sus características concretas.

Conclusión de lo anterior es la inaplicación al caso de la libertad de criterio valorativo establecido en el artículo 43 de la Ley de Expropiación Forzosa al estar el mismo en contradicción con la disposición antes mencionada de la Ley de Valoraciones, cuya aplicación, por otro lado, en el presente caso tampoco ha sido cuestionada.

En el mismo sentido: ***Fecha de Sentencia: 26/09/2012 Recurso Núm.: 4967/2009***

V.1.2 Libertad estimativa y ponencias catastrales

Inaplicación por la circunstancia de que las ponencias catastrales se desvíen de lo que, con mayor o menor fundamento, se reputa como el valor real de mercado. *Fecha de Sentencia: 19/09/2012 Recurso Núm.: 4503/2009*

La ponencia de valores aplicada se aprobó mediante resolución de 2 de marzo de 2001 y el procedimiento expropiatorio se inició en marzo del año 2003, por lo que aquellas estaban plenamente vigentes en el sentido expresado, sin que sea admisible la pretensión de la parte de que la simple circunstancia de que las ponencias catastrales se desvíen de lo que, con mayor o menor fundamento, se reputa como el valor real de mercado provoque su pérdida de fuerza obligatoria. Admitir lo contrario sería tanto como introducir de nuevo la libertad estimativa en la tasación del suelo [sentencias de 30 de enero de 2008 (casación 7448/04, FJ 2º); 22 de septiembre de 2008 (casación 11275/04, FJ 8º); 10 de febrero de 2009 (casación 4517/05, FJ 4º); y 24 de febrero de 2009 (casación 4825/05, FJ 4º)], efecto que el legislador ha querido evitar al aludir en la exposición de motivos de la Ley 6/1998 a un único valor. Bien es verdad que en ese mismo preámbulo se dice optar por un sistema que se acerque lo más posible al valor real de mercado, pero, frente a la clara determinación de los preceptos que hemos citado, si se estima que los montantes señalados en una ponencia de valores vigente son excesivamente bajos, la solución no estriba en inaplicarla en contradicción con las previsiones del legislador, sino en impugnarla en tiempo oportuno, para que se ajusten más a la realidad, a todos los efectos, tanto tributarios como expropiatorios [Sentencia de 9 de marzo de 2009 (casación 6582/05, FJ 4º)].

V.1.3 Conocimiento directo del juez

Conocimiento directo del juez sin atenerse a los métodos de valoración de la Ley 6/98. Fecha de Sentencia: 24/04/2012 Recurso Núm.: 2020/2009

Es indudable que los tres motivos aducidos por la Comunidad Foral de Navarra deben ser acogidos, pues los tres ponen de manifiesto, desde distintos puntos de vista, un mismo defecto de la sentencia impugnada; a saber: que efectúa una valoración de suelo sin atenerse al método de valoración legalmente establecido. El apartado primero del artículo 25 LSV es meridianamente claro cuando ordena que "el suelo se valorará conforme a su clasificación urbanística y situación, en la forma establecida en los artículos siguientes". Y para el suelo urbanizable, el método de valoración es el recogido en el art. 27 LSV, que paradójicamente la sentencia impugnada no ha aplicado a pesar de haber anulado el acuerdo del Jurado precisamente por no haber valorado la finca expropiada como suelo urbanizable. Siempre en este orden de consideraciones, esta Sala ha repetido una y otra vez que para la valoración del suelo existen métodos legalmente tasados, sin que sea lícito recurrir a la libertad estimativa, ni menos aún -tal como se hace en la sentencia impugnada- a un conocimiento directo del juez no fundado en el material probatorio válidamente recogido en las actuaciones. Véanse en este sentido, entre otras muchas, nuestras sentencias de 7 de junio de 2011, 14 de junio de 2011 y 26 de marzo de 2012.

V.1.4 Valor real de los bienes expropiados y clasificación de suelo.

Valor real de los bienes expropiados. La invocación de ese valor real del mercado no puede justificar que se prescinda o modifique la clasificación de suelo, pues el justiprecio ha de fijarse en función de la que venga establecida en el planeamiento. Fecha de Sentencia: 25/05/2010 Recurso Núm.: 3241/2006

CUARTO.- Las consideraciones que se acaban de hacer en relación con la valoración de la prueba y fijación de hechos por la Sala de instancia y su prevalencia, conducen necesariamente a la desestimación de los motivos quinto y sexto, en los que se cuestiona el justiprecio al no considerarlo real y justo ni suponer la compensación que exige el ejercicio de la potestad expropiatoria, a cuyo efecto ha de señalarse que la finalidad reflejada en la exposición de motivos de la Ley 6/1998, de 13 de abril, en el sentido de que a partir de la misma "no habrá ya sino un sólo valor, el valor que el bien tenga realmente en el mercado del suelo", no puede considerarse aisladamente sino que ha de ponerse en relación con otras manifestaciones de la propia exposición de motivos y la regulación contenida en los distintos preceptos, señalando la primera, seguidamente, que "a partir de este principio básico, la Ley se limita a establecer el método aplicable para la determinación de ese valor, en función, claro está, de la clase de suelo y, en consecuencia, del régimen jurídico aplicable al mismo y sus características concretas", de manera que la invocación de ese valor real del mercado no puede justificar que se prescinda o modifique la clasificación de suelo, pues el justiprecio ha de fijarse en función de la que venga establecida en el planeamiento, como expresamente dispone el art. 25 de la Ley, en relación con el art. 23 de la misma, cuando señala que el suelo se valorará conforme a su clasificación urbanística, y lo mismo sucede en relación con la valoración de otros bienes expropiados, en el sentido de que ha de estarse a los criterios

legales en la determinación de su valor, como representación del precio justo. No pueden prosperar, por lo tanto, las alegaciones de la parte que cuestionan la valoración de los bienes expropiados al amparo de los informes periciales, por el resultado que entiende insatisfactorio y alejado del valor del mercado señalado en el sentencia recurrida, cuando se ha descartado, al resolver sobre los motivos anteriores, una valoración arbitraria o carente justificación de tales elementos de prueba por la Sala de instancia. De la misma forma que carece de cualquier efecto la invocación como preceptos infringidos de los arts. 27, 29 de la Ley 6/968, que se refieren a criterios de valoración del suelo no aplicables al caso. Lo mismo sucede respecto de la aplicación del art. 43 de la Ley de Expropiación Forzosa en cuanto a la valoración del suelo, que se fundaba en la distinción entre expropiaciones urbanísticas o no, y que resultó afectado por la Ley 8/90, de 25 de julio, de reforma del régimen urbanístico y de las valoraciones del suelo, que puso fin a esa distinción entre expropiaciones urbanísticas y ordinarias, estableciendo en su art. 73 la aplicación de los criterios de valoración del suelo contenidos en la misma, cualquiera que sea la finalidad que motive la expropiación y la legislación, urbanística o de otro carácter, que la legitime, régimen que se acogió en la normativa posterior como el Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio (art. 46) y la Ley 6/1998, de 13 de abril (art. 23), no siendo invocable, por lo tanto, a tal efecto dicho art. 43 de la LEP, y tampoco para cuestionar la valoración de la prueba efectuada por la Sala de instancia en relación con los demás conceptos objeto de justiprecio.

V.1.5 Artículo 43 y valoración de derechos reales sobre inmuebles

Artículo 43 y valoración del suelo. No cabe excluir absolutamente la aplicabilidad del citado art. 43 LEP, naturalmente en la medida en que lo permita el art. 32 de la Ley del Suelo y Valoraciones sobre valoración de derechos reales sobre inmuebles y la legislación expropiatoria y fiscal a que se remite. Fecha de Sentencia: 03/05/2010 Recurso Núm.: 5590/2006

Pues bien, tal como se dejó dicho más arriba, en este recurso de casación sólo se invoca infracción del art. 43 LEP. Dista de ser claro que este precepto, que abre la posibilidad de acudir a la libertad estimativa cuando los criterios legales de valoración resulten inadecuados, fuera aplicable al presente caso. La redacción del art. 43 LEP que *ratione temporis* debe tenerse en cuenta es la anterior a la que resulta de la modificación introducida por la Ley del Suelo de 28 de mayo de 2007 y que excluye radicalmente la aplicación de dicho precepto a las expropiaciones de bienes inmuebles. En el momento a que se refiere la expropiación aquí examinada, no regía dicha limitación. Sólo regía el mandato del art. 23 de la Ley del Suelo y Valoraciones, según el cual "las valoraciones de suelo se efectuarán con arreglo a los criterios establecidos en la presente Ley". Este inequívoco mandato legal ha servido a esta Sala, incluso antes de 2007, para afirmar que la libertad estimativa del art. 43 LEP no cabe en la valoración de suelo. Véanse, entre otras, nuestras sentencias de 28 de marzo y 4 de abril de 2000. Ahora bien, dado que en el presente caso no se trata de valorar suelo, no cabe excluir absolutamente la aplicabilidad del citado art. 43 LEP, naturalmente en la medida en que lo permita el art. 32 de la Ley del Suelo y Valoraciones sobre valoración de derechos reales sobre inmuebles y la legislación expropiatoria y fiscal a que se remite.

Cuanto se acaba de exponer sirve para verificar que el precepto que la recurrente invoca como infringido no es, al menos a primera vista, completamente ajeno al presente caso. No obstante, lo que sin duda resulta inútil para fundar el único motivo de este recurso de casación es toda la argumentación que, con apoyo en dicho art. 43 LEF, desarrolla la recurrente: si el art. 43 LEF tuviera alguna relevancia en el presente caso, sería porque en aplicación de la legislación a la que se remite el art. 32 de la Ley del Suelo y Valoraciones no se pudiera llegar a ningún criterio nítido de valoración del derecho de vuelo; no porque el justiprecio fijado con base en el criterio de valoración propio del suelo urbano resulte, a juicio de la recurrente, inadecuado a la realidad económica. Por esta razón, el art. 43 LEF, en el sentido en que lo alega la recurrente, no ha sido infringido por la sentencia impugnada; y, en cuanto a un posible juego de dicho precepto como norma supletoria, ni ha sido alegado por la recurrente, ni se ha demostrado que lo permitieran las circunstancias del presente caso. Este recurso de casación debe ser desestimado.

V.1.6 Experiencia de la Sala y libertad estimativa

Experiencia de la Sala y libertad estimativa. Constituye un quebrantamiento del derecho a la tutela judicial efectiva, pues se hurta a las partes la facultad de contrastar y debatir el material probatorio que puede servir de fundamento a la decisión. Supremo, Sala Tercera, de lo Contencioso-administrativo, Sección 6ª, Sentencia de 16 May. 2012, rec. 2332/2009.

“TERCERO.- Ambos recursos de casación pueden ser examinados conjuntamente, ya que en definitiva hacen un único y mismo reproche a la sentencia impugnada, a saber: que, pasando por alto el acuerdo del Jurado y la prueba pericial practicada en el proceso, estima la pretensión de la expropiada citando el art. 43 LEF y con el solo argumento de que la propia Sala de instancia había otorgado lo mismo en casos anteriores similares.

Pues bien, para examinar adecuadamente estos dos recursos de casación, es preciso hacer tres consideraciones. En primer lugar, resolver un litigio sobre la base del conocimiento que el órgano judicial dice tener como consecuencia de casos anteriores similares. Para que pruebas practicadas en otros procesos puedan ser válidamente utilizadas, es preciso traerlas a las actuaciones, permitiendo a las partes que aleguen lo que tengan por conveniente al respecto.

En segundo lugar, *la libertad estimativa proclamada en el art. 43 LEF no rige para la valoración de suelo, ya que para éste existen criterios valorativos legalmente tasados.* Así se desprende inequívocamente del apartado primero del art. 25 de la Ley del Suelo y Valoraciones de 13 de abril de 1998 (en adelante, LSV), que ordena: "El suelo se valorará conforme a su clasificación urbanística y situación, en la forma establecida en los artículos siguientes." No cabe, por tanto, apartarse del criterio de valoración legalmente establecido para la clase de suelo de que se trate, ni siquiera, como hace la sentencia impugnada, so pretexto de asegurar una igualdad de trato con otros supuestos análogos. Dejar de aplicar la ley no es nunca un medio legítimo de lograr la igualdad, pues ésta sólo puede existir "ante la ley" según reza el [art. 14 CE](#).

En tercer y último lugar, *la presunción de legalidad y acierto de los acuerdos de los Jurados de Expropiación, consagrada por una jurisprudencia constante, puede ciertamente ser destruida: bien mostrando que el acuerdo ha incurrido en alguna infracción legal que lo invalida, bien aportando alguna prueba admisible en derecho - normalmente una pericial- que demuestre que la valoración del Jurado no es correcta.*

Si no concurre alguna de estas dos circunstancias, hay que estar al acuerdo del Jurado. En el presente caso, la sentencia impugnada no identifica ningún vicio de legalidad en el acuerdo del Jurado, ni menciona ninguna prueba que desvirtúe la valoración recogida en aquél.”.

V.2 FECHA DE VALORACIÓN DE LOS BIENES EXPROPIADOS

V.2.1 Aplicación específica del art. 24 de la Ley 6/98 con exclusión del art. 36 LEF

Fecha de valoración de los bienes expropiados. Aplicación específica del art. 24 de la Ley 6/98 con exclusión del art. 36 LEF. Sentencia de 5 Mar. 2012, rec. 735/2009

“SEXTO.- Por lo que se refiere a la denuncia como infringido del artículo 36 de la LEF , por cuanto la Sala de instancia ha asumido una pericia que se basa en valores del año 2006, cuando el expediente de justiprecio data del año 2005, se trata esta de una cuestión nueva no sometida a debate en el proceso de instancia ni, por tanto, a decisión en la sentencia cuyo pronunciamiento se pretende revisar, lo que excluye la posibilidad de su examen en casación.

Ello no obstante, cabe señalar, en primer lugar, que teniendo en cuenta lo prescrito en el artículo 24 de la Ley 6/98 , que establece que las valoraciones se entenderán referidas "cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de incoación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación cuando se siga el procedimiento de tasación conjunta", no cabe olvidar lo dicho en reiteradas sentencias de esta Sala -por todas citaremos la de 7 de Junio de 2006 (recurso 2583/03)- en el sentido de que cuando resulta de aplicación la norma específica contenida en el artículo 24 de la Ley 6/98 , en relación a la fecha a que debe referirse la valoración, no es aplicable el artículo 36 LEF , que sí lo es en cuanto a que no son valorables las plusvalías que sean consecuencia directa del plan o proyecto de obras que dan lugar a la expropiación, cuestión esta que no se plantea en el presente recurso.”.

V.2.2 Procedimiento de tasación conjunta.

Fecha de valoración. Procedimiento de tasación conjunta. Fecha de Sentencia: 02/10/2012, Recurso Núm.: 4043/2010

Ciertamente, en este tipo de supuestos, cuando se trata de proyectos expropiatorios seguidos por el sistema de tasación conjunta, el momento de referencia para la valoración habrá de ser, conforme a la previsión de dicha norma, el de exposición al público del proyecto de expropiación. Así se dijo ya en la reciente sentencia de esta Sala y sección de 8 de julio de 2011, recaída en casación 4392/2007. Además, con cita de la sentencia de la misma Sala de 15 de junio de 2000, dictada en autos de casación nº 761/96, también en aquella se viene a decir, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 136 del Reglamento de Gestión Urbanística que, conforme a lo que ya se decía en la última de las citadas sentencias, se debe concretar la fecha de referencia valorativa en expedientes de tasación conjunta en la de exposición al público del proyecto de expropiación. En idéntica línea se expresa la Sala en su sentencia de 14 de abril de 2007, recaída en el recurso nº 9122/2003.

No estará de más recordar literalmente lo que sobre este particular asunto decíamos en la sentencia de fecha 15 de junio de 2000, citada en la anteriormente referida también de 8 de julio de 2011: *"En el caso de autos nos encontramos ante un expediente de valoración conjunta y por tanto tal valoración debe venir referida por imperativo del artículo 136 del Reglamento de Gestión Urbanística a la fecha de exposición al público del proyecto de expropiación, exposición que según el artículo 202 del mismo instrumento normativo debe efectuarse mediante la inserción de anuncios en el BOE, en el de la respectiva provincia y en un periódico de los de mayor circulación. En consecuencia, tal exposición no puede entenderse efectuada hasta que se producen las tres publicaciones antes referidas. En ningún caso cabe apreciar que la fecha a que debe referirse la valoración sea la de la aprobación inicial del Proyecto de expropiación y acuerdo de exposición al público (...), pues ello es contrario al tenor literal del artículo 136 del Reglamento."*

Conviene señalar al respecto que, tratándose del procedimiento de tasación conjunta y por su particular tramitación, la exposición al público y notificación individual de la tasación a los titulares de los bienes y derechos del expediente, para que en el plazo de un mes puedan formular las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular en lo que concierne a la titularidad o valoración de sus respectivos derechos, cumple una función similar, por su contenido, al requerimiento efectuado al expropiado en el expediente de justiprecio individualizado, para que formule la correspondiente hoja de aprecio, momento al que la jurisprudencia y el art. 24 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, consideran como fecha de referencia de valoración de los bienes y derechos expropiados.

En el mismo sentido: **Fecha de Sentencia:** 17/12/2012 **Recurso Núm.:** 4865/2011, **Fecha de Sentencia:** 07/12/2012 **Recurso Núm.:** 1027/2010

V.2.3 Fecha de valoración. Procedimiento de urgencia.

Fecha de valoración. Procedimiento de urgencia. Sentencia de 30 de Septiembre del 2011, Recurso: 5612/2007. (ROJ: STS 6210/2011)

“**SEGUNDO.-** (...). Los artículos 23 y 24 de la Ley 6/1998, de 13 de abril , sobre régimen del Suelo y valoraciones imponen que las valoraciones del suelo han de efectuarse conforme a los criterios establecidos en dicha Ley cualquiera que sea la finalidad que la motive y la legislación urbanística o de otro carácter que la legitime, por lo que es obligado la observancia del artículo 24 del mismo cuerpo legal cuando deba decidirse sobre la determinación del justiprecio originado por una expropiación forzosa en cualquier caso. Lo que significa que las valoraciones han de entenderse siempre referidas al momento de iniciación del expediente de justiprecio, que al tratarse en este caso de un procedimiento de urgencia será la fecha del acta previa a la ocupación tal como establece el art. 52.8 de la LEF , precepto este que no cabe entender derogado por la Disposición Derogatoria Única de la Ley 6/98 , según la cual " Quedan igualmente derogados cuantos preceptos legales se opongan o sean incompatibles con lo previsto en la presente Ley " en tanto que el art. 24 solo establece como momento de valoración el de iniciación del expediente de justiprecio individualizado, y tal inicio tiene lugar en el procedimiento de urgencia cuando se levanta el acta de ocupación.”

En el mismo sentido: **STS, Contencioso sección 6 del 20 de Enero del 2011 (ROJ: STS 61/2011), Recurso: 4767/2006**

V.2.4 Retraso imputable a la Administración en iniciar el expediente de justiprecio

Retraso imputable a la Administración en iniciar el expediente de justiprecio. Fecha de Sentencia: 22/10/2012 Recurso Núm.: 6680/2009

Sin embargo, no cabe olvidar que el criterio jurisprudencial, ciertamente reiterado, a que alude la parte recurrente, que considera como fecha de referencia de la valoración la del inicio del expediente de justiprecio, tiene como justificación evitar que los supuestos de incumplimientos y retrasos de la Administración en los plazos del procedimiento expropiatorio ocasionen un perjuicio al propietario, que no hará suyo el incremento del precio de los terrenos durante el tiempo que la Administración retrase la fijación del justiprecio, y evitar al mismo tiempo que esos incumplimientos proporcionen también un beneficio a la Administración que retrasó la fijación del valor de los bienes.

El fundamento de este reiterado criterio jurisprudencial no es otro, por tanto, que evitar que el retraso imputable a la Administración en iniciar el expediente de justiprecio perjudique al expropiado y beneficie a la propia Administración, y así las sentencias de 31 de diciembre de 2002 (recurso 9237/1998) y de 8 de febrero de 2005 (recurso 5076/2000), establecen que cuando ha existido una demora en la tramitación del expediente de justiprecio, el retraso "*...no puede perjudicar al expropiado, de manera que en el caso de que el valor de los bienes o derechos ocupados fuese superior en el momento de la efectiva iniciación del expediente de justiprecio habría que estar a éste y en el supuesto de ser superior al tiempo en que debió iniciarse por ministerio de la Ley se deberá tener en cuenta ese momento para la valoración...*"

Tal criterio de evitar un perjuicio al propietario frente a incumplimiento de la Administración expropiante, lleva a la Sala a aplicar en beneficio del expropiado el aprovechamiento legitimador de la expropiación, aunque no sea el vigente en la fecha de inicio del expediente de justiprecio, así la sentencia de 27 septiembre 2001 (recurso 4832/1997) indicó que "*...esta Sala también ha venido señalando que el retraso en el inicio del expediente de justiprecio imputable a la Administración nunca puede perjudicar al expropiado. Por tanto aun cuando el expediente de justiprecio se hubiera iniciado con posterioridad a la entrada en vigor de un nuevo planeamiento y éste atribuyera un aprovechamiento menor habría de estarse al establecido en el planeamiento que legitima la expropiación, máxime cuando la doctrina de esta Sala tiene como objeto evitar que una actuación abusiva de la Administración frustre los legítimos derechos de los expropiados.*"

Fecha de valoración, retraso en la iniciación del expediente de justiprecio. Fecha de Sentencia: 25/05/2012 Recurso Núm.: 2840/2009

En primer lugar, sobre la cuestión debatida, no es ocioso recordar que esta Sala viene reiteradamente afirmando que el tiempo de iniciación del expediente de justiprecio, determinante de la fecha a la que hay que referir el valor de los bienes a tasar, conforme al artículo 36.1 de la Ley de Expropiación Forzosa, tiene lugar a partir del momento en

que se notifica al expropiado el acuerdo de iniciación de las gestiones para llegar a un mutuo acuerdo o cuando el expropiado recibe el oficio de la Administración interesándole que formule hoja de aprecio (Sentencias de 16 de mayo y 19 de noviembre de 1979, 21 de diciembre de 1984, 4 de febrero 1985, 2 y 16 de octubre de 1995, 28 de mayo y 14 de junio de 1996 y 9 de junio de 2003, entre otras).

No obstante, hemos declarado también en sentencia de 21 de junio de 1997, y reiteran las sentencias de 25 de marzo de 2004 (recurso 7169/1999) y 8 de febrero de 2005 (recurso 5976/2000), entre otras, que para el supuesto de que la Administración incumpla lo establecido en el artículo 52 regla 7ª de la Ley de Expropiación Forzosa cuando ha existido una notable demora en la tramitación del expediente de justiprecio, el retraso no puede perjudicar al expropiado, de manera que en el caso de que el valor de los bienes o derechos ocupados fuese superior en el momento de la efectiva iniciación del expediente de justiprecio, habría que estar a éste.

La doctrina jurisprudencial expresada es plenamente aplicable en el presente caso. En efecto, hemos señalado anteriormente que obra en el expediente administrativo escrito dirigido por la ahora recurrente al Departamento de Política Territorial y Obras Públicas de la Generalidad de Catalunya, en el que refiere que ya en fecha 26 de enero de 2000 puso en conocimiento de la Administración expropiante su disposición a otorgar el correspondiente mutuo acuerdo expropiatorio, pero sin que el mismo fuera posible transcurridos más de tres años desde la fecha del acta de ocupación de las fincas por la sociedad beneficiaria; añadiendo la expropiada que para no resultar más perjudicada por esa demora, con esa misma fecha -24 de julio de 2003- presentaba su hoja de aprecio.

Así pues, en coherencia con la jurisprudencia citada, no es razonable tomar como fecha de inicio del expediente de justiprecio, a la que ha de referirse la tasación de los bienes expropiados, la indicada de 26 de enero de 2000, como han hecho tanto el Jurado como la Sala de instancia, pues ha de tenerse en cuenta el notable retraso –más de tres años después- con que tiene lugar la presentación de la hoja de aprecio por parte de la expropiada, el 24 de julio de 2003, siendo de notar en este punto que dicha presentación lo es a iniciativa de la expropiada, sin mediar por tanto el preceptivo requerimiento de la Administración expropiante para formular la hoja de aprecio.

En el señalado lapso temporal entre las negociaciones, finalmente infructuosas, y la presentación de la hoja de aprecio por la expropiada, tiene lugar un hecho de trascendental relevancia a los efectos que aquí interesa. Se trata de la modificación de la Ponencia de valores de 1996 del municipio de El Prat de Llobregat, modificación que data de octubre de 2002, con efectos a partir de 1 de enero de 2003. En la memoria justificativa de esta modificación de la Ponencia se consigna expresamente que, de acuerdo con el artículo 71.2 de la Ley de Haciendas Locales, en la redacción dada por el artículo 18.15 de la Ley 50/1998, de 30 de diciembre, dicha modificación trae causa de las alteraciones de planeamiento que ponen de manifiesto variaciones sustanciales entre los valores de mercado y los catastrales y, en concreto, de la modificación del planeamiento operada en dicho municipio, existiendo nuevo suelo a incorporar dentro de la delimitación de suelo de naturaleza urbana, sin que exista en la Ponencia vigente valores de suelo urbano para estos sectores del planeamiento, por lo que procede la reseñada modificación de la Ponencia para incluir en ella estos nuevos valores.

Nos encontramos en este caso, por tanto, en el supuesto que contempla la ya citada sentencia de 21 de junio de 1997 y posteriores, por lo que trasladando ahora la doctrina allí expresada, siendo el caso de que en la fecha en que se presenta la hoja de aprecio por la expropiada -24 de julio de 2003- existe un nuevo y superior valor de los bienes expropiados, y tratándose justamente éste del momento a que ha de referirse la tasación por corresponder a la efectiva iniciación del expediente de justiprecio, es evidente que el valor al que hay que estar es el que establece la modificación de la Ponencia de 2002, a la sazón vigente.

En consecuencia, es improcedente la aplicación por el Jurado, y luego por la sentencia que lo confirma, de la Ponencia de valores de 1996, al existir nuevos valores catastrales en la fecha de inicio del expediente de justiprecio, que no son otros que los correspondientes a la modificación de aquélla aprobada en octubre de 2002 y con efectos de 1 de enero de 2003.

V.2.5 Notificación al expropiado

La fecha a la que hay que referir el valor de los bienes tiene lugar a partir del momento en que se notifica al expropiado el acuerdo de iniciación de las gestiones para llegar a un mutuo acuerdo o cuando el expropiado recibe el oficio de la Administración interesándole que formule hoja de aprecio. *Fecha de Sentencia: 18/09/2012 Recurso Núm.: 6000/2009*

El motivo no puede prosperar pues, como reiteradamente ha declarado esta Sala (por todas, sentencias de 12 de julio de 2002 -recurso 6572/1998- y 5 de diciembre de 2003 -recurso 3528/1999-), el tiempo de iniciación del expediente de justiprecio, determinante de la fecha a la que hay que referir el valor de los bienes a tasar conforme al artículo 36.1 de la Ley de Expropiación Forzosa en relación con el artículo 24 de la Ley 6/98, tiene lugar a partir del momento en que se notifica al expropiado el acuerdo de iniciación de las gestiones para llegar a un mutuo acuerdo o cuando el expropiado recibe el oficio de la Administración interesándole que formule hoja de aprecio. Resultando acreditado en las actuaciones que la fecha de 17 de mayo de 2002 corresponde a la de acuse de recibo por los expropiados del requerimiento de la Administración expropiante para que formularan la hoja de aprecio, ninguna duda ofrece la correcta aplicación por la sentencia de los preceptos de referencia.

Por lo demás, reseñar que en términos análogos nos hemos pronunciando en nuestras recientes sentencias de 26 de junio -recurso 4846/09- y 2 de julio de 2012 -recurso 4157/09-, referidas a la misma operación expropiatoria.

Fecha de valoración. La de notificación al expropiado del acuerdo de iniciación de las gestiones para llegar a un mutuo acuerdo o cuando el expropiado recibe el oficio de la Administración interesándole que formule hoja de aprecio. *Fecha de Sentencia: 24/09/2012 Recurso Núm.: 5834/2009*

Tiene razón la sentencia impugnada cuando indica que la fecha de referencia en la valoración de los bienes no es la de la publicación en el BOP de la aprobación definitiva de la relación de bienes y derechos afectados, como sostuvo el Jurado de Expropiación, sino la de notificación al expropiado del acuerdo de iniciación de las gestiones para

llegar a un mutuo acuerdo o cuando el expropiado recibe el oficio de la Administración interesándole que formule hoja de aprecio, como reiteradamente ha declarado esta Sala, así en sentencias de 27 de septiembre de 2001 (recurso 4832/1997), 30 de junio de 2009 (recurso 7159/2005), 21 de septiembre de 2010 (recurso 4183/2006) y 22 de noviembre de 2010 (recurso 2804/2007), entre otras.

(...)Un supuesto similar al presente fue examinado y resuelto por la sentencia de la Sala de 5 diciembre de 2003 (recurso 3528/1999), cuyos criterios fueron seguidos por la sentencia de 16 de Marzo del 2004 (recurso 477/99).

Las referidas sentencias reiteran la doctrina anterior de la Sala que establece que la fecha a la que debe referirse el valor de los bienes a tasar, no es el de la firmeza del acuerdo declaratorio de la necesidad de ocupación, como resulta del artículo 28 del Reglamento de Expropiación Forzosa, sino que por razones de legalidad y de jerarquía normativa, resulta de aplicación el artículo 26.1 de la Ley de Expropiación Forzosa que establece que la valoración de los bienes y derechos expropiados se efectúe con arreglo al valor que tengan al tiempo de iniciarse el expediente de justiprecio, de lo que se sigue, según las citadas sentencias, que la valoración ha de referirse al momento en que se notifica al expropiado el acuerdo de iniciación de las gestiones para llegar a un mutuo acuerdo o cuando el expropiado recibe el oficio de la Administración interesándole que formule hoja de aprecio.

Como advierten las STS que seguimos, “esta solución tampoco está exenta de problemas si no se dilucida cuál de esos dos momentos, el del inicio de las negociaciones para alcanzar el mutuo acuerdo entre las partes, o, aquél en que se requiera al expropiado para formular su hoja de aprecio, es el que ha de tomarse como determinante para la iniciación del expediente de justiprecio, instante al que han de referirse las tasaciones que fijan el valor de los bienes sujetos a expropiación”, bien entendido que “ambas soluciones son conformes con la Jurisprudencia de esta Sala, (por lo que) es preciso que, en cada caso, y en atención al modo en que se haya producido la actuación concreta de la Administración expropiante y del beneficiario de la expropiación en relación con el expediente de que se trate, el Tribunal resuelva en que momento entiende iniciado el expediente de justiprecio para fijar el instante al que debe referirse la valoración de los bienes expropiados.”

El artículo 24 de la LEF prevé que la Administración y el particular puedan convenir libremente y por mutuo acuerdo la adquisición de los bienes o derechos objeto de la expropiación, en cuyo caso, una vez convenidos los términos de la adquisición amistosa, se dará por concluido el expediente iniciado, si bien señala el citado precepto que “...*si transcurrieren quince días sin alcanzar el acuerdo se seguirá el procedimiento establecido...*”. Tal procedimiento es el expediente ordinario de justiprecio, como resulta del artículo 27.1 REF, que establece que “...*transcurridos quince días sin resolver acerca de la adquisición por mutuo acuerdo, se iniciará el expediente ordinario a que se refieren los artículos siguientes...*”, principiando esta pieza separada de justiprecio, como indica el artículo 28 RFF con un extracto de las actuaciones practicadas para la fijación por mutuo acuerdo del precio de adquisición, así como del resultado del mismo, al que seguirá, de conformidad con el artículo 29 REF el requerimiento a los propietarios para que presenten su hoja de aprecio.

(...) De esta manera hacemos también aplicación de la doctrina contenida en sentencias de esta Sala de 25 de marzo de 2002 (recurso 7169/1999) y 8 de febrero de 2005 (recurso 5076/2000), que señalan que, cuando ha existido una notable demora en la tramitación del expediente de justiprecio, “el retraso no puede perjudicar al expropiado, de manera que en el caso de que el valor de los bienes o derechos ocupados fuese superior en el momento de la efectiva iniciación del expediente de justiprecio habría que estar a éste”.

V.2.6 Valor que tengan los bienes al tiempo de inicio del expediente de justiprecio

Fecha de valoración. Conforme al artículo 36 de la Ley de Expropiación Forzosa las tasaciones han de efectuarse con arreglo al valor que tengan los bienes o derechos expropiados al tiempo de iniciarse el expediente de justiprecio. Fecha de Sentencia: 27/06/2012 Recurso Núm.: 3432/2009

Por lo que se refiere a la calificación del suelo objeto de expropiación, debemos tener en cuenta la doctrina de esta Sala que en sentencia, entre otras, de 25 de marzo de 2004 (RJ 2004/4146) estableció que *"Entrando en el examen de los dos primeros motivos del recurso de casación referidos a la fecha de referencia para la valoración de los bienes, constituye reiterada doctrina de esta Sala, como recuerda nuestra Sentencia de 9 de junio de 2003 (RJ 2003\6630), que, conforme al artículo 36 de la Ley de Expropiación Forzosa (RCL 1954\1848), las tasaciones han de efectuarse con arreglo al valor que tengan los bienes o derechos expropiados al tiempo de iniciarse el expediente de justiprecio", habiendo declarado repetidamente la jurisprudencia de esta Sala que el tiempo de iniciación del expediente de justiprecio, determinante del valor de los bienes a tasar, tiene lugar a partir del momento en que el accionante recibió el oficio de la Administración interesándole que formulara la hoja de aprecio o aquél en que se notifica a los expropiados el acuerdo de iniciación de las gestiones para llegar al mutuo acuerdo", y a la fecha de requerimiento para que la expropiada formulase la hoja de aprecio, el suelo objeto de expropiación tenía la calificación de suelo no urbanizable, siendo, en consecuencia, irrelevante la aprobación inicial de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Pájara por el que se reconocía al suelo expropiado la condición de suelo apto para el desarrollo urbano.*

V.2.7 Fecha de valoración en expropiación por ministerio de la ley

Fecha de valoración en expropiación por ministerio de la ley. Fecha de Sentencia: 09/07/2012 Recurso Núm.: 4845/2009.

Sin perjuicio de lo anterior, hemos de indicar que el 69 del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por RD 1346/1976, de 9 de abril, refiere el inicio del expediente expropiatorio por ministerio de la Ley a la fecha de presentación de la hoja de aprecio por el propietario.

V.2.8 Fecha de valoración. Necesidad de acreditar la existencia de negociaciones.

Necesidad de acreditar la existencia de negociaciones. Fecha de Sentencia: 04/04/2012, Recurso Núm.: 1672/2009

En efecto, el artículo 36 de la Ley de Expropiación Forzosa establece que *"... las tasaciones se efectuarán con arreglo al valor que tengan los bienes o derechos expropiables al tiempo de iniciarse el expediente de justiprecio"*.

La jurisprudencia de este Tribunal, recogida en las sentencias de 12 de julio de 2002 (recurso 6572/1998), 5 de diciembre de 2003 (recurso 3528/1999), y en las que en la misma se citan, señala que *"... el tiempo de iniciación del expediente de justiprecio, determinante de la fecha a la que hay que referir el valor de los bienes a tasar, conforme al artículo 36.1 de la Ley de Expropiación Forzosa, tiene lugar a partir del momento en que se notifica al expropiado el acuerdo de iniciación de las gestiones para llegar a un mutuo acuerdo o cuando el expropiado recibe el oficio de la Administración interesándole que formule hoja de aprecio"*.

La segunda de las sentencias de esta Sala que acabamos de citar se plantea dilucidar cual de esos dos momentos, el del inicio de las negociaciones para alcanzar el mutuo acuerdo entre las partes, o aquél en que se requiere al expropiado para formular su hoja de aprecio, es el que ha de tomarse como determinante para la iniciación del expediente de justiprecio, que es el instante al que han de referirse las tasaciones que fijan el valor de los bienes, lo que era relevante tanto en el caso examinado por la STS que citamos como en el presente caso, pues de la decisión sobre si el expediente de justiprecio se inició en uno u otro momento dependen los criterios que vayan a aplicarse en la valoración, en concreto en este caso, si son de aplicación, de conformidad con los criterios del artículo 28 LSV, el valor básico de repercusión recogido en las ponencias de valores catastrales o el valor de repercusión obtenido por el método residual.

Admitiendo que ambas soluciones son acogidas por la jurisprudencia de esta Sala, habrá de estarse a las actuaciones concretas de la Administración expropiante y del beneficiario en cada expediente expropiatorio. Para determinar la existencia de las negociaciones tendentes a la determinación del justiprecio de mutuo acuerdo, la jurisprudencia de esta Sala ha tenido en cuenta el artículo 19, apartado 1º, del Reglamento de la LEF, que establece que la pieza separada *"... se iniciará con un extracto de las actuaciones practicadas para la fijación por mutuo acuerdo del precio de adquisición, así como del resultado del mismo"*.

De acuerdo con lo anterior, las sentencias de este Tribunal de 5 de diciembre de 2003, antes citada, y de 16 de marzo de 2004 (recurso 477/1999), sientan el criterio de que para tomar como fecha de inicio del expediente de justiprecio las actuaciones y negociaciones para fijar de mutuo acuerdo el justiprecio, será preciso que dichas gestiones hayan existido, *"... o lo que es lo mismo, que esté acreditado que el mutuo acuerdo se ha ofrecido sin que se haya podido alcanzar"*.

(...) En todo caso, debemos señalar que la conclusión sobre la falta de acreditación de la existencia de *"... negociaciones, ofertas y contraofertas, tratos, en orden a conseguir un mutuo acuerdo"* es el resultado de la valoración de la prueba que, como esta Sala ha reiterado, incumbe a la Sala de instancia, sin que pueda ser revisada en casación, salvo los supuestos excepcionales en que se alegue que la Sala de instancia incurrió en una valoración irrazonable o arbitraria de la prueba, lo que no es el caso.

En el mismo sentido: *Fecha de Sentencia:* 02/04/2012 *Recurso Núm.:* 1666/2009

V.3 VALORACIÓN DE ACUERDO CON LA CLASIFICACION DEL SUELO

V.3.1 Modificación de la clasificación del suelo por cambio de planeamiento

Modificación de la clasificación del suelo por aprobación de un proyecto supramunicipal. *Fecha de Sentencia:* 19/12/2012 *Recurso Núm.:* 1205/2010

El motivo de casación coincide con el que ya ha sido objeto de resolución por esta Sala en su reciente sentencia de fecha 30 de octubre de 2012, recurso 1466/2010, referente al mismo proyecto expropiatorio, en la cual, con remisión a la sentencia de esta Sala de fecha 18 de abril de 2012, dictada en el recurso para la unificación de doctrina nº 5576/2011, se resolvía la cuestión discutida en sentido desestimatorio y que no era otra que determinar si la aprobación del Proyecto Supramunicipal de la Plataforma Logístico-Industrial y Centro de Transportes de Fraga conllevaba la modificación de la clasificación del suelo afectado por el mismo.

Decíamos en dicho recurso: *"... La mencionada sentencia, aplicable al presente caso por ser idéntico al resuelto en aquella, establecía lo siguiente: <<En el caso ahora analizado, la doctrina correcta sobre la clasificación del suelo expropiado a efectos de su valoración es la mantenida por la Sentencia de contraste. La razón fundamental expuesta en el pasaje transcrito de la sentencia de 17 de febrero de 2010 es que, el solo hecho de la aprobación de un Proyecto Supramunicipal no determina por sí un cambio en la clasificación del suelo.*

Esta clasificación del suelo, según lo dispuesto en la propia normativa urbanística a la que se remite la Sentencia, es una cuestión que debe ser ordenada por el Plan General de Ordenación del Municipio o, en este caso, por la Modificación Aislada del PGOU de 28 de abril de 2005, que precisamente cambia la clasificación del suelo a no urbanizable genérico, teniendo en cuenta que esta zona se desarrollará mediante un Proyecto Supramunicipal. El hecho de que mediante un Proyecto Supramunicipal se autorice la ejecución de obras de urbanización en suelo no urbanizable genérico o urbanizable no delimitado no lo convierte directamente en suelo urbanizable delimitado o urbano, sin perjuicio de que a efectos valorativos y de conformidad con el específico destino dado a los terrenos expropiados pudiera incrementarse el valor de los citados terrenos que el propio de no urbanizable.

De lo anterior se desprende que la premisa de la que parte la Sentencia recurrida, esto es, que la mera aprobación del Proyecto Supramunicipal cambia la clasificación inicial del suelo no urbanizable genérico, no puede ser aceptada en los términos citados, y ello deriva de la propia naturaleza de los Proyectos Supramunicipales, que no pueden sustituir al Plan General como instrumento de ordenación, por lo que no pueden clasificar suelo. También hemos de destacar que anteriormente a la aprobación del Proyecto Supramunicipal, se aprueba por el Ayuntamiento de Fraga, el Texto Refundido de la Modificación aislada del Plan General Municipal de Ordenación Urbana, clasificando a la zona en cuestión como suelo urbanizable no delimitado y suelo no urbanizable genérico, de lo que se desprende que este Proyecto Supramunicipal no altera la naturaleza del suelo

determinada por la Modificación Aislada del Plan General, siendo precisamente el Proyecto Supramunicipal el instrumento necesario para producirse la declaración de interés supramunicipal que permite la expropiación de los terrenos y mediante el cual podrá autorizarse la urbanización.

Por todo ello, debe entenderse que debe valorarse el suelo, en atención a las solas circunstancias señaladas con anterioridad, conforme su clasificación urbanística de suelo no urbanizable genérico. Así, el presente recurso de casación para la unificación de doctrina debe ser estimado, con la consiguiente anulación de la Sentencia impugnada.>>"

En el mismo sentido: **Fecha de Sentencia: 30/10/2012 Recurso Núm.: 1466/2010**

Modificación de la clasificación del suelo por la aprobación del proyecto supramunicipal. Ciudad del motor. Fecha de Sentencia: 23/10/2012 Recurso Núm.: 7014/2009

Dicho esto, hemos de señalar que sobre las cuestiones que en ellos se plantean ya ha tenido ocasión de pronunciarse esta Sala en la reciente sentencia de 18 de julio de 2012 -recurso de casación nº 4273/09- al resolver sendos recursos interpuestos por las mismas partes recurrentes en relación con el mismo proyecto expropiatorio, por lo que hemos de reproducir lo allí expresado conforme a los principios de seguridad jurídica y unidad de doctrina.

Decíamos en esa sentencia que "... gran parte de los motivos alegados por las dos recurrentes se refieren a las mismas cuestiones, las cuales giran en torno a la procedencia de valorar el suelo expropiado como suelo no urbanizable, por ser ésta la clasificación formalmente otorgada por el planeamiento y corresponderse además con las características físicas de las fincas afectadas, no variando esta situación la aprobación de un Proyecto Supramunicipal ni entender aplicable la doctrina sobre sistemas que crean ciudad.

Nos referimos en concreto, a los motivos primero y segundo del recurso formulado por la mercantil CIUDAD DEL MOTOR DE ARAGON, S.A., y al motivo segundo alegado por la Diputación General de Aragón, en sus apartados primero y segundo, los cuales han de ser resueltos conjuntamente en sentido estimatorio.

La razón que justifica los motivos es, a juicio de las recurrentes, la errónea conclusión de la sentencia recurrida de que la aprobación del Proyecto Supramunicipal y sus determinaciones urbanísticas suponen un cambio en la clasificación del suelo. En contra del parecer de la sentencia, el solo hecho de la aprobación de un Proyecto Supramunicipal no determina por si un cambio en la clasificación del suelo. Esta clasificación del suelo, según lo dispuesto en la propia normativa urbanística a la que se remite la sentencia, es una cuestión que debe ser ordenada por el Plan General de Ordenación del Municipio. El hecho de que mediante un Proyecto Supramunicipal se autorice la ejecución de obras de urbanización en suelo no urbanizable genérico o urbanizable no delimitado no lo convierte directamente en suelo urbanizable delimitado o urbano, y ello sin perjuicio de que a efectos valorativos, y de conformidad con el específico destino dado a los terrenos expropiados, pudiera incrementarse el valor de los mismos, superando el correspondiente al del suelo no urbanizable.

La sentencia recurrida, en efecto, no se pronuncia, conforme aducen las recurrentes, sino en los ya expresados de que con la aprobación del mencionado Proyecto se cambia la clasificación del suelo, premisa de la que se parte y que no puede ser aceptada, dada la propia naturaleza de los Proyectos Supramunicipales, que no pueden sustituir al Plan General como instrumento de ordenación y que por ello no pueden clasificar suelo. En este mismo sentido se ha pronunciado este Tribunal en sentencias de fecha 18 de abril de 2012, recursos 5419/2011 y 5576/2011, con motivo de la estimación de los recursos de casación en unificación de doctrina referidos a la ejecución de las obras del Proyecto Supramunicipal de la Plataforma Logística Industrial y Centro de Transportes de Fraga.

Por tanto, en atención a que en la fecha a la que ha de quedar referida la valoración (5 de septiembre de 2005), el suelo afectado se hallaba clasificado por el PGOU de Alcañiz como no urbanizable; en atención a que el artículo 76 de la Ley Urbanística de Aragón, Ley 5/99 de 25 de marzo, establece que mediante la aprobación del Proyecto Supramunicipal podrá autorizarse la urbanización de suelo urbanizable no delimitado y de suelo no urbanizable genérico, lo cual no significa un cambio en la clasificación del suelo sino únicamente la autorización para ejecutar obras de urbanización en suelo no urbanizable; en atención a que el artículo 81.3 de la Ley Urbanística, cuando indica que las determinaciones de ordenación contenidas en el Proyecto vincularán y prevalecerán los instrumentos de planeamiento del municipio afectado, debe interpretarse en relación con lo ordenado en el artículo 76 en el sentido de que, como decíamos, no hay un cambio de clasificación urbanística sino la autorización para urbanizar suelos antes no permitida; y en atención, a que conforme al artículo 1.8 de las normas urbanísticas que incorpora el proyecto, solo una vez ejecutadas las obras de urbanización de los terrenos edificables, éstos adquieren la condición de solares, teniendo los propietarios los derechos y obligaciones correspondientes a suelo urbano, la conclusión no puede ser otra que la ya anunciada, esto es, que con la sola aprobación del Proyecto Supramunicipal no se produce una modificación en la clasificación del suelo.

Por todo ello, entendemos que debe valorarse el suelo, en consideración a las solas circunstancias señaladas con anterioridad, conforme a su clasificación urbanística de suelo no urbanizable genérico, pues no se trata en la sentencia ni las circunstancias fácticas que rodean a los terrenos expropiados a los efectos de ser considerados como suelo urbano, ni tampoco que, a efectos valorativos, deba ser aplicada la doctrina jurisprudencial sobre sistemas que crean ciudad, argumentos, por cierto, que no fueron puestos de manifiesto por la actora recurrida en su recurso contencioso administrativo".

Modificación de la clasificación del suelo por aprobación del proyecto supramunicipal. Fecha de Sentencia: 18/07/2012 Recurso Núm.: 4273/2009

La sentencia recurrida, en efecto, no se pronuncia, conforme aducen las recurrentes, sino en los ya expresados de que con la aprobación del mencionado Proyecto se cambia la clasificación del suelo, premisa de la que se parte y que no puede ser aceptada, dada la propia naturaleza de los Proyectos Supramunicipales, que no pueden sustituir al Plan General como instrumento de ordenación y que por ello no pueden clasificar suelo. En este mismo sentido se ha pronunciado este Tribunal en sentencias de fecha 18 de abril

de 2012, recursos 5419/2011 y 5576/2011, con motivo de la estimación de los recursos de casación en unificación de doctrina referidos a la ejecución de las obras del Proyecto Supramunicipal de la Plataforma Logística Industrial y Centro de Transportes de Fraga.

V.3.2 Valoración del suelo de acuerdo con el instrumento planificador vigente en el momento de iniciación del expediente de justiprecio

Valoración del suelo de acuerdo con el instrumento planificador vigente en el momento de iniciación del expediente de justiprecio. Fecha de Sentencia: 04/06/2012 Recurso Núm.: 3318/2009

En efecto, como señalan las sentencias de esta Sala de 25 de octubre de 2001 (recurso 6737/97), 21 de febrero de 2006 (recurso 685/03) y 30 de mayo de 2007 (recurso 3558/2004), el suelo debe tasarse de acuerdo con las condiciones de edificabilidad que resulten del instrumento planificador vigente en el momento de iniciación del expediente de justiprecio, en este caso, de acuerdo con la revisión del PGOU de 1997, que de acuerdo con la sentencia impugnada, es el planeamiento que legitima la expropiación, ya que como resulta del Acuerdo de valoración del Jurado Territorial de Expropiación, la fecha de inicio del procedimiento que da lugar a la expropiación es la de 1 de junio de 2001, y la fecha de inicio de la pieza individualizada de expropiación la de 17 de mayo de 2002. Dicho planeamiento, como hemos indicado anteriormente, incluyó la finca en el planeamiento específico API 08/04 “Arroyo del Fresno”, como servicio público básico y sistema viario general y zona verde, sin ninguna referencia al uso o al aprovechamiento del subsuelo.

V.3.3 inobservancia del Decreto Ley 4/2000, en relación con la clasificación del suelo como no urbanizable

La inobservancia del Decreto Ley 4/2000, en relación con la clasificación del suelo como no urbanizable. Fecha de Sentencia: 15/09/2010 Recurso Núm.: 628/2007

Dentro del mismo motivo denuncia también el recurrente la inobservancia del Decreto Ley 4/2000, en relación con la clasificación del suelo como no urbanizable, entendiendo que dicha calificación constituye una errónea interpretación de la legislación vigente, con vulneración de los criterios que el legislador tiene establecidos para la clasificación del suelo. En relación con dicha cuestión hemos de remitirnos a lo declarado por esta Sala en su sentencia de 17 de noviembre de 2008 (recurso 5709/2007), donde expresamos, que <<El artículo 9 de la Ley 6/1998 atribuye la condición de suelo no urbanizable en atención a la concurrencia de alguno de los siguientes dos parámetros:

1) el sometimiento a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o con la legislación sectorial, en razón (a) de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, (b) de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función (c) de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público (apartado 1);

2) la decisión de preservarlos, contenida en el planeamiento general, (a) por los valores citados, (b) por su condición agrícola, forestal, ganadera o por sus riquezas naturales, o (c) por su inadecuación para el desarrollo urbano, bien por imperativo del

principio de utilización racional de los recursos naturales, bien de acuerdo con criterios objetivos de carácter territorial o urbanístico establecidos por la normativa urbanística (apartado 2).

La redacción del apartado 2 que acabamos de describir resulta de la Ley 10/2003, pero no siempre ha sido así, por lo que, para dar respuesta a este motivo de casación, conviene echar la mirada atrás a fin de conocer la evolución de dicho precepto y obtener las oportunas consecuencias.

Originariamente dicho apartado 2 decía, en el que hemos identificado como inciso (c), «así como aquellos otros que [el planeamiento general] considere inadecuados para un desarrollo urbano». Nada más. Esta redacción rigió entre el 5 de mayo de 1998, fecha de entrada en vigor de la Ley 6/1998, y el 24 de junio de 2000, en que se inició la aplicación del Real Decreto-ley 4/2000, que suprimió toda referencia a la inadecuación para incorporarse al desarrollo urbano. La Ley 10/2003, que entró en vigor el 22 de mayo de dicho año, no sólo reintrodujo ese inciso, sino que, además, precisó, como se ha visto, que la inconveniencia de esa incorporación puede derivar del principio de utilización racional de los recursos naturales o de criterios objetivos de carácter territorial o urbanístico fijados por la normativa sectorial.

Pues bien, tal y como esta Sala ha considerado en otras ocasiones [sentencias de la Sección Quinta de 11 de mayo de 2007 (casación 7007/03) y 21 de julio de 2008 (casación 5380/04)], la supresión del inciso «así como aquellos otros que considere inadecuados para un desarrollo urbano», efectuada por el mencionado Real Decreto-ley (convalidado por acuerdo del Congreso de los Diputados de 29 de junio de 2000 -BOE de 7 de julio-), no debe interpretarse como un desapoderamiento del planeamiento general para tomar en consideración esa inadecuación a los efectos de la clasificación de un suelo como no urbanizable ni permite, por consiguiente, considerar que, entre el 25 de junio de 2000 y el 21 de mayo de 2003, la legislación estatal y, en su caso, las condiciones básicas del ejercicio de los derechos (artículo 149, apartado 1, materia 1ª, de la Constitución) se opusieran a que dicho planeamiento incluyera, de manera justificada, en la categoría de no urbanizable los terrenos que considerada inapropiados para un desarrollo urbano. Diversas razones abonan esta conclusión:

1ª) La doctrina contenida en la sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, singularmente en sus fundamentos 5 a 12, permite afirmar que los títulos competenciales ex artículo 149, apartado 1, de la Constitución que autorizan al Estado a legislar en materia de ordenación del territorio y urbanismo no pueden sustraer a las Comunidades Autónomas y a las Administraciones locales las potestades enderezadas a plasmar la configuración de un determinado diseño territorial y urbanístico, y, más en particular, de un concreto modelo de ciudad. Por consiguiente, no cabe interpretar que la supresión de aquel inciso del artículo 9, apartado 2, de la Ley 6/1998 se enderezara, por su espíritu y su finalidad (recuérdese el artículo 3, apartado 1, del Código civil), a privar a las citadas administraciones públicas de la posibilidad de optar por un modelo que, por razones territoriales y urbanísticas, no por otras, exija en un momento dado excluir del desarrollo urbano determinados suelos.

2ª) El Tribunal Constitucional, al enjuiciar el artículo 9 de la Ley 6/1998 (sentencia 164/2001, FJ 14º), ha llamado de nuevo la atención para evitar que los títulos que autorizan al Estado a intervenir en materia de ordenación del territorio lleven a imponer un determinado modelo urbanístico. Con este espíritu, ha precisado que la suma de los dos criterios que incorpora el mencionado precepto (incompatibilidad del suelo con la transformación y su inadecuación para un desarrollo urbano) permiten un amplio margen de regulación a las Comunidades Autónomas, circunstancia que avala su constitucionalidad desde la perspectiva de la distribución de

competencias entre el Estado y dichas entidades territoriales en materia de ordenación del territorio y de urbanismo, añadiendo, ya en referencia al requisito de la «inadecuación para un desarrollo urbano», que la concurrencia de aquellos dos criterios permite rechazar todo reproche de inconstitucionalidad, precisamente porque diseñan un amplio espacio de maniobra para las Comunidades Autónomas.

3ª) El preámbulo del Real Decreto-ley 4/2000 no alude claramente a la razón por la que se suprimió aquel inciso, pues la referencia a la escasez de suelo urbanizable también se contiene en la exposición de motivos de la Ley 10/2003 que lo reintrodujo. A lo anterior conviene añadir que aquel preámbulo tampoco alude a la exposición de motivos de la Ley 6/1998, que, en el párrafo primero de su número 2, y sin duda con el objeto de explicitar las razones hábiles para preservar un suelo y excluirlo del proceso urbanizador, incluyó la de «su justificada inadecuación para el desarrollo urbano». Debe tenerse en cuenta también que, en el proyecto de Ley remitido en 1998 por el Gobierno a las Cortes Generales, el artículo 9, apartado 2, se refería a la posibilidad de clasificar como no urbanizables los terrenos que se considerasen «justificadamente inadecuados para un desarrollo urbano racional», por lo que parece razonable entender que la supresión en el texto definitivo de los dos condicionantes que acabamos de subrayar respondía a la voluntad de ampliar el margen de maniobra del planificador. En estas circunstancias, y no olvidando que tras el Real Decreto-ley pervive en la exposición de motivos de la Ley 6/1998 aquella expresión del párrafo primero de su número 2, puede entenderse que la supresión en el repetido Real Decreto-ley del inciso en cuestión no obedece tanto a la voluntad de excluir el criterio de la «inadecuación para un desarrollo urbano» como a la de poner coto a esa aparente ampliación del margen de discrecionalidad.

Tal es, a juicio de esta Sala, el espíritu y la finalidad de la repetida supresión y, por ende, elemento fundamental a la hora de interpretar su significado jurídico, confirmado, más tarde, por la propia Ley 10/2003, que, no se olvide, es el resultado de la tramitación del Real Decreto-ley 4/2000 como proyecto de ley, conforme a lo dispuesto en el artículo 86, apartado 3, de la Constitución. En efecto, la exposición de motivos de dicha Ley expresa que, para incrementar la oferta del suelo, trasladando este efecto positivo al precio final de los productos inmobiliarios, se persigue «la mayor objetivización de la clasificación del suelo no urbanizable», exigiendo, en la redacción que finalmente da al artículo 9, apartado 2, que el criterio clasificador de la inadecuación para el desarrollo urbano se sustente en el «imperativo del principio de utilización de los recursos naturales» o en «criterios objetivos de carácter territorial o urbanístico establecidos por la normativa» sectorial.>>

V.3.4 Valoración como suelo urbano

Suelo urbano. Requisitos para que sea considerado como tal. Fecha de Sentencia: 11/07/2012 Recurso Núm.: 3767/2009

Así, a estos efectos, la STS de 13 de junio de 2007 indica que "Frente al argumento del recurrente ha de destacarse que, como recogemos en sentencia de 13 de abril de 2005 esta Sala tiene declarado que, si bien la clasificación de un terreno como suelo urbano constituye un imperativo legal y no queda al arbitrio de la Administración planificadora, sino que debe ser definido en función de la realidad de los hechos, a la hora de considerar la suficiencia o la idoneidad de los servicios urbanísticos de que debe estar dotado el suelo urbano, nuestra jurisprudencia no sólo considera necesarias,

según decimos en sentencia entre otras muchas de 2 de abril de 2002, las dotaciones esenciales de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, sino que precisa que las mismas han de poseer las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o haya de construirse; que tales dotaciones las proporcionen los servicios correspondientes, y que el suelo se encuentre inserto en la malla urbana, es decir, que exista una urbanización básica constituida por unas vías perimetrales y unas redes de suministro de agua, energía eléctrica y saneamiento de que puedan servirse los terrenos y que éstos, por su situación no estén desligados del entramado urbanístico ya existente, insistiendo nuestra jurisprudencia de la que son ejemplo las Sentencias de 6 de marzo, 26 de mayo, 21 de julio, 18 de diciembre de 1997 y 13 de mayo de 1998, en la necesidad, tanto de que los terrenos se encuentren insertos en la malla urbano como de que cuenten con los servicios apropiados, sin que sea suficiente que ocasionalmente tenga los servicios urbanísticos a pie de parcela porque pasen por allí casualmente, sino que deben estar dotados de ellos porque la acción urbanizadora haya llegado al lugar de que se trate. En el presente caso es evidente que, aun cuando parte de la finca estuviera dotado de los servicios que el recurrente alega, no se cumplen los requisitos exigidos por la doctrina de esta Sala para la calificación de los terrenos como urbanos, ya que los mismos claramente están desligados, en cuanto a los servicios de que gozan, de los propios del entramado urbanístico y fuera de la malla urbana por lo que no les resulta aplicable otra clasificación que la de suelo no urbanizable que le atribuía el planeamiento, y que fue correctamente apreciada por el perito procesal informante y hecha suya por el Tribunal de instancia, lo que determina la desestimación de este primer motivo casacional", argumentos que se entienden de plena aplicación al presente caso y que hace inviable su consideración reglada como suelo urbano. A lo que deberá añadirse lo que dispone la STS de 1 de febrero de 2006 (recurso 7464/2002), según la cual, y en relación la pretensión de considerar el suelo como urbano por su proximidad a núcleos urbanizados o de nuevo desarrollo urbano, que "... es claro que el suelo urbano se ha de acabar en algún punto físico del terreno, si no se quiere que la acción urbanizadora se extienda como fuego lento inexorable mediante el juego de la colindancia con zona urbanizada; el suelo urbano llega hasta donde lleguen los servicios urbanísticos que se han realizado para la atención de una zona urbanizada, y ni a un metro más. Así lo tiene declarado este Tribunal Supremo en sentencia de 21 de julio de 1997, donde se expresa ...".

En el mismo sentido: **Fecha de Sentencia: 21/09/2011 Recurso Núm.: 4258/2008, Fecha de Sentencia: 03/02/2010 Recurso Núm.: 5334/2001**

Valoración como suelo urbano por establecer dicha calificación el planeamiento aunque no reúna las características del mismo. Fecha de Sentencia: 30/04/2012 Recurso Núm.: 2363/2009

No puede acogerse la pretensión subsidiaria de la demanda del Ayuntamiento de Bilbao, que sostiene que el suelo no puede valorarse como urbano, pese a ser esa su clasificación en el PGOU, en consideración a la "fuerza normativa de lo fáctico", ya que los terrenos carecen de las necesarias características para considerarlo urbano con arreglo a la ley, al impedirlo lo dispuesto por el artículo 25 de la Ley 6/1998, que establece que "el suelo se valorará conforme a su clasificación urbanística", y en el presente caso la clasificación urbanística correspondiente al terreno en el PGOU de Bilbao era la de suelo urbano, como se ha repetido y admiten las partes.

Negación de la clasificación de urbano de un terreno aunque ocasionalmente tenga los servicios urbanísticos. Fecha de Sentencia 31/01/2012 Recurso Núm.: 4233/2008

Por otro lado, es lo cierto que tampoco el criterio del Tribunal de instancia puede ser calificado de arbitrario o irracional cuando se limita a aplicar la doctrina jurisprudencial de esta Sala que niega la clasificación de urbano de un terreno aunque ocasionalmente tenga los servicios urbanísticos, sin que la acción urbanizadora haya llegado a su entorno, enjuiciando el requisito de la inserción en la malla urbana, entendiendo que la misma deja de existir allí donde no ha llegado de modo ordenado el proceso urbanizador que transforma el suelo dándole la imagen que es propia de los asentamientos urbanos y negando que la concesión de la licencia para la construcción de la clínica geriátrica en zona lindante con la expropiada altere y modifique la calificación del suelo, ya que el mismo seguía siendo suelo no urbanizable, sin que el interés social o la utilidad pública de la clínica demuestre la inclusión de la construcción en un entorno urbano, antes al contrario, según entiende la Sala, ello constituye la razón legal que justifica la construcción fuera de dicho entorno.

V.3.5 Valoración como suelo urbano no consolidado

El pago de impuestos o tasas no atribuye a los terrenos la clasificación de urbanos. Sentencia el 22 de Septiembre del 2011, Recurso: 254/2008 (ROJ: STS 5997/2011)

“**TERCERO.-** No obstante, conviene recordar que, como hemos dicho en sentencia de 20 de marzo de 2007 (rec.6590/03), sentencia de 31 de mayo de 2006 (dictada en el recurso de casación número 1835 de 2003), 26 de octubre del mismo año (casación 3218 de 2003) y 31 de enero de 2007 (casación 5534 de 2003) entre otras, en la categoría de suelo urbano no consolidado por la urbanización han de incluirse, sin duda, los suelos que estén sometidos a operaciones integrales de urbanización; que el suelo urbano no consolidado por la urbanización sería, desde luego o en todo caso, aquel en el que se prevén actuaciones de urbanización que exceden de las meramente necesarias para que la parcela merezca la condición de solar; que la delimitación en el mismo Plan General de una unidad de ejecución y la elección en él de un sistema de actuación, es un dato expresivo, en principio y en tanto en cuanto no se combatan tales determinaciones, de que para el Plan es necesario llevar a cabo en ese suelo un proceso de ejecución urbanística con toda la amplitud que le es propia, en el que se afronten los gastos de urbanización, las cesiones de terreno para dotaciones y, en consecuencia, la equidistribución de beneficios y cargas que todo ello conlleva, todo lo cual no ha quedado acreditado de la prueba practicada en los presentes autos.

Por último, es de tener en cuenta que en esta materia, la jurisprudencia del Tribunal Supremo no aplica en absoluto la doctrina de los actos propios, sin duda por el carácter reglado del suelo urbano que impide que tal clasificación se adquiera por actos presuntos, tácitos o indirectos distintos del único dato que importa, a saber, que el suelo cuente con los servicios y que se encuentre en la malla urbana. (Sentencias del Tribunal Supremo de 19 de Diciembre de 1996 , de 3 de Mayo de 1995 y de 16 de Febrero de 1993 , según las cuales el pago de impuestos o tasas no atribuye a los terrenos la clasificación de urbanos).”

Suelo industrial, clasificado como Urbanizable delimitado por Plan Parcial, no lo asimila a Suelo Urbano no consolidado. STS, Contencioso sección 6 del 30 de Noviembre del 2011 (ROJ: STS 8328/2011) Recurso: 1874/2008

“**CUARTO.-** (...). Debemos comenzar diciendo que tratándose de un suelo urbanizable de uso industrial, el hecho de que tenga el Plan Parcial aprobado no lo asemeja al suelo urbano no consolidado ya que las cargas de un suelo u otro son distintas, por lo que de acuerdo con lo dispuesto en el art. 27 de la Ley 6/98 su valor debería determinarse de acuerdo con el método residual dinámico establecido en la Orden ECO/805/2003.”

V.3.6 Suelo urbanizable, delimitado y no delimitado

Diferencia, dentro del suelo urbanizable, entre el delimitado y el no delimitado. Sentencia de 11 de Octubre del 2011, Recurso: 395/2008 (ROJ: STS 6486/2011)

“**TERCERO.-** (...). El art. 27 LSV no se refiere al suelo cuya transformación en urbano haya ya comenzado, sino al suelo cuya transformación en urbano está prevista por el planeamiento general. Téngase presente que la diferencia, dentro del suelo urbanizable, entre el delimitado y el no delimitado radica en que el primero está formado por aquellos terrenos que, precisamente como consecuencia de su delimitación, pueden actualmente incorporarse al proceso urbanizador, mientras que el segundo comprende aquellos otros terrenos que sólo potencialmente podrían hacerlo mediante la aprobación de algún instrumento de desarrollo del planeamiento general. (...).

CUARTO.- Los motivos tercero y cuarto no pueden correr mejor suerte, ya que parten del presupuesto -equivocado, como acaba de comprobarse- de que el suelo urbanizable e incluido en un ámbito de desarrollo por el planeamiento general no puede considerarse "delimitado" a efectos del art. 27 LSV hasta que no se apruebe el programa de transformación urbanística necesario para su urbanización. Dado que ello no es así, no tiene sentido afirmar, como hace la recurrente, que la valoración del terreno expropiado mediante el criterio propio del suelo urbanizable delimitado implica un reconocimiento de expectativas urbanísticas. Éstas consisten en tomar en consideración, para la tasación del suelo no urbanizable, no sólo del valor que le corresponda según los usos inherentes a esa clase de suelo (agrícola, ganadero, etc.), sino también el que dimanase de su proximidad a zonas urbanas. Las expectativas urbanísticas son, así, un dato a tener en cuenta para la valoración del suelo no urbanizable -o del suelo urbanizable no delimitado, equiparado a aquél a efectos valorativos-, nunca algo inherente al criterio de valoración del suelo urbanizable delimitado.”

V.3.7 Valoración del suelo no urbanizable

Valoración art. 26 de la Ley 6/98. Los métodos de comparación y de capitalización de rentas no son métodos alternativos. Fecha de Sentencia: 10/12/2012 Recurso Núm.: 1377/2010

Del artículo 23 de la Ley 6/98 resulta que, a efectos de expropiación, han de seguirse los criterios de valoración establecidos por dicha ley para cada clase de suelo, lo que en el presente caso, en el que no se discute que los terrenos expropiados tienen la clasificación de suelo no urbanizable, obliga a la aplicación de las reglas de valoración establecidas en el artículo 26 de la citada ley.

El artículo 26 de la Ley 6/98 establece, en su primer apartado, que el valor del suelo no urbanizable se determinará por el método de comparación a partir de valores de fincas análogas, y en el segundo apartado añade que, cuando no sea posible la aplicación del método de comparación por inexistencia de valores compatibles, el valor del suelo no urbanizable se determinará mediante la capitalización de las rentas reales o potenciales del suelo.

En la aplicación del citado precepto esta Sala ha declarado con reiteración, entre otras en la sentencia de 17 de noviembre de 1998 (recurso 5709/2007), que los métodos de comparación y de capitalización de rentas, previstos por el artículo 26 de la Ley 6/98 para la valoración del suelo no urbanizable, no son métodos alternativos, sino que el primero es el método de aplicación preferente, y que únicamente cabe acudir al segundo de forma subsidiaria, cuando no sea posible la aplicación de método de comparación por inexistencia de transacciones de fincas análogas de contraste.

En el mismo sentido: ***Fecha de Sentencia: 10/12/2012 Recurso Núm.: 1377/2010, Fecha de Sentencia: 17/10/2012 recurso Núm.: 5544/2009, Fecha de Sentencia: 22/05/2012 Recurso Núm.: 2285/2009.***

Artículo 9 de la Ley 6/98. Suelo rústico. Evolución de dicho precepto. *Fecha de Sentencia: 03/10/2012 Recurso Núm.: 5140/2009*

Como señalamos en nuestra Sentencia de 17 de noviembre de 2008 (casación 5709/97), el artículo 9 de la Ley 6/1998 atribuye la condición de suelo no urbanizable en atención a la concurrencia de alguno de los parámetros a los que antes nos hemos referido pero la redacción de ese apartado segundo resulta de la Ley 10/2003, pero no siempre ha sido así, por lo que, para dar respuesta a este motivo de casación, conviene echar la mirada atrás, como hacíamos en aquella Sentencia, a fin de conocer la evolución de dicho precepto y obtener las oportunas consecuencias.

Originariamente dicho apartado 2 decía, en el que hemos identificado como inciso (c), «así como aquellos otros que [el planeamiento general] considere inadecuados para un desarrollo urbano». Nada más. Esta redacción rigió entre el 5 de mayo de 1998, fecha de entrada en vigor de la Ley 6/1998, y el 24 de junio de 2000, en que se inició la aplicación del Real Decreto-ley 4/2000, que suprimió toda referencia a la inadecuación para incorporarse al desarrollo urbano. La Ley 10/2003, que entró en vigor el 22 de mayo de dicho año, no sólo reintrodujo ese inciso, sino que, además, precisó, como se ha visto, que la inconveniencia de esa incorporación puede derivar del principio de utilización racional de los recursos naturales o de criterios objetivos de carácter territorial o urbanístico fijados por la normativa sectorial.

Pues bien, tal y como esta Sala ha considerado en otras ocasiones [sentencias de la Sección Quinta de 11 de mayo de 2007 (casación 7007/03) y 21 de julio de 2008 (casación 5380/04)], la supresión del inciso «así como aquellos otros que considere inadecuados para un desarrollo urbano», efectuada por el mencionado Real Decreto-ley (convalidado por acuerdo del Congreso de los Diputados de 29 de junio de 2000 -BOE de 7 de julio-), no debe interpretarse como un desapoderamiento del planeamiento general para tomar en consideración esa inadecuación a los efectos de la clasificación de un suelo como no urbanizable ni permite, por consiguiente, considerar

que, entre el 25 de junio de 2000 y el 21 de mayo de 2003, la legislación estatal y, en su caso, las condiciones básicas del ejercicio de los derechos (artículo 149, apartado 1, materia 1ª, de la Constitución) se opusieran a que dicho planeamiento incluyera, de manera justificada, en la categoría de no urbanizable los terrenos que considerada inapropiados para un desarrollo urbano. Diversas razones abonan esta conclusión:

1ª) La doctrina contenida en la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, singularmente en sus fundamentos 5 a 12, permite afirmar que los títulos competenciales *ex* artículo 149, apartado 1, de la Constitución que autorizan al Estado a legislar en materia de ordenación del territorio y urbanismo no pueden sustraer a las Comunidades Autónomas y a las Administraciones locales las potestades enderezadas a plasmar la configuración de un determinado diseño territorial y urbanístico, y, más en particular, de un concreto modelo de ciudad. Por consiguiente, no cabe interpretar que la supresión de aquel inciso del artículo 9, apartado 2, de la Ley 6/1998 se enderezara, por su espíritu y su finalidad (recuérdese el artículo 3, apartado 1, del Código civil), a privar a las citadas administraciones públicas de la posibilidad de optar por un modelo que, por razones territoriales y urbanísticas, no por otras, exija en un momento dado excluir del desarrollo urbano determinados suelos.

2ª) El Tribunal Constitucional, al enjuiciar el artículo 9 de la Ley 6/1998 (Sentencia 164/2001, FJ 14º), ha llamado de nuevo la atención para evitar que los títulos que autorizan al Estado a intervenir en materia de ordenación del territorio le lleven a imponer un determinado modelo urbanístico. Con este espíritu, ha precisado que la suma de los dos criterios que incorpora el mencionado precepto (incompatibilidad del suelo con la transformación y su inadecuación para un desarrollo urbano) permiten un amplio margen de regulación a las Comunidades Autónomas, circunstancia que avala su constitucionalidad desde la perspectiva de la distribución de competencias entre el Estado y dichas entidades territoriales en materia de ordenación del territorio y de urbanismo, añadiendo, ya en referencia al requisito de la «inadecuación para un desarrollo urbano», que la concurrencia de aquellos dos criterios permite rechazar todo reproche de inconstitucionalidad, precisamente porque diseñan un amplio espacio de maniobra para las Comunidades Autónomas.

3ª) El preámbulo del Real Decreto-ley 4/2000 no alude claramente a la razón por la que se suprimió aquel inciso, pues la referencia a la escasez de suelo urbanizable también se contiene en la exposición de motivos de la Ley 10/2003 que lo reintrodujo. A lo anterior conviene añadir que aquel preámbulo tampoco alude a la exposición de motivos de la Ley 6/1998, que, en el párrafo primero de su número 2, y sin duda con el objeto de explicitar las razones hábiles para preservar un suelo y excluirlo del proceso urbanizador, incluyó la de «su justificada inadecuación para el desarrollo urbano». Debe tenerse en cuenta también que, en el proyecto de Ley remitido en 1998 por el Gobierno a las Cortes Generales, el artículo 9, apartado 2, se refería a la posibilidad de clasificar como no urbanizables los terrenos que se considerasen «*justificadamente* inadecuados para un desarrollo urbano *racional*», por lo que parece razonable entender que la supresión en el texto definitivo de los dos condicionantes que acabamos de subrayar respondía a la voluntad de ampliar el margen de maniobra del planificador. En estas circunstancias, y no olvidando que tras el Real Decreto-ley pervive en la exposición de motivos de la Ley 6/1998 aquella expresión del párrafo primero de su número 2, puede entenderse que la supresión en el repetido Real Decreto-ley del inciso en cuestión no obedece tanto a la voluntad de excluir el criterio de la

«inadecuación para un desarrollo urbano» como a la de poner coto a esa aparente ampliación del margen de discrecionalidad.

Tal es, a juicio de esta Sala, el espíritu y la finalidad de la repetida supresión y, por ende, elemento fundamental a la hora de interpretar su significado jurídico, confirmado, más tarde, por la propia Ley 10/2003, que, no se olvide, es el resultado de la tramitación del Real Decreto-ley 4/2000 como proyecto de ley, conforme a lo dispuesto en el artículo 86, apartado 3, de la Constitución. En efecto, la exposición de motivos de dicha Ley expresa que, para incrementar la oferta del suelo, trasladando este efecto positivo al precio final de los productos inmobiliarios, se persigue «la mayor objetivización de la clasificación del suelo no urbanizable», exigiendo, en la redacción que finalmente da al artículo 9, apartado 2, que el criterio clasificador de la inadecuación para el desarrollo urbano se sustente en el «imperativo del principio de utilización de los recursos naturales» o en «criterios objetivos de carácter territorial o urbanístico establecidos por la normativa» sectorial.

En el mismo sentido: **Sentencia de 16 Mar. 2011, rec. 3474/2007**

Valoración art. 26 de la Ley del Suelo y Valoraciones de 1998. Es preciso aportar referencias de fincas análogas dando cuenta de ello, sin que baste, por tanto, la mera alusión a la utilización del método de comparación. Fecha de Sentencia: 18/07/2012 Recurso Núm.: 4269/2009

El artículo 26 de la Ley del Suelo y Valoraciones de 1998 ordena que el suelo no urbanizable se valorará por el método de comparación, esto es a partir de valores de fincas análogas, y que, a estos efectos, la identidad de razón que justifique la analogía deberá tener en cuenta el régimen urbanístico, la situación, tamaño y naturaleza de las citadas fincas en relación con la que se valora, así como, en su caso, los usos y aprovechamientos de que sean susceptibles. En los casos en que no existan valores compatibles, el valor del suelo no urbanizable se determinará mediante la capitalización de las rentas reales o potenciales del suelo, y conforme a su estado en el momento de la valoración.

Como es de ver el precepto no se limita a ordenar que el suelo se valore por comparación, sino que también nos dice la forma de hacerlo: es preciso aportar referencias de fincas análogas dando cuenta de ello, sin que baste, por tanto, la mera alusión a la utilización del método de comparación, siendo preciso, además, que se ponga de manifiesto la existencia de un mercado representativo con la aportación de muestras testigo de mercado comparables con la finca que se trata de valorar, esto es que sus características sean análogas, y también que los precios de venta de esas muestras se sustenten en hechos contrastados. Nada impide en estos casos que los precios obtenidos en el mercado incorporen las posibles expectativas urbanísticas pues al aplicar el método de comparación puede ocurrir que las fincas de similares características y del entorno hayan sido valoradas en ventas o transacciones teniendo en cuenta esas expectativas y nada impide que ese mayor valor se traslade, por comparación, a la finca objeto de tasación.

En el mismo sentido: **Fecha de Sentencia: 04/07/2012 Recurso Núm.: 3575/2009**

Art. 26 de la Ley 6/98. No es suficiente la presentación de testigos como los invocados por la recurrente, cuya coincidencia se limite prácticamente a la clasificación del suelo como no urbanizable. STS 29.06.2010, re.4276/2006.

“TERCERO.- ...con el método de comparación se trata de obtener un precio constatado en el mercado para inmuebles de semejantes características, objetivado a través de transacciones que representen el estado de ese concreto mercado, para lo que no es suficiente la presentación de testigos como los invocados por la recurrente, cuya coincidencia se limite prácticamente a la clasificación del suelo como no urbanizable, estando en distinta situación o respondiendo la transacción a diferentes objetivos urbanísticos, que necesariamente vienen a subjetivizar la operación realizada y todo ello con una diversidad de precios que impide hablar de un precio objetivo de mercado de tales inmuebles, ...”.

V.3.8 Expectativas urbanísticas.

Suelo rústico y admisión de valoración de expectativas urbanísticas. Fecha de Sentencia: 03/12/2012 Recurso Núm.: 1242/2010

Esta Sala ha venido admitiendo en la valoración del suelo rústico la ponderación de las expectativas urbanísticas, entendiendo por tales las posibilidades, futuras o hipotéticas, que el terreno pueda tener por determinadas circunstancias, como la proximidad a núcleos urbanos, a vías de comunicación y centros de actividad económica, entre otras. Así, entre otras, en las sentencias de esta Sala de 13 de noviembre de 2007 (recurso 6851/04), 17 de febrero de 2010 (recurso 1308/06) y 16 de septiembre de 2011 (recurso 4254/08), hemos reconocido la posibilidad de valorar, al aplicar los criterios del artículo 26 de la Ley 6/1998, las denominadas expectativas urbanísticas de los terrenos que tengan la condición de suelo no urbanizable entendiendo que “...*al disponer en su artículo 26 que el valor del suelo no urbanizable se determinará por el método de comparación a partir de valores de fincas análogas y no hacer reserva alguna en relación con la imposibilidad de tener en cuenta las expectativas urbanísticas, puede estimarse que la Ley 6/1998, ha venido a restablecer el criterio inicial, refiriéndolo ahora a todo tipo de expropiaciones, de modo que si la ley se limita a establecer un método y que lo que se quiere hallar es el valor real de mercado, habrá que incluir, como un elemento más de ese valor real, las expectativas urbanísticas que el terreno tenga....*”

En la jurisprudencia de esta Sala sobre las expectativas urbanísticas, es constante la insistencia en que dichas expectativas han de resultar debidamente probadas, en relación con las características físicas del terreno, su proximidad inmediata al suelo urbano, la existencia de algunos servicios urbanísticos y demás circunstancias de toda índole concurrentes en el mismo.

Expectativas urbanísticas. Acreditación de las mismas. Admisión de la apreciación de las expectativas con independencia de cual haya sido el método del artículo 26 de la Ley 6/98. Fecha de Sentencia: 22/10/2012 Recurso Núm.: 6736/2009

Esta Sala ha venido admitiendo en la valoración del suelo rústico la ponderación de las expectativas urbanísticas, entendiendo por tales las posibilidades, futuras o hipotéticas,

que el terreno pueda tener por determinadas circunstancias, como la proximidad a núcleos urbanos, a vías de comunicación y centros de actividad económica, entre otras. Así, entre otras, en las sentencias de esta Sala de 13 de noviembre de 2007 (recurso 6851/04), 17 de febrero de 2010 (recurso 1308/06) y 16 de septiembre de 2011 (recurso 4254/08), hemos reconocido la posibilidad de valorar, al aplicar los criterios del artículo 26 de la Ley 6/1998, las denominadas expectativas urbanísticas de los terrenos que tengan la condición de suelo no urbanizable entendiendo que *"...al disponer en su artículo 26 que el valor del suelo no urbanizable se determinará por el método de comparación a partir de valores de fincas análogas y no hacer reserva alguna en relación con la imposibilidad de tener en cuenta las expectativas urbanísticas, puede estimarse que la Ley 6/1998, ha venido a restablecer el criterio inicial, refiriéndolo ahora a todo tipo de expropiaciones, de modo que si la ley se limita a establecer un método y que lo que se quiere hallar es el valor real de mercado, habrá que incluir, como un elemento más de ese valor real, las expectativas urbanísticas que el terreno tenga..."*

En la jurisprudencia de esta Sala sobre las expectativas urbanísticas, es constante la insistencia en que dichas expectativas han de resultar debidamente probadas, en relación con las características físicas del terreno, su proximidad inmediata al suelo urbano, la existencia de algunos servicios urbanísticos y demás circunstancias de toda índole concurrentes en el mismo, sin que se plantee por la parte recurrente cuestión alguna sobre la acreditación en este caso de la realidad de las expectativas, que han sido admitidas y valoradas por el Jurado Territorial de Expropiación de Madrid, sino que su planteamiento mantiene que las expectativas urbanísticas no pueden apreciarse en este caso, porque ya están incorporadas en la valoración del Jurado.

La jurisprudencia de esta Sala ha admitido la apreciación de las expectativas con independencia de cual haya sido el método del artículo 26 de la Ley 6/98, el comparativo o el de capitalización de rentas, seguido en la valoración de los terrenos.

Así lo señalaba con toda claridad la sentencia de este Tribunal de 20 de noviembre de 2011 (recurso 4627/08), con cita de la precedente sentencia de 17 de noviembre de 2008 (5709/2007), que indican que, respecto de la valoración de las posibles expectativas urbanísticas de terrenos clasificados como no urbanizables, lo exigible es *"...determinar primero el valor del suelo según el método de comparación o subsidiariamente el de capitalización de rentas, y sólo entonces evaluar las expectativas urbanísticas"*.

Tampoco puede acogerse la denuncia de infracción de la doctrina sobre la valoración de las expectativas urbanísticas contenida en la STS de 17 de noviembre de 2008, porque dicha sentencia no fijó una pauta de carácter universal para valorar las expectativas urbanísticas, aplicable a cualquier proyecto expropiatorio, sino que estableció un incremento de hasta un 500 por cien del resultado de la tasación por el método de capitalización de rentas, para la valoración de las concretas circunstancias urbanísticas de la finca a que se refería ese recurso, situada en las proximidades a las zonas de expansión urbana de Móstoles y Fuenlabrada, cuyas particulares circunstancias obviamente no guardan ninguna identidad, ni relación alguna por razón de su diferente localización, con las circunstancias urbanísticas concurrentes en las fincas a que se refiere en este recurso.

En el mismo sentido, *Fecha de Sentencia:* 17/10/2012 *recurso Núm.:* 5544/2009, *Fecha de Sentencia:* 17/07/2012 *Recurso Núm.:* 3807/2009, *Fecha de Sentencia:* 08/02/2012 *recurso Núm.:* 5467/2008, *Fecha de Sentencia:* 28/05/2012 *Recurso Núm.:* 2978/2009

Expectativas urbanísticas. Cuestión de hecho, que sólo podría combatirse demostrando que la valoración de la prueba fue arbitraria en este punto. *Fecha de Sentencia:* 16/05/2012 *Recurso Núm.:* 2177/2009

Este motivo no puede prosperar, pues es jurisprudencia constante de esta Sala que las expectativas urbanísticas de los terrenos rústicos -a los que se equipara el suelo clasificado como urbanizable no programado, cual es el caso- pueden ser tomadas en consideración para el cálculo del valor de los mismos. En efecto, ha declarado esta Sala (por todas, Sentencias de 26 de octubre de 2006 -casación 8019/03- y 13 de noviembre de 2007 -casación 6851/04-) que la Ley 6/1998 ha reestablecido el criterio del Texto Refundido de la ley del Suelo de 9 de abril de 1976, permitiendo apreciar las expectativas urbanísticas de un suelo rústico para evaluarlo a efectos expropiatorios, estimando que concurren tales expectativas cuando existen indicios de una edificación progresiva en la zona o el suelo se ubica a escasos kilómetros de un núcleo urbano, con una razonable previsibilidad de que en un tiempo significativo en términos económicos se incorporará al proceso urbanizador.

Y si lo que la recurrente quiere decir es que las expectativas urbanísticas eran inexistentes en el presente caso, se trataría de una cuestión de hecho, que sólo podría combatirse demostrando que la valoración de la prueba fue arbitraria en este punto. Esto último no sólo no se ha hecho, sino que resultaría extremadamente difícil a la vista del categórico argumento dado por la Sala de instancia acerca de la privilegiada situación de las fincas expropiadas, situación que se detalla en el informe pericial asumido por aquélla al significar el entorno urbano consolidado y urbano de nueva creación que rodea a las fincas, destacando el carácter eminentemente residencial del entorno urbano más próximo. Situación que, además, es del todo ajena al proyecto que legitima la expropiación.

Expectativas urbanísticas. Si la ley se limita a establecer un método y que lo que se quiere hallar es el valor real de mercado, habrá que incluir, como un elemento más de ese valor real, las expectativas urbanísticas que el terreno tenga. Sentencia de 30 de Noviembre del 2011 *Recurso:* 6513/2008 (ROJ: STS 8128/2011)

“CUARTO.- (...). Con relación al cuestionamiento de que se tengan en cuenta, a efectos valorativos, expectativas urbanísticas en suelo no urbanizable, es de recordar que esta Sala, en distintas sentencias, como son las de 13 de noviembre de 2007 , 17 de febrero de 2010 y 16 de septiembre de 2011 , reconoce la posibilidad de valorar, al aplicar los criterios del art. 26 de la Ley 6/1998 , las denominadas expectativas urbanísticas a la hora de fijar el justiprecio de los terrenos que tengan la condición de suelo no urbanizable o de suelo urbanizable pero sin desarrollo urbanístico, entendiendo que "al disponer en su artículo 26 que el valor del suelo no urbanizable se determinará por el método de comparación a partir de valores de fincas análogas y no hacer reserva alguna en relación con la imposibilidad de tener en cuenta las expectativas urbanísticas, puede estimarse que la Ley 6/1998 , ha venido a restablecer el criterio inicial, refiriéndolo ahora a todo tipo de expropiaciones, de modo que si la ley se limita a establecer un método y que lo que se quiere hallar es el valor real de mercado, habrá que

incluir, como un elemento más de ese valor real, las expectativas urbanísticas que el terreno tenga".

V.3.9 Precios intervenidos

Precios intervenidos. Debe estarse a un valor de mercado no limitado por precios subsidiados. Fecha de Sentencia: 14/12/2012 Recurso Núm.: 208/2010 Ciudad del Transporte de Pamplona".

Pero la problemática que se plantea en la litis no se ciñe a si el recurrente acreditó o no acreditó que los precios considerados no se corresponden con los de mercado, cuestión de índole esencialmente fáctica y en la que, entre otras razones, por el desarrollo argumental del motivo, esta Sala no podría entrar, y sí a una cuestión estrictamente jurídica, cual es si es conforme a derecho tomar como precios de venta del producto final, en concreto de naves industriales, aquellos que ya la propia Sentencia califica de "intervenidos por la Administración" y reconoce que son "por definición precios distintos de los que marca un mercado de libre concurrencia".

Esta Sala, en Sentencia de 27 de junio de 2012, dictada en el recurso de casación nº 3555/09, entendió como no conforme a derecho dar validez a un valor inferior al de mercado en suelos de promoción pública, en el entendimiento de que debe estarse a un valor de mercado no limitado por precios subsidiados, y se justificaba con remisión a la Sentencia de 8 de noviembre de 2011, dictada en el recurso de casación nº 2507/08, en cuyo fundamento de derecho tercero se dijo lo siguiente:

"El segundo motivo de casación se formula al amparo del art. 88.1,d) de la LJCA por infracción del art. 43 de la LEF y del art. 27 de la Ley 6/98 por entender que la Sala de instancia reconoce la singularidad del suelo expropiado en tanto que reconoce que el valor de venta es inferior al de mercado y que no existe normativa legal expresa que imponga precios tasados en relación con el suelo industrial, todo lo cual hace que el suelo expropiado no se haya calculado conforme a las reglas del mercado libre.

Al respecto, la Sentencia de instancia se pronuncia de la siguiente manera:

<<Aquí conviene retomar las circunstancias que recogió el acuerdo recurrido para concluir en acoger el valor/m2 tenido en cuenta por el Ayuntamiento, que se consideraron para vincularlas a la singularidad del caso, dado que se plasma que los miembros del Jurado consideraron que el sector 20 donde se ubicaban las fincas expropiadas tenían suficientes elementos diferenciales al de otros polígonos industriales que hacían que el valor de mercado del sector fuera inferior al de éstos, lo que se consideró que era debido por tratarse de un sector de iniciativa pública en cuanto a la gestión urbanística donde la sociedad municipal Gasteizko Industria Lurra S.A. monopoliza la práctica totalidad de las transmisiones que se efectúan, por lo que no se trataba por tanto de saber las transmisiones de otros polígonos industriales sino de conocer el valor que habían pagado la práctica totalidad de las empresas que se encontraban ubicadas en la zona y que habían adquirido los terrenos a dicha sociedad municipal, por ser este el valor mas representativo a efectos de valorar los terrenos, dado que se trataba de terrenos para ampliar un polígono industrial ya existente; por ello, se consideró que no era artificial el valor ofrecido por la Administración

expropiante sino que por el contrario debía concluirse que estaba en correspondencia con las transacciones que han tenido lugar hasta la fecha en la zona.>>

Sin embargo, no puede tener acogida la afirmación hecha por la Sala de instancia de que el sector 20 donde se ubicaban las fincas expropiadas tenía suficientes elementos diferenciales al de otros polígonos industriales que hacían que el valor de mercado del sector fuera inferior al de éstos por tratarse de un sector de iniciativa pública, dado que se trataba de terrenos para ampliar un polígono industrial ya existente, a los efectos de justificar que el suelo expropiado no sea calculado conforme a las reglas del mercado libre.

En tal sentido, es de citar la Sentencia de esta Sala de 25 de noviembre de 2008, dictada en el recurso nº 3912/08, donde se afirmaba que la habilitación legal en virtud de la cual el planeamiento general puede y debe determinar el contenido urbanístico del derecho de propiedad no se extiende a otras limitaciones de distinta naturaleza de ese mismo derecho.

Establecía dicha Sentencia, en relación a la vinculación del suelo al régimen de las viviendas de protección oficial, doctrina aplicable al presente caso, que: <<Ahora bien, es jurisprudencia constante de esta Sala que el planeamiento urbanístico no puede, al calificar el uso del suelo, vincularlo al régimen de las viviendas de protección oficial. Este último pertenece al ámbito de la actividad de fomento, no al ámbito del urbanismo. Como ha recordado recientemente nuestra Sentencia de 21 de diciembre de 2007, la habilitación legal en virtud de la cual el planeamiento general puede y debe determinar el contenido urbanístico del derecho de propiedad no se extiende a otras limitaciones de distinta naturaleza de ese mismo derecho, como son las inherentes al régimen de las viviendas de protección oficial. Este régimen no se refiere al uso del suelo, sino a "la construcción, financiación, enajenación y uso arrendaticio de los inmuebles". En este mismo sentido se pronuncian, entre otras muchas, las sentencias de esta Sala de 7 de octubre de 2000, 27 de enero de 2001 y 15 de febrero de 2005 . Téngase en cuenta que, si ello no fuera así, la valoración de terrenos de similares características variaría considerablemente en función de un dato tan aleatorio -por no decir puramente discrecional- como que el área donde se encuentren sea destinada a la construcción de viviendas protegidas, en lugar de viviendas libres. Sería contrario al principio de equidistribución de beneficios y cargas que las medidas de política social, como son las destinadas a la construcción de viviendas de protección oficial, se realizaran a costa únicamente de los antiguos dueños de los terrenos donde han de ubicarse dichas viviendas protegida...>>

Esta doctrina es perfectamente trasladable al caso de autos, en el que también puede afirmarse que es contrario al principio de equidistribución de beneficios y cargas que las medidas de política industrial, como es el desarrollo de un polígono con unos costes de adquisición de terrenos o naves inferiores a los mercado libre, se realicen a costa de los antiguos dueños donde haya de ubicarse el polígono en cuestión.

De aquí se desprende que no sea correcto aplicar para la valoración de la finca expropiada a los recurrentes los valores de venta de un polígono para uso industrial de iniciativa pública, como son los del Sector 20. Por esta razón, el presente motivo de casación debe ser estimado, lo que conduce a la anulación de la sentencia impugnada".

El supuesto de autos no difiere esencialmente de los contemplados en las Sentencias referenciadas, por lo que la doctrina que en ellas se recoge es de plena aplicación, en cuanto también en el enjuiciado se acogen valores en venta que no se corresponden con los de libre mercado, esto es, con el valor real, y ello por razones de política industrial que obviamente no pueden perjudicar al expropiado.

También parece oportuna la cita de la Sentencia de este Tribunal de 22 de mayo de 2012, dictada en el recurso de casación nº 2365/09, en la que si bien el tema se centró en si debe estarse al precio de las viviendas libres o al de las viviendas oficiales, partiendo ya de la habilitación legal para su previsión en el planeamiento y adecuando a ello la jurisprudencia anterior, se dice lo siguiente:

"Sin embargo tal habilitación de la norma urbanística no tiene incidencia para la fijación del otro de los factores determinantes del justiprecio, valor de repercusión del suelo, en cuanto su determinación se sujeta a las propias normas de valoración, de competencia estatal, a salvo que estas efectúen alguna remisión a aquéllas, cual es el caso del nuevo Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio (art. 24) y el Reglamento de Valoraciones aprobado por Real Decreto 1492/2011 (arts. 20, 21 y 22), pero no de la Ley 6/95, aplicable al caso, que dispone la determinación del valor de repercusión atendiendo a las ponencias de valores catastrales o, en su defecto al método residual, que en ambos casos responden a los valores de mercado de vivienda libre, de manera que sólo en defecto de tales valores de mercado y no por la previsión en el planeamiento, se atiende, por la jurisprudencia, a la aplicación del método fundado en el precio máximo de V.P.O., pero en tal caso, el método residual se sujeta a otros parámetros para la determinación del valor de repercusión, que, entre otras particularidades, supone atender al 15% de ese precio máximo, que incluye gastos de urbanización, lo que pone de manifiesto la disfunción y desproporcionados resultados a los que puede llegarse aplicando sobre el valor máximo de venta V.P.O., los parámetros propios del método residual o mezclando los mismos.

Es por ello que esta Sala tiene declarado en reiteradas Sentencias, como la citada de 25 de noviembre de 2008 (rec. 3912/05) y 15 de diciembre de 2008 (rec. 5506/05) la improcedencia de tomar en consideración a efectos de valoración por el método residual la previsión de uso característico de vivienda de protección pública, en los términos antes indicados, habiendo dicho igualmente que la valoración del suelo a efectos de expropiación deberá realizarse de acuerdo con el valor real de los mismos independientemente del valor que se pudiera derivar como consecuencia de la finalidad perseguida en el PGOU de promocionar la vivienda de protección oficial, ya que, del mismo modo que de acuerdo con lo dispuesto en el art. 36 de la LEF no se pueden tener en cuenta las plusvalías que sean consecuencia directa del proyecto de obras que dan lugar a la expropiación, tampoco se puede hacer recaer sobre los expropiados la minusvaloración del suelo que conlleva el hecho de que haya sido destinado a VPO en vez de a vivienda libre".

En consecuencia con lo expuesto el motivo debe ser estimado, en cuanto no es conforme a derecho la aplicación de un valor que la propia sentencia recurrida reconoce que no se ajusta al de mercado.

En el mismo sentido: **Fecha de Sentencia: 27/06/2012 Recurso Núm.: 3555/2009**

Valoración del suelo a efectos de expropiación deberá realizarse de acuerdo con el valor real de los mismos independientemente del valor que se pudiera derivar como consecuencia de la finalidad perseguida en el PGOU de promocionar la vivienda de protección oficial. Fecha de Sentencia: 22/05/2012 Recurso Núm.: 2365/2009

Comenzando por el análisis de los dos primeros motivos de impugnación que deben ser objeto de resolución conjunta, si bien es cierto que la sentencia de esta Sala de 25 de noviembre de 2008, dictada en el recurso nº 3912/05 establecía que "(...) es jurisprudencia constante de esta Sala que el planeamiento urbanístico no puede, al calificar el uso del suelo, vincularlo al régimen de las viviendas de protección oficial... Téngase en cuenta que, si ello no fuera así, la valoración de terrenos de similares características variaría considerablemente en función de un dato tan aleatorio -por no decir puramente discrecional- como que el área donde se encuentren sea destinada a la construcción de viviendas protegidas, en lugar de viviendas libres. Sería contrario al principio de equidistribución de beneficios y cargas que las medidas de política social, como son las destinadas a la construcción de viviendas de protección oficial, se realizaran a costa únicamente de los antiguos dueños de los terrenos donde han de ubicarse dichas viviendas protegidas.", el problema planteado no es tanto la posibilidad de que determinado planeamiento urbanístico permita calificar suelo para la construcción de VPO, cuanto la valoración de dicho suelo cuando es objeto de expropiación, independientemente del fin establecido en el plan general.

Ahora bien, conviene matizar que la doctrina reseñada que, frente a lo alegado por la Sala de instancia, responde a una jurisprudencia consolidada de la Sala, hay que entenderla en el sentido de que, si bien la normativa autonómica puede tener competencia -lo cual en ningún momento se discute- para habilitar que en los instrumentos de planeamiento se vincule suelo con el uso que se estime procedente, y así se prevé en el art. 10.1, b) del RDL 2/08, dicha habilitación ha de entenderse referida a la determinación del uso a efectos urbanísticos, con la incidencia que ello pueda tener en cuanto la normativa de valoración a efectos expropiatorios se remita al mismo, pero sin que ello suponga alteración de esas normas de valoración y criterios establecidos al efecto.

En tal sentido, que el Planeamiento establezca un determinado uso, fijando la correspondiente edificabilidad, que se concreta en el pertinente aprovechamiento, incide en la delimitación de uno de los factores aplicables para la determinación del justiprecio, por remisión de las normas de valoración (arts. 27 y 28 Ley 6/98 del Suelo y Valoraciones), cual es el aprovechamiento que resulta de la planificación efectuada por la Administración competente para ello, estableciendo en su caso los coeficientes de homogeneización que se estimen convenientes a efectos de una adecuada distribución de beneficios y cargas en dicho ámbito urbanístico.

Sin embargo tal habilitación de la norma urbanística no tiene incidencia para la fijación del otro de los factores determinantes del justiprecio, valor de repercusión del suelo, en cuanto su determinación se sujeta a las propias normas de valoración, de competencia estatal, a salvo que estas efectúen alguna remisión a aquellas, cual es el caso del nuevo Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio (art. 24) y el Reglamento de Valoraciones aprobado

por Real Decreto 1492/2011 (arts. 20, 21 y 22), pero no de la Ley 6/95, aplicable al caso, que dispone la determinación del valor de repercusión atendiendo a las ponencias de valores catastrales o, en su defecto al método residual, que en ambos casos responden a los valores de mercado de vivienda libre, de manera que sólo en defecto de tales valores de mercado y no por la previsión en el planeamiento, se atiende, por la jurisprudencia, a la aplicación del método fundado en el precio máximo de V.P.O., pero en tal caso, el método residual se sujeta a otros parámetros para la determinación del valor de repercusión, que, entre otras particularidades, supone atender al 15% de ese precio máximo, que incluye gastos de urbanización, lo que pone de manifiesto la disfunción y desproporcionados resultados a los que puede llegarse aplicando sobre el valor máximo de venta V.P.O., los parámetros propios del método residual o mezclando los mismos.

Es por ello que esta Sala tiene declarado en reiteradas sentencias, como la citada de 25 de noviembre de 2008 (rec. 3912/05) y 15 de diciembre de 2008 (rec. 5506/05) la improcedencia de tomar en consideración a efectos de valoración por el método residual la previsión de uso característico de vivienda de protección pública, en los términos antes indicados, habiendo dicho igualmente que la valoración del suelo a efectos de expropiación deberá realizarse de acuerdo con el valor real de los mismos independientemente del valor que se pudiera derivar como consecuencia de la finalidad perseguida en el PGOU de promocionar la vivienda de protección oficial, ya que, del mismo modo que de acuerdo con lo dispuesto en el art. 36 de la LEF no se pueden tener en cuenta las plusvalías que sean consecuencia directa del proyecto de obras que dan lugar a la expropiación, tampoco se puede hacer recaer sobre los expropiados la minusvaloración del suelo que conlleva el hecho de que haya sido destinado a VPO en vez de a vivienda libre.

En consecuencia, si bien no se pueden entender vulnerados ni el art. 2.1 de la Ley 6/98 y art. 149.18 de la Constitución, lo que conlleva la desestimación del primer motivo de impugnación, sí debe estimarse el segundo motivo, en tanto que para obtener el valor del suelo por el método residual sólo se han tenido en cuenta los valores correspondientes a VPO.

Valoración de acuerdo con VPO. Improcedente. Resulta indiferente que la finca expropiada se encuentre en una zona destinada por el planeamiento a vivienda protegida. Fecha de Sentencia: 03/07/2012 recurso Núm.: 3603/2009

No tiene razón el recurrente cuando dice que, al encontrarse los terrenos expropiados en una zona destinada fundamentalmente a vivienda protegida, el valor en venta a efectos del cálculo del valor de repercusión del suelo habría debido ser el correspondiente a las viviendas de protección oficial. Es jurisprudencia constante de esta Sala que, a efectos de la determinación del justiprecio expropiatorio, resulta indiferente que la finca expropiada se encuentre en una zona destinada por el planeamiento a vivienda protegida; y ello porque éste es un elemento de la actividad de fomento, ajeno a la expropiación forzosa. Véanse en este sentido, entre otras, nuestras sentencias de 7 de octubre de 2000, 27 de enero de 2001, 15 de febrero de 2005 y 25 de noviembre de 2008. Por ello, los motivos primero, tercero y quinto de este recurso de casación no pueden prosperar.

Valoración de acuerdo con VPO. Improcedente. Sería contrario al principio de equidistribución de beneficios y cargas. Sentencia de 14 de mayo de 2012, rec. n° 6994/2010.-

“SÉPTIMO.- (...). A este respecto conviene añadir, que la situación apreciada por la Sala de instancia no queda desvirtuada por la alegación del Ayuntamiento recurrente, relativa a la certeza de los datos tomados en consideración por el Jurado en razón de que la mayor parte del ámbito objeto de desarrollo urbanístico se destina a viviendas de protección oficial o de precio tasado, cuyos valores se fijan normativamente, pues con tal alegación no se tiene en cuenta el criterio de esta Sala, establecido en reiteradas sentencias, como las de 25 de noviembre de 2008 (rec. 3912/05) y 15 de diciembre de 2008 (rec. 5506/05), que rechaza tomar en consideración a efectos de valoración por el método residual la previsión de un uso característico de vivienda de protección pública, ya que *"si ello no fuera así, la valoración de terrenos de similares características variaría considerablemente en función de un dato tan aleatorio -por no decir puramente discrecional- como que el área donde se encuentren sea destinada a la construcción de viviendas protegidas, en lugar de viviendas libres. Sería contrario al principio de equidistribución de beneficios y cargas que las medidas de política social, como son las destinadas a la construcción de viviendas de protección oficial, se realizaran a costa únicamente de los antiguos dueños de los terrenos donde han de ubicarse dichas viviendas protegidas."*”.

V.3.10 Mutuo acuerdo

Valores establecidos de mutuo acuerdo. No pueden tomarse como referencia exclusiva en la aplicación del método de comparación para la valoración del suelo no urbanizable. Fecha de Sentencia: 10/12/2012 Recurso Núm.: 1377/2010

En efecto, es doctrina reiterada de esta Sala que los valores establecidos de mutuo acuerdo no son representativos, pues en ellos intervienen consideraciones transaccionales que no están presentes en la fijación contradictoria del justiprecio, por lo que no pueden tomarse como referencia exclusiva en la aplicación del método de comparación para la valoración del suelo no urbanizable, como en este caso pretende la parte recurrente.

El indicado criterio está recogido, en las sentencias de esta Sala de 4 de noviembre de 2005 (recurso 5029/2002), de 26 de noviembre de 2007 (recurso 7766/04), 20 de junio de 2008 (recurso 1843/05) y 8 de septiembre de 2011 (recurso 3326/08), entre otras. La STS citada en tercer lugar, de 2008, indica al respecto:

Como ha dicho reiterada jurisprudencia de esta Sala, por todas citaremos la Sentencia de 29 de Noviembre de 2.007 (Rec.7766/2004) "no puede decirse que el valor real de una finca sea el precio de venta ofrecido o dado por otras fincas análogas", pues mediando el mutuo acuerdo en tales negocios jurídicos pueden concurrir "factores subjetivos y hasta personalísimos impulsivos y reacciones imprevisibles que desfiguran el valor real de la finca". Carece consiguientemente de sentido la referencia que se hace a convenios de mutuo acuerdo...

Además de la ineficacia de los valores pactados de mutuo acuerdo como término de comparación en la valoración del suelo no urbanizable, por las razones que se acaban de expresar, debemos también tener en cuenta en el presente caso, que el expediente administrativo y el informe pericial aportado por la Administración demandada ponen de relieve datos que cuestionan la aplicación de tales valores en la comparación, por no concurrir los requisitos generales de identidad de razón justificativos de la analogía entre las fincas, exigidos por el artículo 26 de la Ley 6/98, entre los que se encuentran la situación, el tamaño y los usos y aprovechamientos de las fincas, pues las fincas objeto de expropiación tienen una superficie afectada de prácticamente una hectárea (9.578 m²), mientras que las fincas 53 y 57 tienen una superficie afectada mucho menor, de 0,0170 h^a y 0,1658 h^a, respectivamente, según datos que proporciona la propia parte recurrente en su recurso de casación, lo que habilita tales finca para un uso recreativo y no agrícola, a diferencia de la finca a que se refiere este recurso, cuya superficie permite su aprovechamiento agrícola, y por lo que se refiere a la finca 141, el propio recurso de casación admite que su situación no era similar, al encontrarse esta última más cercada al casco urbano.

Por las razones anteriores, entendemos que la sentencia impugnada, al rechazar la valoración de la finca expropiada por el método de comparación con los precios fijados de mutuo acuerdo aportados al procedimiento por la parte recurrente, no incurrió en una valoración arbitraria o irrazonable de la prueba, con infracción de la sana crítica, por lo que debemos desestimar el primer motivo del recurso de casación.

Naturaleza del convenio de mutuo acuerdo. "CENTRO RECREATIVO TURÍSTICO EN VILA-SECA I SALOU". *Fecha de Sentencia: 18/12/2012 Recurso Núm.: 896/2010*

Para abordar la cuestión de la naturaleza jurídica del convenio de mutuo acuerdo, concertado entre la propietaria de los inmuebles y la beneficiaria de la expropiación, en agosto y septiembre de 1989, que plantea la parte recurrente, hemos de partir de la diferenciación que efectúa la jurisprudencia de esta Sala en atención al momento en que se produce el acuerdo, bien anterior, bien posterior al inicio del expediente expropiatorio.

Así, la sentencia de esta Sala de 18 de julio de 1995, se remite a la doctrina recibida del Derecho francés que correctamente distingue entre "cesión amigable" y "adhesión a la expropiación", según que el convenio entre el propietario del bien susceptible de ser expropiado y el beneficiario de la expropiación se produzca antes de la iniciación del expediente expropiatorio o después, y en el primer caso asimila al acuerdo a una compraventa u otro contrato traslativo del dominio, mientras que en el segundo lo equipara a un simple acuerdo sobre la cuantía de la indemnización que se produce "ope expropriationis" -artículos 24 de la Ley de Expropiación Forzosa y 25 y siguientes de su Reglamento-, con las consecuencias de seguir en el primer caso las vicisitudes de un contrato y en el segundo las propias del procedimiento expropiatorio.

En este caso no hay duda de que el convenio de mutuo acuerdo entre la beneficiaria y la propietaria, concertado en agosto y septiembre de 1989 son posteriores al inicio del procedimiento expropiatorio, que se sitúa de conformidad con el artículo 21 LEF en la fecha del acuerdo de la necesidad de ocupación, incorporada en el RD 152/1989, de 23 de Junio, antes citado.

Que el convenio de mutuo acuerdo se concertó en el ámbito de un procedimiento de expropiación ya iniciado también resulta evidente del propio texto de los convenios, en el que se hace expresa referencia al Decreto 152/1989, así como al expediente de expropiación del Proyecto de instalación de un centro recreativo turístico en Vila-seca y Salou, y en el que las partes ponen de manifiesto, como antes se ha indicado, que la adquisición de los bienes afectados por la expropiación se lleva a cabo de mutuo acuerdo, de conformidad con el artículo 24 LEF y artículo 5.2.3 del Reglamento de la LEF.

El convenio de mutuo acuerdo se ha producido, por tanto, en el ámbito de un procedimiento expropiatorio, esto es, en contemplación a una operación expropiatoria, de forma que la operación realizada queda sometida a las reglas y garantías propias de la expropiación forzosa.

Como ha señalado esta Sala, en sentencia de 19 de septiembre de 2002, "el instituto de la expropiación es radicalmente diferente en su naturaleza al contrato de compraventa, sin que la expropiación pierda tal condición por el hecho de que el justiprecio se fije por mutuo acuerdo. En la expropiación concurren razones de utilidad pública que condicionan o pueden condicionar el actuar de la Administración expropiante que puede encontrarse urgido por la necesidad de satisfacer aquella necesidad y, por otra parte, se da en el expropiado una situación condicionada por la fuerza del expediente expropiatorio que en todo caso determinará que se vea privado de su propiedad."

En sus consideraciones sobre la naturaleza del convenio de mutuo acuerdo suscrito por la propietaria, la sentencia impugnada no se aparta de la doctrina jurisprudencial que acabamos de exponer, por lo que no cabe apreciar la vulneración del artículo 24 LEF que denuncia el primer motivo del recurso de casación, con desestimación del mismo.

En el mismo sentido: ***Fecha de Sentencia: 17/09/2012 Recurso Núm.: 5672/2009***

Mutuo acuerdo. Posibilidad en cualquier estado posterior de la tramitación. *Fecha de Sentencia: 14/02/2012 Recurso Núm.: 6085/2007*

Tampoco se produjo la infracción del artículo 24 de la Ley de Expropiación Forzosa y de las normas del Reglamento a que alude la recurrente, ya que el precepto indicado permite el mutuo acuerdo en cualquier estado posterior de la tramitación y fue, precisamente, alcanzado poco después de dictarse el acuerdo del Jurado, el 23 de agosto de 1992, suscribiéndose el mismo en el mes de febrero de 1993, y aceptando la recurrente como partida alzada por todos los conceptos, precisamente, el justiprecio abonado en coincidencia con los términos fijados por el órgano administrativo evaluatorio.

V.3.11 Patrimonio municipal del suelo

Patrimonio publico de suelo y suelo urbanizable. No implica necesariamente que todos los terrenos incluidos en dicha área deban ser valorados como urbanizables.

Fecha de Sentencia: 23/05/2012 Recurso Núm.: 5764/2009, Fecha de Sentencia: 30/04/2012 Recurso Núm.: 2227/2009, Fecha de Sentencia: 20/02/2012 Recurso Núm.: 302/2009, Fecha de Sentencia: 08/02/2012 recurso Núm.: 5467/2008

La circunstancia de que, en un área de reserva, el suelo afectado sea expropiado para la formación de patrimonio público del suelo, con el objetivo de construcción de un parque logístico, no implica necesariamente que todos los terrenos incluidos en dicha área deban ser valorados como urbanizables, pues es el propio plan y la normativa reguladora lo que permite dicha actuación precisamente en suelo no urbanizable, no tratándose de una actuación urbanística propiamente dicha, pues la clasificación como dotacional, según observamos en el Plan especial de ordenación de usos en que se constata que al ser suelo no urbanizable no es pertinente el establecimiento de un área de reparto y determinaciones de aprovechamiento tipo, no implica edificabilidad ni aprovechamiento lucrativo, estando además así clasificados los suelo del entorno inmediato en el momento de la valoración, careciendo de relevancia la alusión que el recurrente hace a una aprobación posterior a la fecha de valoración de los terrenos del plan especial modificativo y del plan parcial relativo a terrenos colindantes, pues ha de estarse a la verdadera naturaleza del bien expropiado en el momento en que ésta se produce, teniendo en cuenta las determinaciones de los artículos 23 y 24 de la ley 6/98.

V.4 METODO DE VALORACION

V.4.1 Indisponibilidad por las partes.

El método de valoración de los terrenos no es disponible para las partes, sino que ha de estarse a los métodos legalmente tasados. Sentencia de 16 Jul. 2012, rec. 5020/2009

“TERCERO.- (...). La cuestión de cual sea el planteamiento aplicable y la clasificación de los terrenos que resulte del mismo no es una cuestión baladí, como afirma el recurso de casación, pues el artículo 25 de la Ley 6/98 establece el principio general de que el suelo deberá valorarse conforme a su clasificación urbanística y situación, lo que esta Sala ha interpretado en sentencias de 24 de abril de 2012 (recurso 2020/09) y de 11 de junio de 2012 (casación 3398/2009), en el sentido de que el método de valoración de los terrenos no es disponible para las partes, sino que ha de estarse a los métodos legalmente tasados, lo que en el presente caso, en que el suelo está clasificado como no urbanizable, obliga a la aplicación de los criterios de valoración establecidos por el artículo 26 de la Ley 6/98 para dicha clase de suelo.

Establecido lo anterior, es cierto que esta Sala viene admitiendo, como excepción al anterior criterio general de valoración, que en los casos en los que unos terrenos destinados a sistemas generales se encuentren clasificados como no urbanizables, o carezcan de clasificación específica, procede valorarlos como urbanizables siempre y cuando se destinen a "crear ciudad", salvo que, por reunir los requisitos señalados por el legislador, su clasificación como urbanos resulte obligada (dado el carácter reglado de la potestad del planificador en este punto).”.

V.4.2 En atención a la fecha de valoración

Método de valoración en atención a la fecha de valoración. Fecha de Sentencia: 06/06/2012 Recurso Núm.: 3311/2009

Para la determinación del régimen valorativo aplicable, tratándose, en el caso de autos, de una expropiación seguida por el procedimiento de tasación conjunta, al que es de aplicación el artículo 24 a) de la Ley 6/1998, el momento de referencia para la valoración sería, conforme a la previsión de dicha norma, el de exposición al público del proyecto de expropiación. Pues bien, al quedar acreditado en las actuaciones que el instrumento urbanístico que legitima la expropiación es el Plan Especial de Asignación de Usos del Subsector Ribera-Serrallo de Cornellá de Llobregat, y que es en fecha 12 de mayo de 2000 cuando se publica en el DOGC el Edicto del Ayuntamiento de la aprobación inicial del Proyecto de tasación conjunta, sometiénolo a información pública por el plazo de un mes, se evidencia que en el momento de la valoración no estaba en vigor la referida reforma del artículo 27 de la Ley de 6/1998 introducida por la Ley 10/2003. Y es jurisprudencia reiterada de esta Sala la de que a las reformas ulteriores introducidas a la originaria Ley 6/98 no le es aplicable la Disposición Transitoria Quinta de dicha Ley, por lo que la valoración habrá de ser efectuada conforme a la redacción originaria de la Ley 6/98, vigente a la fecha de valoración según se ha determinado con anterioridad. En términos similares se pronuncia la STS de 6 de febrero de 2012 (recurso de casación 5516/2008).

Dado que no es aplicable la modificación introducida por la Ley 10/2003 al artículo 27.1 de la Ley 6/98, que exige calcular necesariamente el valor de la finca afectada por el método residual dinámico, es preciso determinar cual sería el método de valoración procedente, ante la solicitud de la recurrente, conforme ya vimos, de que se aplique el método residual estático.

V.4.3 Compatibilidad de métodos de cálculo

Valor urbanístico del suelo expropiado con arreglo a los textos refundidos de 1992 y 1976: compatibilidad de métodos de cálculo. Sentencia de 9 Mar. 2010, rec. 2104/2006

“SEGUNDO.- (...). "No existe, sin embargo, una contradicción entre el método de valoración contemplado en esos preceptos anulados y el previsto en el art. 105.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 , ya que el cálculo del valor urbanístico y, por consiguiente, del **justiprecio** de los terrenos expropiados en el nuevo y en el antiguo Texto Refundido es equivalente, pues mientras en el de 1992 se hace con referencia a un porcentaje determinado del aprovechamiento tipo del área de reparto o del Plan General (75% en suelo urbano y 50% en suelo urbanizable programado), en el de 1976 se lleva a cabo con referencia al aprovechamiento una vez deducidos los terrenos de cesión obligatoria y los costes de urbanización, de cuya operación, en definitiva, han de resultar valores análogos a los que se obtendrían si fuese aplicable el sistema establecido por aquellos preceptos anulados del Texto Refundido de 1992 ".”.

V.4.4 Método residual dinámico y estático, funcionamiento y finalidad

Método residual dinámico y estático, funcionamiento y finalidad. Fecha de Sentencia: 13/06/2012 Recurso Núm.: 3219/2009

Ya hemos anticipado que es pacífico en este pleito la utilización del método residual dinámico para obtener el valor del suelo, de manera que es preciso que nos detengamos brevemente en lo que dicho método significa para la mejor comprensión del debate procesal de la instancia y de las infracciones que se denuncian en esta casación.

El denominado método residual, tanto el estático como el dinámico, consiste en calcular el valor del suelo a partir del valor final de mercado que tiene un inmueble edificado en la zona correspondiente, valor total del que se van detrayendo los costes necesarios para su construcción, así como los costes financieros y el beneficio del promotor. Una vez despojado el valor del inmueble de todos esos costes que permiten situarlo como producto de mercado, obtenemos un resto, o *residuo*, que se corresponde con el valor del suelo en sí mismo considerado.

Cuando para estos cálculos se parte de un valor actual conocido de producto inmobiliario, por existir mercado consolidado, el método residual es *estático* (así lo dice el art. 34 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles), en tanto que si se parte de valores esperados, de hipótesis de valor de productos inmobiliarios una vez que se produzca el desarrollo urbanístico previsto, el método residual es *dinámico* (también art. 34 de la referida Orden), utilizando para su cálculo una fórmula diferente a la del método residual estático.

Reseñamos esto porque en el método residual dinámico se manejan hipótesis o probabilidades en relación con los elementos de cálculo que son necesarios para determinar unos costes y beneficios que aún no se han producido y para poder determinar el valor final de un producto inmobiliario que no existe, para de esta manera poder obtener el valor residual. Este ha sido el procedimiento seguido por las partes, el Jurado y el perito judicial. Precisamente la discrepancia sobre una de las hipótesis utilizadas -la del plazo de desarrollo de una promoción inmobiliaria- es lo que da lugar a los motivos casacionales que analizaremos posteriormente.

El art. 3 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinaciones de derechos para ciertas finalidades financieras, norma que se aplica para el cálculo del valor de tasación de bienes inmuebles, recoge varios principios, entre ellos el denominado principio de temporalidad, según el cual el valor de un inmueble es variable a lo largo del tiempo.

En el procedimiento de cálculo *dinámico*, al que la Orden ECO/805/2003 dedica los arts. 36 y siguientes, se siguen varios pasos: estimación de los flujos de caja, elección del tipo de actualización y aplicación de la fórmula de cálculo. A los efectos del primer paso se toman como flujos de caja los cobros y, en su caso, las entregas de crédito que se estime obtener por la venta del inmueble a promover; y los pagos que se estime realizar por los diversos costes y gastos durante la construcción o rehabilitación, incluso los pagos por los créditos concedidos. Dichos cobros y pagos se aplicarán en las fechas previstas para la comercialización y construcción del inmueble. Como dichas fechas y plazos no se conocen con exactitud, la propia Orden establece que se tendrán en cuenta las hipótesis más probables atendiendo a las características del inmueble proyectado y, en su caso, al grado de desarrollo del planeamiento, de la gestión urbanística y de la urbanización (art. 37.4 de la Orden).

Es decir, que la fijación del plazo como elemento de cálculo debe realizarse partiendo de las hipótesis más probables, siendo la consecuencia de un menor plazo de desarrollo un mayor valor del suelo y un mayor plazo un menor valor.

V.5 METODO OBJETIVO

V.5.1 Solo aplicable a suelo urbanizable.

Método objetivo. Solo aplicable a suelo urbanizable. Sentencia de 15 Jul. 2011, rec. 4480/2007

“**QUINTO.-** También debe desestimarse el motivo tercero, por el que denuncian los recurrentes expropiados la no aplicación de los módulos de vivienda de protección oficial.

El valor de repercusión por el método residual deducido del [Real Decreto 3148/78](#), ha de ser aplicado cuando de suelo urbanizable se trata, pero no cuando nos encontramos con suelo urbano, con una zona consolidada por la edificación y existen unos precios de mercado libre obtenidos de fuentes ciertas y seguras que resulten debidamente contrastadas. En estos supuestos el valor residual debe referirse a viviendas libres y no de protección oficial.

Así se recoge entre otras sentencias de esta Sala, con cita de las de 20 de mayo de 2000 , 25 de octubre de 2006 y 11 de octubre de 2007 , en la de [10 de febrero de 2009](#) -recurso de casación 909/2007 - en la que se razona, siguiendo lo dicho en la del año 2000, que el acudir a las viviendas libres "se aproxima con más rigor a las circunstancias reales del suelo, ya que en el suelo urbano el valor por metro cuadrado edificable puede ser perfectamente conocido y no ser fruto de meras especulaciones..." mientras que el precio de viviendas de protección oficial "apela al carácter objetivo del valor fijado administrativamente" para viviendas de tal carácter.

Aunque en el extremo que examinamos la sentencia recurrida adolece en su fundamentación de una excesiva parquedad, lo cierto es que en su conclusión a favor de atender a las viviendas libres y no a las de protección oficial, implícitamente se considera por el Tribunal, no solo que nos encontramos ante un suelo urbano consolidado por la edificación cuando hace mención en la sentencia a que se trata de la zona "Casco", con acceso a los terrenos expropiados desde la CALLE000 , y a la finalidad expropiatoria: la creación de un parque público en un emplazamiento privilegiado, sino también, al admitir el dictamen pericial al efecto sobre los precios de vivienda libre, que se trata de precios contrastados.”

V.5.2 Procedencia de acudir a los valores de VPO.

Procedencia de acudir a los valores de VPO. Método objetivo. Fecha de Sentencia: 17/12/2012 Recurso Núm.: 4865/2011

No obstante lo anterior (que ya sería suficiente para la desestimación del motivo casacional alegado), y de manera principal, consideramos que lo que hace la Sala de instancia es, constatada la imposibilidad material de aplicación del método residual dinámico, aplicar correctamente un método que, en realidad, es variante del residual y

que, como en la misma sentencia recurrida se dice, ya ha sido seguido en reiteradas ocasiones por esta Sala, para supuestos de análoga naturaleza. Y es que la Jurisprudencia ha establecido un método inspirado en el Real Decreto 3148/1978, de 10 de diciembre, de acuerdo con las Órdenes ministeriales correspondientes que establecen para cada año y para cada área geográfica, los precios para Viviendas de Protección Oficial, al que acude cuando en aplicación del método residual, la situación existente no permite atender a valores en venta correspondientes a la zona o área. Así se indica en sentencias como la de 20 de junio 2006, cuando señala que para operar sobre precios de mercado "es imprescindible que los mismos sean obtenidos de fuentes ciertas y seguras que resulten debidamente contrastadas, pues de no ser así es preferible, como dice la sentencia de 23 de mayo de 2000, aplicar un porcentaje sobre el valor de la edificación con arreglo al precio de venta de las viviendas de protección oficial, pues el primer método se aproxima con más rigor a las circunstancias reales del suelo, ya que en el suelo urbano el valor por metro cuadrado edificable puede ser perfectamente conocido y no ser fruto de meras especulaciones, mientras que el segundo apela al carácter objetivo del valor fijado administrativamente para las viviendas de protección oficial ". Como señala la sentencia de 26 de octubre de 2005, "la aplicación del método residual fundado en valores de mercado ha de apoyarse en la acreditación de la certeza y seguridad de los mismos, de manera que lleve al convencimiento de la Sala sobre su realidad y que su aplicación conduzca a un resultado adecuado para reponer el sacrificio patrimonial que la expropiación supone en los términos legalmente establecidos y no a resultados desproporcionados, de ahí que se ponga en relación con los supuestos en que la consolidación urbana y el consiguiente desarrollo del mercado permitan una apreciación cierta y segura de los valores por los que aquel discurre".

No obstante lo anterior (que ya sería suficiente para la desestimación del motivo casacional alegado), y de manera principal, consideramos que lo que hace la Sala de instancia es, constatada la imposibilidad material de aplicación del método residual dinámico, aplicar correctamente un método que, en realidad, es variante del residual y que, como en la misma sentencia recurrida se dice, ya ha sido seguido en reiteradas ocasiones por esta Sala, para supuestos de análoga naturaleza. Y es que la Jurisprudencia ha establecido un método inspirado en el Real Decreto 3148/1978, de 10 de diciembre, de acuerdo con las Órdenes ministeriales correspondientes que establecen para cada año y para cada área geográfica, los precios para Viviendas de Protección Oficial, al que acude cuando en aplicación del método residual, la situación existente no permite atender a valores en venta correspondientes a la zona o área. Así se indica en sentencias como la de 20 de junio 2006, cuando señala que para operar sobre precios de mercado "es imprescindible que los mismos sean obtenidos de fuentes ciertas y seguras que resulten debidamente contrastadas, pues de no ser así es preferible, como dice la sentencia de 23 de mayo de 2000, aplicar un porcentaje sobre el valor de la edificación con arreglo al precio de venta de las viviendas de protección oficial, pues el primer método se aproxima con más rigor a las circunstancias reales del suelo, ya que en el suelo urbano el valor por metro cuadrado edificable puede ser perfectamente conocido y no ser fruto de meras especulaciones, mientras que el segundo apela al carácter objetivo del valor fijado administrativamente para las viviendas de protección oficial ". Como señala la sentencia de 26 de octubre de 2005, "la aplicación del método residual fundado en valores de mercado ha de apoyarse en la acreditación de la certeza y seguridad de los mismos, de manera que lleve al convencimiento de la Sala sobre su realidad y que su aplicación conduzca a un resultado adecuado para reponer el sacrificio patrimonial que la expropiación supone en los términos legalmente establecidos y no a resultados

desproporcionados, de ahí que se ponga en relación con los supuestos en que la consolidación urbana y el consiguiente desarrollo del mercado permitan una apreciación cierta y segura de los valores por los que aquel discurre".

En el mismo sentido: **Fecha de Sentencia: 02/10/2012 Recurso Núm.: 4043/2010, Fecha de Sentencia: 01/10/2012 Recurso Núm.: 5818/2010, Sentencia de 21 Dic. 2011, rec. 6317/2008.**

Método objetivo. El método objetivo se aplica con carácter excepcional y subsidiario. Fecha de Sentencia: 17/12/2012 Recurso Núm.: 4865/2011

Por otra parte, la sentencia de 11 de noviembre de 2005, también evocada por la recurrente, para empezar se está refiriendo a suelo urbano, pues lo que allí se alega es infracción del artículo 28 de la Ley 6/98, precepto que, como es conocido, regula el modo o sistema de valoración de suelos urbanos. Aquí, sin perjuicio de que el sistema prevenido en el artículo 27 para los urbanizables programados, sectorizados o delimitados sea similar, que no igual, al contemplado en el artículo 28 para los suelos urbanos, debe decirse que en la sentencia que refiere la recurrente como sustento de sus pretensiones no dice nada contrario o que sea incompatible con lo que sí es línea jurisprudencial consolidada en el tiempo, a saber: que, si bien se entiende que el método objetivo se aplica con carácter excepcional y subsidiario, se tiene como método principal el prevenido en el artículo 27 de la Ley, esto es, el residual dinámico en defecto o pérdida de vigencia de las ponencias catastrales, sin embargo será así siempre que el residual permita obtener un valor que pueda tenerse por real de mercado, esto es, siempre que conste acreditada la certeza y realidad de los datos y fuentes de los que se extraen los valores que son manejados en el cálculo del precio. Cuando tal no conste, la aplicación del método residual deviene inviable, optándose por otro valor diferente, el obtenido a través del método objetivo, a partir de la aplicación de los módulos de VPO, que no es sino en realidad variante del residual. Tal es la doctrina que tiene como fuente normativa de inspiración, por una parte el principio consagrado en el artículo 5 de la Ley del Suelo y Valoraciones 6/98 de 13 de abril, así como la voluntad expresada por el Legislador de que en materia de expropiación, el justiprecio habrá de ser fijado y tender en todo caso al valor real de mercado. Dicha doctrina tiene como muestras las sentencias de esta Sala de 20 de junio de 2006 y 26 de octubre de 2005 y, antes, la de 23 de mayo de 2000, entre otras, siendo muestra también de la misma, entre las más recientes la de 14 de noviembre de 2011, recaída (como un nutrido grupo de las mismas) en el asunto relativo a las expropiaciones derivadas del proyecto expropiatorio del aeropuerto de Villafria-Burgos.

Metodo objetivo. Utilización subsidiaria de los módulos de viviendas de protección oficial por falta de transacciones significativas, dicho valor de mercado de la zona sea inexistente o desconocido. Fecha de Sentencia: 24/07/2012 recurso Núm.: 3084/2009

Con relación al segundo, valga para su desestimación la cita y transcripción parcial de la sentencia de 24 de enero de 2012 (recurso de casación 5774/2008), concretamente de su fundamento de derecho tercero, del siguiente tenor:

"Comenzando por el motivo primero, conviene destacar que el art. 27 LSV dispone que el justiprecio del suelo urbanizable delimitado <<se obtendrá por

aplicación al aprovechamiento que le corresponda del valor básico de repercusión en polígono, que será el deducido de las ponencias de valores catastrales>>. Ello significa que el valor de repercusión del suelo -que debe multiplicarse por el aprovechamiento a fin de justipreciar el suelo urbanizable delimitado- viene primariamente dado por las ponencias de valores catastrales. Sólo cuando éstas no existan o hayan perdido vigencia habrá que hallar el valor de repercusión del suelo, siempre según el citado art. 27 LSV, <<de conformidad con el método residual dinámico definido en la normativa hipotecaria>>. Éste es el precepto que rige la materia. Pues bien, la remisión que allí se hace a la normativa hipotecaria dista de ser precisa, por lo que difícilmente puede afirmarse que exista un mandato legal, cualesquiera sean las circunstancias, de acudir al valor de mercado en la zona para establecer el valor de repercusión del suelo. Esta consideración se ve ulteriormente reforzada si se tiene en cuenta la posibilidad de que, por falta de transacciones significativas, dicho valor de mercado de la zona sea inexistente o desconocido. Esta es precisamente la razón por la que la jurisprudencia de esta Sala, incluso en casos ya regidos por la mencionada Ley del Suelo y Valoraciones de 1998, viene admitiendo la utilización subsidiaria de los módulos de viviendas de protección oficial. Véanse en este sentido, entre muchas otras, las sentencias de esta Sala de 20 de noviembre de 2007, 9 de junio de 2009 y 17 de febrero de 2010.

Aplicando cuanto queda dicho al presente caso, debe recordarse que la sentencia impugnada afirma la imposibilidad de determinar con certeza el valor de mercado en la zona; afirmación de hecho que no ha sido combatida por los recurrentes y, por tanto, plenamente vinculante ahora. Siendo ello así, no cabe decir que el acuerdo del Jurado y la sentencia impugnada al dar por bueno aquél hayan infringido los preceptos invocados por los recurrentes, ni tampoco la jurisprudencia de esta Sala sobre la valoración del suelo urbanizable delimitado. De ello se sigue que el motivo primero de este recurso de casación ha de ser desestimado".

Criterios los expresados que reiteran lo que hemos dicho en las recientes sentencias de 7 de febrero -recurso 4868/08-; 15 de febrero de 2012 -recurso 6295/08- y 22 de mayo de 2012 -recurso 2333/09- recaídas en supuestos análogos.

En el mismo sentido: ***Fecha de Sentencia:*** 10/07/2012 ***Recurso Núm.:*** 5500/2009, ***Fecha de Sentencia:*** 06/11/2012 ***recurso Núm.:*** 553/2010, ***Fecha de Sentencia:*** 24/01/2012 ***Recurso Núm.:*** 5774/2008, ***Fecha de Sentencia:*** 23/10/2012 ***Recurso Núm.:*** 6685/2009, ***Fecha de Sentencia:*** 24/01/2012 ***Recurso Núm.:*** 5774/2008

V.5.3 Inexistencia de polígono fiscal y VPO

Inexistencia de polígono fiscal y VPO. Fecha de Sentencia: 07/06/2010 ***Recurso Núm.:*** 630/2007

Respondiendo a este primer motivo ha de aclararse que, conforme a reiterada doctrina de esta Sala, el procedimiento valorativo deducido del Real Decreto 3148/78, aplicado en todos los supuestos enjuiciados por esta Sala, y por el Tribunal de instancia siguiendo nuestra doctrina, constituye un sistema de valoración del valor de repercusión por el método residual deducido de aquel Real Decreto, y que tal sistema de valoración ha de ser aplicado cuando de suelo urbanizable se trata, reservando la valoración correspondiente al valor residual referido a viviendas libres y no de protección oficial,

exclusivamente, para aquellos supuestos en que se trate de suelo urbano y exista una zona consolidada por la edificación, porque, como hemos dicho en sentencia de 11 de octubre de 2007, recogiendo el criterio de la anterior sentencia de 25 de octubre de 2006, cuando se trata de suelo urbano consolidado resulta más adecuado a efectos de calcular por el método residual el valor urbanístico del suelo, acudir a precios de mercado debidamente contrastados en lugar de al de venta de viviendas de protección oficial, siendo imprescindible que los precios de mercado sean obtenidos de fuentes ciertas y seguras que resulten debidamente contrastadas, ya que, de no ser así, es preferible, como dice la sentencia de 23 de mayo de 2.000, aplicar un porcentaje sobre el valor de la edificación con arreglo al precio de venta de las viviendas de protección oficial, pues el primer método se aproxima con más rigor a las circunstancias reales del suelo, ya que en el suelo urbano el valor por metro cuadrado edificable puede ser perfectamente conocido y no ser fruto de meras especulaciones, mientras que el segundo apela al carácter objetivo del valor fijado administrativamente para las viviendas de protección oficial.

Es cierto que en la demanda los actores solicitaron que se les aplicara el valor correspondiente a viviendas libres, cuestión que también se postula en esta casación, pero también es cierto que interesaron la aplicación de un coeficiente del 0'36 m²/m², siendo así que el Tribunal de instancia, aplicando el criterio de esta Sala, ha utilizado el coeficiente de edificabilidad resultante de la media ponderada de los que se estima resultarían de aplicación, que resulta ser superior al interesado por la parte.

Ahora en la casación olvida aquella pretensión referida al coeficiente, lo que supondría una minoración de la edificabilidad reconocida por la Sala, pero sigue considerando que el coeficiente fijado por la Sala se debe aplicar sobre el valor de venta de viviendas libres para obtener el valor de repercusión, denunciando como infringido lo dispuesto en los artículos 27 y 29 de la Ley 6/98, entendiendo que la jurisprudencia invocada por el Tribunal de instancia viene referida solamente a las obras de la primera fase del Proyecto del Aeropuerto, mas no de la segunda, y sin tener en cuenta que una y otra fase obedecen al mismo proyecto de 1999, y que, en definitiva, el criterio valorativo consagrado antes de que resultara de aplicación la Ley de Valoraciones de 1998, ha sido después ratificado por la doctrina de esta Sala contenida, entre muchas otras, en la sentencia de 16 de noviembre de 2005, donde enjuicamos ya, a instancia de la representación de la allí recurrente, la correcta aplicación por el Tribunal de instancia, en supuestos sometidos a la vigencia de la Ley 6/98, de las disposiciones del artículo 27 y 29 de la Ley 6/98, conforme a cuyos preceptos ha de aplicarse el método residual y al no estar acreditada la existencia de polígono fiscal, resulta correcto considerar que todo el suelo está comprendido en una sola área de reparto a efectos de cálculo del aprovechamiento, siendo de aplicación el método valorativo que se deduce de las disposiciones contenidas en el Real Decreto 3148/78 para las viviendas de protección oficial y cuyo criterio, conforme a aquella sentencia antes mencionada, resulta aplicable también bajo la vigencia de la Ley 6/98. De todo ello se deduce la procedencia de la desestimación del primer motivo casacional.

**Valoración de acuerdo con el precio de vivienda libre o VPO. Al no estar acreditada la existencia de polígono fiscal, resulta correcto considerar que todo el suelo está comprendido en una sola área de reparto a efectos de cálculo del aprovechamiento. Aeropuerto Madrid-Barajas. Fecha de Sentencia: 13/02/2012
Recurso Núm.: 6316/2008**

La cuestión que ahora se plantea ya fue resuelta por esta Sala en sentencias, entre otras, de 10 de febrero de 2009 (recurso 909/2007), 7 de junio de 2010 (recurso 630/2007), y 4 de noviembre de 2011 (recurso 4714/2008), cuyos razonamientos seguimos por motivos de unidad de doctrina.

Dijimos en ellas y ahora reproducimos lo siguiente: *"Respondiendo a este primer motivo ha de aclararse que, conforme a reiterada doctrina de esta Sala, el procedimiento valorativo deducido del Real Decreto 3148/78, aplicado en todos los supuestos enjuiciados por esta Sala, y por el Tribunal de instancia siguiendo nuestra doctrina, constituye un sistema de valoración del valor de repercusión por el método residual deducido de aquel Real Decreto, y que tal sistema de valoración ha de ser aplicado cuando de suelo urbanizable se trata, reservando la valoración correspondiente al valor residual referido a viviendas libres y no de protección oficial, exclusivamente, para aquellos supuestos en que se trate de suelo urbano y exista una zona consolidada por la edificación, porque, como hemos dicho en sentencia de 11 de octubre de 2007, recogiendo el criterio de la anterior sentencia de 25 de octubre de 2006, cuando se trata de suelo urbano consolidado resulta más adecuado a efectos de calcular por el método residual el valor urbanístico del suelo, acudir a precios de mercado debidamente contrastados en lugar de al de venta de viviendas de protección oficial, siendo imprescindible que los precios de mercado sean obtenidos de fuentes ciertas y seguras que resulten debidamente contrastadas, ya que, de no ser así, es preferible, como dice la sentencia de 23 de mayo de 2.000, aplicar un porcentaje sobre el valor de la edificación con arreglo al precio de venta de las viviendas de protección oficial, pues el primer método se aproxima con más rigor a las circunstancias reales del suelo, ya que en el suelo urbano el valor por metro cuadrado edificable puede ser perfectamente conocido y no ser fruto de meras especulaciones, mientras que el segundo apela al carácter objetivo del valor fijado administrativamente para las viviendas de protección oficial.*

Es cierto que en la demanda los actores solicitaron que se les aplicara el valor correspondiente a viviendas libres, cuestión que también se postula en esta casación, pero también es cierto que interesaron la aplicación de un coeficiente del 0'36 m²/m², siendo así que el Tribunal de instancia, aplicando el criterio de esta Sala, ha utilizado el coeficiente de edificabilidad resultante de la media ponderada de los que se estima resultarían de aplicación, que resulta ser superior al interesado por la parte.

Ahora en la casación olvida aquella pretensión referida al coeficiente, lo que supondría una minoración de la edificabilidad reconocida por la Sala, pero sigue considerando que el coeficiente fijado por la Sala se debe aplicar sobre el valor de venta de viviendas libres para obtener el valor de repercusión, denunciando como infringido lo dispuesto en los artículos 27 y 29 de la Ley 6/98, entendiendo que la jurisprudencia invocada por el Tribunal de instancia viene referida solamente a las obras de la primera fase del Proyecto del Aeropuerto, mas no de la segunda, y sin tener en cuenta que una y otra fase obedecen al mismo proyecto de 1999, y que, en definitiva, el criterio valorativo consagrado antes de que resultara de aplicación la Ley de Valoraciones de 1998, ha sido después ratificado por la doctrina de esta Sala contenida, entre muchas otras, en la sentencia de 16 de noviembre de 2005, donde enjuicamos ya, a instancia de la representación de la allí recurrente, la correcta aplicación por el Tribunal de instancia, en supuestos sometidos a la vigencia de la Ley

6/98, de las disposiciones del artículo 27 y 29 de la Ley 6/98, conforme a cuyos preceptos ha de aplicarse el método residual y al no estar acreditada la existencia de polígono fiscal, resulta correcto considerar que todo el suelo está comprendido en una sola área de reparto a efectos de cálculo del aprovechamiento, siendo de aplicación el método valorativo que se deduce de las disposiciones contenidas en el Real Decreto 3148/78 para las viviendas de protección oficial y cuyo criterio, conforme a aquella sentencia antes mencionada, resulta aplicable también bajo la vigencia de la Ley 6/98. De todo ello se deduce la procedencia de la desestimación del primer motivo casacional".

V.5.4 Improcedencia de calcular una media del valor de la vivienda libre y de la vivienda de protección oficial

Valoración según VPO. Improcedencia de calcular una media del valor de la vivienda libre y de la vivienda de protección oficial. Fecha de Sentencia: 07/02/2012 recurso Núm.: 4868/2008

CUARTO.- El motivo segundo no puede correr mejor suerte. El citado art. 27 LSV exige, como se observado, multiplicar el aprovechamiento por el valor de repercusión del suelo. Éste es el recogido en las ponencias de valores catastrales o, en su defecto, el resultante de la aplicación del método residual; lo que supone hacer una comparación de valoraciones reales de terrenos de la zona. Sólo si ello no es posible permite la jurisprudencia de esta Sala acudir subsidiariamente a las valoraciones de la vivienda de protección oficial. Véanse en este sentido, entre muchas otras, las sentencias de esta Sala de 20 de noviembre de 2007, 9 de junio de 2009 y 17 de febrero de 2010. Pues bien, la sentencia ahora impugnada es irreprochable en este extremo, pues el uso que hace de las valoraciones de la vivienda de protección oficial se funda en que "no existe certeza suficiente de una realidad comercial de transacciones de terrenos". Ello es perfectamente ajustado a derecho. Por el contrario, lo propugnado por el recurrente -a saber: una media del valor de la vivienda libre y de la vivienda de protección oficial- no sólo carece de base legal o jurisprudencial alguna, sino que tampoco es lógicamente posible desde el momento en que la Sala de instancia ha constatado la falta de información suficiente sobre el valor de la vivienda libre en la zona de referencia.

Improcedencia de acudir a la media de los distintos productos inmobiliarios del municipio. Sentencia de 16 de abril de 2012, rec. nº 898/2011.

“SÉPTIMO.- (...).

Es más, el propio sistema empleado, atendiendo a tan variados productos inmobiliarios, pone de manifiesto la falta de un mercado cierto y seguro de concretos productos inmobiliarios en la zona que permita acudir a valores de tal naturaleza, lo que se pretende sustituir por la media del municipio y de los distintos productos inmobiliarios, alterando sustancialmente los elementos de ponderación que justifican la aplicación del método residual, fundado en valores ciertos y seguros que resultan de un mercado inmobiliario real y concreto, que en modo alguno se ha puesto de manifiesto en relación con la zona en la que se encuentran los terrenos objeto de esta expropiación. No se trata tanto de la ausencia de indicación de las fuentes origen de los valores tomados en consideración por el Jurado, como del hecho, resultante del propio acuerdo, que tales valores no responden a un mercado real y cierto de la zona en la que se encuentran los

terrenos objeto de expropiación, que en ningún momento se identifica, sino que se acude a un criterio distinto, cual es la media de los variados productos inmobiliarios de todo el municipio, que puede ser indicativo de un valor medio, pero no de un valor cierto y seguro de la zona en cuestión.

En estas circunstancias la Sala entiende que ha de acudirse al criterio jurisprudencial sobre valores de viviendas de protección oficial en relación con las normas contenidas en el Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre y las correspondientes disposiciones complementarias, lo que supone la estimación, también, de este quinto motivo de casación.

V.6 METODO RESIDUAL

V.6.1 Imposibilidad de tomar en consideración el uso característico de vivienda de protección pública.

Imposibilidad de tomar en consideración a efectos de valoración por el método residual la previsión de un uso característico de vivienda de protección pública.
Fecha de Sentencia: 17/12/2012 Recurso Núm.: 4865/2011

A este respecto conviene añadir, que la situación apreciada por la Sala de instancia no queda desvirtuada por la alegación del Ayuntamiento recurrente, relativa a la certeza de los datos tomados en consideración por el Jurado en razón de que la mayor parte del ámbito objeto de desarrollo urbanístico se destina a viviendas de protección oficial o de precio tasado, cuyos valores se fijan normativamente, pues con tal alegación no se tiene en cuenta el criterio de esta Sala, establecido en reiteradas sentencias, como las de 25 de noviembre de 2008 (rec. 3912/05) y 15 de diciembre de 2008 (rec. 5506/05), que rechaza tomar en consideración a efectos de valoración por el método residual la previsión de un uso característico de vivienda de protección pública, ya que *"si ello no fuera así, la valoración de terrenos de similares características variaría considerablemente en función de un dato tan aleatorio -por no decir puramente discrecional- como que el área donde se encuentren sea destinada a la construcción de viviendas protegidas, en lugar de viviendas libres. Sería contrario al principio de equidistribución de beneficios y cargas que las medidas de política social, como son las destinadas a la construcción de viviendas de protección oficial, se realizaran a costa únicamente de los antiguos dueños de los terrenos donde han de ubicarse dichas viviendas protegidas."*

V.6.2 Método residual estático

Método residual estático. Artículo 28 y método residual estático. *Fecha de Sentencia: 20/11/2012 Recurso Núm.: 749/2010*

Y es que, a la postre, ya la misma Sala razona en la sentencia que por tratarse de suelo urbano no consolidado es el mencionado método residual dinámico el más adecuado, habida cuenta de que no es cierto, como en el motivo que examinamos se pretende, que el mencionado artículo 27 de la Ley de Valoraciones reserva el método dinámico para

el suelo urbanizable y, subsiguientemente impone para el urbano el estático, porque no se impone dicho método en el artículo 28; habiendo concluido la Sala de instancia de la idoneidad de dicho método residual dinámico dadas las condiciones concurrentes y sin que en esa decisión se hubiera infringido precepto alguno.

V.6.3 Diferencias entre el método residual dinámico y estático.

Diferencias entre el método residual dinámico y estático. Sentencia de 13 Jun. 2012, rec. 3219/2009. Sentencia de 05 de Diciembre del 2011 Recurso: 4387/2008 (ROJ: STS 8983/2011)

“SEGUNDO.- (...). Ya hemos anticipado que es pacífico en este pleito la utilización del método residual dinámico para obtener el valor del suelo, de manera que es preciso que nos detengamos brevemente en lo que dicho método significa para la mejor comprensión del debate procesal de la instancia y de las infracciones que se denuncian en esta casación.

El denominado método residual, tanto el estático como el dinámico, consiste en calcular el valor del suelo a partir del valor final de mercado que tiene un inmueble edificado en la zona correspondiente, valor total del que se van trayendo los costes necesarios para su construcción, así como los costes financieros y el beneficio del promotor. Una vez despojado el valor del inmueble de todos esos costes que permiten situarlo como producto de mercado, obtenemos un resto, o residuo, que se corresponde con el valor del suelo en sí mismo considerado.

Cuando para estos cálculos se parte de un valor actual conocido de producto inmobiliario, por existir mercado consolidado, el método residual es estático (así lo dice el art. 34 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles), en tanto que si se parte de valores esperados, de hipótesis de valor de productos inmobiliarios una vez que se produzca el desarrollo urbanístico previsto, el método residual es dinámico (también art. 34 de la referida Orden), utilizando para su cálculo una fórmula diferente a la del método residual estático.

Reseñamos esto porque en el método residual dinámico se manejan hipótesis o probabilidades en relación con los elementos de cálculo que son necesarios para determinar unos costes y beneficios que aún no se han producido y para poder determinar el valor final de un producto inmobiliario que no existe, para de esta manera poder obtener el valor residual. Este ha sido el procedimiento seguido por las partes, el Jurado y el perito judicial. Precisamente la discrepancia sobre una de las hipótesis utilizadas -la del plazo de desarrollo de una promoción inmobiliaria- es lo que da lugar a los motivos casacionales que analizaremos posteriormente.

El art. 3 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinaciones de derechos para ciertas finalidades financieras, norma que se aplica para el cálculo del valor de tasación de bienes inmuebles, recoge varios principios, entre ellos el denominado principio de temporalidad, según el cual el valor de un inmueble es variable a lo largo del tiempo.

En el procedimiento de cálculo dinámico, al que la Orden ECO/805/2003 dedica los arts. 36 y siguientes, se siguen varios pasos: estimación de los flujos de caja, elección del tipo de actualización y aplicación de la fórmula de cálculo. A los efectos del primer paso se toman como flujos de caja los cobros y, en su caso, las entregas de crédito que se estime obtener por la venta del inmueble a promover; y los pagos que se estime realizar por los diversos costes y gastos durante la construcción o rehabilitación, incluso los pagos por los créditos concedidos. Dichos cobros y pagos se aplicarán en las fechas

previstas para la comercialización y construcción del inmueble. Como dichas fechas y plazos no se conocen con exactitud, la propia Orden establece que se tendrán en cuenta las hipótesis más probables atendiendo a las características del inmueble proyectado y, en su caso, al grado de desarrollo del planeamiento, de la gestión urbanística y de la urbanización (art. 37.4 de la Orden).

Es decir, que la fijación del plazo como elemento de cálculo debe realizarse partiendo de las hipótesis más probables, siendo la consecuencia de un menor plazo de desarrollo un mayor valor del suelo y un mayor plazo un menor valor.

En el mismo sentido: **Asimismo, STS, de 5 de Diciembre del 2011 (ROJ: STS 8983/2011) Recurso: 4387/2008,**

V.6.4 Cálculo del valor catastral de acuerdo con el RD 1020/93.

El desarrollo de los criterios y procedimientos de valoración catastral no se encuentra en la Ley 6/1998 sino en el Real Decreto 1020/1993 , norma de la que conviene destacar algunas de sus reglas y valores fundamentales.

La primera es que para el cálculo del valor catastral se debe tomar como referencia el valor de mercado (Norma 3.1), formando parte del mismo el valor del suelo y de las construcciones, si las hubiere (Norma 3.2). Regla de valor de mercado que aparece también recogida en la propia Exposición de Motivos de la ley 6/1998 en la que enfáticamente se dice: "... a partir de ahora, no habrá ya sino un solo valor, el valor que el bien tenga realmente en el mercado del suelo, único valor que puede reclamar para sí el calificativo de justo que exige inexcusablemente toda operación expropiatoria."

Partiendo de los valores de mercado, el valor del suelo puede expresarse catastralmente despojado de todos aquellos factores ajenos que inciden en su precio final, y sin tener en cuenta tampoco su aprovechamiento urbanístico o posibilidades edificatorias. Este valor desnudo del suelo es el llamado valor básico de repercusión o valor de repercusión sin más. Cuando a ese valor de repercusión del suelo le incorporamos el aprovechamiento urbanístico o posibilidades edificatorias obtenemos lo que el RD 1020/1993 denomina valores unitarios que pueden ser del polígono (valor unitario básico), de la calle o zona o incluso de la parcela o finca concreta. En cualquier caso, para calcular estos valores unitarios la Administración ha de partir de los valores de repercusión correspondientes, según se deduce todo ello de las Normas 8 y 9 del Real Decreto. Ahora bien, en todos estos casos es preciso que el mercado proporcione con claridad el valor de un suelo determinado con arreglo al aprovechamiento previsto en el planeamiento (uso y edificabilidad) pues el valor de repercusión solo puede obtenerse del mercado partiendo del precio de productos inmobiliarios tipo a los que se despoja mediante el denominado método residual de determinados factores de valor o coste añadido que se incorporan al precio final del producto inmobiliario, como son los costes de la construcción existente, los costes de producción, beneficios de promotor, etc...).En definitiva, el residuo, lo que nos queda después de esta operación de desagregación, y de aplicar índices correctores si proceden, es el valor básico de repercusión o valor de repercusión sin más que expresa lo que el suelo, como valor, representa o repercute en el precio final del m², valor que se multiplicará por el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación para obtener el valor unitario del metro cuadrado de suelo.

Se une a lo anterior que este valor de repercusión puede ser objeto de sucesivas concreciones y así la Norma 8 del RD de 1993 distingue entre valor de repercusión básico en polígono, que es el más genérico, y el valor de repercusión en calle, tramo de

calle, zona o paraje, que es el más concreto, culminando este proceso en el valor de repercusión en parcela o finca, que se obtiene una vez que se aplican determinados coeficientes correctores al valor de repercusión que se haya obtenido para la calle, tramo de calle, zona o paraje (Norma. 8.3.a) del RD de 1993).

La ponencia de valores refleja los valores de repercusión en polígono y en calle, obtenidos en la forma establecida por el método residual, así como los valores unitarios correspondientes a áreas que no puedan ser valorados por repercusión (Norma. 17 del RD de 1993).

La Ley 6/1998 , sobre régimen del Suelo y Valoraciones, como señalábamos anteriormente, establece taxativamente que la valoración del suelo debe hacerse de conformidad con los valores catastrales determinados en la forma expuesta, excepto en los casos expresamente previstos de inexistencia o pérdida de vigencia o inaplicabilidad de éstos por la modificación de las condiciones urbanísticas tenidas en cuenta para su fijación.

Así lo ha hecho el Jurado de Expropiación y lo ha confirmado la Sala de instancia.

V.7 VALOR POR UNITARIO

V.7.1 Valor unitario y valor “por unitario”

Valor unitario y valor “por unitario”. Fecha de Sentencia: 09/10/2012 recurso Núm.: 5774/2009

Establecido en este caso un valor unitario del suelo en la Ponencia de valores, resulta superfluo discutir, como hacen los recurrentes en casación, el aprovechamiento fijado por la sentencia recurrida con base en el informe pericial emitido en la instancia, pues por definición la fijación del valor unitario ya ha tenido en cuenta todas las circunstancias urbanísticas del suelo, entre ellas el aprovechamiento aplicable al suelo de que se trate para, a partir del valor de repercusión considerado, obtener así el mencionado valor unitario. Esto es, los recurrentes en casación, guiados por el error en que ha incurrido la sentencia impugnada al considerar inaplicable la ponencia de valores y, por tanto, ser necesario calcular el valor de repercusión por el método residual, han entrado a cuestionar el aprovechamiento por la misma considerado cuando, insistimos, en el presente caso esta cuestión no podía discutirse desde el momento en que la ponencia de valores, a la sazón vigente, contempla para el suelo expropiado un valor unitario que simplemente ha de aplicarse sobre la superficie expropiada.

Recordemos que la norma 8 del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los inmuebles de naturaleza urbana, define, conforme ya dijimos en sentencias de 19 de noviembre de 2010 y 29 de marzo de 2011 (recurso de casación 2686/2007 y 4213/2007), diferentes clases de valores del suelo (en polígono, en calle, tramo de calle, zona o paraje y en parcela), valores que pueden ser de repercusión o valores unitarios, dependiendo de si se considera o no la edificabilidad.

Expresábamos en las sentencias de mención que *"es indudable que todas estas normas" -nos referíamos a las citadas 8 y 9, así como a las siguientes en las que contemplan diversos factores correctores del valor del suelo y de las construcciones*

(norma 10, 13 y 14)- "están dirigidas a la Administración encargada del Catastro Inmobiliario, responsable de determinar el valor catastral de los bienes de naturaleza urbana, aprobando a esos efectos las correspondientes ponencias" y que "ello no obsta para que algunos de sus criterios técnicos, que son de valoración del suelo y de las construcciones, puedan utilizarse en determinadas circunstancias por un Jurado de Expropiación, como aquí acontece, para alcanzar el justo precio del bien expropiado".

Es de indicar también que las citadas normas 8 y 9 del Real Decreto 1020/1993 establecen como excepción a la regla general relativa a que para calcular el valor unitario básico ha de partirse del valor de repercusión existente, la posibilidad de fijar un valor unitario aunque no exista valor de repercusión. Así, el párrafo segundo del apartado 1.b de la Norma 8 expresa que *"cuando no exista valor de repercusión se fijará el valor unitario en función de las circunstancias urbanísticas y de mercado"*, y el párrafo tercero del apartado 2.b de la indicada Norma 8 prevé que *"Cuando no exista valor de repercusión, el valor unitario en calle, tramo de calle, zona o paraje, se calculará mediante pormenorización del valor unitario básico en polígono (VUB)".*

En sentido análogo al expresado se pronunció esta Sala en sentencia de 15 de marzo de 2007 (recurso de casación 9618/2003), en la que se puntualizó que: *"en el caso de autos no hay fijado valor básico de repercusión en la Ponencia de valores, pero sí resulta fijado en ésta, que no ha sido impugnada por los actores, el valor unitario en polígono que lógicamente se habrá fijado en función de las circunstancias urbanísticas y de mercado"*.

En esta línea, en la sentencia de 5 de noviembre de 2011 -recurso de casación 2229/2007- explicamos que una de las reglas que se extraen del Real Decreto 1020/1993 es que para el cálculo del valor catastral se debe tomar como referencia el valor de mercado (Norma 3.1), formando parte del mismo el valor del suelo y de las construcciones, si las hubiere (Norma 3.2). Regla de valor de mercado que aparece también recogida en la propia Exposición de Motivos de la Ley 6/1998 en la que enfáticamente se dice: *"... a partir de ahora, no habrá ya sino un solo valor, el valor que el bien tenga realmente en el mercado del suelo, único valor que puede reclamar para sí el calificativo de justo que exige inexcusablemente toda operación expropiatoria"*. Partiendo de los valores de mercado, el valor del suelo puede expresarse catastralmente despojado de todos aquellos factores ajenos que inciden en su precio final, y sin tener en cuenta tampoco su aprovechamiento urbanístico o posibilidades edificatorias. Este valor desnudo del suelo es el llamado valor básico de repercusión o valor de repercusión sin más.

Ahora bien, añadíamos en esta sentencia que existen, sin embargo, mercados de suelo en los que el aprovechamiento no es el factor determinante del precio final al concurrir dificultades para fijar el valor básico de repercusión ya que el impacto -o repercusión- del valor del suelo sobre el precio final del productor inmobiliario es muy aleatorio. En estos casos el Reglamento autoriza a la Administración catastral valorar por unitario (Norma 9.1 del RD 1020/2003), es decir le autoriza a fijar un valor unitario por metro cuadrado de suelo sin atenerse previamente a un determinado valor básico de repercusión.

La Ley 6/1998, en su redacción previa a la introducida por la Ley 10/2003, establecía el mismo criterio de valoración para los suelos urbanizables delimitados y los

urbanos, con urbanización o sin ella, que era el del valor de repercusión deducido de las ponencias de valores catastrales, y, subsidiariamente, en los supuestos de inexistencia o pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales, la aplicación del aprovechamiento correspondiente a los valores de repercusión obtenidos por el método residual. Ninguna referencia se hacía a los valores unitarios que se contemplan en la Norma 9.1 del RD 1020/1993. Después de la reforma del año 2003, el artículo 27 de la Ley 6/1998 señala que el valor del suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados para los que el planeamiento haya establecido las condiciones para su desarrollo se obtendrá por aplicación al aprovechamiento que le corresponda del valor básico de repercusión en polígono, que será el deducido de las ponencias de valores catastrales. En el supuesto de que la ponencia establezca para dicho suelo valores unitarios, el valor del suelo se obtendrá por aplicación de éstos a la superficie correspondiente. De dichos valores se deducirán los gastos que establece el art. 30 de la ley, salvo que ya se hubieran deducido en su totalidad en la determinación de los valores de las ponencias. Y recordemos que en este caso, la valoración ha de referirse a julio de 2005, vigente ya por tanto la reforma introducida por la Ley 10/2003.

Valor unitario. Fecha de Sentencia: 18/07/2012 recurso Núm.: 3771/2009

Circunscritos los términos de debate a lo precedentemente expuesto, es de significar que la norma 8 del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los inmuebles de naturaleza urbana, define, conforme ya dijimos en sentencias de 19 de noviembre de 2010 y 29 de marzo de 2011 (recurso de casación 2686/2007 y 4213/2007), diferentes clases de valores del suelo (en polígono, en calle, tramo de calle, zona o paraje y en parcela), valores que pueden ser de repercusión o valores unitarios, dependiendo de si se considera o no la edificabilidad.

Expresábamos en las sentencias de mención que *"Es indudable que todas estas normas"* -nos referíamos a las citadas 8 y 9, así como a las siguientes en las que contemplan diversos factores correctores del valor del suelo y de las construcciones (norma 10, 13 y 14)- *"están dirigidas a la Administración encargada del Catastro Inmobiliario, responsable de determinar el valor catastral de los bienes de naturaleza urbana, aprobando a esos efectos las correspondientes ponencias"* y que *"Ello no obsta para que algunos de sus criterios técnicos, que son de valoración del suelo y de las construcciones, puedan utilizarse en determinadas circunstancias por un Jurado de Expropiación, como aquí acontece, para alcanzar el justo precio del bien expropiado"*.

Es de indicar también que las citadas normas 8 y 9 del Real Decreto 1020/1993 establecen como excepción a la regla general relativa a que para calcular el valor unitario básico ha de partirse del valor de repercusión existente, la posibilidad de fijar un valor unitario aunque no exista valor de repercusión. Así, el párrafo segundo del apartado 1.b de la Norma 8 expresa que *"Cuando no exista valor de repercusión se fijará el valor unitario en función de las circunstancias urbanísticas y de mercado"*, y el párrafo tercero del apartado 2.b de la indicada Norma 8 prevé que *"Cuando no exista valor de repercusión, el valor unitario en calle, tramo de calle, zona o paraje, se calculará mediante pormenorización del valor unitario básico en polígono (VUB)"*.

Pues bien, a la vista de la expresada normativa, no podemos compartir la solución dada por la sentencia de instancia, pues en el caso de autos, si bien se hace referencia en la ponencia de valores directamente al unitario, no consta que ello responda a la fijación como tal, por constituir alguno de los supuestos de excepción antes referidos, mas aún tratándose de suelo que ya era urbano, por lo que no se justifica que dicho valor unitario no responda a la regla general del correspondiente valor de repercusión para la edificabilidad prevista y, en consecuencia, la aplicación del mismo a la superficie expropiada para fijar el justiprecio no resulta desvirtuada y debe mantenerse.

En sentido análogo al expresado se pronunció esta Sala en sentencia de 15 de marzo de 2007 (recurso de casación 9618/2003), en la que se puntualizó *que: "En el caso de autos no hay fijado valor básico de repercusión en la Ponencia de valores, pero sí resulta fijado en ésta, que no ha sido impugnada por los actores, el valor unitario en polígono que lógicamente se habrá fijado en función de las circunstancias urbanísticas y de mercado"*.

V.7.2 Valor unitario y Ponencias catastrales

Validez de Ponencias Catastrales que fijan el valor del terreno, no mediante el método residual, sino mediante el establecimiento de valor unitario. Validez de las Ponencias Catastrales vigentes al tiempo de la entrada en vigor de la Ley 6/98. Sentencia de 18 de Octubre del 2011 Recurso: 1172/2008, (ROJ: STS 6781/2011)

“QUINTO.- (...). Una vez sentado que el valor real del suelo debe calcularse según el criterio de valoración legalmente previsto para cada clase de suelo, hay que rechazar la afirmación de la recurrente de que la elaboración de las Ponencias Catastrales debe hacerse siempre siguiendo el método residual teniendo en cuenta el aprovechamiento y el valor básico de referencia en polígono. Es verdad que esto es lo que comienza disponiendo el art. 27 LSV , que es el relativo a la valoración del suelo urbanizable; pero no conviene olvidar que inmediatamente después añade lo siguiente: "En el supuesto de que la ponencia establezca para dicho suelo valores unitarios, el valor del suelo se obtendrá por aplicación de éstos a la superficie correspondiente". De aquí se sigue que el art. 27 LSV no obliga a que el valor contemplado en las Ponencias Catastrales sea indefectiblemente el valor residual o valor básico de repercusión, es decir, el valor del suelo por metro cuadrado edificable. Permite, si bien de manera secundaria, que sea un valor unitario, es decir, el valor del suelo por metro cuadrado de superficie. Esto último es precisamente lo que habían hecho las Ponencias Catastrales del Ayuntamiento de León para el sector donde se halla el terreno expropiado. Por esta razón, las Ponencias Catastrales no pueden tacharse de contrarias al art. 27 LSV , pues siguieron una posibilidad permitida por este precepto. Si a todo ello se añade que no consta que la recurrente impugnara en su día las Ponencias Catastrales, hay que concluir que las había consentido y estaba obligada a pasar por ellas, de manera que la aplicación de las mismas por el Jurado al fijar el justiprecio no puede tacharse de ilegal.

Problema distinto es si, al haber sido aprobadas las Ponencias Catastrales del Ayuntamiento de León con anterioridad a la entrada en vigor de la LSV, hay que entender, como sostiene la recurrente, que no estaban adaptadas a dicho texto legal y, por consiguiente, no eran aplicables al presente caso. La verdad es que la disposición transitoria 5ª LSV, que la recurrente invoca a este respecto, es irrelevante, ya que regula

un supuesto de hecho diferente: como se vio más arriba, establece que la LSV se debe aplicar a los expedientes expropiatorios iniciados con anterioridad a su entrada en vigor siempre que no se hubiese llegado a la fijación definitiva del justiprecio, como ocurría en este caso sin que ninguna de las partes lo haya cuestionado; pero nada dice acerca de una pretendida necesidad de revisión de las Ponencias Catastrales vigentes en aquel momento. Por ello, las Ponencias Catastrales vigentes en el momento de entrada en vigor de la LSV eran, sin duda, aplicables para la valoración del suelo urbanizable con arreglo a dicho texto legal. Como es sabido, el art. 27 LSV sólo autoriza a apartarse de las Ponencias Catastrales por modificación sobrevenida del planeamiento urbanístico y por transcurso de su período de vigencia. Es importante subrayar que este último concepto, según constante jurisprudencia de esta Sala, debe entenderse en un sentido formal, no material; es decir, las Ponencias Catastrales pierden vigencia por falta de actualización dentro del plazo legalmente previsto, no por una más o menos real desviación del valor de mercado en cada momento. Véanse, entre otras, nuestras sentencias de 24 de enero de 2005 , 30 de enero de 2008 , 22 de septiembre de 2008 y 24 de febrero de 2009 . Así, dado que las Ponencias Catastrales del Ayuntamiento de León habían sido aprobadas unos meses antes de la iniciación del expediente expropiatorio aquí examinado, es innegable que el Jurado podía y debía utilizarlas para fijar el justiprecio.”

V.7.3 Conceptos Valor de repercusión, valor unitario y valor por unitario

Valor de repercusión, valor unitario y valor por unitario. Fecha de Sentencia: 03/12/2012 Recurso Núm.: 4499/2009

En el presente caso, la Sala de instancia no valora el suelo aplicando el aprovechamiento al valor de repercusión establecido en la ponencia de valores, sino que procede a valorar el mismo de acuerdo con el valor unitario establecido en dicha ponencia en aplicación del art. 9 del RD 1020/93.

Al respecto, conviene recordar que el desarrollo de los criterios y procedimientos de valoración catastral no se encuentra en la Ley 6/1998 sino en el Real Decreto 1020/1993, norma de la que conviene destacar algunas de sus reglas y valores fundamentales.

La primera es que para el cálculo del valor catastral se debe tomar como referencia el valor de mercado (Norma 3.1), formando parte del mismo el valor del suelo y de las construcciones, si las hubiere (Norma 3.2). Regla de valor de mercado que aparece también recogida en la propia Exposición de Motivos de la ley 6/1998 en la que enfáticamente se dice: “... a partir de ahora, no habrá ya sino un solo valor, el valor que el bien tenga realmente en el mercado del suelo, único valor que puede reclamar para sí el calificativo de justo que exige inexcusablemente toda operación expropiatoria.”

Partiendo de los valores de mercado, el valor del suelo puede expresarse catastralmente despojado de todos aquellos factores ajenos que inciden en su precio final, y sin tener en cuenta tampoco su aprovechamiento urbanístico o posibilidades edificatorias. Este valor desnudo del suelo es el llamado valor básico de repercusión o valor de repercusión sin más. Cuando a ese valor de repercusión del suelo le incorporamos el aprovechamiento urbanístico o posibilidades edificatorias obtenemos lo que el RD 1020/1993 denomina valores unitarios que pueden ser del polígono (valor unitario básico), de la calle o zona o incluso de la parcela o finca concreta. En cualquier

caso, para calcular estos valores unitarios la Administración ha de partir de los valores de repercusión correspondientes, según se deduce todo ello de las Normas 8 y 9 del Real Decreto. Ahora bien, en todos estos casos es preciso que el mercado proporcione con claridad el valor de un suelo determinado con arreglo al aprovechamiento previsto en el planeamiento (uso y edificabilidad) pues el valor de repercusión solo puede obtenerse del mercado partiendo del precio de productos inmobiliarios tipo a los que se despoja mediante el denominado método residual de determinados factores de valor o coste añadido que se incorporan al precio final del producto inmobiliario, como son los costes de la construcción existente, los costes de producción, beneficios de promotor, etc...). En definitiva *el residuo*, lo que nos queda después de esta operación de desagregación, y de aplicar índices correctores si proceden, es el valor básico de repercusión o valor de repercusión sin más que expresa lo que el suelo, como valor, representa o repercute en el precio final del m², valor que se multiplicará por el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación para obtener el valor unitario del metro cuadrado de suelo.

Se une a lo anterior que este valor de repercusión puede ser objeto de sucesivas concreciones y así la Norma 8 del RD de 1993 distingue entre valor de repercusión básico en polígono, que es el más genérico, y el valor de repercusión en calle, tramo de calle, zona o paraje, que es el más concreto, culminando este proceso en el valor de repercusión en parcela o finca, que se obtiene una vez que se aplican determinados coeficientes correctores al valor de repercusión que se haya obtenido para la calle, tramo de calle, zona o paraje (Norma. 8.3.a) del RD de 1993).

Existen, sin embargo, mercados de suelo en los que el aprovechamiento no es el factor determinante del precio final al concurrir dificultades para fijar el valor básico de repercusión ya que el impacto -o repercusión- del valor del suelo sobre el precio final del productor inmobiliario es muy aleatorio. En estos casos el Reglamento autoriza a la Administración catastral valorar *por unitario* (Norma 9.1 del RD 1020/2003), es decir le autoriza a fijar un valor unitario por metro cuadrado de suelo sin atenerse previamente a un determinado valor básico de repercusión. Esta categoría de valor unitario no debe confundirse con la que resulta de aplicar al valor de repercusión el aprovechamiento urbanístico con arreglo a la Norma 9.3 del Real Decreto (valor unitario básico en polígono, valor unitario en calle, tramo de calle, zona o paraje y valor unitario en parcela) a que antes nos hemos referido.

La Sentencia que es objeto de impugnación para calcular el valor del suelo ha utilizado el valor unitario del metro cuadrado fijado en la ponencia de valores vigente, calculado en la forma establecida en la Norma 9.1 del RD 1020/2003, y lo ha multiplicado por los metros cuadrados de la parcela para obtener el valor total del suelo expropiado, operación que es conforme con el criterio establecido en el art. 28 de la Ley 6/1998 para valorar el suelo urbano, pues en esta norma se hace prevalecer como criterio preferente la utilización de los valores establecidos en las ponencias catastrales, siempre que estén vigentes, sobre los valores determinados por el método residual.

En el mismo sentido: ***Fecha de Sentencia: 09/10/2012 Recurso Núm.: 1159/2009. Tribunal Supremo, Sala Tercera, de lo Contencioso-administrativo, Sección 6ª, Sentencia de 20 Oct. 2010, rec. 2172/2007.***

V.8 ARTICULO 27 DE LA LEY 6/98

V.8.1 Aplicación del artículo 27 en la redacción dada por la Ley 10/03

Aplicación del artículo 27 en la redacción dada por la Ley 10/03. Fecha de Sentencia: 13/11/2012 recurso Núm.: 597/2010

Ello no obstante, y así lo hemos recordado en sentencias recientes dictadas en relación con este mismo proyecto expropiatorio en el que también fue parte recurrente la mercantil Instituto Municipal del Suelo de Móstoles, S.A., (Sentencias de 18 de septiembre -recurso 6149/09- y 2 de octubre de 2012 -recurso 6633/09-), es jurisprudencia constante que la disposición transitoria quinta de la Ley 6/98 no es aplicable a las sucesivas reformas de ese texto legal. De aquí que para la Ley 10/2003 valga la regla general según la cual la legislación aplicable es la vigente en el momento de iniciación del procedimiento expropiatorio, naturalmente sin perjuicio de que la valoración del bien expropiado deba referirse al momento de iniciación expediente de justiprecio, que normalmente es posterior a aquél. Véanse en este sentido, entre otras muchas, las sentencias de esta Sala de 17 de noviembre de 2008 y 21 de abril de 2009. Pues bien, dado que el procedimiento expropiatorio aquí examinado se inició el 30 de agosto de 2001, fecha de la aprobación del Plan Parcial cuya ejecución legitima la expropiación, y que la fecha de inicio del procedimiento individualizado de valoración es el 26 de junio de 2002, fecha de la aprobación del proyecto de expropiación por el procedimiento de tasación conjunta, es claro que la norma en vigor en ese momento era el artículo 27 de la Ley 6/1998, de 13 de abril sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones, en su versión originaria de 1998. Y la redacción original de dicho artículo 27 sólo se refiere al cálculo del valor de repercusión obtenido por el método residual, sin que en ningún momento se especifique si había de ser el dinámico o el estático, por lo que es obvio que cualquiera de ellos podría aplicarse. La normativa aplicable no podía obligar a la aplicación del método residual dinámico, como luego dispuso la nueva redacción del precepto dada por la Ley 10/2003, que por razones temporales no es de aplicación en este caso.

En el mismo sentido: **Sentencia de 6 Jun. 2012, rec. 3311/2009, Sentencia de 18 Sep. 2012, rec. 6149/2009.**

Art. 27 y valoración antes de la entrada en vigor de la reforma introducida por la Ley 10/03. Sentencia de 5 Nov. 2010, rec. 2229/2007

“TERCERO.- “(...). La Ley 6/1998 , en su redacción previa a la introducida por la Ley 10/2003 , establecía el mismo criterio de valoración para los suelos urbanizables delimitados y los urbanos, con urbanización o sin ella, que era el del valor de repercusión deducido de las ponencias de valores catastrales, y, subsidiariamente, en los supuestos de inexistencia o pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales, la aplicación del aprovechamiento correspondiente a los valores de repercusión obtenidos por el método residual. Ninguna referencia se hacía a los valores unitarios que se contemplan en la Norma 9.1 del RD 1020/1993.

Después de la reforma del año 2003, el art. 27 de la Ley 6/1998 señala que el valor del suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados para los que el planeamiento haya

establecido las condiciones para su desarrollo se obtendrá por aplicación al aprovechamiento que le corresponda del valor básico de repercusión en polígono, que será el deducido de las ponencias de valores catastrales. En el supuesto de que la ponencia establezca para dicho suelo valores unitarios, el valor del suelo se obtendrá por aplicación de éstos a la superficie correspondiente. De dichos valores se deducirán los gastos que establece el art. 30 de la ley, salvo que ya se hubieran deducido en su totalidad en la determinación de los valores de las ponencias.

El precepto añade que en los supuestos de inexistencia, pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales o inaplicabilidad de éstos por modificación de las condiciones urbanísticas tenidas en cuenta al tiempo de su fijación, el valor del suelo se determinará de conformidad con el método residual dinámico definido en la normativa hipotecaria, considerando en todo caso los gastos que establece el art. 30 de la ley .

Pues bien, en la presente expropiación la valoración del justiprecio se proyecta al año 2001, fecha en la que no había entrado en vigor la reforma de la Ley 10/2003 a que antes hemos hecho referencia, por lo que el valor del suelo urbanizable delimitado o programado se obtiene exclusivamente por aplicación, al aprovechamiento que le corresponda, del valor básico de repercusión en polígono, que será el deducido de las ponencias de valores, y solo en los supuestos de inexistencia o pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales, se aplicarán los valores de repercusión obtenidos por el método residual.

La Sala de instancia consideró que las ponencias de valores estaban vigentes y esta cuestión no ha sido discutida en casación.”.

Aplicación retroactiva del artículo 27.1 de la ley 6/98 según redacción dada por la Ley 10/2003, Fecha de Sentencia: 25/07/2012 Recurso Núm.: 3416/2009

Para la determinación del régimen valorativo aplicable, tratándose, en el caso de autos, de una expropiación seguida por el procedimiento de tasación conjunta, al que es de aplicación el artículo 24 a) de la Ley 6/1998, el momento de referencia para la valoración sería, conforme a la previsión de dicha norma, el de exposición al público del proyecto de expropiación. Pues bien, al quedar acreditado en las actuaciones que el instrumento urbanístico que legitima la expropiación es el Plan Especial de Asignación de Usos del Subsector Ribera-Serrallo de Cornellá de Llobregat, y que es en fecha 12 de mayo de 2000 cuando se publica en el DOGC el Edicto del Ayuntamiento de la aprobación inicial del Proyecto de tasación conjunta, sometiéndolo a información pública por el plazo de un mes, se evidencia que en el momento de la valoración no estaba en vigor la referida reforma del artículo 27 de la Ley de 6/1998 introducida por la Ley 10/2003. Y es jurisprudencia reiterada de esta Sala la de que a las reformas ulteriores introducidas a la originaria Ley 6/98 no le es aplicable la Disposición Transitoria Quinta de dicha Ley, por lo que la valoración habrá de ser efectuada conforme a la redacción originaria de la Ley 6/98, vigente a la fecha de valoración según se ha determinado con anterioridad. En términos similares se pronuncia la STS de 6 de febrero de 2012 (recurso de casación 5516/2008).

Dado que no es aplicable la modificación introducida por la Ley 10/2003 al artículo 27.1 de la Ley 6/98, que exige calcular necesariamente el valor de la finca afectada por el método residual dinámico, es preciso determinar cual sería el método de valoración procedente, ante la solicitud de la recurrente, conforme ya vimos, de que se aplique el método residual estático.

Como expusimos en el primer fundamento jurídico, existe un primer Acuerdo del Jurado de fecha 3 de febrero de 2003, que valoraba la finca como urbanizable pese a

su clasificación como suelo urbanizable no programado, por el método residual estático, en aplicación de la doctrina jurisprudencial sobre suelo destinado a sistemas generales. Es el propio Jurado de Expropiación de Cataluña el que, por Acuerdo de fecha 23 de julio de 2003, con ocasión de los recursos de reposición interpuestos por varios afectados y por el Ayuntamiento de Cornellà de Llobregat, el que resuelve, como acto de trámite, y al margen de los recursos de reposición deducidos, que la valoración de las fincas afectadas se realice conforme a las determinaciones del artículo 27.1 de la ley 6/98 según redacción dada por la Ley 10/2003, esto es, conforme al método residual dinámico definido en la normativa hipotecaria, lo que se lleva a cabo en el Acuerdo de fecha 29 de octubre de 2003.

Por tanto, teniendo en cuenta que fue el propio Jurado el que determinó el justiprecio de las fincas afectadas por el método residual estático, método que únicamente fue modificado, por propia iniciativa del Jurado de Expropiación, en atención exclusivamente a la entrada en vigor Ley 10/2003 de 20 de mayo, al no resultar aplicable dicha modificación, hemos de atender a la citada fórmula residual estática para calcular el valor de repercusión del suelo expropiado, estimando con ello el motivo alegado".

V.9 APLICACIÓN DEL COEFICIENTE L

Aplicación potestativa del coeficiente L. Fecha de Sentencia: 09/10/2012 Recurso Núm.: 1159/2009

Y admitida la aplicación al caso de autos de las reglas de valoración del Real Decreto 1020/2003, no puede considerarse improcedente la aplicación el coeficiente "L", que constituye el segundo argumento de este motivo casacional, sobre la base de considerar que lo que confiere la Norma 14 del mencionado Real Decreto es una facultad de aplicar dicho coeficiente, no de manera imperativa. En efecto, bien es verdad que como se razona en la demanda, se dispone en la mencionada Norma que *"en caso de fincas con cargas singulares, por formar parte de conjuntos oficialmente declarados histórico-artísticos o estar incluidas en catálogos o planes especiales de protección, se podrán aplicar los siguientes coeficientes, en función del grado de protección:..."* Así mismo se dispone al respecto que *"Este coeficiente no será de aplicación en caso de que se permita su demolición total, aun cuando se impongan a la nueva construcción condiciones tales como acabados exteriores, ritmos de huecos u otras similares."*

En el razonar del motivo de casación se concluye de los mencionados párrafos de esta Norma 14 que la aplicación del coeficiente es potestativo y que no procede cuando esté autorizada la demolición del edificio aun con reconstrucción con determinadas condiciones, que se dice es el caso de autos.

No puede aceptarse el argumento expuesto, ya de entrada, porque suscitado ese debate en sede casacional debemos partir de los hechos probados acogidos en la sentencia de instancia que ni podemos ahora revisar ni nos está autorizado desde el mismo momento en que no se cuestiona esa valoración de la prueba de la Sala de instancia por el cauce procesal oportuno. Ello obliga a considerar que en el caso de autos existen las condiciones que el precepto impone para aplicar el coeficiente y, además de ello, que procedía su aplicación a la vista de la protección conferida al inmueble. Pero es que, además de lo expuesto, resulta indudable que si el edificio de

autos, por su declaración de Bien de Interés Cultural, tenía una intensa protección, era obligada la aplicación del coeficiente, que ciertamente la Norma condiciona, y a ello ha de referirse la potestad para su aplicación, a la existencia de "cargas singulares" motivadas por el "grado de protección"; que es lo que acertadamente entendió la Sala de instancia. Y en cuanto a la exclusión del coeficiente por estar autorizada "su demolición total", carece de todo fundamento a la vista de esa protección conferida al inmueble de mantener y restaurar la edificación, porque no puede asimilarse la situación de ruina en el momento a que ha de referirse la valoración con la facultad que confiera el grado de protección para autorizar la demolición -obviamente de lo que existiera- que la Norma admite.

V.10 APLICACIÓN DEL COEFICIENTE 1,40

Aplicación del coeficiente fijo de 1,40. Fecha de Sentencia: 02/03/2010 Recurso Núm.: 4407/2006

Por lo que se refiere a los motivos segundo y tercero, en cambio, hay que rechazar que la sentencia impugnada haya incurrido en infracción alguna de la ley o de la jurisprudencia al emplear el coeficiente fijo de 1,40, en lugar del 1,56 empleado por el acuerdo del Jurado.

Es incorrecta la alegación de la recurrente de que, al no haber sido practicada ninguna prueba sobre los costes distintos del coste de construcción, la presunción de legalidad y acierto de los acuerdos de los Jurados Provinciales de Expropiación Forzosa no podía considerarse destruida; y ello por dos razones. En primer lugar, porque lo que se discutía aquí no era primariamente una cuestión de hecho, sino de derecho: como se dice en el pasaje arriba reproducido de la sentencia impugnada, el Ayuntamiento de Las Palmas sostenía que "no existe un imperativo en la aplicación del factor 1,4". Tratándose de un problema jurídico, es indiferente que se haya practicado prueba o no, ya que el órgano judicial puede siempre controlar si el Jurado ha aplicado correctamente las normas jurídicas. En segundo lugar, en ese mismo pasaje, la sentencia impugnada deja claro que habría debido ser el Jurado quien aportara razones de hecho para separarse del coeficiente fijo de 1,40, cosa que, a su entender, no hizo. Ello significa que el problema no era, como pretende la recurrente, la falta de base fáctica para aplicar el coeficiente de 1,40, sino la falta de base fáctica para aplicar otro distinto tal como había hecho el acuerdo del Jurado.

Esta última consideración es suficiente también para rechazar la otra alegación de la recurrente, relativa al pretendido carácter no preceptivo del Real Decreto 10120/1993 a efectos distintos de los fiscales: incluso si ello fuera así, para separarse del modo en que usualmente se aplica el método residual -que es el previsto en la fórmula recogida en la norma 16 del Real Decreto 1020/1993- sería exigible aportar suficientes razones de hecho; algo que, según la sentencia impugnada, el acuerdo del Jurado no hizo. Desde el momento en que la recurrente no da argumentos que permitan desvirtuar esta última afirmación de la sentencia impugnada, resulta superfluo discutir si el Real Decreto 1020/1993 es estrictamente preceptivo o no fuera del ámbito fiscal.

Aplicación del coeficiente fijo de 1,40. Sentencia de 29 Sep. 2011, rec. 4267/2008.

“OCTAVO.- (...). Considera también la parte recurrente que el informe pericial ha aplicado incorrectamente las fórmulas de valoración contenidas en el RD 1020/2003, que están expresamente excluidas por su artículo 4 para su utilización en los casos de valoraciones urbanísticas a efectos expropiatorios, y en particular, rechaza la aplicación en este caso del coeficiente 1,4, que pondera los costes y beneficios de la promoción inmobiliaria.

Sin embargo, la fórmula empleada por el perito judicial para determinar el valor del suelo, recogida en el artículo 16 del [RD 1020/1993, de 25 de junio](#), resulta aplicable en virtud del reenvío que efectúan las normas de valoración catastral, como el [artículo 53 del RD Legislativo 1/1992](#) y al artículo 28 de la ley 6/1998, al valor de repercusión obtenido por el método residual.

Además, es constante la jurisprudencia de esta Sala que viene considerando conforme a derecho el empleo de la fórmula $Vv = 1,4 (Vr+Vc) \times Fl$, que resulta de la norma 16 del [Real Decreto 1020/1993](#), en la determinación del valor del suelo por el método residual a efectos de expropiación forzosa, como resulta de las sentencias [10 de julio de 2000](#) (recurso 6255/99), [17 de diciembre de 2007](#) (recurso 5602/03), [10 de julio de 2009](#) (recurso 849/06), 2 de marzo de 2010 (recurso 4407/069) y [8 de abril de 2011](#) (recurso 86/2007), sin que el recurrente justifique en modo alguno las razones para aplicar dicha fórmula con exclusión del coeficiente reductor 1,4 de ponderación los gastos y beneficios de la actividad empresarial de promoción.”.

V.11 PONENCIA DE VALORES

V.11.1 Perdida de vigencia

Ponencia de valores. Perdida de vigencia. Fecha de Sentencia: 12/12/2012 Recurso Núm.: 904/2010

Con independencia de que el recurso no puede sustentarse en la infracción de la Exposición de Motivos de la Ley 6/1998, en cuanto carece de carácter normativo, es de advertir que nada cabe objetar a la sentencia recurrida, que se limita a aplicar correctamente al supuesto enjuiciado una reiterada doctrina jurisprudencial que recuerda que el artículo 23 de la citada Ley previene que las valoraciones del suelo se efectuarán con los criterios en ella establecidos; que el artículo 28.4 prevé tres circunstancias diferenciadas que viabilizan los valores de repercusión obtenidos por el método residual, con exclusión del valor básico de repercusión mas específico recogido en las ponencias que contempla el apartado 1 de dicho precepto, a saber, la pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales, lo que ocurre por el transcurso del plazo de diez años (Ley 53/1997, Ley 48/2002, Real Decreto Legislativo 1/2004), su inaplicación por modificación de las circunstancias urbanísticas tenidas en cuenta al tiempo de su aplicación, así como su inexistencia; y que puntualiza que el concepto de pérdida de vigencia debe entenderse en el sentido de pérdida de vigencia formal, esto es, por la expiración del plazo para el que fueron establecidos los valores.

Ponencia de valores. Vigencia. La pérdida de vigencia de las ponencias catastrales a que se refiere el artículo 28.4 de la Ley 6/98 debe ser entendida en sentido formal, no meramente material o económico. Fecha de Sentencia: 11/12/2012 Recurso Núm.: 1853/2010

QUINTO.- El motivo tercero, sin expresa cita de algunos de los apartados del artículo 88.1 de la Ley Jurisdiccional, se refiere a la doctrina jurisprudencial relativa a la pérdida de vigencia material de las ponencias de valores catastrales, con cita expresa de las Sentencias de esta Sala de 7 de mayo de 2008 y 20 de febrero de 2007.

El motivo no puede prosperar pues, contrariamente a lo que entiende la recurrente, en ningún caso cabe apreciar la pérdida de vigencia de las ponencias catastrales por un eventual desajuste de los valores que en ella se contemplan con los que se reputen como valor real de mercado, pues éste, el valor de mercado es la premisa, el referente y el límite máximo que el valor catastral nunca ha de poder sobrepasar, pero no cabe identificar su contenido con aquél. Como hemos reiterado en Sentencias de 24 de febrero, 27 de mayo y 1 de junio de 2009, la pérdida de vigencia de las ponencias catastrales a que se refiere el artículo 28.4 de la Ley 6/98 (la misma previsión se contiene en el artículo 27) debe ser entendida en sentido formal, no meramente material o económico; es decir, hay pérdida de vigencia cuando ha expirado el plazo para el que las ponencias catastrales fueron aprobadas o, en su caso, cuando ha habido una modificación sobrevenida del planeamiento urbanístico incompatible con ellas. La simple circunstancia de que las ponencias catastrales se desvíen de lo que, con mayor o menor fundamento, se reputa como el valor real de mercado no constituye, en cambio, pérdida de vigencia. La razón es que el artículo 23 de la propia Ley del Suelo y Valoraciones de 1998 ordena que todas las valoraciones del suelo se efectúen con arreglo a los criterios por ella previstos (por todas, sentencias de esta Sala de 24 de enero de 2005, 30 de enero y 22 de septiembre de 2008, y 30 de abril y 3 de diciembre de 2010).

En el mismo sentido: *Fecha de Sentencia: 18/09/2012 Recurso Núm.: 6000/2009, Fecha de Sentencia: 24/09/2012 Recurso Núm.: 5834/2009*

V.11.2 Ponencia de valores y art. 145 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Ponencia de valores y art. 145 del Reglamento de Gestión Urbanística. Fecha de Sentencia: 09/10/2012 Recurso Núm.: 5774/2009

Tal argumento no puede compartirse y ello conforme a las razones que seguidamente expresamos. En el presente caso ha de partirse, como consta en las actuaciones al folio 147 del expediente administrativo, de la certificación expedida por Gerencia Territorial del Catastro de Cádiz en fecha 14 de febrero de 2006 en la que expresamente se indica que la Ponencia de valores vigente para el municipio de Rota entró en vigor el día 1 de enero de 1998, siendo redactada de acuerdo con el PGOU de dicho municipio aprobado el 19 de diciembre de 1995, y que los valores en ella fijados se encuentran vigentes, incluido el Polígono SG (Sistemas Generales). Y como también consta en las actuaciones, la fecha de inicio del expediente individualizado de justiprecio es el mes de julio de 2005, que corresponde a la fecha de presentación de la hoja de aprecio por la entidad pública expropiada. Así las cosas, no es correcta la declaración contenida en la sentencia recurrida sobre la falta de vigencia de la ponencia de valores y la necesidad de acudir al método residual para obtener el valor de repercusión del suelo, como así hace el perito judicial. De un lado porque no resulta aplicable al caso de autos el plazo de cinco años contemplado en el artículo 145 del

Reglamento de Gestión Urbanística para la pérdida de vigencia de la ponencia de valores catastrales, pues dicho precepto reglamentario fue derogado, según el Real Decreto de 26 de febrero de 1993, que aprobó la tabla de vigencias de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística, Disciplina Urbanística, Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares y Reparcelaciones, en ejecución de la disposición final única, apartado cuarto, del Texto Refundido de 1992, disposición que no fue declarada inconstitucional por la STC 61/1997, por lo que en el momento de iniciarse el procedimiento expropiatorio ya no regía el plazo quinquenal referido sino el de diez años recogido en el apartado 5 del artículo 70 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, según la redacción proporcionada al mismo por el artículo 7.2 de la Ley 53/1997, de 27 de noviembre, plazo de vigencia que se mantiene en la actualidad de conformidad con el artículo 28.3.a) del Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por lo que no cabe duda de la plena vigencia, por razones estrictamente temporales, de la ponencia de valores.

Por otra parte, conviene hacer referencia a la doctrina que se recoge, entre otras, en Sentencias de 24 de febrero, 27 de mayo y 1 de junio de 2009, en el sentido de que la pérdida de vigencia de las ponencias catastrales a que se refiere el artículo 28.4 de la Ley 6/98 (la misma previsión se contiene en el artículo 27) debe ser entendida en sentido formal, no meramente material o económico; es decir, hay pérdida de vigencia cuando ha expirado el plazo para el que las ponencias catastrales fueron aprobadas o, en su caso, cuando ha habido una modificación sobrevenida del planeamiento urbanístico incompatible con ellas. La simple circunstancia de que las ponencias catastrales se desvíen de lo que, con mayor o menor fundamento, se reputa como el valor real de mercado no constituye, en cambio, pérdida de vigencia. La razón es que el artículo 23 de la propia Ley del Suelo y Valoraciones de 1998 ordena que todas las valoraciones del suelo se efectúen con arreglo a los criterios por ella previstos (por todas, sentencias de esta Sala de 24 de enero de 2005 y 30 de enero y 22 de septiembre de 2008). Por tanto, la pérdida de vigencia a que se refiere el precepto no se hace depender del juicio valorativo propio de una prueba pericial acerca de su adecuación o no a los valores de mercado, sino que responde a un concepto legal que ha de determinarse a partir de la legislación reguladora de las ponencias catastrales anteriormente analizada. A ello se añade que, como con rotundidad afirma la sentencia recurrida, en el presente caso no se advierte modificación alguna del planeamiento, por lo que ninguna duda cabe albergar sobre la señalada plena vigencia de la ponencia de valores del municipio de Rota.

En el mismo sentido: *Fecha de Sentencia: 27/11/2012 Recurso Núm.: 1648/2010, Fecha de Sentencia: 27/11/2012 Recurso Núm.: 226/2010, Fecha de Sentencia: 02/07/2012 Recurso Núm.: 4157/2009, Fecha de Sentencia: 27/11/2012 Recurso Núm.: 226/2010.*

V.11.3 Ponencia de valores. Aplicación anticipada

Ponencia de valores. Aplicación anticipada. Fecha de Sentencia: 02/07/2012 Recurso Núm.: 4434/2009

Esta Sala se ha pronunciado en un supuesto similar, en sentencia de 8 de mayo de 2012 (recurso 2211/2009), confirmando la tesis de la sentencia recurrida, sobre la aplicabilidad de los valores de la ponencia, por las razones siguientes:

"En otras palabras, las ponencias catastrales tenidas en cuenta por el acuerdo del Jurado y dadas por buenas por la sentencia impugnada estaban recién elaboradas, aprobadas y publicadas en el momento de iniciación del expediente de justiprecio. Así, toda la cuestión es si la circunstancia de que su vigencia hubiera quedado diferida hasta el comienzo del siguiente año constituye un obstáculo para su utilización a efectos de calcular un justiprecio. La respuesta, como bien observa la sentencia impugnada, debe ser negativa: esta Sala ha señalado que la valoración reflejada en una ponencias catastrales que se acaban de aprobar debe tenerse, en principio, por correcta aun cuando aquéllas no hayan entrado aún formalmente en vigor; y ello porque, como es obvio, se trata de la más reciente valoración dimanante del Catastro, que es la que legalmente debe tenerse en cuenta para hallar el valor de repercusión del suelo. Tan es así que el art. 28 LSV sólo permite la utilización del método de repercusión cuando no hay una valoración catastral atendible.

Para disipar cualquier posible duda en esta materia, no es ocioso añadir que la finalidad primaria de las ponencias catastrales es de naturaleza fiscal; es decir, recogen una valoración llamada a surtir efectos en el ámbito tributario. La fecha de entrada en vigor de las ponencias catastrales tendrá, así, innegable relevancia para determinar si la valoración fiscal de un inmueble debe hacerse con arreglo a ellas o no. Pero la situación es muy distinta cuando de fijar el justiprecio en un procedimiento expropiatorio se trata: aquí lo legalmente exigido es que, para hallar el valor de repercusión del suelo urbano y urbanizable, se tenga en cuenta una valoración catastral no privada de credibilidad por la expiración de su plazo máximo de vigencia o por la modificación sobrevenida del planeamiento urbanístico. Dado que nada de ello ocurre en el supuesto de ponencias catastrales ya aprobadas y publicadas pero aún no formalmente vigentes, hay que concluir que el mero hecho de hallarse en período de vacatio no las hace inidóneas como referencia para determinar el valor de repercusión del suelo.

En otras palabras, en supuestos como el aquí examinado, más que de una anómala "vigencia anticipada" de las ponencias catastrales, se está en presencia de un valor de repercusión del suelo que, precisamente por haber sido calculado muy recientemente y de conformidad con la normativa reguladora del Catastro, es el mismo que debería resultar de la aplicación del método residual; método residual que, como es sabido, debería ser aplicado en defecto de ponencias catastrales. Véanse en este sentido, entre otras, nuestras sentencias de 8 de abril y 5 de julio de 2011 ."

En el mismo sentido: **Fecha de Sentencia: 29/10/2012 Recurso Núm.: 32/2010, Fecha de Sentencia: 08/05/2012 Recurso Núm.: 2211/2009, STS, Contencioso sección 6 del 12 de Julio del 2011 (ROJ: STS 4739/2011) Recurso: 5521/2007.**

V.11.4 Ponencia de valores y modificación posterior del planeamiento

Ponencia de valores y modificación posterior del planeamiento. Necesidad de implicar una modificación sustancial de las condiciones urbanísticas. Fecha de Sentencia: 06/11/2012 Recurso Núm.: 589/2010

En este caso, descartada la pérdida de vigencia de la Ponencia por no adecuarse a los valores de mercado, restaría por considerar la otra posibilidad referida a la eventual modificación posterior del planeamiento. A este respecto, frente a lo declarado por la sentencia recurrida en el sentido de que el Plan Especial que legitima la expropiación - aprobado el 25 de octubre de 2002- no implica una modificación sustancial de las condiciones urbanísticas de la parcela objeto de recurso en cuanto que se limita a concretar la calificación ya establecida en el PGM de 1976, la recurrente no aporta justificación alguna de la pretendida incidencia en el presente caso que no sea la mera invocación de la misma, pues por toda explicación se remite al argumento expresado en la instancia relativo a la diferencia existente entre el valor de repercusión según la Ponencia y los valores de mercado (véanse los folios 40 y 41 de las actuaciones, correspondientes a las páginas 9 y 10 del escrito de demanda) y el cual, como acabamos de exponer, no puede acogerse.

Vigencia de ponencia de valores y modificación del planeamiento. No existe cuando la ordenación volumétrica específica que ni conlleva, ni tiene como finalidad una alteración del aprovechamiento establecido en el PGM. Fecha de Sentencia: 03/07/2012 Recurso Núm.: 3917/2009

Es necesario, antes de entrar a resolver los distintos motivos de impugnación destacar, que la Modificación puntual del PGM en el sector de Vidrieres tenía como único objetivo el posibilitar una operación de esponjamiento de la trama edificada mediante la creación de nuevos espacios libres a través de una ordenación volumétrica específica que ni conlleva, ni tiene como finalidad una alteración del aprovechamiento establecido en el PGM al no conllevar una modificación de las condiciones urbanísticas contenidas en el mismo, ni suponer una nueva equidistribución de beneficios y cargas de la zona afectada por la citada modificación puntual del planeamiento, en tanto que la actuación urbanística objeto de recurso no se configura como un ámbito de gestión urbanística, sino solamente como una unidad a los efectos de desarrollar un proyecto urbanístico de acuerdo con la finalidad expuesta en la Modificación del PGM.

(...) Conviene recordar, en tal sentido, que la pérdida de vigencia de las ponencias catastrales debe ser entendida en sentido formal, no meramente material o económico; es decir, hay pérdida de vigencia cuando ha expirado el plazo para el que las ponencias catastrales fueron aprobadas o, en su caso, cuando ha habido una modificación sobrevenida del planeamiento urbanístico incompatible con ellas, todo ello sin perjuicio de que, impugnándose la valoración de la prueba practicada en autos, se pudiera llegar a una conclusión distinta.

En el presente caso, y como se ha expuesto antes, la Modificación Puntual del PMG supone una ordenación volumétrica específica realizada con la finalidad de propiciar un tipo de ordenación de la edificación de acuerdo con las características y la situación del ámbito, en especial en lo que se refiere a la relación con el nuevo espacio interior creado y el realojamiento de los afectados por la abertura de los nuevos espacios libres del sector, reordenación volumétrica que no conlleva una modificación de los aprovechamientos o condiciones urbanísticas fijadas en el PGM cuyo uso predominante

sigue siendo 13b, lo cual queda acreditado por la propia pericial insaculada practicada en los autos en la que se afirma *que la edificación permitida en la finca es la que se deriva de su calificación zonal que es de Zona en densificación urbana semiintensiva (clave 14b)*, calificación y edificación estas que son las que constan en el PGM.

Vigencia de la Ponencia de valores y modificación del planeamiento. La modificación debe suponer una alteración de las condiciones que se tomaron en consideración para la elaboración de aquéllas. Fecha de Sentencia: 27/03/2012 Recurso Núm.: 1519/2009

Pues bien, así centrada la cuestión, hay que dar la razón a la sentencia recurrida: el art. 27 LSV no dispone que las ponencias catastrales serán inaplicables por la simple circunstancia de una modificación sobrevenida del planeamiento urbanístico, sino que exige que esa modificación suponga una alteración de las condiciones que se tomaron en consideración para la elaboración de aquéllas. Si el nuevo instrumento de planeamiento urbanístico, como ocurre en el presente caso, no altera las condiciones de una determinada zona, la correspondiente ponencia catastral sigue estando calculada sobre datos sustancialmente válidos y, por tanto, sería vacuo formalismo sostener que es inaplicable.

Vigencia de la Ponencia de valores y modificación del planeamiento. Con arreglo a una jurisprudencia constante, lo que no admite discusión es que la modificación del planeamiento general en vigor cuando se elaboraron las Ponencias Catastrales determina la pérdida de vigencia de éstas. Tribunal Supremo, Sala Tercera, de lo Contencioso-administrativo, Sección 6ª, Sentencia de 11 Oct. 2011, rec. 1596/2008

SEXTO.- El otro tema sobre el que versa este recurso de casación es el atinente a la vigencia de las Ponencias Catastrales de 1997, que, según el recurrente, perdieron vigencia como consecuencia de la aprobación del Plan General de Ordenación Municipal de 1998. La modificación sobrevenida del planeamiento general constituye, sin lugar a dudas, lo que el art. 28 LSV denomina una "modificación de las condiciones urbanísticas tenidas en cuenta" para la elaboración de las Ponencias Catastrales. Puede discutirse si una alteración de instrumentos de planeamiento de nivel inferior, que no clasifican suelo, son reconducibles a la idea de modificación sobrevenida de las condiciones urbanísticas tenidas en cuenta para elaborar las Ponencias Catastrales; pero, con arreglo a una jurisprudencia constante, lo que no admite discusión es que la modificación del planeamiento general en vigor cuando se elaboraron las Ponencias Catastrales determina la pérdida de vigencia de éstas. El motivo segundo de este recurso de casación debe, así, ser estimado.

Esta conclusión no se ve enervada por el hecho de que, según observa la sentencia impugnada, el dictamen del perito judicial - que calculó el valor de repercusión del suelo mediante el método residual- no sea atendible por no basarse en datos del momento de iniciación del expediente de justiprecio tal como exige el art. 36 LEF, sino en datos del momento en que se efectuó la pericia. Esta circunstancia habría podido justificar que no se considerase destruida la presunción de acierto del acuerdo del Jurado. Pero aquí lo que se discute es la legalidad misma de éste, independientemente de que su resultado sea acertado o no. Dar por buena la utilización de unas Ponencias Catastrales elaboradas con anterioridad al planeamiento general en vigor - planeamiento general del que, además, dimana la expropiación examinada- constituye una vulneración frontal del art. 28 LSV.

Ponencia de valores. Falta de vigencia por modificación del planeamiento. Fecha de Sentencia: 25/05/2012 Recurso Núm.: 2840/2009

En efecto, dicha Ponencia de valores no sería en ningún caso aplicable en el supuesto examinado y ello toda vez que, como alega la recurrente, la misma habría perdido su vigencia al haberse modificado el planeamiento en base al que fue elaborada. En efecto, en el propio acuerdo del Jurado puede leerse que la modificación del Plan General Metropolitano de 1998 supuso el cambio de calificación urbanística de los terrenos expropiados, que pasan de la reconocida en el Plan General Metropolitano de 1976 como suelo destinado a sistema general, clave 1b, entorno portuario, con aprovechamiento, a la actual de suelo integrado en la zona clave 4, sistema de servicios técnicos, sin aprovechamiento; modificación urbanística que incluso determina la segregación de polígono originario número 30 en un nuevo polígono denominado 34, que coincide precisamente con el ámbito del emplazamiento de la depuradora.

En tal caso, como ya declaramos en la sentencia de 13 de junio de 2011 (recurso 5233/07), dictada en relación con el mismo proyecto expropiatorio, y de acuerdo con la jurisprudencia reiterada de esta Sala, recogida entre otras muchas en sentencias de 24 de febrero y 1 de junio de 2009 (recursos 4825/05 y 4661/05), la pérdida de vigencia de las ponencias catastrales a que se refieren los artículos 27 y 28 de la Ley del Suelo y Valoraciones de 1998 debe ser entendida en sentido formal, no meramente material o económico; es decir, hay pérdida de vigencia cuando ha expirado el plazo para el que las ponencias catastrales fueron aprobadas o, en su caso, como aquí ocurre, cuando ha habido una modificación sobrevenida del planeamiento urbanístico incompatible con ellas.

Ponencia de valores elaborada sin tener en cuenta instrumentos de planeamiento de reciente aprobación. Fecha de Sentencia: 12/06/2012 Recurso Núm.: 3215/2009

Pues bien, la argumentación de la recurrente se apoya, de partida, en una mera conjetura: que los mencionados instrumentos de planeamiento de 1970 y 1976 no pudieron tenerse en cuenta para elaboración de las ponencias catastrales que entraron en vigor el 1 de enero de 2000, porque eran vetustos. Esto no resulta convincente: que las referidas ponencias catastrales estuvieran correctamente o incorrectamente calculadas no es objeto del presente proceso, donde lo único relevante es si con posterioridad al 1 de enero de 2000 -fecha en que aquéllas entraron en vigor- hubo alguna modificación del planeamiento urbanístico que afectara al terreno expropiado.

V.11.5 Falta de notificación de la ponencia de valores

Falta de notificación de la ponencia de valores. Fecha de Sentencia: 29/05/2012 Recurso Núm.: 2407/2009

Finalmente, en cuanto al otro argumento que expone la recurrente relativo a la falta de notificación de los valores catastrales, cabe reseñar que este tema se formula en el escrito de conclusiones como añadido al argumento nuclear de la demanda referido al de la vigencia de la ponencia de valores, conectado con la idea de que no se ha notificado el acuerdo de aprobación del valor de la ponencia referido a la parcela y ello

porque, insiste, no existe un valor para la misma. Pues bien, lo expuesto precedentemente sirve para desestimar esta alegación. A ello cabe añadir que la publicación de las ponencias constituye un trámite previo a la posterior notificación individualizada de los valores, como establece el apartado 5 del citado artículo 70 de la ley de Haciendas Locales, por lo que cualquier objeción al contenido de la ponencia debió aducirse mediante su oportuna impugnación precisamente en el trámite de su publicación, cosa que no consta se hiciera por la recurrente.

V.11.6 Ponencia de valores. Aplicación retroactiva

Ponencia de valores. Aplicación retroactiva. No procede. Fecha de Sentencia: 22/05/2012 Recurso Núm.: 2375/2009

Aplicación de unas ponencias catastrales posteriores a la fecha a que debe referirse la valoración. El informe del perito judicial, según se dice en la sentencia impugnada, "utiliza los valores catastrales del año 2003, corregidos con un coeficiente de depreciación"; es decir, partiendo de la valoración catastral de las fincas expropiadas en 2003, descuenta el incremento de valor habido desde 1999, año a que va referida la valoración. Pues bien, tiene razón la recurrente al afirmar que este modo de hallar el valor de repercusión del suelo no es ajustado a derecho. Las ponencias catastrales, a efectos de la determinación del valor de repercusión del suelo, deben ser las vigentes en el momento a que va referida la valoración del terreno expropiado; y ello porque aquel momento es el relevante para la fijación del justiprecio, a tenor de lo dispuesto por los arts. 36 LEF y 24 LSV. Y en el supuesto de falta de ponencias catastrales o de pérdida de vigencia de las mismas -por expiración de su plazo o por modificación sobrevenida del planeamiento urbanístico, nunca por su pretendida desviación de la realidad del mercado- lo procedente no es aplicar retroactivamente unas ponencias catastrales posteriores haciendo ciertos ajustes, sino hallar el valor de repercusión por el método residual tal como expresamente ordena el art. 28.4 LSV. Ni que decir tiene que esa aplicación del método residual habría de basarse en datos reales del momento a que va referida la valoración, nunca en la adaptación de datos posteriores.

V.11.7 Aplicación de una ponencia de valores no vigente

Aplicación de una ponencia de valores no vigente. Una cosa es el error en la aplicación de la legalidad y otra diferente desviación de poder. Sentencia de 11 de Octubre del 2011 Recurso: 623/2008 (ROJ: STS 6485/2011)

“SEGUNDO.- (...). En el motivo quinto, en fin, se alega desviación de poder. La recurrente cifra la desviación de poder en que, a su entender, el acuerdo del Jurado aplicó una ponencia de valores catastrales no vigente y fijó un justiprecio inferior a la cantidad reconocida por la Administración; lo que no habría sido luego corregido por la sentencia impugnada. Pues bien, incluso si estos extremos fueran ciertos -lo que dista de haber sido demostrado- resultaría en todo caso incuestionable la ausencia de desviación de poder, ya que ésta, como es bien sabido, consiste en la utilización de una potestad administrativa para un fin, privado o público, diferente del aquél que el ordenamiento jurídico le encomienda. La simple equivocación en la aplicación de la legalidad no

constituye desviación de poder. De aquí que también el motivo quinto haya de ser desestimado.”

V.12 APROVECHAMIENTO

V.12.1 Conceptos

Art. 29 de la Ley 6/98. Aprovechamiento lucrativo. Media ponderada de los aprovechamientos. Aprovechamiento y edificabilidad. Uso predominante. Sentencia de 11 Oct. 2011, rec. 1596/2008.

CUARTO.- Dado que el aprovechamiento a efectos valorativos es un problema particularmente arduo y espinoso, es preciso comenzar aclarando el significado y alcance del art. 29 LSV , antes de abordar las específicas circunstancias del presente caso. El art. 29 LSV dispone:

"En lo supuestos de carencia de planeamiento o cuando, en suelo urbano o urbanizable, no se atribuya aprovechamiento lucrativo alguno al terreno no incluido en un determinado ámbito de gestión, el aprovechamiento a tener en cuenta a los solos efectos de su valoración será el resultante de la media ponderada de los aprovechamientos, referidos al uso predominante, del polígono fiscal en que a efectos catastrales esté incluido el mismo."

Este precepto, como puede verse, contempla el supuesto consistente en que el planeamiento urbanístico no atribuya aprovechamiento lucrativo a un terreno clasificado como suelo urbano o urbanizable; algo que constituye un serio problema a efectos de su valoración, la cual con arreglo a los arts. 27 y 28 LSV debe hallarse -si bien con algunas diferencias, ahora irrelevantes, de una clase de suelo a otra- aplicando el aprovechamiento al valor de repercusión. Pues bien, el correcto entendimiento del art. 29 LSV exige examinar varias cuestiones: ¿Qué debe entenderse por "aprovechamiento lucrativo", cuya carencia constituye el supuesto de hecho mismo de la norma? ¿Qué debe entenderse, como criterio valorativo a seguir en tal supuesto, por "media ponderada de los aprovechamientos, referidos al uso predominante, del polígono fiscal"? ¿Qué ocurre cuando el uso predominante de un polígono fiscal es de carácter no lucrativo?.

A) Por lo que se refiere a la locución "aprovechamiento lucrativo", no es ocioso recordar lo obvio: la idea de aprovechamiento tal como se emplea en la legislación urbanística equivale, en una primera aproximación, a edificabilidad. El aprovechamiento de una determinada finca es la edificabilidad que el planeamiento urbanístico le otorga, es decir, el volumen que puede edificarse en relación a la superficie. De aquí que el aprovechamiento se cifre en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de superficie. Es importante destacar que, en este sentido, pueden y deben tener aprovechamiento todos los terrenos en que sea lícito realizar algún tipo de edificación, incluso si se trata de terrenos que el planeamiento urbanístico destina a usos no lucrativos, como son señaladamente las dotaciones públicas. No lucrativo, como es obvio, es lo no susceptible de apropiación por los particulares ni, por consiguiente, de tráfico jurídico-privado. La noción subyacente es clara: no todas las edificaciones previstas o permitidas por el planeamiento urbanístico están destinadas a ser de titularidad privada, sino que algunas son dotaciones públicas; y también con respecto a éstas últimas debe el planificador establecer el volumen edificable. En este supuesto,

hay aprovechamiento en su sentido primario de edificabilidad, por más que ese aprovechamiento no sea lucrativo. Aprovechamiento lucrativo, en suma, es sólo la edificabilidad que puede ser objeto de apropiación privada.

Ello significa que el art. 29 LSV es de aplicación, a efectos valorativos, siempre que una finca no tenga atribuida edificabilidad susceptible de apropiación privada; lo que abarca no sólo el supuesto de ausencia de edificabilidad, sino también el de edificabilidad destinada a usos no lucrativos, como son las dotaciones públicas.

B) Algo más complejo es el discurso con respecto a la locución "media ponderada de los aprovechamientos, referidos al uso predominante, del polígono fiscal". Es útil comenzar recordando que la idea de aprovechamiento hace también referencia a algo distinto de la edificabilidad, a saber: un componente del valor económico de una finca que, como consecuencia del proceso de transformación urbanística, se ve afectada por la exigencia de equidistribución de beneficios y cargas. Dado que es prácticamente impensable que todas las fincas incluidas en una zona sometida a transformación urbanística tengan el mismo uso y la misma edificabilidad, no sería equitativo que los propietarios afectados hicieran suyo el valor que sus respectivas fincas tuvieran al culminar el proceso; y ello sencillamente porque dicho valor depende del uso y la edificabilidad que, en ejercicio del margen de discrecionalidad de que dispone, confiere el planificador. De aquí que a los propietarios afectados se les reconozca el derecho a un aprovechamiento que es independiente de cualquier uso y edificabilidad concretos. Este aprovechamiento era designado por la antigua legislación urbanística estatal, de la que se hace eco el art. 29 LSV, como "aprovechamiento medio". Se trata del número de metros cuadrados edificables por metro cuadrado de superficie que, una vez hecha la equidistribución de beneficios y cargas, deberían corresponder a cada propietario afectado. En este segundo sentido, la idea de aprovechamiento no equivale a edificabilidad, ya que también los propietarios de fincas sin edificabilidad susceptible de apropiación privada -tales como, destacadamente, aquéllas que en virtud del planeamiento urbanístico están llamadas a alojar viales y dotaciones públicas- tienen derecho a él. Si los propietarios de tales fincas no tuviesen derecho a ese aprovechamiento medio, las consecuencias de la transformación urbanística serían puramente aleatorias, enriqueciendo a unos y empobreciendo a otros en función únicamente de las previsiones del planeamiento general; previsiones que, como es evidente, poco tienen que ver con el valor originario de las fincas afectadas. Ello sería manifiestamente contrario al derecho fundamental de propiedad privada proclamado por el art. 33 CE, y antes todavía absurdo. En este segundo sentido, por tanto, el aprovechamiento es un elemento para valorar el suelo urbano o urbanizable.

Una vez sentado lo anterior, la comprensión del art. 29 LSV exige examinar tanto la noción de "media ponderada" como la de "aprovechamientos, referidos al uso predominante, del polígono fiscal". Comenzando por ésta última, es claro que el ámbito espacial a tener en cuenta es el polígono fiscal donde se halle la finca, por lo que cualquier utilización de aprovechamientos ajenos al polígono fiscal correspondiente no resulta conforme al art. 29 LSV. Dicho esto, es claro que en el inciso que se acaba de transcribir la palabra "aprovechamiento" vuelve a significar edificabilidad, como ocurría en la descripción del supuesto de hecho, pues de lo que se trata es de tener en cuenta, a los solos efectos valorativos, las edificabilidades existentes en el polígono fiscal. Pero las edificabilidades que hay que tener en cuenta -y éste es un punto crucial- no son todas las existentes en el polígono fiscal, sino únicamente las referidas al uso predominante. Si en un mismo polígono fiscal hay edificabilidad para usos diferentes, sólo se tendrá en cuenta aquélla que corresponda al uso más abundante o numeroso y que, por consiguiente, pueda calificarse de "predominante". Las edificabilidades

correspondientes a usos no predominantes en el polígono fiscal no se computan a efectos de hallar la media ponderada. Repárese que esto es lo mismo que, con anterioridad a la aprobación de la Ley del Suelo y Valoraciones de 13 de abril de 1998, venía ya aplicando la jurisprudencia para dar respuesta al problema planteado por el suelo urbano o urbanizable carente de aprovechamiento lucrativo: se acudía al aprovechamiento de las llamadas "fincas representativas del entorno", en el bien entendido que esa representatividad venía dada precisamente por el uso predominante en el entorno. Véanse, entre otras, las sentencias de esta Sala de 30 de abril de 2001, 25 de marzo de 2004, 30 de marzo de 2004, 21 de junio de 2006 y 17 de noviembre de 2010. El art. 29 LSV no hace, en definitiva, sino encapsular en una fórmula legal el mencionado criterio de origen jurisprudencial, lo que confirma ulteriormente la exigencia de descartar, al calcular la media ponderada, las edificabilidades para usos diferentes del predominante en el polígono fiscal.

Incidentalmente, conviene señalar que puede a veces resultar difícil determinar con precisión cuál es el uso predominante de un polígono fiscal, por existir dos o más usos en similar proporción. En esta hipótesis, lo procedente con arreglo al art. 29 LSV es considerar que esos usos existentes en proporción similar son predominantes y, una vez ponderados, tenerlos todos en cuenta para hallar el aprovechamiento a efectos valorativos.

En cuanto a "la media ponderada" de los aprovechamientos, referidos al uso predominante, del polígono fiscal, se trata de un concepto matemático cuya previsión por el art. 29 LSV responde seguramente a la necesidad de reducir a cantidades conmensurables edificabilidades que, por tener intensidades diferentes, no son automáticamente comparables. Ello se logra mediante la ponderación. Así, la media ponderada de que habla el art. 29 LSV no es la simple media aritmética, sino que en palabras del Diccionario de la Real Academia Española es el "resultado de multiplicar cada uno de los números de un conjunto por un valor particular llamado su peso, sumar las cantidades así obtenidas, y dividir esa suma por la suma de todos los pesos". No es ocioso, por lo demás, recordar que los aprovechamientos cuya media ponderada debe hallarse son los de aquellos sectores o unidades territoriales -cualquiera que sea su denominación según la legislación urbanística autonómica de cada lugar- que, dentro del polígono fiscal, están destinados al uso predominante. Para el cálculo del aprovechamiento dentro de cada uno de esos sectores -donde se lleva a cabo la equidistribución de beneficios y cargas y, en su caso, las cesiones obligatorias- habrá que excluir la superficie que esté destinada a usos no susceptibles de apropiación privada, es decir, a viales y dotaciones públicas. La razón de esta exclusión es que, como ha observado repetidamente esta Sala, el suelo llamado a un destino no lucrativo no puede ser tenido en cuenta al aplicar el art. 29 LSV, pues ello equivaldría a hacer depender el valor de las fincas afectadas de la finalidad a que el planificador destina la zona donde se hallan: por la misma razón por la que, a tenor del art. 36 LEF, las plusvalías derivadas del proyecto que legitima la expropiación no pueden ser tenidas en cuenta para valorar el bien expropiado, tampoco pueden ser tomadas en consideración las minusvalías dimanantes de aquél. Véanse en este sentido, entre otras muchas, las sentencias de esta Sala de 21 de abril de 2009, 17 de mayo de 2011 y 21 de septiembre de 2011.

C) Llegados a este punto y para dejar nítidamente perfilado el significado y alcance del art. 29 LSV, es necesario destacar que esta disposición no es aplicable si el uso predominante en el polígono fiscal tiene carácter no lucrativo. Así, el valor de las fincas situadas en un polígono fiscal cuya superficie es destinada mayoritariamente a viales o a dotaciones públicas no puede ser calculado mediante el art. 29 LSV, incluso si en dicho

polígono fiscal hay, como excepción a la pauta general, algunos usos susceptibles de apropiación privada. La razón tiene que ver con lo arriba señalado a propósito del antiguo criterio jurisprudencial de "las fincas representativas del entorno": la razón por la que el aprovechamiento a efectos valorativos es sólo el referido al uso predominante es precisamente que éste representa el destino principal de la zona y, por consiguiente, es racional en términos económicos utilizarlo para valorar las fincas allí situadas. Por el contrario, valorar una finca a partir de un aprovechamiento que no refleja lo predominante en el entorno conduciría a resultados carentes de justificación económica y, por ello mismo, arbitrarios. Del mismo modo que la Administración no puede pretender que el valor de las fincas dependa del uso no susceptible de apropiación privada -es decir, no lucrativo- que el planificador ha atribuido a la zona, tampoco pueden los propietarios afectados pretender que el aprovechamiento a efectos valorativos de sus fincas sea ajeno a aquél que es representativo o predominante en el entorno.

Este supuesto extremo no está contemplado por el art. 29 LSV y, así las cosas, el aprovechamiento a efectos valorativos sólo puede ser hallado regresando a la mencionada jurisprudencia sobre "las fincas representativas del entorno". El entorno a tomar en consideración será más o menos amplio dependiendo del grado de dificultad para determinar qué es lo representativo. Tan es así que, como ya dijo la sentencia de esta Sala de 29 de noviembre de 2005, en ausencia de un entorno adecuado cuyo aprovechamiento pueda ser razonablemente aplicado a la finca que se debe valorar, cabe tener en cuenta el aprovechamiento medio de todo el Plan General de Ordenación Urbana: a falta de otros datos, el único entorno representativo viene dado por todo el territorio comprendido en el planeamiento general. Este criterio ha sido más tarde reiterado por la sentencia de esta Sala de 21 de febrero de 2006.

V.12.2 Aprovechamiento del entorno

Aprovechamiento del entorno. Fecha de Sentencia: 05/03/2012 Recurso Núm.: 608/2009

Ahora bien, es necesario destacar que esta disposición no es aplicable si el uso predominante en el polígono fiscal tiene carácter no lucrativo, cual es el caso que nos ocupa, por lo que en estos supuestos el aprovechamiento a efectos valorativos sólo puede ser hallado aplicando el criterio jurisprudencial de "las fincas representativas del entorno". Véanse en este sentido, entre otras, las Sentencias de esta Sala de 25 de junio, 29 de septiembre y 14 de octubre de 2008 y, más reciente, la de 11 de octubre de 2011 -recurso 1596/2008-.

Ello suscita la cuestión de cuál es el entorno relevante o significativo a la hora de determinar el aprovechamiento que, a efectos valorativos, debe atribuirse al terreno expropiado. Es evidente que esta operación intelectual no está exenta de dificultades, como ocurre siempre que ha de razonarse sin poder apoyarse en datos explícitos e incontrovertidos, debiéndose recurrir a alguna clase de comparación. Pero ello no implica que dicha operación intelectual haya de ser puramente subjetiva, pues es posible introducir cierta racionalidad en la determinación de cuál es el entorno relevante o significativo de un terreno carente de aprovechamiento en el planeamiento urbanístico considerando el siguiente criterio: debe tratarse no sólo de una zona físicamente próxima -la misma palabra "entorno" denota cercanía- sino también provista de

características semejantes a las que, de habersele atribuido aprovechamiento, habría tenido el terreno expropiado. Ello significa que es perfectamente posible que terrenos colindantes al terreno expropiado no puedan ser considerados como entorno a los efectos aquí analizados, porque algunas de sus características urbanísticas los hacen incomparables con aquél. La noción de entorno en este contexto no es únicamente geográfica, sino también jurídica y, más precisamente, urbanística.

En el mismo sentido: ***Fecha de Sentencia: 19/12/2012 Recurso Núm.: 347/2010, Sentencia de 5 Mar. 2012, rec. 646/2009, Fecha de Sentencia: 20/11/2012 Recurso Núm.: 749/2010***

Aprovechamiento del entorno. Utilización del aprovechamiento de un polígono fiscal distinto. *Fecha de Sentencia: 12/12/2012 Recurso Núm.: 495/2010*

Es claro que estos dos motivos no pueden prosperar. Es sabido que, cuando el planeamiento no atribuye aprovechamiento, debe estarse, tal como ordena el art. 29 LSV, a la media ponderada de los aprovechamientos referidos al uso predominante del polígono fiscal en que se halle el terreno expropiado. Pero en el presente caso ocurre, sin que nadie lo haya puesto en duda, que el aprovechamiento del polígono fiscal correspondiente no tiene carácter lucrativo. Ello implica, con arreglo a un criterio jurisprudencial constante de esta Sala -véase, por todas, nuestra sentencia de 19 de octubre de 2011 (recurso de casación nº 3270/089)-, que como sustitutivo habrá de aplicarse el aprovechamiento del entorno. Téngase en cuenta que el art. 29 LSV, en el fondo, no es sino un intento de formulación legislativa del mencionado criterio jurisprudencial, que venía de más atrás en el tiempo; es decir, la referencia legal al aprovechamiento del polígono fiscal opera como un modo de objetivar qué debe entenderse por "aprovechamiento del entorno". De aquí precisamente que sea razonable acudir a esta última idea cuando no hay polígono fiscal o, aun habiéndolo, el aprovechamiento del mismo no es lucrativo; es decir, no es susceptible de patrimonialización por los particulares y, por tanto, no tiene sentido utilizarlo para un cálculo económico.

La jurisprudencia no acepta, en cambio, la utilización del aprovechamiento de un polígono fiscal distinto; y ello no sólo porque tal operación no tiene cobertura normativa alguna en el art. 29 LSV, sino sobre todo porque carece de conexión necesaria con la noción de entorno que, como se ha visto, subyace a dicho precepto legal.

En el mismo sentido: ***Fecha de Sentencia: 28/02/2012 Recurso Núm.: 166/2009, Fecha de Sentencia: 20/02/2012 Recurso Núm.: 74/2009***

Aprovechamiento del entorno y aprovechamiento medio del Plan. *Fecha de Sentencia: 31/01/2012 Recurso Núm.: 4187/2008*

En aquellos casos en los que el planeamiento no atribuya un determinado aprovechamiento a la finca expropiada ni ésta esté incluida en una unidad delimitada en la que pueda deducirse un aprovechamiento medio, habrá que determinarse el mismo tomando en consideración parcelas próximas o entornos que por su significación permitan, razonablemente, llegar a un aprovechamiento representativo de la zona y adecuado al principio de equitativa distribución de los beneficios y cargas del planeamiento, o como dice la sentencia de 29 de noviembre de 2005, "*esta Sala tiene*

reiteradamente declarado que cuando se expropian terrenos sin aprovechamiento reconocido en el plan a los que no resulta aplicable el valor fijado a efectos de la contribución territorial urbana, y siempre que no exista un polígono fijado a efectos de compensación del que pueda extraerse el aprovechamiento medio, el valor urbanístico reconocido en el plan debe determinarse con arreglo al que corresponde a los terrenos colindantes o del entorno (o incluso, cuando éste no es adecuado, al aprovechamiento medio establecido en el plan), obteniendo el promedio entre aquellos terrenos cuando tienen reconocidos aprovechamientos distintos (por ejemplo, en el caso de que unos correspondan a edificabilidad cerrada o intensiva y otros a abierta o extensiva) o acudiendo a las parcelas próximas más representativas, con el fin de aplicar de manera razonable y equilibrada un principio de compensación de los beneficios y cargas del planeamiento en el justiprecio resultante...".

V.12.3 Media ponderada de los aprovechamientos

Art. 29 de la Ley 6/98 y media ponderada de los aprovechamientos. Concepto. Sentencia de 10 de Junio del 2011 Recurso: 4039/2007 (ROJ: STS 4180/2011)

“TERCERO.- ... El concepto de "media ponderada de los aprovechamientos", al que se refiere el artículo 29 de la Ley 6/1998 , y que se denuncia como infringido, no difiere del concepto de aprovechamiento medio, de indiscutida tradición en nuestro derecho urbanístico para determinar el aprovechamiento de los terrenos susceptibles de tráfico privado, por el que se excluyen del conjunto los destinados a viales, parques, jardines públicos y demás servicios y dotaciones de interés general, en cuanto no son susceptibles de dicho tráfico.

Así lo indicamos, entre otras sentencias, en las de 19 de junio de 2009 -recurso de casación 7221/05-, 23 de abril de 2010 -recurso de casación 4248/2006- y 17 de mayo de 2011 -recurso de casación 4957/2007- y debemos reiterarlo ahora en el que nos encontramos ante un suelo urbano consolidado no necesitado de urbanización, como lo viene a corroborar la circunstancia de que no se contemplen gastos de tal naturaleza.”.

Art. 29 de la Ley 6/98 y media ponderada de los aprovechamientos. Los aprovechamientos tenidos en cuenta para obtener dicha media ponderada ya incluyen o deben incluir los coeficientes de ponderación que se estimen de aplicación en relación a condiciones topográficas del suelo incluido en el polígono fiscal de referencia.

STS, Contencioso sección 6 del 29 de Marzo del 2011 (ROJ: STS 1842/2011) Recurso: 4213/2007 |

“TERCERO.- Efectivamente, el art. 29 de la Ley 6/98 establece que " En los supuestos de carencia de planeamiento o cuando, en suelo urbano o urbanizable, no se atribuya aprovechamiento lucrativo alguno al terreno no incluido en un determinado ámbito de gestión, el aprovechamiento a tener en cuenta a los solos efectos de su valoración, será el resultante de la media ponderada de los aprovechamientos, referidos al uso predominante, del polígono fiscal en que, a efectos catastrales esté incluido el mismo ." Y la única manera de determinar la media ponderada de los aprovechamientos

del polígono fiscal en que esté incluida la finca expropiada es acudiendo al Plan General.

Ahora bien, teniendo en cuenta que el art. 29 de la Ley 6/98 está haciendo referencia a la media ponderada de los aprovechamientos del polígono fiscal con la finalidad de obtener el aprovechamiento de aplicación, los aprovechamientos tenidos en cuenta para obtener dicha media ponderada ya incluyen o deben incluir los coeficientes de ponderación que se estimen de aplicación en relación a condiciones topográficas del suelo incluido en el polígono fiscal de referencia, por lo que no siendo objeto de discusión que el aprovechamiento medio del polígono fiscal donde se encuentra el suelo expropiado es de 4,18 m²c/m²s, sobre dicho coeficiente no se puede aplicar nuevamente ningún otro coeficiente de ponderación.”

En el mismo sentido: STS, Contencioso sección 6 del 29 de Marzo del 2011 (ROJ: STS 1842/2011) Recurso: 4213/2007.

V.12.4 Ambito espacial

Aprovechamiento del artículo 29 de la Ley 6/98. Media ponderada de los aprovechamientos, referidos al uso predominante, del polígono fiscal en que, a efectos catastrales esté incluido. Fecha de Sentencia: 05/12/2012 Recurso Núm.: 864/2010

En efecto, en aplicación de la regla de la equitativa distribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento, al no tener el suelo de autos ni el ámbito de gestión en que está incluido el mismo aprovechamiento lucrativo, y al no poder por ello la expropiada patrimonializar derecho alguno de dicho aprovechamiento, o, utilizando las palabras de la STS de 4 de diciembre de 1995, sin que el expropiado pueda cifrar el rendimiento económico que le produciría su solar, en el particular aprovechamiento urbanístico previsto en el planeamiento como fin determinado, debe estarse al aprovechamiento resultante de la aplicación del artículo 29 de la Ley de Valoraciones, que remite a la media ponderada de los aprovechamientos, referidos al uso predominante, del polígono fiscal en que, a efectos catastrales esté incluido.

Lo que ocurre es que, pese a estar incluida la finca de autos en el polígono fiscal 44, sin embargo no se atiende, en las diversas valoraciones consideradas, según se ha mencionado mas arriba, a las prescripciones de dicho precepto, sino que en todos los casos se acude al aprovechamiento del entorno, supuesto al que solo es posible acudir cuando no exista un polígono fiscal que, tal como ordena el artículo 29 LSV, pueda usarse como término de referencia, lo que como decimos, no ha sido acreditado en autos, por lo que deberá ser en ejecución de sentencia, donde deba determinarse el aprovechamiento que corresponde atendiendo a la interpretación y prescripciones contenidas en el artículo 29 de la Ley 6/98.

Aprovechamiento y art. 29 de la Ley 6/98. El ámbito espacial a tener en cuenta es el polígono fiscal donde se halle la finca. Fecha de Sentencia: 12/12/2012 Recurso Núm.: 941/2010

Sobre la interpretación del art. 29 de la Ley 6/1998, del Régimen del Suelo y Valoraciones, se ha pronunciado esta Sala en diversas sentencias, entre la que podemos destacar la Sentencia de 11 de octubre de 2011 (Rec. 1596/2008), en la que se precisa el alcance y significado del precepto mencionado, de aplicación a aquellos supuestos en que una finca no tenga atribuida edificabilidad susceptible de apropiación privada, lo que abarca no sólo el supuesto de ausencia de edificabilidad, sino también el de edificabilidad destinada a usos no lucrativos

Conforme a esta sentencia, el ámbito espacial a tener en cuenta es el polígono fiscal donde se halle la finca, por lo que cualquier utilización de aprovechamientos ajenos al polígono fiscal correspondiente no resulta conforme al art. 29 LSV. Conforme al citado artículo lo que se trata es de considerar, a los solos efectos valorativos, las edificabilidades existentes en el polígono fiscal, pero no todas las existentes en él, sino únicamente las referidas al uso predominante y siempre que no se refieran a usos no susceptibles de apropiación privada, esto es, a viales y dotaciones públicas, pues en ese caso habrá que excluir la superficie de su cómputo.

En el mismo sentido: ***Fecha de Sentencia: 05/12/2012 Recurso Núm.: 871/2010***

Aprovechamiento y art. 29 de la Ley 6/98. El ámbito espacial a tener en cuenta es el polígono fiscal donde se halle la finca. La pretendida falta de homogeneidad del polígono fiscal no es razón para apartarse de lo ordenado por el art. 29 LSV. Sentencia de 4 de Octubre del 2011, Recurso: 900/2008 (ROJ: STS 6293/2011)

“**CUARTO.-** ... El polígono fiscal a que se refiere el art. 29 LSV para determinar el aprovechamiento a falta de Ponencia Catastral aplicable es aquél en que, en el momento a que va referida la valoración, se encuentra el terreno afectado por la expropiación. Esto es lo único exigido a efectos del cálculo del justiprecio, sin que otras consideraciones tengan necesariamente relevancia en sede expropiatoria. Como bien dice la sentencia impugnada, la pretendida falta de homogeneidad del polígono fiscal no es razón para apartarse de lo ordenado por el art. 29 LSV ; y ello no sólo porque se abriría así la puerta a apreciaciones altamente subjetivas sobre el nivel de homogeneidad existente, sino sobre todo porque ello conduciría a una libertad estimativa contraria a la existencia de criterios legales de valoración del suelo, consagrada por el art. 25 LSV .”

V.12.5 Aplicación subsidiaria del art. 29 de la Ley 6/98

Aplicación subsidiaria del art. 29 de la Ley 6/98. Fecha de Sentencia: 24/09/2012 Recurso Núm.: 5834/2009

No cabe la aplicación, en el supuesto enjuiciado, del aprovechamiento a que se refiere el artículo 29 de la Ley 6/98, porque dicho precepto es de aplicación subsidiaria, en defecto del aprovechamiento a que se refiere el artículo 28 de la Ley 6/98, cuyo apartado 2 establece que “...*en los ámbitos de gestión que tengan por objeto la reforma, renovación o mejora urbana, el aprovechamiento de referencia de cada parcela, a los solos efectos de su valoración, será el resultante del planeamiento o el resultante de la edificación existente, si fuera superior.*”.

V.12.6 Aprovechamiento asignado por el planeamiento.

Aprovechamiento asignado por el planeamiento. Improcedencia de acudir al art. 29 de la Ley 6/98. Fecha de Sentencia: 09/07/2012 Recurso Núm.: 4845/2009

En consecuencia, al tener el área de reparto en que se ubica la parcela expropiada asignado un aprovechamiento tipo por el planeamiento, no cabe acudir a la aplicación del aprovechamiento definido por el artículo 29 de la Ley 6/98, consistente en la media ponderada de los aprovechamientos del polígono fiscal, referidos al uso predominante, pues tal aprovechamiento es aplicable, como el propio artículo 29 LRSV dispone, únicamente en los casos de inexistencia de planeamiento o cuando “no se atribuya aprovechamiento lucrativo alguno al terreno no incluido en un determinado ámbito de gestión”, lo que no es el caso de autos, pues hemos repetido que la parcela expropiada se encuentra en el área de reparto AUC 02.06 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Madrid, con asignación de un determinado aprovechamiento.

V.12.7 Aprovechamiento lucrativo y aprovechamiento urbanístico

Art. 29 de la Ley 6/98. Aprovechamiento lucrativo y aprovechamiento urbanístico. Sentencia de 31 Ene. 2012, rec. 3787/2008 (Grupo Aeropuerto de Barcelona-El Prat).

La aproximación a la cuestión que nos ocupa la iniciamos recordando lo que declaramos en nuestra sentencia de [11 de junio de 2007](#) (recurso 554/2004) y reiteramos en la sentencia de 23 de junio de 2007 (recurso 3814/2994), que contemplaban un supuesto similar al que se plantea en esta casación.

"TERCERO.- Ciertamente la Sala de instancia, a diferencia de lo que sostiene el Acuerdo del Jurado, entiende que procede estar a lo dispuesto en el art. 28.3 de la Ley 6/98 , precepto que establece que en el suelo urbano consolidado por la urbanización, el valor del suelo se determinará por aplicación al aprovechamiento establecido por el planeamiento para cada terreno concreto, del valor básico de repercusión en parcela recogido en las ponencias de valores catastrales o en su caso del de repercusión en calle o tramo de calle corregido en la forma establecida en la normativa técnica de valoración catastral. El Tribunal "a quo" entiende que al existir un aprovechamiento que dice previsto en el Plan para la clase de suelo y uso como el expropiado, en concreto en su artículo 6.76.3 ha de estarse al mismo, que es de 1 m²/m² .

El art. 29 de la Ley 6/98 , que el recurrente considera aplicable establece:

En los supuestos de carencia de planeamiento o cuando, en suelo urbano o urbanizable, no se atribuya aprovechamiento lucrativo alguno al terreno no incluido en un determinado ámbito de gestión, el aprovechamiento a tener en cuenta a los solos efectos de su valoración, será el resultante de la media ponderada de los aprovechamientos, referidos al uso predominante, del polígono fiscal en que, a efectos catastrales esté incluido el mismo.

Atendido el tenor de los preceptos citados, es evidente que el motivo de recurso debe ser estimado, por cuanto a la valoración del suelo expropiado que nos ocupa y por lo que se refiere al aprovechamiento a tener en cuenta resulta de aplicación lo dispuesto en el art. 29 de la Ley 6/98 .

Tampoco cabe olvidar como dice el art. 5 de la Ley 6/98 y ha reiterado hasta la saciedad la jurisprudencia de esta Sala, que "las leyes garantizarán en todo caso el reparto de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento, entre todos los propietarios afectados por la actuación urbanística en proporción a sus aportaciones".

(...).Efectivamente y así citaremos por todas la sentencia de 7 de Octubre de 2.000 (Rec.2656/96) que ha precisado refiriéndose al aprovechamiento lucrativo "que la edificabilidad fijada en el planeamiento puede representar el aprovechamiento que del suelo cabe obtener, siempre que no se conculque el principio de equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento" y esa conculcación se produciría según el actor en el caso de autos, pues el aprovechamiento fijado en el PGOU de Valencia sería intrascendentes desde el punto de vista de propietario del terreno, y por tanto no podría ser reputado como aprovechamiento lucrativo.

En nuestra Sentencia de 4 de Diciembre de 1.995 (Rec.5539/91) decimos también que el aprovechamiento lucrativo es "aquel que le estaría permitido al expropiado haciendo abstracción del uso exclusivo señalado para el concreto servicio público, pues solo así obtendría aquel sin injustificado enriquecimiento una indemnización adecuada a la privación que coactivamente se le impone".

(...) En aplicación del anterior criterio jurisprudencial, que es consecuencia de la regla de la equitativa distribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento, no debe confundirse el aprovechamiento urbanístico, al que podríamos referirnos como edificabilidad de un suelo, cualquiera que sea su clasificación urbanística, con el aprovechamiento lucrativo del sector o polígono, ya que el primero se refiere a la capacidad de determinados suelos para soportar determinadas edificabilidades, si bien el derecho de los propietarios de tales suelos es, necesariamente, el promedio del sector o polígono fiscal, esto es el aprovechamiento lucrativo de dicho sector o polígono, ya que de otro modo se vulneraría el principio de equitativa distribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento.

La Ley 6/1998 consagra tal principio en su artículo 5, que declara que "...las leyes garantizaran en todo caso el reparto de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, entre todos los propietarios afectados por cada actuación urbanística, en proporción a sus aportaciones" . Por tal razón, el artículo 25.2 de la ley 6/98 , establece que los suelos destinados a infraestructuras y servicios adscritos a algún ámbito de gestión se valorarán en función del aprovechamiento de dicho ámbito, no del suyo propio, si lo hubiere, que es precisamente lo que se señalaba en el punto anterior.

En el mismo sentido la Sentencia de 21 de Diciembre del 2011, Recurso: 2839/2008.

Art. 29 de la Ley 6/98. No cabe confundir aprovechamiento urbanístico con edificabilidad. Sentencia de 13 Feb. 2012, rec. 53/2009

“**CUARTO.-** En el motivo segundo del recurso de casación se denuncia infracción del artículo 28.2 de la ley 6/1998 , porque al tratarse de un ámbito de gestión, incluido en el API 11.17, debe aplicarse el aprovechamiento de referencia de la parcela, que es el que resulta del planeamiento, que permite 4 plantas, conforme reconoce la cédula urbanística expedida por el Ayuntamiento de Madrid para la finca en cuestión, y si

llegara a entenderse que se trata de suelo urbano al que no se le atribuye aprovechamiento lucrativo alguno por el planeamiento, la sentencia infringiría el artículo 29 de la ley 6/1998 , en cuya virtud debe aplicarse el aprovechamiento de las parcelas más representativas del entorno.

Como primera cuestión debe decirse que la cédula urbanística que la parte recurrente acompaña a su demanda, y que refiere una edificabilidad con una altura máxima de IV plantas, no acredita el aprovechamiento del suelo expropiado, pues no cabe identificar aprovechamiento con edificabilidad, máxime en un caso como el presente en el que la cédula urbanística señala que parte de la parcela se dedica a viario y otra parte a residencial, sin llegar a concretar el aprovechamiento de la parcela en el apartado correspondiente que permanece en blanco (apartado 5 de la cédula urbanística).”.

V.12.8 Exclusión de usos no susceptibles de apropiación privada

Aprovechamiento del art. 29 de la Ley 6/98. Aprovechamientos destinados al uso predominante, con exclusión de la superficie que esté destinada a usos no susceptibles de apropiación privada, es decir, a viales y dotaciones públicas. *Fecha de Sentencia: 16/05/2012 Recurso Núm.: 2878/2009*

Esta afirmación de la sentencia impugnada debe ser aceptada, pues si el ámbito espacial a tener en cuenta es el polígono fiscal donde se halle la finca conforme las determinaciones del artículo 29 de la ley 6/98, no resulta conforme a dicho precepto la utilización de aprovechamientos ajenos a dicho polígono fiscal. Referido el "aprovechamiento" a la edificabilidad, hay que tener en cuenta no todas las existentes en el polígono fiscal, sino únicamente las referidas al uso predominante. Además, los aprovechamientos cuya media ponderada debe hallarse son los de aquellos sectores o unidades territoriales que, dentro del polígono fiscal, están destinados al uso predominante. Para el cálculo del aprovechamiento dentro de cada uno de esos sectores -donde se lleva a cabo la equidistribución de beneficios y cargas y, en su caso, las cesiones obligatorias- habrá que excluir la superficie que esté destinada a usos no susceptibles de apropiación privada, es decir, a viales y dotaciones públicas. La razón de esta exclusión es que, como ha observado repetidamente esta Sala, el suelo llamado a un destino no lucrativo no puede ser tenido en cuenta al aplicar el art. 29 LSV, pues ello equivaldría a hacer depender el valor de las fincas afectadas de la finalidad a que el planificador destina la zona donde se hallan: por la misma razón por la que, a tenor del art. 36 LEF, las plusvalías derivadas del proyecto que legitima la expropiación no pueden ser tenidas en cuenta para valorar el bien expropiado, tampoco pueden ser tomadas en consideración las minusvalías dimanantes de aquél. Véanse en este sentido, entre otras muchas, las sentencias de esta Sala de 21 de abril de 2009, 17 de mayo de 2011 y 21 de septiembre de 2011.

Aprovechamiento art. 29 de la Ley 6/98 y deducción de las dotaciones públicas existentes carentes de aprovechamiento lucrativo. *Fecha de Sentencia: 19/09/2012 Recurso Núm.: 4745/2009*

La sentencia no ignora la doctrina jurisprudencial que se alega como infringida en el motivo y que, en efecto, excluye, para hallar la media ponderada de los aprovechamientos referida en el artículo 29 de la Ley 6/98, las dotaciones públicas existentes carentes de aprovechamiento lucrativo. Lo que sostiene el Tribunal de

Instancia, en atención a las circunstancias concurrentes que menciona, es su inaplicación al caso.

Además de considerar el Tribunal que la prueba practicada no acredita las superficies que por corresponder a dotaciones públicas carentes de aprovechamiento lucrativo pretende deducir, tampoco considera acreditado que aquellas dotaciones públicas previstas en el planeamiento excedan de las contempladas como máximas en la legislación autonómica, razonamiento que solo cabe combatir denunciando, dentro de los estrechos límites casacionales, la valoración de la prueba por el Tribunal "a quo", razona dicho Tribunal que las exclusiones pretendidas no pueden acogerse en cuanto debe estarse al aprovechamiento bruto o poligonal y no al neto, respecto de la porción A y B, por la falta de acreditación de cesiones, aportaciones y contribuciones a las cargas urbanísticas, además respecto a la porción A, por tomar como referencia las partes los ámbitos del entorno.

Aprovechamiento. Deducción de viales e imposibilidad de tener en cuenta las plusvalías. Fecha de Sentencia: 09/05/2012 Recurso Núm.: 2712/2009

Esta afirmación de la sentencia impugnada debe ser aceptada, pues si el ámbito espacial a tener en cuenta es el polígono fiscal donde se halle la finca conforme las determinaciones del artículo 29 de la ley 6/98, no resulta conforme a dicho precepto la utilización de aprovechamientos ajenos a dicho polígono fiscal. Referido el "aprovechamiento" a la edificabilidad, hay que tener en cuenta no todas las existentes en el polígono fiscal, sino únicamente las referidas al uso predominante. Además, los aprovechamientos cuya media ponderada debe hallarse son los de aquellos sectores o unidades territoriales que, dentro del polígono fiscal, están destinados al uso predominante. Para el cálculo del aprovechamiento dentro de cada uno de esos sectores -donde se lleva a cabo la equidistribución de beneficios y cargas y, en su caso, las cesiones obligatorias- habrá que excluir la superficie que esté destinada a usos no susceptibles de apropiación privada, es decir, a viales y dotaciones públicas. La razón de esta exclusión es que, como ha observado repetidamente esta Sala, el suelo llamado a un destino no lucrativo no puede ser tenido en cuenta al aplicar el art. 29 LSV, pues ello equivaldría a hacer depender el valor de las fincas afectadas de la finalidad a que el planificador destina la zona donde se hallan: por la misma razón por la que, a tenor del art. 36 LEF, las plusvalías derivadas del proyecto que legitima la expropiación no pueden ser tenidas en cuenta para valorar el bien expropiado, tampoco pueden ser tomadas en consideración las minusvalías dimanantes de aquél. Véanse en este sentido, entre otras muchas, las sentencias de esta Sala de 21 de abril de 2009, 17 de mayo de 2011 y 21 de septiembre de 2011.

Aprovechamiento neto a efectos valorativos. Fecha de Sentencia: 30/10/2012 Recurso Núm.: 6345/2009

El aprovechamiento a efectos valorativos ha de ser neto, por exigirlo así el principio de equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico; es decir, el suelo que dentro de un área queda destinado a viales y dotaciones públicas no debe ser tenido en cuenta para hallar el aprovechamiento medio, pues ello implicaría que el valor de los terrenos expropiados variaría en función de la mayor o menor cantidad de suelo destinado a tales fines en cada área. Y de la misma manera que, con arreglo al art. 36 LEF, no deben computarse las plusvalías que sean consecuencia del proyecto que

legítima la expropiación, tampoco deben serlo la eventuales minusvalías. Así, la sentencia impugnada hizo bien al rechazar el aprovechamiento tenido en cuenta por el acuerdo del Jurado, por no ser neto; e hizo igualmente bien al rechazar el propuesto en el informe pericial, pues -aun siendo neto- no reflejaba el promedio toda la zona 13b, sino sólo el de veintinueve parcelas.

V.12.9 Aprovechamiento consolidado

El aprovechamiento consolidado de la edificación existente opera como un mínimo garantizado, a efectos valorativos, en las expropiaciones de suelo urbano para reformas urbanas. Fecha de Sentencia: 30/10/2012 Recurso Núm.: 6345/2009

Con respecto a la finca nº 28-34, las cosas están de otro modo. Consta que en ella existía una edificación, cuyo aprovechamiento consolidado -es decir, el volumen efectivamente construido- era de 2,62 metros cuadrados por metro cuadrado, según se dice en el informe pericial y queda corroborado en la sentencia impugnada. Pues bien, de conformidad con el art. 28.2 LSV, "en los ámbitos de gestión que tengan por objeto la reforma, renovación o mejora urbana, el aprovechamiento de referencia de cada parcela, a los solos efectos de su valoración, será el resultante del planeamiento o el resultante de la edificación existente, si fuera superior". Que en este caso se está en presencia de un proyecto de reforma o renovación urbana está fuera de toda duda, pues las expropiaciones tenían como finalidad facilitar la reordenación de una zona de suelo urbano; y está asimismo fuera de toda duda que el volumen efectivamente construido era superior al aprovechamiento medio tenido en cuenta por la sentencia impugnada para calcular el justiprecio. Siendo todo ello así, es claro que la sentencia impugnada se apoya en este extremo en una valoración arbitraria o ilógica de la prueba; lo que la conduce además a hacer una indebida aplicación del art. 29 LSV, con la consiguiente inobservancia del art. 28.2 LSV, que habría debido aplicar.

En el mismo sentido: **STS, Contencioso sección 6 del 30 de Noviembre del 2011 (ROJ: STS 8327/2011) Recurso: 4225/2008**

Suelo urbano consolidado y cesiones. Fecha de Sentencia: 03/07/2012 Recurso Núm.: 3917/2009

En consecuencia habrá que estar a la edificabilidad prevista en el PGM para dicha superficie, en tanto que por tratarse de suelo urbano consolidado, como se deduce de la propia Memoria del PGM, no procede realizar cesión alguna para viales, sin que al respecto se pueda tener en cuenta el aprovechamiento fijado por el perito en tanto que procede a corregir la edificabilidad prevista en el PGM en atención a la superficie de todo el solar y del entorno, y ello como consecuencia de una errónea interpretación del art. 28.2 de la Ley 6/98.

V.12.10 Procesos de reurbanización

Cesión de viales. Procesos de reurbanización partiendo de suelos urbanos consolidados. Fecha de Sentencia: 28/03/2012 Recurso Núm.: 1537/2009

Esta valoración, y sus conclusiones, contradice lo resuelto por esta Sala en anteriores sentencias referidas al mismo Plan de Reforma Interior, si bien distinta Unidad de Actuación (nº 9), entre ellas la Sentencia 16 de febrero de 2011, recurso 4968/2006, en el que se dice:

"Tomando en consideración que el recurrente invoca el artículo 28 de la Ley del Suelo y Valoraciones, así como, en el desarrollo del motivo, el artículo 47 del Reglamento de Gestión Urbanística, que ha de entenderse, igualmente, citado como infringido, hemos de estar a lo declarado en nuestra sentencia de 14 de diciembre de 2010, (recurso de casación 5741/2006), que recogiendo el criterio seguido por el Tribunal en sentencia de 13 de octubre de 2008, relativo a una expropiación anterior de finca contemplada para la apertura de la Diagonal, se tuvo en cuenta que la edificabilidad que el Jurado señala en 1'38 m²/m², se le otorga después de deducir la superficie para viales, considerando que en los procesos de reurbanización, en los que, partiendo de suelos urbanos consolidados, se desarrolla un proceso de remodelación urbano, los viales preexistentes deben entenderse que son fruto de un anterior proceso urbanizador, ya que en su día fueron cedidos por los propietarios de las actuales parcelas netas, por lo que con apoyo en el artículo 47.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, después de deducir la superficie para viales iniciales de 10.260,02 m², resulta un aprovechamiento de 1,621 m²/t/m²s, pues partiendo de una extensión superficial de la unidad de actuación nº 9 de 70.942,82 m², el aprovechamiento que corresponde, excluido los viales, es el de 1'621m²/m² interesado en el presente caso por el recurrente, como también fue reconocido en aquellas sentencias más arriba mencionadas, por lo que procede la estimación en este aspecto del segundo de los motivos casacionales, al entender que en la aplicación del valor de repercusión por el método residual ha de tomarse en consideración el aprovechamiento de 1'621m²/m²."

En el mismo sentido se ha pronunciado la Sentencia de esta Sala de fecha 14 de febrero de 2010, dictada en el recurso nº 5471/10.

En el mismo sentido: **Fecha de Sentencia: 24/04/2012 Recurso Núm.: 2021/2009**

Suelo urbano no consolidado y operaciones integrales de urbanización. Tribunal Supremo, Sala Tercera, de lo Contencioso-administrativo, Sección 6ª, Sentencia de 16 Sep. 2011, rec. 5711/2008

“TERCERO.- (...). Al efecto parece oportuna la cita de la sentencia de esta Sala de [1 de junio de 2010](#) -recurso de casación 3873/2006 -, que con mención a las de [20 de marzo de 2007](#) -recurso de casación 6590/03 -, [31 de mayo de 2006](#) -recurso de casación 1835/2003 -, 26 de octubre del mismo año -recurso de casación 3218/2003 - y [31 de enero de 2007](#) -recurso de casación 5534/2003 - se dice lo siguiente: "... que en la categoría de suelo urbano no consolidado por la urbanización han de incluirse, sin duda, los suelos que estén sometidos a operaciones integrales de urbanización; que el suelo urbano no consolidado por la urbanización sería, desde luego o en todo caso, aquel en el que se prevén actuaciones de urbanización que exceden de las meramente necesarias para que la parcela merezca la condición de solar; que la delimitación en el mismo Plan General de una unidad de ejecución y la elección en él de un sistema de actuación, es un dato expresivo, en principio y en tanto en cuanto no se combatan tales determinaciones, de que para el Plan es necesario llevar a cabo en ese suelo un proceso de ejecución urbanística con toda la amplitud que le es propia, en el que se afronten los gastos de urbanización, las cesiones de terreno para dotaciones y, en consecuencia, la equidistribución de beneficios y cargas que todo ello conlleva; y que en el casco urbano

de una ciudad es perfectamente posible que existan espacios que, aun mereciendo la clasificación de suelo urbano, necesiten someterse a un proceso de ejecución integral, es decir, a operaciones integrales de urbanización que excedan, en todo caso, de las meramente necesarias para que el espacio en cuestión merezca la condición de solar; espacios que, por ello, no pertenecen a la categoría de «suelo urbano consolidado por la urbanización», sino a la categoría de «suelo urbano que carezca de urbanización consolidada». La sentencia de 1 de octubre de 2009 , precisa que para hablar de suelo urbano consolidado «es necesario que la urbanización se acomode al planeamiento, debiendo por ello asumirse que el planeamiento urbanístico puede imponer una reurbanización de mayor o menor alcance, y que, asimismo, los propietarios han de quedar sujetos al régimen de deberes propio del suelo urbano no consolidado conforme a lo previsto en el [artículo 14.2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril](#) , sobre régimen del suelo y valoraciones»" .

En efecto es oportuna la referencia a la jurisprudencia de mención pues en aplicación de la misma y en atención a las circunstancias concurrentes y ya reseñadas en el fundamento de derecho segundo, mal puede cuestionarse la cesión del 10% y la participación en gastos de urbanización.”

En el mismo sentido: **STS, Contencioso sección 6 del 09 de Diciembre del 2011 (ROJ: STS 9001/2011) Recurso: 5643/2008.**

V.12.11 Aprovechamiento del aeropuerto de Madrid

Aeropuerto de Madrid. Calculo del aprovechamiento. Fecha de Sentencia: 24/07/2012 recurso Núm.: 3084/2009

En este sentido, cabe citar, entre otras, las sentencias del TS de fecha 3 de diciembre de 2002, 12 de diciembre de 2003 y 7 de octubre de 2001, recursos 3976/2000, 1961/2000 y 436/2001, que se expresan en los siguientes términos: <<Para el cálculo del aprovechamiento hay que tener presente que el art. 1.3.b) de la Ley de la Comunidad de Madrid 20/1.997, de 15 de julio señala que los suelos destinados a sistemas generales integrarán "una sola área de reparto". Por otra parte, el sistema general al que nos estamos refiriendo tiene su máxima influencia en el municipio de Madrid. Y siendo esto así, nuestra Sala -coincidiendo con el criterio que se recoge por la Sala de instancia en sentencias posteriores a la aquí impugnada- estima que esta regla, en el caso del Aeropuerto de Madrid, conduce a estimar un solo coeficiente de aprovechamiento para todo el suelo que integre dicho sistema. Ello es así porque el impacto del aeropuerto en la ordenación urbanística alcanza a los dos municipios mencionados en su Plan Especial, Madrid y Alcobendas, y carece de sentido, después de establecerse en la ley el principio o regla de equidistribución de los beneficios y cargas del planeamiento, considerar que haya que aplicar coeficientes diferentes según el término municipal donde los terrenos se encuentren ubicados, siendo así que todos ellos están afectos a un mismo y único proyecto, que es además desarrollado por una sola norma, el Plan Especial del Aeropuerto, que, aun siendo de fecha posterior al inicio del expediente expropiatorio, no viene sino a cumplir una exigencia anterior a aquél.

f) Llegados a este punto resta decidir cuál es el aprovechamiento aplicable a la única área de reparto, o cuál puede ser la media ponderada de los aprovechamientos referidos al uso predominante. Pues bien, tres son los coeficientes entre los que, en principio, cabe optar: 1º) El 0,36 que es el previsto para el suelo urbanizable no

programado en el Plan General de Madrid. 2º) El 1 m²/m², que es el designado en la norma 11.14.24 del Plan Especial al que se remitió el Plan General de Madrid, cuya ficha A PR 00.02 efectúa dicha remisión renunciando a fijar "un techo de aprovechamiento", coeficiente que es también el residual que contemplaba el art. 62.1 del texto refundido de 1.992 y la regla 4ª de la norma 9, 3º del Real Decreto 1020/93 que establece las normas de las Ponencias de Valores Catastrales. 3º) El 0,39 que dispone el Plan General de Madrid para el suelo urbanizable programado y que ha sido reiteradamente aplicado por la doctrina jurisprudencial antes mencionada para suelo de sistemas generales en los casos de ausencia de determinación del planeamiento.

Lo que en modo alguno podría aplicarse en el coeficiente del 1'71 previsto para el suelo urbano, puesto que el Plan de Madrid clasifica el sistema del Aeropuerto como suelo urbanizable.

Así pues, repetimos, tenemos tres coeficientes: el coeficiente de 1/1 m², que únicamente se establece para una de las subzonas del proyecto, desconociéndose el dato de cuál es la relación de la misma con la totalidad del suelo urbanizable; el coeficiente 0,39 para el urbanizable programado de Madrid, y el 0,36, para el urbanizable no programado.

g) Por todo ello, nuestra Sala considera que no es razonable ni justo aplicar tres coeficientes distintos en el caso que nos ocupa, Las circunstancias singulares del proyecto y su repercusión en los dos municipios de Madrid y Alcobendas, así como la realidad de la edificabilidad del aeropuerto que ni siquiera puede considerarse cerrada a la vista de la indefinición de las normas que la regulan nos llevan a entender que para adecuar la actuación administrativa de que aquí se trata a la ley y al derecho, tal como impone el artículo 103 de la Constitución, hay que aplicar un coeficiente resultante de hallar la media aritmética de esos tres que hemos señalado. Esa operación aritmética nos da un coeficiente de 0,583 que es aplicable a la totalidad del sistema general Aeropuerto Madrid-Barajas, a que se refiere el proyecto. Y con ello está dicho también que nuestra Sala acepta- por razonable y justo-, el criterio que ha aplicado la Sala de instancia en esas sentencias posteriores a la aquí impugnada que ha aportado el recurrente>>".

VI VALORACION DE LA PRUEBA

VI.1 Carga de la prueba

Vulneración del art. 217 de la LEC en relación a la carga de la prueba. Fecha de Sentencia: 19/12/2012 Recurso Núm.: 347/2010

Por último, en relación a la aludida vulneración del art. 217 de la LEC en relación a la carga de la prueba es necesario recordar, en primer lugar, que sólo puede esgrimirse para fundar un recurso de casación cuando no haya habido actividad probatoria alguna: fuera de este supuesto, lo único que puede existir, a efectos casacionales, es una valoración irracional o arbitraria del material probatorio existente. Ello significa que, desde el momento en que no aduce ausencia absoluta de prueba, este motivo segundo está incorrectamente formulado (Sentencia de 8 de octubre de 2010, recurso nº 1293/2007).

VI.2 Valoración de la prueba. Presupuestos

Valoración de prueba. Presupuestos. Fecha de Sentencia: 18/12/2012 Recurso Núm.: 1998/2010

El desarrollo del motivo permite inferir que para que haya habido infracción de los artículos de la Ley 6/98 que se citan, así como del principio de reparación íntegra de la pérdida económica ocasionada por la expropiación inherente a la garantía establecida en el artículo 33 de la CE también invocado, es necesario que la apreciación de la prueba efectuada por la Sala de instancia pueda ser puesta en entredicho. En otras palabras, si se parte de la premisa de que la Sala de instancia, tras el oportuno examen del informe del perito judicial, llega a la conclusión de que el mismo no es válido para destruir la presunción de acierto del acuerdo del Jurado y, por tanto, éste debe ser confirmado, ningún reproche puede hacerse al razonamiento de la sentencia impugnada, y mucho menos que el recurrente insista en que la Sala de instancia ha eludido entrar a valorar la prueba pericial, pues el único camino para alcanzar otra conclusión sería, como hemos indicado anteriormente, revisar la apreciación de la prueba efectuada por la Sala de instancia, pero esto sólo es posible si se invocan algunas de las vías de revisión taxativamente concretadas por la jurisprudencia para poder revisar a prueba en casación, esto es, que se alegue el quebrantamiento de las formas esenciales del juicio en relación con la proposición o la práctica de prueba; la incongruencia o falta de motivación de la sentencia; se invoque oportunamente como infringida una norma que deba ser observada en la valoración de la prueba, ya se trate de las normas que afectan a la eficacia de un concreto medio probatorio, o de las reglas que disciplinan la carga de la prueba o la formulación de presunciones; o, finalmente, que se aduzca que el resultado de ésta es arbitrario, inverosímil o falto de razonabilidad, pues en este caso debería estimarse infringido el principio del ordenamiento jurídico que obliga al juzgador a apreciar la prueba sujetándose a las reglas de la sana crítica. Pero nada de ello ha invocado el recurrente.

En el mismo sentido: *Fecha de Sentencia: 12/12/2012 Recurso Núm.: 941/2010, Fecha de Sentencia: 17/12/2012 Recurso Núm.: 1618/2010*

41 Valoración de la prueba. Presupuestos. Fecha de Sentencia: 12/12/2012 Recurso Núm.: 48/2010

Es doctrina reiterada de esta Sala, que recoge entre otras la sentencia de 24 septiembre de 2008 (recurso 2114/06), que la formación de la convicción sobre los hechos en presencia para resolver las cuestiones objeto del debate procesal está atribuida al órgano judicial que, con inmediación, se encuentra en condiciones de examinar los medios probatorios, sin que pueda ser sustituido en tal cometido por este Tribunal de casación, puesto que la errónea valoración no ha sido incluida como motivo de casación en el orden Contencioso-Administrativo en la LJCA, lo cual se coherente con la naturaleza de la casación como recurso especial, cuya finalidad es la de corregir errores en la interpretación y aplicación del ordenamiento jurídico, y no someter a revisión la valoración de la prueba realizada por el Tribunal de instancia.

No obstante, la jurisprudencia de esta Sala reconoce también de forma constante, así la Sentencia de 23 de marzo de 2010 (recurso 6404/05), que la anterior regla admite excepciones, entre otras, cuando se sostenga y se demuestre, invocando el motivo de las

letra d) del artículo 88, apartado 1, de la Ley 29/1998, la infracción de algún precepto que discipline la apreciación de pruebas tasadas o que esa valoración resulta arbitraria o ilógica, que es la vía que siguen la recurrente en este submotivo del recurso.

VI.3 Admisión de pruebas

Admisión prueba pericial. Fecha de Sentencia: 10/02/2010 Recurso Núm.: 5245/2006

En el desarrollo del motivo aduce la recurrente que la prueba pericial, con la única excepción de los supuestos contemplados en la Ley de Enjuiciamiento Civil, ha de acompañarse con escrito de demanda y contestación, resultando, por tanto, extemporánea la practicada con posterioridad a solicitud del recurrido, quién debió de aportar la correspondiente pericia con su contestación a la demanda.

El supuesto que plantea el recurrente ha sido ya resuelto por la jurisprudencia de esta Sala que, en sentencia de 18 de junio de 2009, ha declarado, que <<En nuestra sentencia de 13 de junio de 2007, recurso de casación 10413/2004, posteriormente reiterado en sentencia de 31 de marzo de 2009, recurso de casación 7093/2005, y las allí citadas, pusimos de relieve cómo deben interpretarse los preceptos de la LEC relativos a la práctica de la prueba pericial en relación con lo establecido en la LJCA.

El artículo 339 LEC se refiere a la solicitud de designación de peritos por el Tribunal y a la resolución judicial sobre dicha solicitud, contemplando su apartado segundo que aquella solicitud habrá de realizarse en el escrito inicial debiendo el Tribunal acceder siempre que lo considere pertinente y útil. Guarda, pues, consonancia con lo preceptuado en el art. 60.1 de la LJCA respecto a que la solicitud del recibimiento a prueba tendrá lugar en los escritos de demanda y contestación.

Es incontrovertible, por tanto, que la Ley reguladora de nuestra jurisdicción establece específicamente cuál es el momento para solicitar el recibimiento a prueba lo que debe prevalecer sobre cualquier regulación general que determine la Ley de Enjuiciamiento Civil de aplicación supletoria. Sin embargo, justamente en el presente supuesto la ley procesal civil contempla la posibilidad de que se interese asimismo el recibimiento a prueba en el escrito inicial.

No cabe sostener, como hizo el Tribunal de instancia, que el nuevo tratamiento conferido en la Ley de Enjuiciamiento Civil a la prueba de peritos mediante la posibilidad de la aportación de dictámenes con la demanda o con la contestación a aquella fuere excluyente de su práctica en sede procesal mediante la correspondiente insaculación cuando así fuere peticionado.>>

Prueba admitida y no practicada. Fecha de Sentencia: 30/04/2010 Recurso Núm.: 4366/2006

El derecho a la utilización de los medios de prueba pertinentes que garantiza el artículo 24.2 de la Constitución y que los recurrentes denuncian como vulnerado en los términos precedentemente expuestos, ha dado origen a una consolidada doctrina del Tribunal Constitucional que puede sintetizarse de la forma siguiente: 1.- Se trata de un derecho de configuración legal que requiere que se haya ejercitado en la forma y en el tiempo legalmente establecidos. 2.- No supone una actividad probatoria ilimitada y sí un derecho a la práctica de aquellas pruebas que sean pertinentes. 3.- Los medios de prueba

admisibles son aquellos que autorizados por el ordenamiento jurídico tienen relevancia para la decisión final. 4.- La decisión sobre la legalidad y pertinencia de las pruebas corresponde a los Tribunales ordinarios, limitándose la competencia del Tribunal Constitucional a controlar las decisiones judiciales en el ámbito probatorio cuando aquellos hubieran inadmitido pruebas relevantes para la decisión final, sin motivación alguna o mediante una interpretación y aplicación de la legalidad arbitraria o irrazonable o cuando la falta de prueba sea imputable al órgano judicial. 5.- La falta de actividad probatoria, para que sea relevante jurídicamente, requiere que haya supuesto una efectiva indefensión. 6.- La verificación de si la prueba denegada o no practicada es decisiva en términos de defensa incumbe, corre a cargo, de quien alega la denegación o no práctica, y requiere argumentar de modo convincente que la resolución final del proceso "a quo" podría haber sido favorable de haberse aceptado y practicado la prueba objeto de controversia (Sentencias del Tribunal Constitucional 165/2001, de 16 de julio, 168/2002, de 30 de septiembre, y 131/2003, de 30 de junio).

A ello debe añadirse, como puntualiza la sentencia de esta Sala de 21 de marzo de 2006 -recurso de casación nº 8246/2002-, con cita de la de 28 de junio de 2004, que el motivo que habilita la casación por infracción de las normas que rigen los actos y garantías procesales está condicionado por una doble exigencia: petición de subsanación en la misma instancia, de existir momento procesal oportuno para ello, y producción de indefensión a la parte, como establece el artículo 88.2 de la Ley Jurisdiccional.

También debe tenerse en cuenta, de conformidad con reiterada jurisprudencia - véase la sentencia citada de 21 de marzo de 2006 y las en ella referidas-, que el efecto de la inejecución de una prueba previamente admitida es o puede ser el mismo que el de su inadmisión previa, con la especial relevancia que supone la existencia de una manifestación previa y positiva del órgano judicial sobre su pertinencia, y que el Tribunal Constitucional tiene declarado que cuando la prueba ha sido admitida y declarada pertinente, y el propio órgano judicial ha ordenado su práctica, que, además, depende por entero de la intervención de otro poder público, es de su responsabilidad asegurarse de que la prueba se lleve en efecto a cabo. De no ser así, ha de adoptar las medidas oportunas para asegurar una eficiente tutela de los derechos fundamentales de las partes en el proceso, y, en particular, de sus derechos a utilizar los medios de prueba pertinentes (artículo 24.2 de la Constitución) y a no sufrir indefensión como consecuencia de los avatares que tengan lugar en el trámite probatorio (sentencia 35/2001, de 2 de febrero, fundamento jurídico 5).

Pues bien, aplicando la anterior doctrina al caso de autos, el motivo casacional necesariamente debe ser desestimado. Ello es así porque la finalidad de la prueba pericial admitida y no practicada carece absolutamente de relevancia para la decisión de la litis. Aunque el resultado de la indicada prueba pericial fuera del todo favorable a los recurrentes, esto es, se acreditara con ella no solo la existencia de las naves con anterioridad a su demolición, circunstancia por cierto que nadie discute, sino también la irregularidad en el procedimiento de la declaración de ruina que precedió a la demolición, aún así la sentencia de instancia no podría tener en consideración el resultado de la prueba a los efectos de la determinación del justiprecio del bien expropiado, por la sencilla razón de la inexistencia de las naves al inicio del expediente expropiatorio y de la imposibilidad de examinar la conformidad o no a derecho de una resolución administrativa de declaración de ruina que devino firme.

Inadmisión de pruebas. Fecha de Sentencia: 02/07/2010 Recurso Núm.: 1860/2007

La vulneración del derecho a utilizar los medios de prueba pertinentes para su defensa, que garantiza el art. 24 de la Constitución, ha sido analizada en numerosas Sentencias del Tribunal Constitucional (entre otras SSTC 133/2003, de 30 de junio, FJ 3, y 165/2004, de 4 de octubre, FJ 3) de las que se extrae la siguiente doctrina sobre los rasgos caracterizadores de este derecho fundamental:

a) Se trata de un derecho fundamental de configuración legal, en la delimitación de cuyo contenido constitucionalmente protegido coadyuva de manera activa el legislador, en particular al establecer las normas reguladoras de cada concreto orden jurisdiccional, a cuyas determinaciones habrá de acomodarse su ejercicio, de tal modo que, para entenderlo lesionado, será preciso que la prueba no admitida o no practicada se haya solicitado en la forma y momento legalmente establecidos, sin que en ningún caso pueda considerarse menoscabado este derecho cuando la inadmisión de una prueba se haya producido debidamente en aplicación de normas legales cuya legitimidad constitucional no pueda ponerse en duda.

b) Este derecho no tiene, en todo caso, carácter absoluto o, expresado en otros términos, no faculta para exigir la admisión de todas las pruebas que puedan proponer las partes en el proceso, sino que atribuye únicamente el derecho a la recepción y práctica de aquellas que sean pertinentes, correspondiendo a los órganos judiciales el examen sobre la legalidad y pertinencia de las pruebas solicitadas, debiendo motivarse razonablemente la denegación de las pruebas propuestas, de modo que puede resultar vulnerado este derecho en caso de denegación o inejecución imputables al órgano judicial, cuando se inadmiten o inejecutan pruebas relevantes para la resolución final del asunto litigioso sin motivación alguna o mediante una interpretación de la legalidad manifiestamente arbitraria o irrazonable. Por supuesto, una vez admitidas y practicadas las pruebas declaradas pertinentes, a los órganos judiciales les compete también su valoración conforme a las reglas de la lógica y de la sana crítica, según lo alegado y probado, fallando en consecuencia, sin que este Tribunal pueda entrar a valorar las pruebas, sustituyendo a los Jueces y Tribunales en la función exclusiva que les atribuye el art. 117.1 CE.

c) No toda irregularidad u omisión procesal en materia de prueba (referida a su admisión, a su práctica, a su valoración, etc.) causa por sí misma indefensión material constitucionalmente relevante. Y es que, en efecto, el dato esencial para que pueda considerarse vulnerado el derecho fundamental analizado consiste en que las irregularidades u omisiones procesales efectivamente verificadas hayan supuesto para la parte una efectiva indefensión, toda vez que la garantía constitucional contenida en el art. 24.2 CE únicamente cubre aquellos supuestos en los que la prueba es decisiva en términos de defensa, de tal modo que, de haberse practicado la prueba omitida, o si se hubiese practicado correctamente la admitida, la resolución final del proceso hubiera podido ser distinta y eventualmente favorable a quien denuncia la infracción del derecho fundamental.

En concreto, para que se produzca violación del indicado derecho fundamental, el Tribunal Constitucional ha exigido reiteradamente que concurren dos circunstancias: por una parte, la denegación o inejecución han de ser imputables al órgano judicial; y,

por otra, la prueba denegada o impracticada ha de ser decisiva en términos de defensa, debiendo justificar el recurrente en su demanda la indefensión sufrida.

Esta última exigencia de acreditación de la relevancia de la prueba denegada se proyecta también en un doble plano: por un lado, el recurrente ha de demostrar la relación entre los hechos que se quisieron y no se pudieron probar y las pruebas inadmitidas o no practicadas; y, por otro lado, ha de argumentar el modo en que la admisión y la práctica de la prueba objeto de la controversia habrían podido tener una incidencia favorable a la estimación de sus pretensiones; sólo en tal caso -comprobado que el fallo del proceso a quo pudo, tal vez, haber sido otro si la prueba se hubiera practicado-, podrá apreciarse también el menoscabo efectivo del derecho de defensa invocado.

Finalmente, también ha declarado el Tribunal Constitucional (STC 37/2000, de 14 de febrero, FJ 4; STC 19/2001, de 29 de enero, FJ 6; y, STC 73/2001, de 26 de marzo, FJ 4) que el art. 24.2 CE impide a los órganos judiciales denegar una prueba oportunamente propuesta y fundar posteriormente su decisión en la falta de acreditación de los hechos cuya demostración se intentaba obtener mediante la actividad probatoria que no se pudo practicar.

VI.4 prueba traída de otro proceso

Valoración de prueba traída de otro proceso sin dar traslado a las partes. Fecha de Sentencia: 12/11/2012 **Recurso Núm.:** 6103/2009

Esta Sala ya se ha pronunciado sobre tal forma de proceder en Sentencias de 17 de noviembre de 2008 (recurso 5709/07), 27 de abril de 2009 (recurso 1126/08), 30 de marzo de 2011 (recurso 5812/07) y 28 de marzo de 2012 (recurso 1679/09), que censuraron la valoración de un documento decisivo sin audiencia de las partes en el proceso, si bien tal proceder quedó fuera del enjuiciamiento en la casación al no haber denunciado el recurso infracción de las normas reguladoras de la sentencia o de las que rigen los actos y garantías procesales, por el cauce del apartado c) del artículo 88.1 de la Ley de la Jurisdicción.

En la reciente Sentencia de 18 de julio de 2012 (recurso 4273/09) también hemos reiterado la procedencia de la denuncia de la infracción producida por haber adoptado la Sala de instancia el resultado de una prueba pericial practicada en otro proceso distinto sin haber dado audiencia a las partes.

En conclusión, podemos afirmar que la Sentencia impugnada, apartándose de las pruebas periciales practicadas en el proceso, funda su determinación del justiprecio en la prueba pericial practicada en un proceso distinto, relativo al parecer a un asunto de similares características; y lo hace, además, sin haber dado audiencia a las partes, para que hiciesen las alegaciones oportunas. Pues bien, al haber basado su valoración de los hechos en una prueba pericial proveniente de proceso distinto en base a la experiencia de la Sala, y al haberlo hecho sin oír a las partes, la Sentencia impugnada ha dejado a la recurrente en una situación de indefensión. La Comunidad de Madrid no tuvo, en efecto, la ocasión de alegar cuanto a su derecho conviniera sobre la pertinencia de dicha prueba, su fuerza de persuasión, o su adecuación a las

circunstancias del caso. Ello supone una violación del derecho fundamental a no padecer indefensión proclamado en el art. 24 CE.

Valoración de pruebas no incorporadas al proceso. Fecha de Sentencia: 03/05/2012 Recurso Núm.: 2030/2009

En este caso, como pone de manifiesto el recurrente, la Sala de instancia ha basado su valoración del suelo correspondiente a la finca expropiada en las pruebas periciales provenientes de procesos distintos y, al haberlo hecho sin incorporarlos al procedimiento, la sentencia impugnada ha dejado al recurrente en situación de indefensión. Éste no tuvo ocasión de conocer y alegar lo que a su derecho conviniera sobre dichas pericias y los valores adoptados en las mismas en relación con su adecuación a las circunstancias del caso. Ello supone una infracción del mencionado artículo 61.5 LJCA, así como una violación del derecho fundamental a no padecer indefensión proclamado por el artículo 24 CE.

Y aún cabe hacer una observación ulterior: los tribunales contencioso-administrativos pueden, por supuesto, citar sus propias sentencias; pero pueden hacerlo en apoyo de su fundamentación jurídica, no para formar su convicción sobre los hechos relevantes del litigio. En el proceso contencioso-administrativo no cabe valorar los hechos sobre bases distintas de las pruebas practicadas en el propio proceso a instancia de las partes, incluido el expediente administrativo, o de las pruebas acordadas de oficio en los términos del citado artículo 61 LJCA. Lo contrario conduciría a una visión dirigista del proceso contencioso-administrativo, incompatible con el artículo 24 CE (Sentencias de 19 de junio de 2008 y 27 de abril de 2009).

En consecuencia, el motivo ha de ser estimado.

Valoración de prueba pericial de otro proceso sin dar traslado a las partes. Fecha de Sentencia: 06/11/2012 Recurso Núm.: 6456/2009

Es verdad que la sentencia impugnada, apartándose de las pruebas periciales practicadas en el proceso, funda su determinación del justiprecio en la prueba pericial practicada en un proceso distinto, relativo al parecer a un asunto de similares características; y lo hace, además, sin haber dado audiencia a las partes, para que hiciesen las alegaciones oportunas. Pues bien, al haber basado su valoración de los hechos en una prueba pericial proveniente de proceso distinto en base a la experiencia de la Sala, y al haberlo hecho sin oír a las partes, la sentencia impugnada ha dejado a las recurrentes en situación de indefensión. Las recurrentes no tuvieron, en efecto, la ocasión de alegar cuanto a su derecho conviniera sobre la pertinencia de dicha prueba, su fuerza de persuasión, o su adecuación a las circunstancias del caso. Ello supone como una violación del derecho fundamental a no padecer indefensión proclamado por el art. 24 CE.

Los tribunales contencioso-administrativos pueden, por supuesto, citar sus propias sentencias; pero pueden hacerlo en apoyo de su fundamentación jurídica, no para formar su convicción sobre los hechos relevantes del litigio. En el proceso contencioso-administrativo no cabe valorar los hechos sobre bases distintas de las pruebas practicadas en el propio proceso a instancia de las partes, incluido el expediente administrativo, o de las pruebas acordadas de oficio en los términos del citado art. 61

LJCA. Lo contrario conduciría a una visión dirigista del proceso contencioso-administrativo, incompatible con el art. 24 CE.

VI.5 Valoración de documentos públicos y escrituras de compraventa

Valoración de prueba, en concreto, vulneración de los artículos 319 de la LEC y 1218 del C.c., relativos a la prueba de documentos públicos. Fecha de Sentencia: 01/10/2012 Recurso Núm.: 5818/2010

En este sentido, debe tenerse bien presente, y no es ocioso recordar, que “...no se infringe el principio de prueba tasada cuando el contenido de los documentos públicos u oficiales es ponderado en unión de otros medios probatorios producidos en el juicio. Pretender lo contrario supondría tanto como burlar la soberanía indudable del Tribunal que dictó la sentencia para apreciar la prueba, dando lugar a un motivo de casación no contemplado en el artículo 95 de la Ley Jurisdiccional, tal como ha dicho esta Sala en Sentencia de 2 de octubre de 2000, recogiendo una extensa doctrina anterior, que sintéticamente puede expresarse en el sentido de que el documento público no tiene prevalencia sobre otras pruebas y por sí solo no basta para enervar una valoración probatoria conjunta, vinculando al órgano judicial sólo respecto del hecho del otorgamiento y su fecha, de tal manera que el resto de su contenido puede ser sometido a apreciación con otras pruebas.” (Sentencia de 21 de noviembre de 2001, que es evocada en la más reciente de esta misma Sala y sección de 17 de octubre de 2011 en rec. nº 1193/2008, y en el mismo sentido y similares términos, la sentencia, también de esta misma sección, de 16 de marzo de 2010 dictada en rec. Nº 2243/06, fundamento de derecho sexto, párrafo segundo).

En el mismo sentido: **Fecha de Sentencia: 01/10/2012 Recurso Núm.: 5748/2011**

Valoración de documentos públicos. Fecha de Sentencia: 16/03/2010 recurso Núm.: 2243/2006

En todo caso y en lo que atañe a la alegada prueba plena propia de los documentos públicos atribuida a los documentos privados en las condiciones que resultan del art. 326.1 y de los demás documentos públicos a tenor del art. 319.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, debe tenerse en cuenta que el documento público no tiene prevalencia sobre otras pruebas y por sí solo no basta para enervar una valoración probatoria conjunta, señalando la sentencia de 18 de julio de 2005, que se refiere a la de 2 de diciembre de 2003, que “la prueba de documento público no es superior a las otras -sentencias de 23 y 30 de julio de 1993, 4 de febrero de 1994, 24 de enero y 8 de febrero de 1995, 17 de marzo y 4 de septiembre de 1997 y 4 de abril de 2001- y que, por otra parte, el contenido de los documentos públicos ha de relacionarse inexcusablemente con el resto de la prueba practicada -sentencias de 18 de mayo de 1984, 4 y 24 de febrero y 10 de diciembre de 1986, 6 de febrero y 10 de mayo de 1987-. Aserto que deriva de entender que dichos documentos públicos no presentan prevalencia sobre otras pruebas que por sí solas no bastan para enervar la actividad probatoria conjunta, vinculando al Juez tan sólo respecto al hecho de su otorgamiento y su fecha, dado que el resto de su contenido puede ser sometido a su apreciación con otras pruebas -sentencias de 24 de mayo, 15 de julio, 30 de septiembre y 27 de

noviembre de 1985, 4 de julio de 1986, 10 de octubre de 1988, 18 de junio de 1992, 30 de noviembre de 1995 y 4 de abril de 2001, entre otras muchas-."

Valor de escrituras de compraventa. Fecha de Sentencia: 01/03/2011 Recurso Núm.: 2199/2007

Tales motivos tampoco pueden prosperar, pues, aparte de que como ya dijimos en la citada sentencia de 6 de noviembre de 2009 las escrituras de compraventa no constituyen medio probatorio idóneo para acreditar una evolución del precio del mercado, ni al alza ni a la baja, no resulta determinante a efectos de fijar el justiprecio la invocación de unas concretas operaciones como las de compraventa que se invocan por la recurrente en relación con partes segregadas de la misma finca, que presentan precios muy dispares entre ellos, como los que resultan de las escrituras acompañadas como documentos 61 (año 1982) y 63 (año 1988) de la demanda, que además están lejanos en el tiempo (la compraventa a la que responde el documento 64 es también del año 1989) y que responden a muy concretas y distintas actividades de los compradores, pues como ha señalado esta Sala, "no siempre puede decirse que el efectivo valor real de una finca lo sea el precio en venta ofrecido o dado por otras fincas análogas, porque, aparte de la peculiaridad de cada caso, en las compraventas intervienen a veces factores subjetivos y hasta personalísimos impulsos y reacciones imprevisibles que desfiguran el valor real de la finca adquirida -Sentencia de 25 de septiembre de 1962- ...".(sentencia de 19 de abril de 2005, recogiendo la de 15 de abril de 1977), de manera que la jurisprudencia en estos casos ni siquiera considera adecuado una actualización de la valoración mediante la aplicación de un simple índice, como el IPC, pues, como señala la sentencia de 13 de diciembre de 1996, con referencia a las de 25 octubre 1993 y 4 julio 1995, tal criterio no puede aceptarse pura y simplemente para fijar el valor de unos bienes inmuebles, ya que los valores de estas propiedades responden muchas veces a otras circunstancias ajenas a la simple variación del índice de precios al consumo, producto de la evolución del mercado específico en el sector, así como a la variación de las circunstancias que en un momento determinado puedan concurrir o no hacerlo en uno posterior. Todo lo cual es trasladable a los documentos privados que se invocan en décimo segundo motivo, que se refieren a una mera propuesta de opción de compra de una superficie considerable de la finca, pero sometida a importantes condicionamientos urbanísticos, y a una opción de compra para una precisa actividad a favor de Repsol. La propia Sala de instancia señala el elevado justiprecio convenido de mutuo acuerdo en 1999 por la ocupación temporal de parte de la finca, que se justifica por el objeto de dicha ocupación y su utilización como vertedero de tierras sobrantes, lo que da cuenta de la razón por la que no puede considerarse tal justiprecio a efectos de esta expropiación. Aparte de que en este caso, precisamente la Sala de instancia viene a aplicar a los bienes expropiados el mismo justiprecio que el señalado para terrenos de la misma finca expropiados paralelamente para la ejecución de las obras del "Proyecto Autopista Ronda Sur. Cuarto Cinturón de Zaragoza CN-II (Madrid)-A2 (Zaragoza)", que se ha confirmado en la citada sentencia de esta Sala de 6 de noviembre de 2009, pero ello tras razonar en el cuarto fundamento de derecho la concurrencia de las circunstancias de identidad o semejanza que justifique tal aplicación.

Por todo ello no es de apreciar valoración ilógica o arbitraria de tales documentos por la Sala de instancia ni la infracción de las previsiones del art. 26.1 y 2 de la Ley 6/98 que se denuncian en estos cuatro motivos que, en consecuencia, deben ser desestimados.

**Valoración de escrituras de compraventa e IPC. Fecha de Sentencia: 16/03/2010
Recurso Núm.: 2243/2006**

Tales motivos tampoco pueden prosperar, pues, aparte de que como ya dijimos en la citada sentencia de 6 de noviembre de 2009 las escrituras de compraventa no constituyen medio probatorio idóneo para acreditar una evolución del precio del mercado, ni al alza ni a la baja, no resulta determinante a efectos de fijar el justiprecio la invocación de unas concretas operaciones como las de compraventa que se invocan por la recurrente en relación con partes segregadas de la misma finca, que presentan precios muy dispares entre ellos, como los que resultan de las escrituras acompañadas como documentos 61 (año 1982) y 63 (año 1988) de la demanda, que además están lejanos en el tiempo (la compraventa a la que responde el documento 64 es también del año 1989) y que responden a muy concretas y distintas actividades de los compradores, pues como ha señalado esta Sala, "no siempre puede decirse que el efectivo valor real de una finca lo sea el precio en venta ofrecido o dado por otras fincas análogas, porque, aparte de la peculiaridad de cada caso, en las compraventas intervienen a veces factores subjetivos y hasta personalísimos impulsos y reacciones imprevisibles que desfiguran el valor real de la finca adquirida -Sentencia de 25 de septiembre de 1962- ...".(sentencia de 19 de abril de 2005, recogiendo la de 15 de abril de 1977), de manera que la jurisprudencia en estos casos ni siquiera considera adecuado una actualización de la valoración mediante la aplicación de un simple índice, como el IPC, pues, como señala la sentencia de 13 de diciembre de 1996, con referencia a las de 25 octubre 1993 y 4 julio 1995, tal criterio no puede aceptarse pura y simplemente para fijar el valor de unos bienes inmuebles, ya que los valores de estas propiedades responden muchas veces a otras circunstancias ajenas a la simple variación del índice de precios al consumo, producto de la evolución del mercado específico en el sector, así como a la variación de las circunstancias que en un momento determinado puedan concurrir o no hacerlo en uno posterior.

Fecha de documento privado. Fecha de Sentencia: 12/03/2010 Recurso Núm.: 4878/2006

Al respecto, debe recordarse lo que previene el artículo 1.227 del Código Civil, a saber: "La fecha de un documento privado no se contará respecto de terceros sino desde el día en que hubiese sido incorporado o inscrito en un registro público, desde la muerte de cualquiera de los que lo firmaron o desde el día en que se entregara a un funcionario público por razón de su oficio", y que reiterada Jurisprudencia declara que la prevención establecida en dicho precepto solo es aplicable cuando no existen otros medios de prueba que justifiquen la realidad de la fecha consignada en el documento privado, esto es, que el artículo se refiere únicamente a aquellos supuestos en que con un determinado documento se pretende justificar el hecho, pero no cuando se deduce de otros medios de prueba (Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 13 de noviembre de 2007 y las en ella citadas).

Pues bien, en aplicación de la referida doctrina jurisprudencial, procede ya afirmar que no cabe negar validez probatoria al documento privado de referencia en cuanto a su fecha y, en consecuencia, cuestionar con éxito que carece de virtualidad para la aplicación del método de comparación previsto en el artículo 26.1 de la Ley 6/1998, de 13 de abril.

Interpretación de contratos. Fecha de Sentencia: 26/03/2012 Recurso Núm.: 1242/2009

Es jurisprudencia de esta Sala, recogida en la sentencia de 8 de julio de 2009 (recurso 2596/2005) y en las en ella citadas, que *"la labor interpretativa de los contratos o convenios está excluida de la revisión casacional, como ha reiterado la jurisprudencia de esta Sala, puesto que la función hermenéutica corresponde a los órganos de instancia, sin que sea posible corregir sus resultados, en sede casacional, salvo que se haya alcanzado una interpretación que sea manifiestamente ilógica, arbitraria e ilegal"*.

VI.6 Valoración del suelo rústico acudiendo a la experiencia de la Sala

Valoración del suelo rústico acudiendo a la experiencia de la Sala. Fecha de Sentencia: 17/07/2012 Recurso Núm.: 4241/2009

Los motivos primero y segundo, que por su contenido pueden examinarse conjuntamente, plantean un problema sustancialmente idéntico al resuelto por la sentencia de esta Sala de 4 de julio de 2012 (recurso de casación 3575/2009), relativa a otra expropiación para la ejecución del mismo proyecto. Lo dicho entonces es igualmente aplicable ahora:

Están disconformes con esta Sentencia tanto el Abogado del Estado como la beneficiaria de la expropiación. Coinciden en sus recursos los dos primeros motivos de casación, centrados en impugnar la decisión de la Sala fundada en el razonamiento que acabamos de reproducir en el fundamento anterior.

En el primer motivo ambos recurrentes consideran infringido el art. 26 de la Ley del Suelo y Valoraciones de 1998 y en el segundo la jurisprudencia de esta Sala que establece el acierto, veracidad y exactitud de las resoluciones del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa. La razón de estas infracciones la justifican en la utilización por parte del Tribunal a quo de un procedimiento inidóneo para destruir dicha presunción, pues la finca testigo utilizada por la Sala para fijar el valor no es análoga a aquella que se trata de valorar.

El artículo 26 de la Ley del Suelo y Valoraciones de 1998 ordena que el suelo no urbanizable se valorará por el método de comparación, esto es a partir de valores de fincas análogas, y que, a estos efectos, la identidad de razón que justifique la analogía deberá tener en cuenta el régimen urbanístico, la situación, tamaño y naturaleza de las citadas fincas en relación con la que se valora, así como, en su caso, los usos y aprovechamientos de que sean susceptibles. En los casos en que no existan valores compatibles, el valor del suelo no urbanizable se determinará mediante la capitalización de las rentas reales o potenciales del suelo, y conforme a su estado en el momento de la valoración.

Como es de ver el precepto no se limita a ordenar que el suelo se valore por comparación, sino que también nos dice la forma de hacerlo: es preciso aportar referencias de fincas análogas dando cuenta de ello, sin que baste, por tanto, la mera alusión a la utilización del método de comparación, siendo preciso, además, que se ponga de manifiesto la existencia de un mercado representativo con la aportación de muestras testigo de mercado comparables con la finca que se trata de valorar, esto es que sus características sean análogas, y también que los precios de venta de esas

muestras se sustentan en hechos contrastados. Nade impide en estos casos que los precios obtenidos en el mercado incorporen las posibles expectativas urbanísticas pues al aplicar el método de comparación puede ocurrir que las fincas del entorno de similares características hayan sido valoradas en las ventas o transacciones llevadas a cabo teniendo en cuenta esas expectativas y ese mayor valor puede trasladarse, por comparación, a la finca objeto de tasación.

En nuestro caso, como ya hemos visto, la Sala de instancia rechaza como elemento de comparación las fincas testigos que proporciona el expropiado, bien por tratarse de transacciones realizadas años después del momento al que la valoración debe ir referida, incorporando indebidamente determinadas plusvalías derivadas de la propia obra pública, bien por carecer de características análogas unas y otras. Sin embargo, ante esta falta de acreditación de los valores que se propugnan con la demanda, la Sala no confirma el acuerdo del Jurado, en la medida en que su valoración no ha sido desvirtuada por la parte, sino que la Sala de oficio incorpora un precio de referencia de 16 €/m², que considera un mínimo, y que ha sido establecido en otro proceso, respecto de una finca sita en el mismo término municipal donde radica la expropiada.

Al actuar de esta manera la Sala incurre en las infracciones que se le imputan pues no ha cumplido las cargas que el art. 26 impone y que antes hemos detallado. Como hemos indicado en nuestra Sentencia de 7 de junio de 2011, Rec. 833/2008, "Vale la pena señalar que, incluso si la experiencia de la Sala de instancia condujese - como no es improbable- a una tasación certera, ello no sería jurídicamente admisible. El art. 23 LSV es tajante al ordenar que "las valoraciones de suelo se efectuarán con arreglo a los criterios establecidos en la presente Ley", excluyendo así la libertad estimativa y, más aún, la ciencia privada del juez. Y si esta consideración no fuera suficientemente concluyente, habría aún que recordar que, de conformidad con el art. 26 LEF, cada bien expropiado -o grupo de bienes que constituya una unidad económica- debe ser objeto de un expediente individualizado a efectos de la determinación del justiprecio; exigencia de expediente individualizado que se vería frustrada si se permitiera que, con base en la propia experiencia, el juez asignase valores prudenciales a los bienes expropiados. Un expediente individualizado es aquél que, atendidas todas las circunstancias relevantes, permite hallar el valor de un determinado bien; no una conjetura basada en el recuerdo de casos similares, por acertada que a posteriori pueda acabar siendo."

Por todo ello, los dos primeros motivos de casación del recurso de AUTOPISTA DEL SOL, CONCESIONARIA ESPAÑOLA, S.A y los dos del Abogado del Estado deben ser estimados, lo que conduce a la anulación de la sentencia impugnada, sin que sea preciso el análisis del resto de los motivos alegados por la beneficiaria.

Por ello, los motivos primero y segundo de este recurso de casación han de ser estimados.

En el mismo sentido: **Fecha de Sentencia: 04/07/2012 Recurso Núm.: 3575/2009, Fecha de Sentencia: 26/03/2012 Recurso Núm.: 1252/2009**

VI.7 Valoración fincas que se dicen idénticas

Valoración fincas que se dicen idénticas. Fecha de Sentencia: 19/06/2012 recurso Núm.: 4299/2009

Pero es que, además de lo expuesto, para que pueda aceptarse la valoración que ahora se propone, sobre la base de la existencia de supuesto idénticos en los que se adoptan criterios diferentes, habría sido necesario dejar constancia de que los concretos bienes a que se refieren las sentencias de contraste tienen con los de autos la identidad que obligara a la adopción de un mismo criterio, porque como hace notar el Abogado del Estado, la sentencia de instancia se refiere a unos concretos bienes y con unas características que nunca se acredita sean idénticas a los bienes a que se refieren las sentencias que se pretenden hacer prevalecer, porque no es suficiente -y tan si quiera ello consta- que se trate de bienes afectados por la misma expropiación porque nada impide que siendo ello así, sus características sean diferentes y justificaran una diferente valoración. Es decir, la sentencia, y ya antes el acuerdo del Jurado, procede a la valoración de unos concretos bienes, y respecto de esa valoración no cabe apreciar discriminación alguna en relación con aquellos a que se refieren las sentencias meramente mencionadas, por lo que no cabe reprochar a la sentencia de instancia haber vulnerado las exigencias de la seguridad jurídica y de unidad de jurisdicción que se reprocha en el recurso; menos aun que se hayan "*vulnerado las sentencias firmes*" como se razona en el escrito de interposición, porque aquellas sentencias ninguna vinculación comportaban para el caso aquí enjuiciado, dado que nunca se aduce -ni es pensable a la vista de lo actuado- que nos encontremos con los efectos de la cosa juzgada.

VI.8 Aplicación por analogía de los valores pagados en otra expropiación

Aplicación por analogía de los valores pagados en otra expropiación. Fecha de Sentencia: 15/09/2010 Recurso Núm.: 628/2007

En relación con dicho motivo casacional, y como decimos en aquellas sentencias, insiste en el desarrollo del motivo la actora en la procedencia de aplicar por razones de analogía, los valores resultantes de otras expropiaciones, aún reconociendo que se fijó en ellas los precios en avenencia y que ello se efectuó en fechas distintas; la propia Administración expropiante tomó incluso en consideración esa analogía en la hoja de aprecio a la que se remite el acuerdo del Jurado, mas descartó su aplicación en el presente caso, para reafirmar la procedencia de la valoración, efectivamente ofrecida, de 4,20 €/m², como resultante del sistema de capitalización de rentas, afirmándose, además, en dicha hoja de aprecio que dicha valoración había tenido en cuenta la especial característica del terreno, cercano al caso urbano de Zaragoza.

En el presente caso, no se ha acreditado, como exige el artículo 26 de la Ley 6/1998, la analogía o identidad de condiciones urbanísticas y físicas de los terrenos con los que se pretende fundamentar la analogía con los que son objeto del presente recurso de casación.

Valoración de acuerdo con el valor de finca colindante. Sentencia de 20 Jun. 2006, rec. 6037/2001

“CUARTO.- (...). Además, no ha de perderse de vista, que la aplicación de dicho método fundado en valores de mercado ha de apoyarse en la acreditación de la certeza y seguridad de los mismos, de manera que lleve al convencimiento de la Sala sobre su realidad y que su aplicación conduce a un resultado adecuado para reponer el sacrificio

patrimonial que la expropiación supone, en los términos legalmente establecidos y no resultados desproporcionados. Por ello se pone en relación con aquellos supuestos en que la consolidación urbana y consiguiente desarrollo del mercado permite una apreciación cierta y segura de los valores por los que discurre el mismo. No es suficiente para ello la invocación de una concreta operación efectuada respecto de una finca próxima, que se dice colindante, pero que se encuentra, como señala la parte, al otro lado de la calle, pues "como tiene ya declarado en reiteradas ocasiones la jurisprudencia de esta Sala, el precio abonado por un terreno contiguo al expropiado, no siempre sirve para determinar la indemnización debida al adyacente, sí no concurren todos los demás elementos comunes de índole económica para establecer una equiparación razonable en la tasación -Sentencia de 6 de marzo de 1961-, así como que no siempre puede decirse que el efectivo valor real de una finca lo sea el precio en venta ofrecido o dado por otras fincas análogas, porque, aparte de la peculiaridad de cada caso, en las compraventas intervienen a veces factores subjetivos y hasta personalísimos impulsos y reacciones imprevisibles que desfiguran el valor real de la finca adquirida - Sentencia de 25 de septiembre de 1962- ...". (sentencia de 19 de abril de 2005, recogiendo la de 15 de abril de 1977).”.

VI.9 Valoración de prueba pericial

Valor de prueba pericial de parte. Fecha de Sentencia: 08/05/2012 recurso Núm.: 2090/2009

La Ley de 2000 introduce, conforme se afirma en su exposición de motivos, "... los dictámenes de peritos designados por las partes y ser reserva la designación por el Tribunal de perito para los casos en que así le sea solicitado por las partes o resulte estrictamente necesario". Así resulta del artículo 339. A diferencia de la regulación que de la prueba pericial ofrecía el Código Civil (artículos 1242 y 1243), cuya práctica debía ajustarse a lo previsto en los artículos 610 a 618 y 626 a 632 de la Ley de Enjuiciamiento de 1881, esto es, se limitaba a reconocer la pericial judicial, negando en consecuencia la Jurisprudencia a los dictámenes técnicos de parte la naturaleza de prueba pericial, debe quedar fuera de toda duda que con la Ley Procesal vigente los dictámenes técnicos de parte tienen el carácter de prueba pericial y que como tales deben ser valorados sin posicionamientos apriorísticos negativos, sin duda contrarios a la regla general que rige la valoración de la prueba pericial, a saber, la de la sana crítica.

Valoración de prueba pericial. Deber de motivar. Sentencia de 16 Sep. 2011, rec. 5564/2008.

“**NOVENO.-** (...). La valoración de la prueba pericial conforme a las reglas de la sana crítica implica el que dicha valoración no esté sometida a un régimen de prueba tasada. Sin embargo, de igual manera impide al órgano jurisdiccional asumir el informe del perito con un automatismo tal que prescinda de cualquier reflexión o crítica sobre su contenido. En la medida en que la valoración de la prueba sirve a la propia motivación de la sentencia al exponer las razones que llevan a tomar la decisión que finalmente se adoptará, deberán analizarse en dicha valoración -y expresarse, en consecuencia- los elementos considerados para la emisión del informe ponderando tanto la cualificación profesional o técnica de los peritos; las categorías, cantidad o calidad de los datos

recabados, así como la conexión de los mismos con el objeto del proceso, y, finalmente, la viabilidad de las conclusiones alcanzadas a partir de tales datos.”

VII. SISTEMAS GENERALES

VII.1 Sistemas supramunicipales

Sistema general supramunicipal. Doctrina sobre sistemas generales. Lo esencial no es que la infraestructura o dotación en cuestión se incorpore al planeamiento, sino que esté destinada a crear ciudad. Construcción de hospital. Fecha de Sentencia: 03/12/2012 Recurso Núm.: 6944/2009

Para abordar el motivo casacional es preciso recordar lo que esta Sala viene señalando, a los efectos de la valoración del suelo, en las expropiaciones de terrenos que tienen por destino el desarrollo de un sistema general. Nuestra sentencia de 17 de noviembre de 2008 (casación 5709/97, FJ 8º), ha recopilado la jurisprudencia relativa a esta cuestión, recordando que, como regla general, en nuestro ordenamiento jurídico los terrenos se tasán conforme a su clasificación urbanística. Así viene siendo desde la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 12 de mayo de 1956 (BOE de 14 de mayo), pasando por el Texto Refundido aprobado por el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril (BOE de 16 y 17 de junio), por el adoptado mediante el Real Decreto legislativo 1/1992, de 26 de junio (BOE de 30 de junio), por la propia Ley 6/1998, por la posterior 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo (BOE de 29 de mayo) y, en fin, por el Texto Refundido surgido de esta última Ley y acordado por el Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio (BOE de 26 de junio). Ahora bien, como excepción, ha precisado que, en los casos en los que unos terrenos destinados a sistemas generales se encuentren clasificados como no urbanizables o carezcan de clasificación específica, procede valorarlos como urbanizables siempre y cuando se destinen a «crear ciudad», salvo que, por reunir los requisitos señalados por el legislador, su clasificación como urbanos resulte obligada (recuérdese el carácter reglado de la potestad del planificador en este punto).

Esta doctrina se explica porque, cuando se trata de implantar servicios para la ciudad, no puede hacerse a costa del sacrificio singularizado de unos propietarios, de modo que, aunque el suelo afectado se haya considerado por el planificador como rústico, al encontrarse asignado a la estructura general de ordenación urbanística del municipio, de su red viaria y dotacional, debe estimarse como una obra de infraestructura básica adscribible al suelo urbano o al urbanizable [por todas, véanse las Sentencias de 29 de enero de 1994 (apelación 892/91, FJ 2º), 29 de mayo de 1999 (casación 1346/95, FJ 3º), 29 de abril de 2004 (casación 5134/99, FJ 1º) y 6 de febrero de 2008 (casación 9131/04, FJ 4º)]. El «leitmotiv» de esta doctrina se encuentra en el principio de equidistribución de las cargas y de los beneficios derivados del planeamiento, consagrado en los artículos 3, apartado 2, letra b), y 87, apartado 1, del Texto Refundido de 1976, presente también en la normativa posterior, en particular, en lo que al caso debatido afecta, en el artículo 5 de la Ley 6/1998, y que es trasunto del principio constitucional de igualdad, tanto en su dimensión formal, ante la norma o su aplicación (artículo 14), como en la sustancial (artículo 9, apartado 2).

Tal doctrina presupone, pues, que el sistema general al que van a servir los terrenos que, clasificados como no urbanizables, se obtienen por expropiación, tenga

vocación de «crear ciudad» (expresión que ha hecho fortuna en la jurisprudencia), discriminando, por ello, *in peius* a sus propietarios, quienes, de no tasarlos como urbanizables, se sacrificarían a cambio de la retribución correspondiente al suelo rústico para que los demás se beneficien de la expansión ciudadana y del consiguiente incremento de valor de sus predios.

En el concreto caso de las previsiones del planeamiento municipal para los sistemas generales, también hemos señalado que la clasificación como no urbanizable del suelo dedicado a sistemas generales en los planes generales municipales no puede hacerse de manera que suponga la singularización y el aislamiento del suelo afectado respecto de su entorno. En estos casos también el suelo clasificado como no urbanizable, indebidamente singularizado, debe ser valorado como suelo urbanizable.

En nuestro caso, la Sala de instancia, en el fundamento tercero de la Sentencia, se limita a establecer como toda justificación para la alteración de aquel principio básico de que el suelo debe tasarse con arreglo a su clasificación urbanística el simple hecho de que está adscrito a un sistema general por su destino a equipamientos, sin explicar ni razonar sobre el hecho de que la construcción del Hospital comarcal contribuya a desarrollar la malla urbana de Llíria, ni sobre el hecho de que el planeamiento haya realizado una indebida singularización de estos terrenos en relación con los que constituyen su entorno, de una clasificación urbanística diferente.

Es decir, la Sala se aparta del mandato legal relativo a la tasación del suelo con arreglo a su clasificación urbanística sin justificación alguna, infringiendo los artículos 25 y 26 de la Ley 6/1998 que fijan el criterio de valoración del suelo no urbanizable.

No debemos olvidar, desde la perspectiva que estamos examinando, que carece de relevancia la circunstancia destacada en la sentencia de que la construcción del citado Hospital esté previsto en el planeamiento de Llíria, pues, como hemos señalado en la citada sentencia de 3 de octubre de 2006, lo esencial no es que la infraestructura o dotación en cuestión se incorpore al planeamiento, sino que esté destinada a crear ciudad, lo que debe justificarse, pues el simple hecho de que una dotación esté prevista en el planeamiento general no la convierte automáticamente en una dotación local, que contribuya a articular la población. Esa previsión responde, como hemos indicado no hace mucho tiempo [sentencias de 1 de diciembre de 2008 (casación 5033/05, FJ 1º), 9 de diciembre de 2008 (casación 4994/05, FJ 3º) y 23 de marzo de 2009 (casación 342/06, FJ 4º)], a las exigencias de un principio de gran calado en nuestro sistema jurídico, el de coordinación, que exige acomodar el planeamiento municipal a las determinaciones de los instrumentos de ordenación de superior alcance territorial, en cuanto prevean dotaciones e infraestructuras supralocales que hayan de implantarse o discurrir por el término municipal. Dicho principio emana de nuestra Constitución como pauta de actuación de las administraciones públicas (artículos 103, apartado 1) o de relación entre ellas (por ejemplo, artículo 149, apartado 1, materias 13ª, 15ª, 16ª) y está presente en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (BOE de 27 de noviembre), en particular, en los artículos 3 y 4, y a su servicio se encuentran los artículos 9, apartado 2, del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976, 13, apartado 2, y 15, apartado 2, del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

El motivo debe ser acogido, haciendo innecesario el examen de los otros dos.

En el mismo sentido: **Fecha de Sentencia: 12/12/2012 Recurso Núm.: 48/2010, Fecha de Sentencia: 28/11/2012 Recurso Núm.: 6734/2009, Fecha de Sentencia:**

27/11/2012 Recurso Núm.: 1506/2010, Fecha de Sentencia: 18/07/2012 Recurso Núm.: 4247/2009, Fecha de Sentencia: 10/07/2012 Recurso Núm.: 3595/2009.

Sistema general supramunicipal. Es posible que un sistema general supramunicipal constituya una condición necesaria para expansión del entramado urbano o se trate de una consecuencia inevitable del mismo. Fecha de Sentencia: 18/07/2012 Recurso Núm.: 4255/2009

En esta línea, esta Sala ha señalado en múltiples ocasiones -entre otras, sentencias de 3 de noviembre de 2009 y 19 de marzo y 5 de abril de 2011- que el carácter supramunicipal de un determinado sistema general no excluye automáticamente que dicho sistema general contribuya a crear ciudad en el sentido establecido por la jurisprudencia; o sea, es posible que un sistema general supramunicipal constituya una condición necesaria para expansión del entramado urbano o se trate de una consecuencia inevitable del mismo. Cuando concurren estas circunstancias, el suelo no urbanizable expropiado para su ejecución debe ser valorado como si de suelo urbanizable se tratase, a fin de evitar la desigualdad de trato que se produciría con respecto a los propietarios de terrenos próximos no expropiados: éstos verían pronto sus terrenos transformados en suelo urbanizable como consecuencia de la ejecución del sistema general, mientras que los expropiados habrían recibido un justiprecio calculado con arreglo al criterio de valoración del suelo no urbanizable; lo que, en definitiva, supondría que el aumento de valor se habría producido sólo a costa de los expropiados. Pero, una vez sentado esto, hay que añadir inmediatamente que esta Sala también ha dicho en múltiples ocasiones que un mismo sistema general supramunicipal puede contribuir a crear ciudad sólo en algunas de sus partes, mas no en otras. Así, una autovía de circunvalación puede quedar integrada en el entramado urbano sólo en ciertos tramos. De aquí se sigue que, a fin de determinar la aplicabilidad de la doctrina jurisprudencial sobre sistemas generales que crean ciudad, habrá que estar a las concretas circunstancias del caso, teniendo muy en cuenta los rasgos que el proyecto que legitima la expropiación presenta en aquel preciso lugar.

Dicho esto, determinar si un sistema general se integra en la trama urbana o si es presupuesto o consecuencia de la expansión de la ciudad es, esencialmente, una cuestión de hecho. En cuanto tal, corresponde exclusivamente al órgano judicial de instancia, sin que esta Sala tenga facultades revisoras más allá del supuesto extremo de valoración arbitraria o irrazonable de la prueba.

Sistemas generales supramunicipales. No todo debe ser considerado como sistema general. Fecha de Sentencia: 02/04/2012 Recurso Núm.: 1563/2009

Efectivamente, como sostiene la parte recurrente, el carácter supramunicipal de un determinado sistema general no excluye automáticamente que dicho sistema general contribuya a crear ciudad en el sentido establecido por la jurisprudencia, pero aceptado lo anterior, esta Sala, ha señalado en múltiples ocasiones, así en la sentencia de 28 de noviembre de 2011 (recurso 3272/2008), que un mismo sistema general supramunicipal puede contribuir a crear ciudad sólo en algunas de sus partes, mas no en otras. Así, una autovía de circunvalación puede quedar integrada en el entramado urbano sólo en ciertos tramos. De aquí se sigue que, a fin de determinar la aplicabilidad de la doctrina jurisprudencial sobre sistemas generales que crean ciudad, habrá que estar a las concretas circunstancias del caso, teniendo muy en cuenta los rasgos que el proyecto

que legitima la expropiación presenta en aquel preciso lugar. Y a ello hay que añadir que la mera proximidad a suelo urbano o urbanizable no es nunca un dato relevante para establecer si un sistema general crea ciudad o no; y ello sencillamente porque en algún lugar debe hallarse la línea divisoria entre lo que es ciudad y lo que no lo es. Lo determinante es si el sistema general, en ese punto, está llamado a integrarse en el entramado urbano.

En similares términos, la sentencia de 17 de noviembre de 2008 (recurso 5709/2007), también con cita de numerosos pronunciamientos precedentes, subraya que tratándose de vías de comunicación, la jurisprudencia de la Sala tiene mucho cuidado de comprobar que las mismas se encuentren al servicio de la ciudad, incorporadas al entramado urbano, negando la aplicación sin más de aquella doctrina a las calzadas interurbanas, pues de otro modo se llegaría al absurdo de considerar urbanizable todo suelo sobre el que se proyecte establecer una vía de comunicación, incluidas las autopistas y las carreteras nacionales en toda su extensión.

Para que esta clase de infraestructuras puedan beneficiarse de la aplicación de nuestra doctrina hemos exigido que estén integradas en la red viaria local o como tal clasificadas en el plan de ordenación del municipio.

Así pues, lo decisivo para la aplicación de la doctrina de los sistemas generales es que las infraestructuras de que se trate creen ciudad y estén integradas en el entramado urbano de la localidad de que se trate, lo que no deja de ser una cuestión fáctica, sujeta a las reglas ordinarias de la carga de la prueba, habiendo declarado la sentencia impugnada sobre este particular que las obras para las que se expropia la finca afectan a una vía interurbana (una autopista), que no está integrada en el entramado urbano de la localidad.

Ni siquiera la cercanía a núcleos de urbanización, que es una circunstancia en la que insiste la parte recurrente, lleva a la conclusión contraria, pues como indica la sentencia de esta Sala de 17 de noviembre de 2008, acabada de citar, esa cercanía al suelo urbano podrá, en su caso, permitir la consideración de eventuales expectativas urbanísticas a la hora de su valoración como suelo rústico, pero en modo alguno incorpora, de forma automática, la infraestructura en cuestión a la malla urbana. Una autopista, al igual que una línea de ferrocarril de alta velocidad, no forma parte de esa malla por el simple hecho de discurrir cerca del suelo urbano. La proximidad de la infraestructura constituye un dato a tomar en consideración, pero el elemento decisivo es su integración en la red de transportes de la ciudad, y ya hemos indicado que en este caso la Sala de instancia ha apreciado que la autopista de cuya construcción se trata, en el tramo ocupado por las fincas a que se refiere este recurso, no se integra en el entramado urbano ni crean ciudad en el sentido exigido por este Tribunal.

Por las razones anteriores, procede la desestimación del segundo motivo del recurso de casación.

En el mismo sentido: **Sentencia de 14 May. 2012, rec. 2760/2009, STS, Contencioso sección 6 del 13 de Diciembre del 2011 (ROJ: STS 8503/2011) Recurso: 3267/2008**

VII.2 Proximidad al núcleo urbano

**Sistemas generales. Proximidad al núcleo urbano. Fecha de Sentencia: 31/01/2012
Recurso Núm.: 6329/2008**

Y en cuanto a la situación del terreno expropiado, la misma jurisprudencia invocada por la recurrente ha sido siempre terminante: la mera proximidad a zonas urbanizadas no es indicio de que el proyecto legitimador de la expropiación contribuya a la expansión de la trama urbana. Lo que crea ciudad, dicho de otro modo, es el fin perseguido por el proyecto que legitima la expropiación, no el lugar donde éste haya de realizarse. Al respecto, puede consultarse la sentencia de esta Sala de 22 de febrero de 2011 (recurso de casación nº 2078/2007), donde se expone detalladamente el criterio jurisprudencial en la materia.

VII.3 Vías de comunicación

**Sistema general, vías de comunicación. Deben encontrarse al servicio de la ciudad, incorporadas al entramado urbano, negando la aplicación sin más de tal carácter a las calzadas interurbanas. Fecha de Sentencia: 03/10/2012
Recurso Núm.: 5140/2009**

Por ello, nuestra jurisprudencia, en lo que a las vías de comunicación se refiere, ha tenido mucho cuidado de comprobar que se encontraban al servicio de la ciudad, incorporadas al entramado urbano, negando la aplicación sin más de aquella tesis a las calzadas interurbanas, pues de otro modo se llegaría al absurdo de considerar urbanizable todo suelo sobre el que se proyecte establecer una vía de comunicación, incluidas las autopistas, las carreteras nacionales en toda su extensión y las redes ferroviarias [véanse la sentencia de 29 de abril de 2004, ya aludida, y la más reciente de 16 de junio de 2008 (casación 429/05, FJ 1º)]. Para que esta clase de infraestructuras puedan beneficiarse de la aplicación de nuestra doctrina hemos exigido que estén integradas en la red viaria local o como tal clasificadas en el plan de ordenación del municipio [sentencias de 14 de febrero de 2003 (casación 8303/98, FJ 3º) y de 18 de julio de 2008 (casación 5259/07, FJ 2º)].

En el mismo sentido: **Fecha de Sentencia: 12/06/2012
Recurso Núm.: 4128/2009**

VII.4 Doctrina sobre radiales

**Sistema general. Radiales. Las autopistas de peaje radiales pueden dividirse, al menos, en dos sectores claramente diferenciados: uno, que enlaza las carreteras de circunvalación M-40 y M-50, cuya condición de infraestructuras urbanas no se discute, y otro, a partir de ese segundo cinturón que carece de tal condición. Fecha de Sentencia: 18/09/2012
Recurso Núm.: 4898/2009**

En tal sentido, y en relación al fondo del asunto, debemos estar a lo dicho por esta Sala en sentencia, entre otras, de 3 de mayo de 2011, dictada en el recurso nº 4422/2007, donde se remitía a lo expuesto en las sentencias de 17 de noviembre de 2008 y de 14 de julio de 2009, donde en su fundamento de derecho octavo examinaron los expedientes

expropiatorios que legitimaron la expropiación de aquellas y estas fincas, diciendo: *"Para empezar debe tenerse en cuenta que, como indican (fundamento sexto, párrafo séptimo), la vía de comunicación litigiosa se incluye en el «Plan Director de Infraestructuras 1994-2007», instrumento de la política del Estado para el desarrollo integral y sostenible del territorio, lo que constituye un indicio de que su designio no es servir exclusivamente a la ciudad de Madrid y su conurbación. Ahora bien, el que sea así para la obra considerada en su integridad, no quiere decir que no pueda, al propio tiempo, emplearse como instrumento de integración de esa unidad funcional que conforman la capital del Reino y los municipios que la rodean. Esta idea está presente en la Orden del Ministerio de Fomento de 26 de mayo de 1997, ya citada y a la que también alude la sentencia impugnada, cuando se refiere al objetivo de garantizar la movilidad metropolitana de Madrid, estimando las autopistas radiales como herramientas fundamentales a tal fin, y subyace, como indica la recurrente, en la Orden de 25 de mayo de 1999, del Ministerio de Fomento, por la que se aprobó el pliego de cláusulas administrativas particulares para el concurso por procedimiento abierto de la concesión para la construcción, conservación y explotación de los tramos: M-40-Arganda del Rey, de la autopista de peaje R-3, de Madrid a Arganda del Rey; M-40-Navalcarnero, de la autopista de peaje R-5, de Madrid a Navalcarnero, y de la M-50 entre la autopista A-6 y la carretera M-409, cuyo artículo 2 indicaba que el concurso sería único para la totalidad del objeto descrito, imagen de globalidad presente en el Real Decreto 1515/1999, de 24 de septiembre, de adjudicación de la concesión a la agrupación de empresas que integran ACCESOS.*

Las anteriores consideraciones nos permiten afirmar que no puede negarse, en todo caso y circunstancia, a las autopistas radiales que, como la R-5, sirven para acceder y penetrar al área metropolitana de Madrid, la condición de sistema general que coadyuva a «crear ciudad», reflexión que abona el Real Decreto 1231/2003, que, como las anteriores normas, ya hemos reseñado en los antecedentes, cuando en el punto 3 de su anexo I prevé que esas vías pueden contar tanto con tramos urbanos como periurbanos, estos es con partes integradas en la red ciudadana y otras que la rodean.

Por ello, siguiendo la estela anunciada en la sentencia de 12 de septiembre de 2008 y ratificada en la de 17 de noviembre del mismo año, las autopistas de peaje radiales pueden dividirse, al menos, en dos sectores claramente diferenciados: uno, que enlaza las carreteras de circunvalación M-40 y M-50, cuya condición de infraestructuras urbanas no se discute, y otro, que, a partir de ese segundo cinturón, se aleja de las zonas urbanas hasta conectar con la correspondiente carretera nacional, en el caso de la R-5 con la N-5 [(A-5 Suroeste, Madrid-Frontera Portuguesa (Badajoz)]. En el primero, existe una presunción de que forma parte del entramado ciudadano de la conurbación de Madrid; en el segundo, la presunción es, precisamente, la contraria. En efecto, la red que dibujan aquellas dos vías de circunvalación, y la M-30 (conocida como «Calle 30»), más el conjunto de accesos que las conectan, entre las que se encuentran las autopistas radiales de peaje, ofrecen un panorama de infraestructuras al servicio del desarrollo urbano de la ciudad de Madrid y de los municipios que la circundan. Por el contrario, más allá de la M-50 esas calzadas radiales no cumplen otro papel que el propio de las carreteras interurbanas, destinadas a enlazar núcleos de población separados y autónomos, sin vocación de contribuir al desarrollo urbano de una o de varias localidades. En el primer tramo resulta razonable pensar que los propietarios de las fincas clasificadas como no urbanizables o sin clasificación específica, si se las valora como tales, sufrirán un sacrificio singularizado en beneficio de los demás, que gracias a la infraestructura que motiva la expropiación de aquéllas verán como sus terrenos quedan, de uno u otro modo, incorporados al

proceso de desarrollo urbano de la corona metropolitana madrileña, con el consiguiente incremento de su valor. En el segundo tramo, nada de esto ocurrirá, pues la condición de las demás fincas seguirá inalterada pese a la construcción del nuevo servicio viario.

Ni qué decir tiene que pecha sobre su propietario la carga de acreditar la situación de la finca expropiada y sobre cada parte la de desvirtuar la presunción establecida en orden a la concurrencia o no de las circunstancias que justifican la aplicación a una parcela en particular de nuestra doctrina sobre la valoración como urbanizables de los suelos rústicos que se expropian para ejecutar vías de comunicación que contribuyen a «crear ciudad».

En el mismo sentido: **Fecha de Sentencia: 06/06/2012 recurso Núm.: 5236/2009**

Sistemas generales. Radiales. Ningún razonamiento se constata sobre si realmente cabe estimar que la nueva carretera comporta crear ciudad, es decir, si se integra en la malla urbana del municipio. La cercanía a las zonas por las que se expande el suelo urbano en ambos municipios podrá, en su caso, permitir la consideración de eventuales expectativas urbanísticas. Fecha de Sentencia: 03/07/2012 Recurso Núm.: 4956/2009

CUARTO.- A la vista del razonamiento expuesto el recurso ha de prosperar porque no comparte esta Sala el razonamiento en que se funda la conclusión de la Sala de instancia. En efecto, como se ha declarado por esta misma Sala y Sección, en sentencia de 4 abril de 2012 -recurso de casación 1709/2009- , con abundante cita de otras anteriores, la doctrina sobre los sistemas generales *"se explica porque, cuando se trata de implantar servicios para la ciudad, no puede hacerse a costa del sacrificio singularizado de unos propietarios, de modo que, aunque el suelo afectado se haya considerado por el planificador como rústico, al encontrarse asignado a la estructura general de ordenación urbanística del municipio, de su red viaria y dotacional, debe estimarse como una obra de infraestructura básica adscribible al suelo urbano o al urbanizable... El «leitmotiv» de esta doctrina se encuentra en el principio de equidistribución de las cargas y de los beneficios derivados del planeamiento, consagrado... en el artículo 5 de la Ley 6/1998, y que es trasunto del principio constitucional de igualdad, tanto en su dimensión formal, ante la norma o su aplicación (artículo 14), como en la sustancial (artículo 9, apartado 2). Tal doctrina presupone, pues, que el sistema general al que van a servir los terrenos que, clasificados como no urbanizables, se obtienen por expropiación, tenga vocación de «crear ciudad» (expresión que ha hecho fortuna en la jurisprudencia), discriminado, por ello, in peius a sus propietarios, quienes, de no tasarlos como urbanizables, se sacrificarían a cambio de la retribución correspondiente al suelo rústico para que los demás se beneficien de la expansión ciudadana y del consiguiente incremento de valor de sus predios. Por ello, nuestra jurisprudencia, en lo que a las vías de comunicación se refiere, ha tenido mucho cuidado de comprobar que se encontraban al servicio de la ciudad, incorporadas al entramado urbano, negando la aplicación sin más de aquella tesis a las calzadas interurbanas, pues de otro modo se llegaría al absurdo de considerar urbanizable todo suelo sobre el que se proyecte establecer una vía de comunicación, incluidas las autopistas, las carreteras nacionales en toda su extensión y las redes ferroviarias."*

Teniendo en cuenta lo anterior, hemos de hacer constar que la Sala de instancia no fundamenta la aplicación de la doctrina sobre los sistemas generales en las circunstancias físicas de los terrenos de autos, respecto de los cuales ningún razonamiento se constata sobre si realmente cabe estimar que la nueva carretera comporta crear ciudad, es decir, si se integra en la malla urbana del municipio. Y en este sentido no está de más constatar que de los mismos planos y fotografías que obra en las actuaciones se ha de concluir que la finca de autos se encuentra aislada en su entorno del suelo urbano, sin existencia de comunicación directa con la zona urbanizada, sin perjuicio de la cercanía que pueda existir con zonas urbanas, en concreto, estar ubicada en las proximidades de la urbanización Loranca y a 3,5 y 5,5 Km. respectivamente de los núcleos urbanos de Móstoles y Fuenlabrada, cercana al término municipal de Fuenlabrada.

Y es ese el criterio que se ha mantenido por esta Sala y Sección, de las que merecen citarse, entre otras más lejanas en el tiempo, las sentencias de 6 de junio de 2012, las tres de 3 de mayo de 2011 y la de 14 de julio de 2009 (recursos de casación 5236/2009; 4422/2007; 5700/2007; 5935/2007 y 5907/2007), referidas a expropiaciones para este mismo tramo de la autovía de autos.

Y en relación con la proximidad a zonas urbanas, como ya ha declarado esta Sala y Sección en los recursos mencionados, esa cercanía -que no integración- *"no convierte ese trecho final de la autopista R-5 en instrumento de la articulación de ambos núcleos urbanos, coadyuvando a su estructuración. La cercanía a las zonas por las que se expande el suelo urbano en ambos municipios podrá, en su caso, permitir la consideración de eventuales expectativas urbanísticas a la hora de su valoración como suelo rústico, pero en modo alguno incorpora, de forma automática, la infraestructura en cuestión a la malla urbana de ambas ciudades. Una autopista, al igual que una línea de ferrocarril de alta velocidad, no forma parte de esa malla por el simple hecho de discurrir cerca del suelo urbano. La proximidad de la infraestructura constituye un dato a tomar en consideración, pero el elemento decisivo es su integración en la red de transportes de la ciudad de Móstoles, de la de Fuenlabrada o de la metrópoli madrileña, cualidad que, como hemos apuntado, no resulta predicable de la autopista radial R-5 en su tramo final."*

VII.5 AVE, sistema general que no crea ciudad

AVE sistema general que no crea ciudad. Fecha de Sentencia: 18/07/2012 recurso Núm.: 4286/2009

La doctrina sobre sistemas generales opera para considerar como urbanos o urbanizables terrenos clasificados como no urbanizables a efectos de valoración en su expropiación y se recoge claramente en la sentencia de 19 de junio de 2008 dictada en el recurso 1447/2006 y después en otras como la de 11 de mayo de 2009, recurso 1237/2005, en la que decíamos que *"... la jurisprudencia, que hemos recopilado en la sentencia de 17 de noviembre de 2008 (casación 5709/97, FJ 8º), sostiene que, como regla general, en nuestro ordenamiento jurídico los terrenos se tasán conforme a su clasificación urbanística. Así viene siendo desde la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 12 de mayo de 1956 (BOE de 14 de mayo), pasando por el Texto Refundido aprobado por el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril (BOE de 16 y*

17 de junio), por el adoptado mediante el Real Decreto legislativo 1/1992, de 26 de junio (BOE de 30 de junio), por la propia Ley 6/1998, por la posterior 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo (BOE de 29 de mayo) y, en fin, por el Texto Refundido surgido de esta última Ley y acordado por el Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio (BOE de 26 de junio). Ahora bien, como excepción, ha precisado que, en los casos en los que unos terrenos destinados a sistemas generales se encuentren clasificados como no urbanizables o carezcan de clasificación específica, procede valorarlos como urbanizables siempre y cuando se destinen a «crear ciudad», salvo que, por reunir los requisitos señalados por el legislador, su clasificación como urbanos resulte obligada (recuérdese el carácter reglado de la potestad del planificador en este punto)."

Si la infraestructura proyectada crea o no ciudad, circunstancia fáctica determinante para que terrenos clasificados como suelo no urbanizable puedan ser valorados como urbanizables, constituye una determinación que corresponde al Tribunal de instancia, cuya impugnación en casación debe realizarse mediante la acreditación de que la prueba practicada en orden a la creación de ciudad se ha realizado de forma irracional o arbitraria.

Pues bien, siendo elemento esencial para considerar que se crea ciudad que se acredite que la infraestructura se integra en la ciudad, tratándose en el caso de autos de una infraestructura ferroviaria de alta velocidad, mal cabe sostener con éxito que se ha infringido la doctrina sobre sistemas generales o que el Tribunal "a quo" ha valorado de forma ilógica o arbitraria la prueba practicada, cuando concluye que la infraestructura proyectada habilitante de la expropiación no crea ciudad.

En el mismo sentido: ***Fecha de Sentencia: 11/07/2012 Recurso Núm.: 3739/2009, Sentencia de 20 Ene. 2010, rec. 4405/2006.***

VII.6 Colegios

Sistema general Dotacional. Colegio.

Fecha de Sentencia: 26/06/2012 Recurso Núm.: 4704/2009

A la vista de esas posiciones de las partes es necesario dejar ya sentado que el suelo no urbanizable ha de ser valorado como urbanizable porque conforme al acuerdo del Pleno Municipal de 27 de octubre de 2005 -folio 15 del expediente- la finalidad de la expropiación era la de ejecutar una Actuación urbanística denominada "Homologación Sectorial Modificativa. Modificación Puntual número 8 del Plan General", así como una Actuación urbanística denominada "G-10.1", consistente en la ampliación del Colegio Público "Bonavista"; señalándose que la totalidad de los terrenos en que debería actuarse se encontraban adscritos a "Sistema General perteneciente a la red estructural del Municipio", si bien parte de los terrenos, conforme al planeamiento vigente, estaba clasificado como suelo urbano y parte como no urbanizable. Ahora bien, es indudable que, pese a los reparos que se hace por la representación municipal, la parte de los terrenos clasificados como no urbanizables, no podían considerarse como tal a los efectos de expropiación dado que, como se sostenía por los expropiados, la finalidad de la expropiación, del proyecto a que servía la misma, constituía una infraestructura que comportaba "crear ciudad", como claramente se deja constancia en las actuaciones e

incluso de la misma adscripción que de los mismos se hacía en el planeamiento, como se ha visto. Si ello es así, resulta indudable que los terrenos, por aplicación de lo establecido en el artículo 25 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, y la reiterada Jurisprudencia de esta Sala que lo interpreta, con abundante cita en los escritos de las partes; debían ser valorados como si de suelo urbanizable se tratase, porque claramente cabría concluir del hecho de que unos mismos terrenos sirvan para un mismo proyecto y que se integra en la trama urbana municipal, como se ha de concluir de los planos obrantes en el expediente, su clasificación difiera en la forma expuesta, afectando a la base de la ordenación urbanística que es la justa distribución de beneficios y cargas, viéndose afectados los terrenos clasificados como no urbanizable de una singularidad contraria a esa justa distribución. Y en este sentido ya ha declarado esta Sala en la sentencia de 29 de junio de 2011, dictada en el recurso de casación 952/2008, que *"la conocida doctrina de esta Sala relacionada con la valoración de terrenos destinados a sistemas generales viarios parte de la base de que los elementos dotacionales urbanísticos..., han de ser valorados, cuando de vías interurbanas se trata, prescindiendo de su calificación urbanística como terrenos urbanizables siempre que se dé el doble requisito... de que el suelo ocupado para la construcción de la vía de comunicación aparezca integrado en la red viaria municipal o prevista en el planeamiento correspondiente al municipio en que está localizado... Se trataba, por tanto, con dicha doctrina de hacer efectivo el principio de justa y equitativa distribución de los beneficios y cargas del planeamiento, de tal manera que el afectado por una actuación expropiatoria que se ve privado de la finca, no resultara perjudicado por dicha expropiación en beneficio del resto de propietarios que conservaban la titularidad de los terrenos ubicados en la zona, beneficiándose de la obra dotacional..."*.

VII.7 Dotación pública que no crea ciudad

Dotación pública que no crea ciudad. Fecha de Sentencia: 07/02/2012 Recurso Núm.: 5033/2008

En realidad, el único sustento de la postura mantenida por la recurrente son las afirmaciones del perito de que se trata de una dotación local por razón de su destino real o efectivo, que no por su calificación formal urbanística. Destino que consiste, según el relato del perito, en acoger ocasionalmente las celebraciones rocieras y servir en determinadas ocasiones para entrenamientos, competiciones ecuestres, acoso y derribo de reses, coleos, correderas, acampadas de carretas, guarda de animales y otras análogas, acompañando como prueba de estas afirmaciones algunos contratos de arrendamientos celebrados para estos fines, circunstancias éstas que en sí mismas no justifican la conclusión que se trata de imponer de que estamos en presencia de una dotación local al servicio del Municipio de Almonte, como acertadamente sostuvo la Sala de instancia.

Sirve también para rechazar la conclusión sostenida por la parte la finalidad perseguida por la propia actuación expropiatoria, que no se precisamente la de contribuir a *hacer ciudad* o *servir a la ciudad*, sino proteger el Parque Nacional de Doñana mediante la realización de determinadas obras de regeneración hídrica enmarcadas en el conjunto de actuaciones denominadas "Doñana 2005".

Si los terrenos están clasificados como suelo no urbanizable protegido con destino agrario y no reúnen las características propias de una dotación local,

ninguna infracción se ha producido de los preceptos que se invocan en el primer motivo de casación, pues es correcto el criterio seguido por el Jurado Provincial de Expropiación de Huelva, confirmado en la instancia, de valorar los terrenos con arreglo a su clasificación urbanística

VII. 8 Sistema general Parques y parques urbanos

Diferencia entre Parques que forman parte de los sistemas generales y defensa del medio ambiente. *Fecha de Sentencia: 21/09/2011 Recurso Núm.: 4258/2008*

La expropiación de las fincas a que se refiere este recurso es consecuencia del Plan Especial de Ordenación, Protección, Conservación y Mejora de la Península de la Torre, cuyo objetivo –según consta en la Memoria- es “...la ordenación del conjunto de interés cultural delimitado por el área de protección de la Torre de Hércules y su transformación en zona de uso y dominio público...” La Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Vivienda aprobó el 16 de abril de 1998 el Proyecto de Expropiación Forzosa para la ejecución del citado Plan Especial

La finalidad de la expropiación no es, por tanto, dotar de un elemento dotacional nuevo al ámbito urbano del municipio, sino justamente lo contrario, pues se trata de defender el área de protección de la Torre de Hércules.

La sentencia de esta Sala de 9 de marzo de 2005 (recurso 4739/2001), en un supuesto similar al presente, hacía una referencia al concepto que las normas urbanísticas nos ofrecen de la expresión sistemas generales, para lo que acudía al Reglamento de Planeamiento, aprobado por RD 2159/1976, de 23 de junio, que distinguía en su artículo 19, apartados b) y d), entre parques públicos y zonas verdes en proporción no inferior a 5 m² por habitante, que forman parte de los sistemas generales, porque por su vocación y destino crean ciudad, y las medidas para la protección del medio ambiente, conservación de la naturaleza y defensa del paisaje, elementos naturales y conjuntos urbanos e histórico artísticos, que no gozan de la consideración de sistemas generales.

Este mismo criterio ha sido seguido por sentencias posteriores de esta Sala, así de 27 de enero de 2010 (recurso 3132/05), 3 de febrero de 2010 (recurso 5334/01), 5 de mayo de 2010 (recurso 83/2007) y 1 de octubre de 2010 (recurso 3305/06), recaídas todas ellas en supuestos similares al presente, en el que no se trata de la creación de un auténtico parque urbano público, en el sentido del apartado b) del artículo 19 del Reglamento de Planeamiento citado.

En tales supuestos, hemos sostenido en las citadas sentencias, que la finalidad de la expropiación es precisamente la protección de un área determinada, por el alto valor que posee desde el punto de vista paisajístico y medioambiental, por lo que cabe afirmar que la expropiación sirve a la ciudad, en cuanto que garantiza que ese suelo, inmediato a ella, pero que no es ciudad, no va a ser construido, sino que por su valor paisajístico y medioambiental va a ser protegido y preservado, pero no crea ciudad, en el sentido a que se refiere al doctrina jurisprudencial que hemos recogido en el Fundamento de Derecho anterior.

Por tal razón, no es de aplicación en este supuesto la doctrina de los sistemas generales que invoca la parte recurrente y, en consecuencia, la valoración de los terrenos ha de ser acorde con la clasificación de “suelo no urbanizable de protección” que le otorgó el Plan General.

En el mismo sentido: **Tribunal Supremo, Sala Tercera, de lo Contencioso-administrativo, Sección 6ª, Sentencia de 21 Nov. 2011, rec. 5473/2008.**

Sistemas generales. Parques. Sirven a la ciudad pero no crean ciudad. Fecha de Sentencia: 03/02/2010 Recurso Núm.: 5334/2001, Fecha de Sentencia: 13/04/2005 Recurso Núm.: 5334/2001

Añadíamos a continuación en aquella sentencia que para alcanzar la solución correcta es preciso referirse al concepto que las normas urbanísticas nos ofrecen de la expresión sistemas generales, y para ello se hace preciso acudir al Reglamento de Planeamiento, Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, que, al establecer en el art. 19 las determinaciones de carácter general que deberán contener los Planes Generales de Ordenación Urbana, dispone en concreto en el apartado b) que contendrán la: "Estructura general y orgánica del territorio, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, por el sistema general de comunicación y sus zonas de protección; el de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes en proporción no inferior a cinco metros cuadrados por habitante, y el de equipamiento comunitario y para centros públicos" y en el d) las "medidas para la protección del medio ambiente, conservación de la naturaleza y defensa del paisaje, elementos naturales y conjuntos urbanos e histórico-artísticos, de conformidad, en su caso, con la legislación específica que sea de aplicación en cada supuesto", expresión que completa el art. 25 del mismo texto normativo al definir "los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio que establecerá el Plan General teniendo en cuenta el modelo de desarrollo urbano adoptado" y entre los que se concretan en el apartado c) "el sistema general de espacios libres constituido por: Parques urbanos públicos en proporción no inferior a cinco metros cuadrados de suelo por cada habitante, en relación al total de población prevista en el Plan. En estos parques sólo se admitirán aquellos usos compatibles con su carácter que no supongan restricción del uso público. - Áreas públicas destinadas al ocio cultural o recreativo, como parques deportivos, zoológicos, ferias y otras instalaciones análogas".

De ese precepto, y de los términos en los que se manifiesta, es obligado concluir que tienen la consideración de sistema general los parques urbanos públicos en tanto que forman parte de ese sistema general, ya que por su vocación y destino crean ciudad, de acuerdo con la expresión acuñada por esta Sala y Sección en las Sentencias a las que a seguido haremos referencia.

Así en Sentencias como las de 26 de febrero y 29 de abril de 2004, y en esta última, con cita de la Sentencia de 14 de febrero de 2003, hemos expuesto que "la valoración como suelo urbanizable de terrenos destinados a sistemas generales, ya vengán clasificados como no urbanizables, ya carezcan de clasificación específica, procede en aquellos supuestos en que estemos ante sistemas generales que sirvan para crear ciudad, lo que en el supuesto de la vía de comunicación es predicable de aquellas que integran el entramado urbano, pero no de las vías de comunicación interurbanas".

Arrancando de esa idea lo que hemos de averiguar es si a la expropiación del suelo de que se trata con las características que posee, y la clasificación que le otorga el Plan Especial de Protección del Paisaje del Clamores-Pinarillo, goza de esa consideración de sistema general, y, por ello, su valoración ha de hacerse como si de suelo urbanizable se tratase o, si por el contrario, y como pretende la Corporación segoviana, debe mantenerse a esos efectos su consideración de suelo no urbanizable y valorarse como tal.

Conviene recordar ahora para ello que el art. 19 del Reglamento de Planeamiento al enumerar las determinaciones generales que deben contener los Planes Generales de Ordenación Urbana se refiere en el apartado d) a las "medidas para la protección del medio ambiente, conservación de la naturaleza y defensa del paisaje, elementos naturales y conjuntos urbanos e histórico-artísticos, de conformidad, en su caso, con la legislación específica que sea de aplicación en cada supuesto", medidas que no gozan de la consideración de sistemas generales a los que se refiere el apartado b) del precepto citado.

El Plan General de Ordenación Urbana de Segovia de 1984 hacía referencia a esas determinaciones generales, y para su desarrollo aprobó el Plan Especial de Protección del Paisaje del valle del Clamores-Pinarillo, que no constituye un sistema general de espacios libres, en tanto que ese espacio no es un parque urbano público en el sentido que lo considera el apartado b) del art. 19 del Reglamento de Planeamiento. El Plan Especial de Protección del Paisaje del valle del Clamores-Pinarillo, y el suelo que lo integra y que fue objeto de expropiación, sirve a la ciudad pero no crea ciudad en el sentido al que se refieren nuestras Sentencias antes citadas.

Sirve a la ciudad, en tanto que garantiza que ese suelo, inmediato a ella, pero que no es la ciudad, no va a ser construido, y dado el alto valor que posee desde el punto de vista paisajístico y medioambiental, que le hace acreedor de una especial protección y preservación, asegura que va a gozar de la defensa, protección y amparo que le ofrece la recuperación de sus usos anteriores y el incremento y desarrollo de los destinos que le son propios. De ahí que resulte obvio que su valoración deba ser acorde con la clasificación que le otorgó el Plan General, sin que pueda equipararse a la pretendida de suelo no urbanizable, y sin que ese hecho vulnere el principio de equidistribución de beneficios y cargas que caracteriza al Derecho urbanístico.

Sistema general, parques. No crean ciudad cuando no se trata de parques urbanos. Fecha de Sentencia: 27/01/2010 Recurso Núm.: 3132/2005

Por ello, hemos negado en la sentencia de 21 de mayo de 2008, recogiendo el precedente de la de 9 de marzo de 2005, la aplicación de la citada doctrina a supuestos en que no se trata de la creación de un auténtico parque urbano público, en el sentido que lo considera el apartado b) del artículo 19 del Reglamento del planeamiento, por cuanto que la actuación expropiatoria y la implantación del sistema que con ella se realiza, sirve a la ciudad, pero no "crea ciudad" en el sentido al que se refiere la jurisprudencia sobre sistemas generales.

Parque urbano público. Sirve a la ciudad pero no crea ciudad. Fecha de Sentencia: 28/05/2012 Recurso Núm.: 2891/2009

Este mismo criterio ha sido seguido por sentencias posteriores de esta Sala, de 27 de enero de 2010 (recurso 3132/05), 5 de mayo de 2010 (recurso 83/2007), 1 de octubre de 2010 (recurso 3305/06) y 21 de septiembre de 2011 (recurso 4258/2008), recaídas todas ellas en supuestos similares al presente, en el que no se trata de la creación de un auténtico parque urbano público, en el sentido del apartado b) del artículo 19 del Reglamento de Planeamiento citado.

En tales supuestos, hemos sostenido que la finalidad de la expropiación es precisamente la protección de un área determinada, por el alto valor que posee desde el punto de vista paisajístico y medioambiental, por lo que cabe afirmar que la expropiación sirve a la ciudad, en cuanto que garantiza que ese suelo inmediato a ella, pero que no es ciudad, no va a ser construido, sino que por su valor paisajístico y medioambiental va a ser protegido y preservado, pero no crea ciudad, en el sentido a que se refiere la doctrina jurisprudencial que hemos recogido en este Fundamento de Derecho.

Por tal razón, no es de aplicación en este supuesto la doctrina de los sistemas generales que invoca la parte recurrente y, en consecuencia, la valoración de los terrenos ha de ser acorde con la clasificación de suelo rústico en la categoría de Protección Agrícola y de Elementos de Importancia Singular que le otorgó el Plan General.

VII.9 Sistema general. Depuradora

Sistema general. Depuradora. Fecha de Sentencia: 26/11/2012 Recurso Núm.: 990/2010

Como acertadamente argumenta la sentencia impugnada, lo que la doctrina jurisprudencial de esta Sala exige, para valorar el suelo no urbanizable como urbanizable por razón de su destino a sistemas generales, es que el sistema general tenga una trascendencia directa primordial en la propia ciudad, es decir, que sea un instrumento de desarrollo de la propia ciudad, y no se limite a un servicio a sus habitantes. Por tal razón, la sentencia impugnada concluye que en el presente caso es claro que el sistema general es una infraestructura al servicio de varias localidades, que no ayuda a crear ciudad, ni se integra en la malla urbana, y que ni siquiera puede decirse que ofrezca un servicio directo a los ciudadanos.

VII.10 Sistema general. Ciudad del transporte

Sistema general. Ciudad del transporte. Fecha de Sentencia: 03/10/2012 Recurso Núm.: 5129/2009

Pues bien, es criterio jurisprudencial constante de esta Sala que la mera proximidad a zonas clasificadas como suelo urbano o urbanizable no es indicio de que un determinado sistema general contribuya a crear ciudad, entre otras razones porque en algún lugar ha de hallarse la línea divisoria entre lo rústico y lo urbano. Lo determinante, más bien, es que el sistema general de que se trate esté llamado a

integrarse en la trama urbana o que sea condición para el desarrollo de la misma; circunstancias que, en el presente caso, no han quedado acreditadas. De aquí que efectivamente la sentencia impugnada haya injustificadamente dejado de aplicar el art. 26 LSV, por lo que el motivo segundo ha de ser estimado.

VII.11 Sistema general. Aeropuertos

Aeropuertos. Sistema general. Fecha de Sentencia: 17/07/2012 Recurso Núm.: 3695/2009

En concreto, y en lo que las infraestructuras aeroportuarias se refiere, la Sala, en las numerosas sentencias dictadas en relación con el proyecto de ampliación del aeropuerto de Madrid-Barajas, ha insistido una y otra vez en que la aplicación de la doctrina sobre sistemas generales descansa en último término en la contribución de éstos a crear ciudad. Concretamente, en dichas sentencias declaramos que la expresión "*sistemas generales que crean ciudad, como requisito imprescindible y determinante de la valoración como suelo urbanizable, la empleamos intencionadamente con objeto de evitar interpretaciones desorbitadas que no se corresponden con el sentido de nuestra jurisprudencia en la materia*"; subrayando a continuación que la "*...naturaleza de sistema general que tienen los sistemas de comunicaciones y, entre ellos, los aeropuertos, en la medida en que contribuyan a <<crear ciudad>>*", es la que permitirá la valoración como suelo urbanizable, como requisito imprescindible.

Y no podemos olvidar que desde la primera de aquellas sentencias de 3 de diciembre de 2002 ya destacamos que el Consejo de Ministros en su reunión de 31 de julio de 1992, al autorizar las obras de ampliación del aeropuerto de Madrid-Barajas, expresamente se refirió -según recogimos en sentencia de 21 de mayo de 2002 (rec. 80/98)- a la "*ordenación y puesta en valor urbanístico de la zona de desarrollo creada en torno a la ampliación del aeropuerto de Barajas con el fin de promover un entorno aeroportuario de servicios para la expansión de las áreas de actividad económica de Madrid*".

Precisamente por ello la Sala ha rechazado la aplicación de la valoración como urbanizable de terrenos afectados por obras aeroportuarias con carácter indiscriminado, negando tal posibilidad en las actuaciones derivadas del proyecto expropiatorio del aeropuerto de la provincia de Castellón, en sentencias de 13 de julio de 2010, 5 de marzo de 2012 y más recientemente, 22 de marzo de 2012 en la que, al resolver el recurso 1.520/2009 declaramos que no es correcta la aplicación que el recurrente hace de la doctrina de esa Sala en relación con los criterios de valoración de los sistemas de comunicación, pues no siempre los terrenos destinados a estos sistemas generales deben ser valorados en los procedimientos expropiatorios como si de suelo urbanizable se tratara, cuando su clasificación urbanística es de suelo no urbanizable, sino que dicha valoración sólo debe producirse en aquellos casos en los que la finalidad del sistema general, ya se trate de un sistema de comunicaciones o de otro tipo, sea la de contribuir a crear ciudad, matización que lógicamente es extensible a los sistemas aeroportuarios. Así se ha recogido, entre otras, en la sentencia de 16 de diciembre de 2008, 22 de abril de 2006 y 6 de junio de 2005.

Este mismo criterio ha sido también aplicado al proyecto de construcción del aeropuerto de Fuerteventura en sentencia de 5 de abril de 2011 -recurso 6041/2007-, en razón a las circunstancias concurrentes que justificaban, al igual que ocurría con el aeropuerto de Castellón, la no aplicación de la doctrina que equipara las obras del aeropuerto y de los terrenos afectados a efectos valorativos en la expropiación forzosa, como si se tratara de suelos urbanizables.

Y el mismo criterio ha sido aplicado en la amplia jurisprudencia de esta Sala sobre la construcción del aeropuerto de Burgos (Villafría). En las numerosas sentencias dictadas sobre este proyecto hemos declarado (sentencias, a título de ejemplo, de 5 de julio -recurso 6536/2009-, 18 de julio 2011 -recurso 6527/2009- y 7 de febrero de 2012 -recurso 1576/2010, 1944/2010 y 2059/2010- que se ha de atender a las circunstancias de cada caso en cuanto a su contribución a conformar la estructura urbana, las dotaciones municipales, integración en sus infraestructuras industriales, comerciales o de transportes, en definitiva y según expresión acuñada al efecto, su contribución a crear ciudad.

QUINTO.- Así pues, los requisitos exigibles para valorar los terrenos como urbanizables, según los criterios jurisprudenciales que acabamos de exponer, no son tan sólo los de que estén afectos a sistemas generales sino que, por las circunstancias concurrentes, se aprecie que los mismos contribuyen a crear ciudad, siendo, por tanto, necesario realizar en cada caso un examen de las circunstancias concurrentes para emitir un juicio sobre si los terrenos expropiados cumplen las indicadas condiciones a efectos de su tasación. De ahí que no quepa, como sucede en el supuesto examinado, trasladar, sin más, tales criterios establecidos en relación con un determinado proyecto expropiatorio a otro distinto, pese a la afinidad que entre ellos pueda existir, pues es claro que la posibilidad de configurar el sistema general, en nuestro caso aeroportuario, como elemento clave en el desarrollo planificado de la ciudad, exige la debida acreditación, debiendo atenderse a las circunstancias de cada caso en cuanto a su contribución a conformar la estructura urbana, las dotaciones municipales, integración en sus infraestructuras industriales, comerciales o de transportes, en definitiva, y según expresión acuñada al efecto, su contribución a crear ciudad.

En el mismo sentido: ***Fecha de Sentencia: 03/07/2012 Recurso Núm.: 3399/2009, Fecha de Sentencia: 17/07/2012 Recurso Núm.: 3690/2009***

Aeropuertos. Sistemas generales. Fecha de Sentencia: 27/03/2012 Recurso Núm.: 1421/2009

Para enfocar adecuadamente este problema, conviene partir de dos premisas. Por un lado, asiste plenamente la razón a la sentencia impugnada cuando dice que los aeropuertos no son siempre sistemas generales creadores de ciudad. Si bien ello ocurre con cierta frecuencia, no es menos claro que esta Sala nunca ha sostenido que la creación de ciudad sea inherente a la naturaleza y función propias de los aeropuertos. Así lo demuestran todas aquellas sentencias que, con respecto a instalaciones aeroportuarias diversas, han concluido que no había creación de ciudad en el sentido que a esta idea da la jurisprudencia. Véanse en este sentido, entre otras, nuestras sentencias de 9 de abril de 2010, 29 de marzo de 2011 y 5 de marzo de 2012. Por otro lado, una vez sentado lo anterior, hay que observar que la sentencia impugnada considera que, a la vista del material probatorio existente, el proyecto que legitima la

expropiación aquí examinada no se integra en la trama urbana y, en consecuencia, no cabe afirmar que cree ciudad.

Pues bien, a partir de estas dos premisas, este recurso de casación sólo habría podido prosperar demostrando que el presupuesto de hecho en que se apoya la sentencia impugnada es erróneo; es decir, que no es cierto que el mencionado proyecto no cree ciudad. Y esto habría exigido combatir la valoración de la prueba como arbitraria o ilógica, algo que no se hace en ninguno de los dos motivos admitidos. Así, debiendo estarse ahora a la apreciación de los hechos efectuada por la Sala de instancia, sólo cabe concluir que no se dan las condiciones para aplicar la doctrina jurisprudencial sobre valoración de suelo no urbanizable destinado a sistemas generales que crean ciudad.

Aeropuerto de Castellón y sistemas generales. Errónea aplicación del art. 25 de la Ley 6/98 en la redacción dada por la Ley 53/02. Fecha de Sentencia: 22/03/2012 Recurso Núm.: 1520/2009

En el caso concreto del aeropuerto de Castellón, a cuyo servicio están destinados los terrenos expropiados, esta Sala se ha pronunciado sobre la cuestión debatida en la sentencia de 9 de abril de 2010, recaída en recurso de casación para la unificación de doctrina nº 294/09, en la que se dijo:

"(...) Dicho todo esto, no cabe ignorar que existe la posibilidad de que ciertos aeropuertos, por su ubicación y por la finalidad para la que han sido construidos, no contribuyan a crear ciudad en el sentido arriba expuesto. Puede haber aeropuertos que no estén específicamente vinculados a una determinada ciudad o área metropolitana. Si esto ocurriera, habría que concluir que, como excepción a la regla general, ese aeropuerto no es una infraestructura que ayuda a la expansión de la ciudad y, por tanto, los terrenos rústicos expropiados para su construcción no habrán de ser valorados como si de suelo urbanizable se tratase.

Conviene observar, a mayor abundamiento, que precisamente por su peculiar ubicación, no existe la expectativa razonable de que la construcción del nuevo aeropuerto traiga consigo inmediatamente una transformación de su entorno en suelo urbanizable; y, siendo esto así, no hay riesgo de que se produzca una rotura del principio de equidistribución de beneficios y cargas, que es - no hay que olvidarlo- la razón de ser última de la jurisprudencia que obliga a valorar como suelo urbanizable los terrenos rústicos expropiados para la realización de sistemas generales que crean ciudad. Dicho de otra manera, la finalidad perseguida por esa jurisprudencia es evitar que personas cuyos terrenos han sido expropiados e indemnizados como suelo no urbanizable vean más tarde que, como consecuencia de la infraestructura que legitimó la expropiación, los terrenos próximos se transforman en suelo urbanizable con el consiguiente enriquecimiento de sus propietarios: si la infraestructura está llamada a modificar todo el entorno, el principio de equidistribución de beneficios y cargas derivados de la ordenación territorial exige que de dicha modificación se beneficien también los expropiados, y no sólo los propietarios de otros terrenos de la zona que no se vieron afectados por la expropiación. Dado que en el presente caso, por las razones antes expuestas, no hay riesgo de desequilibrio en la distribución de los beneficios y cargas derivados de la construcción del nuevo aeropuerto, no hay razón para valorar el terreno expropiado como si se tratase de suelo urbanizable."

VII.12 Depósito de residuos de demolición y construcción

**Construcción de depósito de residuos de demolición y construcción, Sistema general que sirve a la ciudad pero no crea ciudad. Fecha de Sentencia: 19/09/2012
Recurso Núm.: 5295/2009**

Frente a la motivación esencial de la sentencia recurrida relativa a que la actuación proyectada no tiene por finalidad crear ciudad, sino el de dar satisfacción a una necesidad medio ambiental cual es el tratamiento de los residuos de la construcción o demolición, en la que en definitiva se distingue el concepto de "crear ciudad" y el de servir a la ciudad, el motivo casacional nada argumenta al respecto, sin reparar en su formulación en que solo aquellas infraestructuras que por sus características contribuyen directamente a "crear ciudad" habilitan a valorar el suelo no urbanizable como urbanizable, circunstancia que obviamente no concurre en el caso de autos.

Sin cuestionar que el centro de recogida de residuos proyectado y que justifica el expediente expropiatorio supone un servicio o infraestructura básica de saneamiento para los 47 municipios de la Comunidad de Madrid, lo que ya nos revela su carácter supramunicipal, es de advertir que se trata de una instalación que si bien ha de servir a dichos municipios no solo no "crea ciudad" sino que además, por sus peculiares características, su ubicación adecuada es en suelo no urbanizable, circunstancia esta que impide apreciar el incumplimiento de la obligación de equidistribución de los beneficios y cargas del planeamiento, razón en que descansa la Jurisprudencia que posibilita valorar el suelo rústico como urbanizable.

**Construcción de depósito de residuos de demolición y construcción, Sistema general que sirve a la ciudad pero no crea ciudad. Fecha de Sentencia: 17/09/2012
Recurso Núm.: 5685/2009**

Como acertadamente argumenta la sentencia impugnada, lo que la doctrina jurisprudencial de esta Sala exige, al distinguir entre intereses generales y municipales, es que el sistema general tenga una trascendencia directa primordial en la propia ciudad, es decir, que sea un instrumento de desarrollo de la propia ciudad, y no se limite a un servicio a sus habitantes. Por tal razón, la sentencia impugnada concluye que en el presente caso es claro que el sistema general es una infraestructura al servicio de varias localidades, que no ayuda a crear ciudad, ni se integra en la malla urbana, y que ni siquiera puede decirse que ofrezca un servicio directo a los ciudadanos.

VII.13 Cocheras del Metro de Madrid

**Cocheras del Metro de Madrid. Crea ciudad. Fecha de Sentencia: 17/07/2012
recurso Núm.: 3802/2009**

A lo anterior debe añadirse que, si bien se trataba de un asunto relativo a una línea del Metro de Madrid distinta de la aquí considerada, la sentencia de esta Sala de 23 de septiembre de 2011 ya tuvo ocasión de exponer que esa clase de instalaciones no son ajenas, por su propia naturaleza, a la idea de sistemas generales que crean ciudad, expresándose en los siguientes términos:

<<Para determinar si se aplica la doctrina jurisprudencial sobre sistemas generales que crean ciudad obviamente se requiere que la obra proyectada, que

legítima la expropiación, constituya un sistema general que crea ciudad. Y para conocer si concurren ambos requisitos ha de estarse a cada caso en concreto, teniendo muy en cuenta las características y afectación que el sistema general proyectado presenta en el lugar expropiado.

Justificada la doctrina jurisprudencial en evitar la desigualdad de trato que supone que los propietarios de los terrenos expropiados reciban como justiprecio el calculado como suelo no urbanizable, cuando los titulares de terrenos próximos no afectados por la expropiación y como consecuencia de la ejecución del sistema general pueden ver pronto reclasificadas sus propiedades como suelo urbanizable, con el consiguiente aumento de valor, en efecto, tal como adelantamos, ha de estarse a las concretas circunstancias del caso.

En el supuesto enjuiciado la Administración no ofrece en el escrito de interposición del recurso de casación ninguna circunstancia fáctica que revele la bondad de su pretensión revocatoria de la sentencia de instancia (...).

Hecha la precedente puntualización respecto al posicionamiento de la Administración recurrente, debemos insistir en que frente a la consideración del Tribunal de instancia de que la obra proyectada legitimadora de la expropiación constituye un sistema general que crea ciudad, no se ofrece en el escrito de interposición del recurso de casación dato o circunstancia alguna que permita apreciar error por dicho Tribunal. Salvo la afirmación de que la obra proyectada no merece a su juicio la consideración de sistema general, realizada por cierto sin otro apoyo que el de una interpretación restrictiva del artículo 25 del Reglamento de Planeamiento, sin tener en cuenta que las instalaciones vinculadas que contempla dicho precepto no constituyen "numerus clausus", realmente no se observa en la argumentación del motivo nada que permita su acogimiento. A excepción de una mera opinión de que las cocheras del metro por su propia naturaleza no constituyen sistema general, nada se argumenta que sea atinente al caso. Por no reparar ni siquiera se repara en si el metro constituye un sistema general que crea ciudad.>>

Lo que es trasladable al presente caso en que, como se ha indicado, la Administración recurrente no ofrece al Tribunal motivo casacional eficaz para cuestionar la apreciación de la sentencia recurrida en cuanto nos encontramos ante un supuesto de sistema general que crea ciudad.

Y sin que a ello pueda oponerse la jurisprudencia sobre sistemas generales cuya infracción invoca la recurrente considerando que aquélla no es aplicable porque la infraestructura proyectada no supone una individualización arbitraria del suelo afectado pues, además de formularse defectuosamente dicha infracción ya que la recurrente se limita a transcribir parcialmente sendos pasajes de dos sentencias, pero no razona la concreta aplicación de las mismas al caso, atendiendo a las circunstancias del mismo y su correspondencia con los presupuestos de aplicación y los hechos contemplados en la jurisprudencia citada, tal como exige la doctrina de esta Sala (Sentencias de 10 de octubre de 2004 y 3 de marzo y 7 de abril de 2005, por todas), lo cierto es que los supuestos considerados en las sentencias invocadas no guardan similitud con el aquí examinado: así, la Sentencia de 24 de noviembre de 1998 se refiere a un proyecto expropiatorio para la construcción de una variante en la en la carretera MU-312, en tanto que la Sentencia de 27 de febrero de 2001 se refiere a la expropiación para la construcción de un centro penitenciario.

Este criterio ha sido reiterado en pronunciamientos posteriores relativos al mismo proyecto expropiatorio: es el caso de nuestras sentencias de 13 de diciembre de 2011 -recurso 4768/08- y 25 de enero -recurso 4817/08-, 13 -recurso 867/09-, 28 de marzo -recurso 1511/09- y 24 de abril de 2012 -recurso 1719/09-.

En el mismo sentido. ***Fecha de Sentencia: 27/06/2012 Recurso Núm.: 3317/2009, Fecha de Sentencia: 18/06/2012 Recurso Núm.: 3674/2009.***

VII.14 Cementerio de Valencia

Cementerio de Valencia. Crea ciudad. *Fecha de Sentencia: 19/06/2012 Recurso Núm.: 4595/2009*

Aplicando dichas consideraciones al Cementerio General de Valencia, se declara por la Sala que *"es evidente que el suelo expropiado para la ampliación del cementerio, dada su localización dentro del casco urbano de Valencia... debe considerarse como un sistema general que crea ciudad, ya que de lo contrario se produciría una indebida singularización del suelo expropiado. Ello es así por tratarse de una instalación que no es ajena al desarrollo urbano en cuanto que se integra en ella como elemento esencial, y por ello, en principio y dadas sus circunstancias concretas, su clasificación urbanística como "suelo no urbanizable" no impide que pueda valorarse como "suelo urbanizable...."."*

En el mismo sentido: ***09/04/2012 Recurso Núm.: 1746/2009***

VII.15 Encauzamiento río Llobregat. Sistema general supramunicipal

Sistema general supramunicipal. Puede crear ciudad. Encauzamiento río Llobregat. *Fecha de Sentencia: 19/06/2012 Recurso Núm.: 3053/2009, Fecha de Sentencia: 30/05/2012 Recurso Núm.: 2873/2009.*

Al respecto, conviene recordar que esta Sala ha señalado en múltiples ocasiones que el carácter supramunicipal de un determinado sistema general no excluye automáticamente que dicho sistema general contribuya a crear ciudad en el sentido establecido por la jurisprudencia; o sea, es posible que un sistema general supramunicipal constituya una condición necesaria para expansión del entramado urbano o se trate de una consecuencia inevitable del mismo. Cuando concurren estas circunstancias, el suelo no urbanizable expropiado para su ejecución debe ser valorado como si de suelo urbanizable se tratase, a fin de evitar la desigualdad de trato que se produciría con respecto a los propietarios de terrenos próximos no expropiados: éstos verían pronto sus terrenos transformados en suelo urbanizable como consecuencia de la ejecución del sistema general, mientras que los expropiados habrían recibido un justiprecio calculado con arreglo al criterio de valoración del suelo no urbanizable; lo que, en definitiva, supondría que el aumento de valor se habría producido sólo a costa de los expropiados.

Por otro lado, es el destino del suelo, de acuerdo con finalidad de la obra hidráulica a realizar y de su emplazamiento y entorno, el que debe determinar su clasificación, por lo que siendo la finalidad del sistema general a implantar el facilitar el futuro desarrollo de todas las infraestructuras urbanas del Delta, como son la ampliación del Puerto de Barcelona y sus zonas de actividades logísticas, la ampliación del

Aeropuerto del Prat, las actividades aeroportuarias asociadas, la Depuradora del Baix Llobregat y los accesos viarios y ferroviarios al puerto y aeropuerto, como reconoce la propia sentencia de instancia, no cabe más que concluir que el suelo objeto de expropiación tiene como finalidad la creación de un sistema general que sirve para crear ciudad, razón por la que no puede clasificarse dicho suelo como no urbanizable. Cuando se trata de implantar servicios para la ciudad no puede hacerse a costa del sacrificio singularizado de unos propietarios, de modo que, aunque el suelo afectado esté clasificado como rústico o no urbanizable, al encontrarse asignado a la estructura general de ordenación urbanística del municipio, de su red viaria y dotacional, debe estimarse como una obra de infraestructura básica adscribible al suelo urbano o urbanizable (por todas, Sentencias de 29 de abril de 2004 y 6 de febrero de 2008). Criterio que, por lo demás, es el seguido en las sentencias de esta Sala de fecha 13 de junio de 2011, dictadas, entre otros, en los recursos números 5080/07, 5163/07, 5469/07 y 135/08, en relación con el mismo proyecto expropiatorio.

En el mismo sentido: **Tribunal Supremo, Sala Tercera, de lo Contencioso-administrativo, Sección 6ª, Sentencia de 4 Jun. 2012, rec. 3324/2009.**

VII.16 Sistemas generales a partir de las Leyes 53/2002 y 10/2003

Sistemas generales a partir de la reforma de la Ley 6/1998 por las Leyes 53/2002 y 10/2003. Fecha de Sentencia: 21/12/2012 Recurso Núm.: 5910/2011

En efecto, la pervivencia de la doctrina de los sistemas generales a partir de la reforma de la Ley 6/1998 por las Leyes 53/2002 y 10/2003, ha sido tratada ya por esta Sala en numerosas sentencias, como es el caso de las dictadas en relación con la expropiación para la ampliación del Aeropuerto de Burgos (7-11-2011, 14-11-2011, entre otras muchas, o, más recientemente, la de 14-05-2012).

En la última de las citadas, como en todos los casos en que ha habido que resolver las controversias que han sido suscitadas con ocasión del referido proyecto expropiatorio, además de abordar y tratar la cuestión relativa a los presupuestos de aplicación de la referida doctrina, que por conocida y accesible para las partes, ello nos permite obviar aquí nueva explicación sobre la misma, se venía a afirmar la plena compatibilidad del texto resultante de la reforma operada en el artículo 25 de la Ley 6/98, mediante el artículo 104 de la Ley 53/2002, con la doctrina de origen jurisprudencial de la que venimos hablando aquí. Efectivamente, tanto en dicha sentencia, como también en otra posterior, la de 18 de julio de 2012 (rec. casación nº 4311/2009), se dice de manera literal que: "... así tras la reforma del año 2002, el artículo 25 de la Ley 6/1998 se hace eco de la jurisprudencia pronunciada por esta Sala sobre la materia; jurisprudencia que, ante el frecuente planteamiento de pretensiones de valoración como suelo urbanizable de los terrenos expropiados para la ejecución de infraestructuras, o implantación de servicios, supramunicipales, a pesar de estar aquéllos clasificados como no urbanizables, ha venido sosteniendo la necesidad de cualificar aquella conexión exigiendo para tales infraestructuras o servicios, más allá de su mera situación urbanística, su integración en el entramado urbano, en el sistema viario municipal, formando parte de su estructura y desarrollo, y, en definitiva, contribuyendo a crear ciudad. De este modo, no todos los terrenos expropiados para ejecutar tales infraestructuras o servicios tendrán que ser valorados como suelo urbanizable (o, en su

caso, urbano) como tampoco lo tendrán que ser necesariamente en toda la extensión de la infraestructura sino en un tramo o parte concreta de la misma siempre que en ellos concurren las características antes señaladas". Sobre la base de las anteriores consideraciones, razona las sentencias de esta Sala de 5 y 18 de julio de 2011 del siguiente modo: "... la aplicación en estos términos de dicha doctrina no desconoce ni es contraria a los criterios que se establecen en el referido art. 25 LSV en su nueva redacción sino que, partiendo de ellos y del fundamento que los inspira, viene a aplicarlos más allá de las previsiones formales del planeamiento, o en ausencia de las mismas, cuando es otra la realidad material de la situación en que se encuentran los terrenos expropiados. Y ello como una exigencia para la adecuada fijación de la indemnización que corresponde a la privación de bienes y derechos que, por mandato constitucional, debe responder al sacrificio patrimonial realmente sufrido y que, en otro caso, podría verse insatisfecha".

Y es que, como dijimos en la primera de las citadas, la de 14 de mayo de 2012, y antes en las de 5 y 18 de julio de 2011, "con esta nueva redacción del precepto en cuestión se trata de establecer la necesaria conexión entre las infraestructuras y servicios de carácter supramunicipal con el planeamiento urbanístico que, como se ha dicho, ha de tenerse presente como criterio de valoración de los terrenos expropiados para la ejecución de aquéllos. Es decir, la clasificación del suelo por el que discurren o en el que se ubican las infraestructuras o servicios supralocales, o su inclusión en un concreto ámbito de gestión, representan el nexo de unión entre tales infraestructuras y planeamiento. De este modo, el legislador ha plasmado en la norma positiva, regulando sus bases y efectos, la necesidad de conciliar la doble perspectiva desde la que pueden contemplarse las repetidas infraestructuras y sistemas supramunicipales, ya que, estando previstas en el correspondiente instrumento de ordenación -cuyo ámbito espacial y objetivo de aplicación es limitado- se proyectarán, sin embargo, de manera simultánea en un ámbito territorial superior al del propio instrumento que los recoja. No olvida, con ello, el legislador de 2002 que tanto las infraestructuras y sistemas supralocales se articulan asimismo a través de instrumentos ajenos al planteamiento, de ámbito sectorial, aunque concertadamente tengan reflejo en el mismo lo cual, según dijimos en nuestra STS de 1 de diciembre de 2008 (Rec. Cas. 5033/2005), citada por otras posteriores como la de 29 de junio de 2010 (Rec. Cas. 4276/2006), responde "a las exigencias de un principio de gran calado en nuestro sistema jurídico: el de coordinación, que exige acomodar el planeamiento municipal a las determinaciones de los instrumentos de ordenación de superior alcance territorial, en cuanto prevean dotaciones e infraestructuras supralocales que hayan de implantarse o discurrir por el término municipal".

En el mismo sentido: ***Fecha de Sentencia: 31/10/2012 Recurso Núm.: 7023/2009, Fecha de Sentencia: 12/12/2012 Recurso Núm.: 504/2010***

Aplicación al caso de las previsiones del art. 25 de la Ley 6/98, en la redacción dada por el art. 104 de la Ley 53/2002. Fecha de Sentencia: 22/02/2012 Recurso Núm.: 200/2009

Esta cuestión ha sido ya examinada por esta Sala en situaciones similares, siendo un ejemplo de ello la reciente sentencia de fecha 30 de septiembre de 2011, recurso 6316/07 en la que se resuelve lo que sigue:

"El artículo 25 de la Ley 6/1998, en su redacción originaria, señalaba, como criterio general de valoración, que el suelo se valorará según su clase y situación, en la forma establecida en los artículos siguientes. Se consagraba así lo que constituye una regla general en nuestro ordenamiento jurídico consistente en que los terrenos deben tasarse con arreglo a su clasificación urbanística. No obstante, es cierto que la jurisprudencia ha establecido como excepción a la regla general anterior que, en los casos en los que unos terrenos destinados a sistemas generales se encuentren clasificados como no urbanizables o carezcan de clasificación específica, procede valorarlos como urbanizables siempre y cuando se destinen a crear ciudad, salvo que, por reunir los requisitos señalados por el legislador, su clasificación como urbanos resulte obligada.

La Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social, proporcionó una nueva redacción a este precepto, añadiendo un apartado segundo cuyo tenor literal es el siguiente:

2. La valoración de los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, autonómico o estatal, tanto si estuvieran incorporados al planeamiento urbanístico como si fueran de nueva creación, se determinará, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley, según la clase de suelo en que se sitúen o por los que discurren.

No obstante, en el supuesto que el planeamiento urbanístico los haya adscrito o incluido en algún ámbito de gestión, a los efectos de su obtención a través de los mecanismos de equidistribución de beneficios y cargas, su valoración se determinará en función del aprovechamiento de dicho ámbito, conforme a lo dispuesto en los artículos siguientes.

Indudablemente el último párrafo incorporaba al ordenamiento jurídico, con matizaciones, la doctrina jurisprudencial antes reseñada pues limitaba la doctrina relativa a la valoración de los sistemas generales a los casos en los que el suelo adscrito a los mismos estuviese incluido en algún ámbito de gestión urbanística.

Por otra parte, la Disposición Transitoria Quinta de la Ley 6/1998 señala que en los expedientes expropiatorios serán aplicables las disposiciones sobre valoración contenidas en la Ley siempre que no se haya alcanzado la fijación definitiva del justiprecio en vía administrativa. Esta norma, por tanto, obliga a los Jurados a aplicar los criterios de valoración de la Ley 6/1998 incluso en aquellos procedimientos expropiatorios iniciados con anterioridad a su entrada en vigor, norma que modula o matiza cuando menos el mandato contenido en el artículo 36 de la Ley de Expropiación Forzosa de que las tasaciones se efectuarán con arreglo al valor que tengan los bienes o derechos expropiables al tiempo de iniciarse el expediente de justiprecio.

La cuestión controvertida que se muestra en este litigio versa sobre la interpretación que debe darse a la previsión transitoria recogida en la disposición quinta de la Ley 6/1998 de retrotraer sus criterios valorativos a expropiaciones iniciadas con anterioridad a su entrada en vigor. Se discute si dicho mandato retroactivo es aplicable exclusivamente en relación a los criterios valorativos contenidos en el texto originario de dicha ley, que es el que incorporaba la norma transitoria, o bien puede extrapolarse el mandato a futuro, autorizando la aplicación

retroactiva de todos aquellos nuevos criterios valorativos que pudieran incorporarse en reformas sucesivas de la Ley, como es la producida por la Ley 53/2002.

Tanto el Jurado como la Sala aceptan y hacen suya esta segunda interpretación, en tanto que la parte se opone a ella alegando que vulnera el mandato general de irretroactividad contenido en el art. 2.3 del Código Civil. Esta es la razón de ser de los dos primeros motivos de casación, centrado el primero en la infracción del art. 25 de la Ley 6/1998, y el segundo en la infracción de su Disposición Transitoria Quinta.

Esta cuestión no es nueva para esta Sala. Ya en la sentencia de 11 de diciembre de 2006 (Rec. 343/2003) que señaló que el art. 25.2 de la Ley 6/98, según la redacción dada por la Ley 53/2002, no es temporalmente aplicable a la valoración de aquellos suelos cuya expropiación se hubiera iniciado con anterioridad a su entrada en vigor, doctrina confirmada por la sentencia de 9 de abril de 2010 (Rec. 294/2009) dictada en un recurso de casación para la unificación de doctrina.

En cuanto a la virtualidad de la Disposición Transitoria Quinta de la Ley 6/1998, esta Sala ha declarado en la sentencia de 11 de enero de 2006 (Rec. 2967/2002) que su mandato de retroactividad no se extiende a las modificaciones de la Ley operadas con posterioridad".

VIII. COSTES DE URBANIZACION

VIII.1 VPO y costes de urbanización

Valor según VPO. Incluidos gastos de urbanización. Fecha de Sentencia: 06/06/2012 Recurso Núm.: 3066/2009

No obstante, la Sala de instancia se detiene en su razonamiento, como hemos visto anteriormente, en la cuestión de los costes de urbanización que deben ser aplicados. La Sala explica que resulta procedente realizar los cálculos para obtener el valor de repercusión por el denominado sistema objetivo, sistema que consiste fundamentalmente en utilizar como referencia inicial para hallar dicho valor de repercusión los precios de las viviendas de protección oficial, en aquellos casos en que no existen en la zona referencias concretas de mercado sobre precios de vivienda libre. Pues bien, la Sala de instancia señala que a dichos precios oficiales se le aplica un porcentaje del 15 o 20% para obtener el valor de repercusión, según que en el término municipal (Móstoles) existan más o menos de 500 viviendas de protección oficial (art. 2 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de diciembre, sobre valoración catastral), procediendo en este caso para el cálculo el porcentaje del 20% por tratarse Móstoles de un municipio de más de 500 viviendas protegidas, sin que proceda el descuento de los gastos de urbanización por entenderse incluidos en dicho porcentaje.

Este modo de proceder de la Sala de instancia es conforme con la jurisprudencia de esta Sala pues ya desde la Sentencia de 5 de febrero de 2003 (RC 8453/1998), posteriormente seguida por otras muchas, el valor de repercusión del suelo calculado sobre un porcentaje del precio de venta del metro cuadrado útil de viviendas de protección oficial de acuerdo con el artículo 2 del Decreto 3.148/1.978 incluye los costes de urbanización, pues como en dicha sentencia se explica, al establecer el

Decreto 3.148/78 que el valor de los terrenos, sumado al total importe del presupuesto de obra de urbanización, no podrá exceder del 15% de la cifra que resulte de multiplicar el precio de venta del m² de superficie útil por la superficie útil de las viviendas y demás edificaciones protegibles, presupone que ésta se construye sobre un suelo urbanizado y así en el porcentaje de repercusión del suelo del 15% se incluyen ya los costes de urbanización; por ello si dichos gastos de urbanización se dedujeran del valor de repercusión del suelo el precio se vería reducido en una cifra irreal por no haberse obtenido el valor de repercusión mediante el empleo del método residual, sino a través de un porcentaje tasado en el que se incluyen aquellos costes, de manera que en estos casos entendemos que el valor de repercusión es del 15% incluido los gastos de urbanización como esta Sala también declaró ya en sus Sentencias de 29 de abril y 3 de junio de 1.999. Por otro lado es evidente que las disposiciones del Decreto 3.148/1.978 de 10 de noviembre se vienen usando por la jurisprudencia para hallar el justiprecio de suelos urbanizables, o urbanos carentes de adecuada o suficiente urbanización, en los que resulta razonable, por ajustarse a la realidad, un valor de repercusión del suelo del 15% siempre que, como prevé el artículo 2 del Decreto 3.148/78 se incluyan los gastos de urbanización, pues en el caso de suelos con una trama urbana plenamente consolidada en que no sea preciso acometer obras de urbanización de clase alguna ese porcentaje de repercusión resultaría manifiestamente improcedente por alejado del auténtico valor de urbanístico del terreno. Así lo ha afirmado esta Sala junto con la Sentencia antes citada de 1 de abril de 2.000, en la de 1 de julio del mismo año y reiterado en la de 22 de mayo de 2.000 entre otras.

En el mismo sentido: **TS, Sala Tercera, de lo Contencioso-administrativo, Sección 6ª, S de 23 Mar. 2011; rec. 6334/2007, Sentencia de 14 de mayo de 2012, recurso nº 6994/2010.**

VPO y costes de urbanización. Fecha de Sentencia: 17/12/2012 Recurso Núm.: 4865/2011

La desestimación del primer motivo de casación, implica el reconocimiento de la corrección jurídica de la aplicación que realiza la Sala del método objetivo. Ello hace que difícilmente pueda tenerse por incumplido un presupuesto o requisito, el de la deducción de los costes de urbanización, que se predica respecto del método residual dinámico, pero no respecto del finalmente aplicado por la Sala sentenciadora. Esta Sala de casación debe acoger ahora la motivación que ofrece la Sala de instancia en ese sentido, cuando dice que, pese a tenerlos en cuenta, tales gastos, los derivados de los costes de transformación del suelo, aparecen ya computados en la fijación de los módulos de vivienda de protección pública que son objeto de aplicación, de suerte que no procede nueva aplicación de los mismos. Sobre el particular, el Tribunal de instancia no hace sino aplicar el propio artículo 2 del Decreto 3148/1978, y conforme al mismo, deben entenderse tales costes ya incluidos en el cálculo, de suerte que su deducción posterior, determinaría una minoración injustificada, derivada de descontar dos veces el mismo concepto. La operación realizada por la sentencia aquí impugnada resulta, pues, plenamente ajustada a la doctrina que se deriva precisamente de nuestra sentencia de 5 de febrero de 2003 (rec. cas. Nº 8453/1998), posteriormente seguida, entre otras, en la de 30 de enero de 2007 (rec. nº 9388/2003). De este modo, el motivo debe ser también desestimado.

Valor según VPO. Incluidos gastos de urbanización. Fecha de Sentencia: 06/06/2012 Recurso Núm.: 3066/2009

No obstante, la Sala de instancia se detiene en su razonamiento, como hemos visto anteriormente, en la cuestión de los costes de urbanización que deben ser aplicados. La Sala explica que resulta procedente realizar los cálculos para obtener el valor de repercusión por el denominado sistema objetivo, sistema que consiste fundamentalmente en utilizar como referencia inicial para hallar dicho valor de repercusión los precios de las viviendas de protección oficial, en aquellos casos en que no existen en la zona referencias concretas de mercado sobre precios de vivienda libre. Pues bien, la Sala de instancia señala que a dichos precios oficiales se le aplica un porcentaje del 15 o 20% para obtener el valor de repercusión, según que en el término municipal (Móstoles) existan más o menos de 500 viviendas de protección oficial (art. 2 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de diciembre, sobre valoración catastral), procediendo en este caso para el cálculo el porcentaje del 20% por tratarse Móstoles de un municipio de más de 500 viviendas protegidas, sin que proceda el descuento de los gastos de urbanización por entenderse incluidos en dicho porcentaje.

Este modo de proceder de la Sala de instancia es conforme con la jurisprudencia de esta Sala pues ya desde la Sentencia de 5 de febrero de 2003 (RC 8453/1998), posteriormente seguida por otras muchas, el valor de repercusión del suelo calculado sobre un porcentaje del precio de venta del metro cuadrado útil de viviendas de protección oficial de acuerdo con el artículo 2 del Decreto 3.148/1.978 incluye los costes de urbanización, pues como en dicha sentencia se explica, al establecer el Decreto 3.148/78 que el valor de los terrenos, sumado al total importe del presupuesto de obra de urbanización, no podrá exceder del 15% de la cifra que resulte de multiplicar el precio de venta del m² de superficie útil por la superficie útil de las viviendas y demás edificaciones protegibles, presupone que ésta se construye sobre un suelo urbanizado y así en el porcentaje de repercusión del suelo del 15% se incluyen ya los costes de urbanización; por ello si dichos gastos de urbanización se dedujeran del valor de repercusión del suelo el precio se vería reducido en una cifra irreal por no haberse obtenido el valor de repercusión mediante el empleo del método residual, sino a través de un porcentaje tasado en el que se incluyen aquellos costes, de manera que en estos casos entendemos que el valor de repercusión es del 15% incluido los gastos de urbanización como esta Sala también declaró ya en sus Sentencias de 29 de abril y 3 de junio de 1.999. Por otro lado es evidente que las disposiciones del Decreto 3.148/1.978 de 10 de noviembre se vienen usando por la jurisprudencia para hallar el justiprecio de suelos urbanizables, o urbanos carentes de adecuada o suficiente urbanización, en los que resulta razonable, por ajustarse a la realidad, un valor de repercusión del suelo del 15% siempre que, como prevé el artículo 2 del Decreto 3.148/78 se incluyan los gastos de urbanización, pues en el caso de suelos con una trama urbana plenamente consolidada en que no sea preciso acometer obras de urbanización de clase alguna ese porcentaje de repercusión resultaría manifiestamente improcedente por alejado del auténtico valor de urbanístico del terreno. Así lo ha afirmado esta Sala junto con la Sentencia antes citada de 1 de abril de 2.000, en la de 1 de julio del mismo año y reiterado en la de 22 de mayo de 2.000 entre otras.

VIII.2 Ambitos de reforma, renovación o mejora urbana

Deducción de gastos de urbanización. Procede en los supuestos de ámbitos de gestión que tengan por objeto la reforma, renovación o mejora urbana a no ser que ya se hubiera tenido en cuenta en su totalidad en la determinación de los valores de las ponencias. *Fecha de Sentencia: 30/10/2012 Recurso Núm.: 475/2010*

Ello no obstante, el motivo en todo caso no puede prosperar pues, en cuanto a la deducción de los gastos de urbanización, ésta procede en los supuestos contemplados por el artículo 28.2 LSV de ámbitos de gestión que tengan por objeto la reforma, renovación o mejora urbana, cual es el caso, como expresamente señala el número 5 de este precepto; y sin que por los recurrentes se haya acreditado la excepción que contiene este apartado en el sentido de que no procederá dicha deducción si la misma ya se hubiera tenido en cuenta en su totalidad en la determinación de los valores de las ponencias.

Igualmente el inciso final del propio artículo 30 LSV dispone que *"en el supuesto de suelos urbanos sujetos a operaciones de reforma interior, renovación o mejora urbana, se deducirán asimismo los costes adicionales que estas operaciones puedan conllevar"*, por lo que esta Sala, en sentencias 16 de junio de 2011 (recurso 3551/2007) y 28 de febrero de 2012 (recurso 461/2009), ha admitido que en la valoración de fincas objeto de expropiación en ejecución de un Plan Especial para la renovación o mejora urbana, es procedente la aplicación de los costes de urbanización derivados de la ejecución de dicho Plan.

VIII.3 Suelo urbano consolidado

Suelo urbano consolidado. Gastos de urbanización. *Fecha de Sentencia: 13/06/2012 Recurso Núm.: 3326/2009*

Sin embargo, en el presente caso, nos encontramos con un suelo urbano consolidado, según se desprende de la documental aportada a las actuaciones (fotografías y planos que constan en expediente administrativo y en las actuaciones de instancia), no incluido en ningún ámbito de actuación urbanística y con la condición de solar, sin que conste urbanización pendiente, por lo que no procede la deducción de los citados gastos de urbanización, quedando además acreditado por la documental existente, que se han abonado liquidaciones giradas por el Ayuntamiento en concepto de contribuciones especiales para la urbanización de lo que parece el entorno de las fincas expropiadas, lo que supondría la participación de las recurrentes en las cargas de urbanización que le fueron imputables.

Suelo urbano consolidado. Deducción de gastos de urbanización. Procedencia en los supuestos de ámbitos de gestión que tengan por objeto la reforma, renovación o mejora urbana. *Fecha de Sentencia: 10/05/2012 Recurso Núm.: 2318/2009*

En relación con la supuesta improcedencia de la deducción de los costes de urbanización debemos recordar que aún tratándose el suelo expropiado de suelo urbano consolidado está sometido a un proceso de reforma, renovación y mejora urbana, proceso que constituye precisamente el fundamento de la propia expropiación. La queja no puede ser atendida y basta para rechazarla la lectura del art. 30 de la Ley de régimen del Suelo y Valoraciones de 1998 que establece que *"el valor total determinado por aplicación al aprovechamiento correspondiente de valores de repercusión, se*

deducirán, cuando proceda, los costes de urbanización precisa y no ejecutada, y los de su financiación, gestión y, en su caso, promoción, así como los de las indemnizaciones procedentes, según las normas o determinaciones de este carácter contenidas en el planeamiento o en el proyecto de obras correspondiente o, en su defecto, los costes necesarios para que el terreno correspondiente alcance la condición de solar. En el supuesto de suelos urbanos sujetos a operaciones de reforma interior, renovación o mejora urbana, se deducirán asimismo los costes adicionales que estas operaciones puedan conllevar." Siendo el objeto de la expropiación, como hemos anticipado, la ejecución de un Plan Especial que tiene por objeto la renovación o mejora urbana, la aplicación de los costes de urbanización derivados de la ejecución de dicho Plan no puede ofrecer duda alguna a tenor del precepto que acabamos de transcribir.

En el mismo sentido: **Fecha de Sentencia: 09/05/2012 Recurso Núm.: 2712/2009, Fecha de Sentencia: 04/04/2012 Recurso Núm.: 1672/2009, Fecha de Sentencia: 02/04/2012 Recurso Núm.: 1666/2009**

IX INDEMNIZACIONES

IX.1 Inclusión dentro del justiprecio de las indemnizaciones a las que haya lugar.

Inclusión dentro del justiprecio de las indemnizaciones a las que haya lugar. Sentencia de 26 Jul. 2012, rec. 6070/2011.

“TERCERO.- (...). Como es sabido, el justiprecio representa el valor del bien o derecho expropiado. De aquí se sigue que los perjuicios que se hayan podido causar como consecuencia de la ejecución del proyecto que legitima la expropiación no constituyen, en puridad, objeto del justiprecio, sino que habrán de ser indemnizados - siempre que concurren las condiciones para ello- por el cauce de la responsabilidad patrimonial de la Administración. Dicho esto, la jurisprudencia de esta Sala viene entendiendo , básicamente por razones de economía procesal, que es posible reclamar la inclusión en el justiprecio de las indemnizaciones debidas por perjuicios que, aun siendo distintos de la privación del bien expropiado, sean consecuencia de la expropiación. Para expresarlo con mayor precisión, es criterio jurisprudencial que la indemnización de los perjuicios dimanantes de la expropiación puede ser reclamada, junto con el justiprecio, en el procedimiento expropiatorio y, en su caso, en el recurso contencioso-administrativo sobre ese justiprecio. Véanse en este sentido, entre otras, las sentencias de esta Sala de 7 de abril de 2001 , 19 de enero de 2002 y 30 de enero de 2007 .

Conviene añadir, para disipar cualquier posible duda, que no asiste la razón la Sala de instancia cuando, a fin de desviarse del mencionado criterio jurisprudencial, afirma que en el presente caso los perjuicios no derivan directamente de la expropiación, sino que son consecuencia de la decisión de la Administración competente para la realización de la obra pública del discurso de la vía del tren y derivado de ello la supresión del paso a nivel . La pérdida del paso a nivel es ciertamente consecuencia del trazado de la línea ferroviaria establecido por la Administración; pero no hay que olvidar que dicho trazado es uno de los elementos esenciales del proyecto que legitima la expropiación -donde se halla la causa expropiandi - y es, por tanto, determinante de los bienes afectados por aquélla. En otras palabras, no es lógicamente posible desligar

el trazado de la obra pública para cuya ejecución se expropia el terreno de la expropiación misma.

De todo ello se sigue que la doctrina ajustada a derecho es la recogida en la sentencia de contraste, por lo que este recurso de casación para la unificación de doctrina debe prosperar.”.

En el mismo sentido: **STS, Contencioso sección 6 del 07 de Julio del 2009 (ROJ: STS 4519/2009) Recurso: 467/2006**

IX.2 Derivadas de la legislación de carreteras

Indemnización limitaciones derivadas de la legislación de carreteras. Fecha de Sentencia: 18/12/2012 recurso Núm.: 2335/2010

Por último, en relación con el tema de las limitaciones y servidumbres derivadas de la legislación sobre carreteras, reseñar que la recurrente se limita a una mera alusión que ni tan siquiera puede considerarse propiamente alegación del motivo. Ello no obstante, con tal proceder introduce una confusión conceptual que es necesario aclarar en los siguientes términos: una cosa es la indemnización por demérito, que viene determinada en función de la efectiva depreciación de la finca como consecuencia del perjuicio real ocasionado por la expropiación, perjuicio que necesariamente ha de acreditarse y, en su caso, indemnizarse conforme a los criterios de valoración de ese demérito, tal y como acabamos de exponer; y otra bien distinta la relativa a la constitución de las servidumbres y limitaciones que establece la legislación sobre carreteras, que por no entrañar una privación singular de derechos o intereses legítimos no son indemnizables (Sentencias de 19 de enero de 1997 -recurso de casación 3863/1993-; 9 de enero de 1998 -recurso de casación 1841/1994-, 25 de marzo de 2011 -recurso de casación 6448/06- y 14 de febrero de 2012 -recurso de casación 6135/08-).

En el mismo sentido: **Fecha de Sentencia: 17/07/2012 Recurso Núm.: 4227/2009**

Indemnización de servidumbres derivadas de la legislación de carreteras. Fecha de Sentencia: 16/05/2012 Recurso Núm.: 2177/2009

Al tratarse el supuesto examinado de un terreno rústico o no urbanizable, las limitaciones derivadas de la zona de influencia constituyen una limitación del dominio derivado de la legislación de carreteras, pues con arreglo al artículo 22.4 de la Ley 25/98, solo será indemnizable la ocupación de la zona de servidumbre y los daños y perjuicios que se causen por su utilización; ello claro está sin perjuicio de las peculiaridades que se presenten cuando de suelo urbanizable se trate, cuestión ésta que es ajena al presente recurso en el que, como se ha dicho, estamos ante una expropiación de terreno no urbanizable.

Por ello, al incluir la sentencia, con base en el informe pericial, una indemnización por razón de la mera sujeción del resto del terreno no expropiado a dichas limitaciones, se infringen los preceptos invocados en la interpretación que de ellos ha realizado esta Sala, que ha fijado un criterio constantemente mantenido en el sentido de que la zona de servidumbre a ambos lados de las carreteras y autopistas -de veinticinco metros de ancho en el caso de éstas últimas- se halla impuesta por el

artículo 22 de la citada Ley de Carreteras; pero la imposibilidad casi absoluta de edificar que ello implica no es indemnizable cuando de terrenos rústicos se trata, porque no existe un derecho a edificar en suelo no urbanizable.

En el mismo sentido: *Fecha de Sentencia: 14/02/2012 Recurso Núm.: 6135/2008.*

IX.3 Indemnizaciones derivadas de expropiación parcial

Expropiación parcial de una finca; facultad discrecional de la Administración. Artículo 23. No confundir con la indemnización por demérito del artículo 46 de la LEF. Sentencia de 24 de Octubre del 2011 Recurso: 2637/2008 (ROJ: STS 6953/2011)

|

“TERCERO.- (...). Ante todo, es menester que nos pronunciamos sobre el alcance que tiene el ejercicio de la facultad de expropiación de la totalidad de la finca que reconoce el artículo 23 de la Ley de Expropiación forzosa a la Administración. Como hemos dicho en diversas sentencias, no puede obligarse a la Administración a la expropiación total si el interés público no la legitima, sino que, teniendo carácter discrecional el acoger o no la petición que formule el expropiado en este sentido, si se demuestra que concurren los requisitos previstos en el artículo 23 de la Ley de Expropiación Forzosa (carácter antieconómico de la explotación del resto de la finca) y la Administración no concede la expropiación total, se producirá el efecto prevenido en el artículo 46 de la misma Ley , con arreglo al cual « en el supuesto del artículo 23 , cuando la Administración rechace la expropiación total se incluirá en el justiprecio la indemnización por los perjuicios que se produzcan a consecuencia de la expropiación parcial de la finca» (sentencias, entre otras de 19 junio 1987 y 28 abril 1990).

Esta indemnización no tiene que referirse necesariamente al valor íntegro del resto de la finca no expropiado, aun cuando no cabe excluir que pueda alcanzarlo (sentencia de 4 de mayo de 1994, recurso número 2726/1991).

La impugnación de la denegación por la Administración de la expropiación total cuando se alega que concurren los presupuestos del artículo 23 de la Ley de Expropiación Forzosa no permite al tribunal contencioso-administrativo más que pronunciarse sobre la pertinencia o no del derecho indemnizatorio de acuerdo con lo acreditado respecto a los deméritos o perjuicios que pudieran ocasionarse en la finca por la expropiación parcial siempre que hagan antieconómica su conservación o utilización al destino para el que venía siendo utilizada (sentencia de 4 de mayo de 1995, recurso número 4265/1991).

El justiprecio, sin embargo, en el que se incluya la indemnización declarada pertinente por este concepto, corresponde fijarlo al jurado de expropiación forzosa y no, por ende, a la Administración en el momento de resolver ni al Tribunal al fiscalizar la resolución por la que se accede o se rechaza la solicitud de expropiación total (sentencia de 21 de febrero de 1995, recurso número 6322/1991).

La indemnización por el concepto de resultar antieconómica la conservación por el propietario del resto de la finca no expropiada, dada la especificidad del título que da lugar a ella, no debe confundirse con la indemnización por demérito del resto de la finca que acarree la expropiación, y que entra dentro de los perjuicios indemnizables con carácter general. (STS de 18 de noviembre de 1997, recurso nº 4067/93).”

**Demérito de la finca por expropiación parcial. Fecha de Sentencia: 03/12/2012
Recurso Núm.: 1242/2010**

Es un principio general contenido en el artículo 1 LEF, reiteradamente proclamado por la jurisprudencia de esta Sala, que la indemnización del expediente expropiatorio debe compensar no sólo la pérdida del bien, sino asimismo los demás perjuicios o consecuencias dañosas que el propietario experimente con ocasión de la privación coactiva de la propiedad.

Entre tales perjuicios se encuentra la depreciación o demérito que sufre la finca como consecuencia de la expropiación parcial, respecto de la parte no expropiada, cuya explotación, sin llegar a ser antieconómica, puede experimentar una minusvaloración en su aprovechamiento.

En relación con estos casos, la jurisprudencia de esta Sala, recogida entre otras en sentencias de 9 mayo 1994 (recurso 2905/1991), 25 de noviembre de 1997 (recurso 1455/92), 17 de mayo de 1999 (recurso 12095/1991) y 26 abril 2005 (recurso 5586/2001), viene manteniendo que en los supuestos de expropiación parcial de una finca, “el demérito de la porción de finca restante, producido como consecuencia directa de la expropiación, debe ser compensado adecuadamente mediante una indemnización proporcionada al perjuicio.”

Ahora bien, así como la jurisprudencia de la Sala es unánime al incluir en el justiprecio los perjuicios que ocasione la expropiación parcial respecto de la porción no expropiada, sin embargo, no existe tal unanimidad a la hora de fijar un concreto y único método de valoración del perjuicio, pues como señalan las STS de 9 de mayo de 2001 (recurso 3689/2000) y 15 de mayo de 2001 (recurso 3399/2000), la determinación del perjuicio se deja al prudente arbitrio de los Tribunales, que suelen recurrir a la fijación de un porcentaje, normalmente sobre el valor de la parte no expropiada de la finca, pero sin que pueda considerarse ilícito que el Tribunal aplique el porcentaje sobre el valor de la parte expropiada, pues como se ha dicho, la LEF no predetermina un método de cálculo, siendo lo verdaderamente esencial el establecimiento de una indemnización proporcionada al perjuicio real.

Así resulta de las dos STS que acabamos de citar, que establecen:

...lo que la LEF (art. 46) previene es únicamente esto: que “se incluirá en el justiprecio la indemnización por los perjuicios que se produzcan a consecuencia de la expropiación parcial de la finca», pero no establece método alguno para calcular el monto de esa indemnización. Ha sido la jurisprudencia la que ha creado ese método de aplicar un porcentaje cuya determinación se deja al prudente arbitrio (arbitrio decimos, no arbitrariedad) del Tribunal. Y en uso de esa libertad estimativa los porcentajes aplicados pueden ser –y de hecho han sido– muy variados. Por ejemplo: el 12,25% (STS de 22 de marzo de 1993 [RJ 1993, 1810]), el 25% (STS de 16 de noviembre de 1984 [RJ 1984, 5778] y STS de 19 de noviembre de 1997 [RJ 1997, 8574]), el 50% (STS, de 20 de abril de 1983 [RJ 1983, 2015]), e incluso el 90% (STS de 12 de diciembre de 1984 [RJ 1984, 6101]).

Por lo que hace a la superficie sobre la que ese porcentaje ha de girarse, suele ser la de la parte de finca no expropiada. E incluso, nuestra Sala tiene dicho que ésa es la fórmula más adecuada (así en la STS de 22 de marzo de 1993).

Sin embargo, y precisamente porque la ley no impone un concreto método para valorar el demérito, lo verdaderamente esencial es que se reconozca «una indemnización proporcionada al perjuicio real» (como dice la STS de 19 de noviembre de 1997). Y porque esto es así, y porque la ley no establece ningún otro límite al ejercicio de la potestad estimativa del juzgador, es perfectamente lícito que, atendiendo a las circunstancias del caso, el Tribunal decida girar el porcentaje que ha tomado sobre el valor de la superficie expropiada, en vez de girarlo sobre el valor de la superficie sobrante.

A la vista de lo anterior, no cabe apreciar la infracción de la jurisprudencia que denuncia la parte recurrente, pues como se ha visto esta Sala no estima ilícito, a efectos de la cuantificación de los perjuicios ocasionados por la expropiación parcial, el método de aplicar un porcentaje sobre el valor de la superficie expropiada, sino que considera que lo relevante es el establecimiento de una indemnización proporcionada al perjuicio real, lo que en este caso no se ha cuestionado.

En el mismo sentido: **Fecha de Sentencia: 09/07/2012 Recurso Núm.: 4688/2009**

Indemnización por expropiación parcial. Fecha de Sentencia: 17/07/2012 Recurso Núm.: 4227/2009

La Ley de Expropiación Forzosa, establece que en su artículo 46 que "se incluirá en el justiprecio la indemnización por los perjuicios que se produzcan a consecuencia de la expropiación parcial de la finca", pero no establece método alguno para calcular el monto de esa indemnización. Ha sido la jurisprudencia la que ha creado ese método de aplicar un porcentaje cuya determinación se deja al prudente arbitrio (arbitrio decimos, no arbitrariedad) del Tribunal. Y en uso de esa libertad estimativa los porcentajes aplicados pueden ser - y de hecho han sido - muy variados. Por ejemplo: el 12,25% (STS de 22 de marzo de 1993) el 25% (STS de 16 de noviembre de 1984 y STS de 19 de noviembre de 1997; el 50% (STS, de 20 de abril de 1983), e incluso el 90% (STS de 12 de diciembre de 1984). Por lo que hace a la superficie sobre la que ese porcentaje ha de girarse, suele ser la de la parte de finca no expropiada.

IX.4 Denegación de solicitud de expropiación total

Denegación de solicitud de expropiación total. Sentencia de 30 de Junio del 2009, Recurso: 7159/2005 (ROJ: STS 4248/2009)

“UNDÉCIMO.- Queda sólo por analizar la cuestión relativa a la indemnización solicitada por daños derivados de la denegación de expropiación total. Hay que tener presente que, si bien el art. 46 LEF establece que debe incluirse en el justiprecio "la indemnización por los perjuicios que se produzcan a consecuencia de la expropiación parcial de la finca", dicha indemnización no es automática. Esos perjuicios deben existir y ser acreditados, lo que no ha ocurrido en el presente caso. A mayor abundamiento, no cabe ignorar que el reconocimiento de expectativas urbanísticas compensa con creces

los hipotéticos perjuicios que, en cuanto terreno simplemente rústico, haya podido sufrir la parte no expropiada de la finca.”

Denegación de solicitud de expropiación total. Carácter discrecional.

STS, Contencioso sección 6 del 24 de Octubre del 2011 (ROJ: STS 6953/2011)

Recurso: 2637/2008 |

“TERCERO.- (...). Ante todo, es menester que nos pronunciemos sobre el alcance que tiene el ejercicio de la facultad de expropiación de la totalidad de la finca que reconoce el artículo 23 de la Ley de Expropiación forzosa a la Administración. Como hemos dicho en diversas sentencias, no puede obligarse a la Administración a la expropiación total si el interés público no la legitima, sino que, teniendo carácter discrecional el acoger o no la petición que formule el expropiado en este sentido, si se demuestra que concurren los requisitos previstos en el artículo 23 de la Ley de Expropiación Forzosa (carácter antieconómico de la explotación del resto de la finca) y la Administración no concede la expropiación total, se producirá el efecto prevenido en el artículo 46 de la misma Ley , con arreglo al cual « en el supuesto del artículo 23 , cuando la Administración rechace la expropiación total se incluirá en el justiprecio la indemnización por los perjuicios que se produzcan a consecuencia de la expropiación parcial de la finca» (sentencias, entre otras de 19 junio 1987 y 28 abril 1990).

Esta indemnización no tiene que referirse necesariamente al valor íntegro del resto de la finca no expropiado, aun cuando no cabe excluir que pueda alcanzarlo (sentencia de 4 de mayo de 1994, recurso número 2726/1991).

La impugnación de la denegación por la Administración de la expropiación total cuando se alega que concurren los presupuestos del artículo 23 de la Ley de Expropiación Forzosa no permite al tribunal contencioso-administrativo más que pronunciarse sobre la pertinencia o no del derecho indemnizatorio de acuerdo con lo acreditado respecto a los deméritos o perjuicios que pudieran ocasionarse en la finca por la expropiación parcial siempre que hagan antieconómica su conservación o utilización al destino para el que venía siendo utilizada (sentencia de 4 de mayo de 1995, recurso número 4265/1991).

El justiprecio, sin embargo, en el que se incluya la indemnización declarada pertinente por este concepto, corresponde fijarlo al jurado de expropiación forzosa y no, por ende, a la Administración en el momento de resolver ni al Tribunal al fiscalizar la resolución por la que se accede o se rechaza la solicitud de expropiación total (sentencia de 21 de febrero de 1995, recurso número 6322/1991).

La indemnización por el concepto de resultar antieconómica la conservación por el propietario del resto de la finca no expropiada, dada la especificidad del título que da lugar a ella, no debe confundirse con la indemnización por demérito del resto de la finca que acarree la expropiación, y que entra dentro de los perjuicios indemnizables con carácter general. (STS de 18 de noviembre de 1997, recurso nº 4067/93).”

IX.5 Recursos mineros

IX.5.1 Recursos mineros Sección A)

Derecho a indemnización, como justiprecio expropiatorio, por pérdida de recursos mineros con ocasión de expropiación de suelos que contienen recurso de este tipo: dependerá de la causa de la expropiación y la naturaleza de los recursos. Sentencia de 10 Jul. 2012, rec. 5529/2009

“TERCERO.- (...). Lo anterior hace innecesario ya analizar la cuestión que suscita el escrito de contestación del Sr. Abogado del Estado, en orden que la doctrina jurisprudencial en que se sustenta la demanda viene referida a la privación del potencial minero, haya sido o no concedida su explotación al titular del terreno, con ocasión de la expropiación para la explotación minera, pero no cuando la expropiación tiene una finalidad distinta a ésta, como es en lo que nos ocupa la ejecución del trazado del Tren de Alta Velocidad.

Doctrina jurisprudencial de la que son ejemplo las Sentencias de 19-VII-2007 TS3^a - antes citada - y 23-IV-2003 Sec. 6^a TS3^a, al traer causa la expropiación para la explotación del yacimiento que existe en el subsuelo de las fincas en beneficio de un tercero, o la Sentencia de 25-IV-2005 del TSJ País Vasco que dio lugar a la Sentencia de 19-VII-2006 Sec. 6^a TS3^a: «Lo esencial a estos efectos no es que la explotación de los recursos haya sido o no concedida a la beneficiaria de la expropiación, sino la propia naturaleza de los recursos, porque si se trata de recursos de la Sección A, es incuestionable el derecho del propietario a su indemnización, en tanto que si se trata de recursos de la Sección C, carece de derecho alguno el propietario del suelo al tratarse de bienes de dominio público tal y como establece la STS de 20 de marzo de 2002 anteriormente citada.

Por lo demás el derecho a la indemnización por la pérdida de tales recursos se reconoce por la doctrina jurisprudencial en supuestos en los que la expropiación tiene como causa la autorización administrativa de explotación de los recursos minerales a un tercero titular de la necesaria actividad industrial que lo posibilite, pero no en los supuestos en que la finalidad sea de distinta naturaleza, como por ejemplo para la constitución de un parque natural, o la ejecución de una carretera. En tales supuestos, el justiprecio no comprende la pérdida potencial de la explotación de los recursos de la Sección A, salvo que se acredite que en efecto se hallan en explotación.»

Así, únicamente para el supuesto de atender que la demandante ostentaba ciertamente un derecho preferente a la obtención de la autorización de explotación en aquellas zonas, cabría el enjuiciamiento en relación aquella doctrina que reputa que cuando la expropiación trae causa en finalidad distinta a la explotación del yacimiento minero no procede incluir en el justiprecio el valor potencial de los recursos de la Sección A), salvo que contara con autorización de explotación y se hallara efectivamente en explotación o en tiempo para su implantación, supuesto en el que se pronuncia también la Sentencia de 29-XI-2005 Sec.6^o TS3^a, afirmando que aún cuando el derecho de explotación corresponde al titular del terreno, para su explotación es necesaria la correspondiente autorización de explotación que no se acredita que haya sido ni siquiera solicitada, y las Sentencias de 7-XI- 1995 (con cita de S. 18-X-1993 y 11-II-1995) y 22-VII-1999 Sec.6^a TS3^a.

Pues bien, a la vista de esos razonamientos, en realidad lo que se viene a cuestionar en el recurso es la conclusión a que llega la Sala de instancia sobre la reclamación que se hacía por los expropiados en relación con la ampliación de la indemnización por la imposibilidad de ampliación de la explotación de los recursos de la Sección A, conforme se había solicitado; ampliación que la Sala rechaza y los recurrentes en

casación combaten con la irregular referencia a vulneración de la Jurisprudencia y por la vía del error "in procedendo"; cuando lo procedente habría sido combatir la valoración de las pruebas documentales a las que se hace permanente referencia en el motivo y a la procedencia de excluir la posibilidad de explotación que es el "hecho" que la Sala toma en consideración; en vez de articular un debate ficticio sobre la violación de la Jurisprudencia de la Sala que no se acaba de comprender.

Derecho potencial o posibilidad de explotación de áridos. Sección A). Fecha de Sentencia: 20/11/2012 Recurso Núm.: 812/2010.

En este punto, y así lo apuntan los recurrentes, es cierto que yerra la sentencia impugnada al considerar que para reconocer el derecho a una compensación económica cuando la expropiación afecte al derecho potencial o posibilidad de explotación de áridos es preciso una autorización previa de la Administración a tal efecto, pues ello supone desconocer reiterada jurisprudencia de esta Sala que reconoce al propietario de un terreno apto para una explotación minera el derecho a obtener una compensación económica cuando la expropiación afecte al derecho potencial o posibilidad de explotación minera, esto es, aún cuando no exista autorización o concesión otorgada o no se haya concedido el permiso de explotación (sentencias de 20 de octubre de 1999, 4 de diciembre de 2007 y 24 de febrero de 2009, entre otras).

Ahora bien, no hay que olvidar que la sentencia continúa razonando que "*...debe recordarse que los aprovechamientos de productos de la sección A) son de escasa rentabilidad, lo que explica que no exista explotación económica de tal naturaleza sobre los terrenos*". Para añadir más adelante que "*... Ciertamente, en este caso, la obra misma para la que se expropia, genera un mercado que puede hacer rentable la explotación minera; pero ese mayor valor no puede incluirse en la valoración*". Con cita expresa del artículo 36 de la LEF, la Sala de instancia declara que esa mayor rentabilidad que pudiera apreciarse lo sería en todo caso como consecuencia de la propia obra que legitima la expropiación, y sabido es que con arreglo a dicho precepto hemos declarado que no cabe incorporar al justiprecio las plusvalías derivadas, precisamente, del proyecto que legitima la actuación (por todas, Sentencias de 30 de septiembre de 1998 -casación 970/94-, 5 de julio de 2006 -casación 1911/03- y 1 de diciembre de 2008 -casación 5033/05-).

Valoración recursos mineros del grupo A) Fecha de Sentencia: 26/06/2012 recurso Núm.: 4942/2009

Pues bien, con tales premisas hemos de comenzar por delimitar concretamente que es lo que ha de ser objeto de valoración porque se mantienen posturas contrarias por ambas partes -más en los informes de las hojas de aprecio que en las alegaciones en el proceso- respecto de lo que ha sido la posición de la Jurisprudencia. En relación con ello debemos partir de que estos recursos, que en palabras del artículo 3 de la Ley de Minas de 1973 se caracterizan por su "*escaso valor económico y comercialización geográficamente restringida*", corresponden al dueño de la propiedad privada en que se ubiquen; ello comporta, a efectos de valoración, que no puedan ser valoradas conforme a la regla contenida en el artículo 41 de la Ley de Expropiación Forzosa, porque tales recursos no están sujetos a concesión sino a la autorización previa para su explotación por el propietario como una potestad dominical. Ello comporta que la valoración de tales recursos se integrará en el valor del terreno y a ello se hace referencia por la

Jurisprudencia cuando tales recursos, existiendo, no están en explotación. En ese supuesto, una reiterada Jurisprudencia -sentencias de 20 de marzo y 27 de febrero de 2012 y de 14 de mayo de 2010, dictadas en los recursos 372/2009; 1149/2009 y 4686/2006- viene declarando que la valoración de estos recursos ha de calcular en función de un porcentaje -entre el 10 y el 30 por 100- *"del valor potencial de los beneficios netos de la explotación, en función de las circunstancias del caso"*. En este sentido se declara en la sentencia de 18 de febrero de 2009 (recurso de casación 2471/2005), con cita de otras anteriores, que la valoración de estos recurso exige discriminar porque, en definitiva, de lo que se trata es *"de ajustar la valoración real del inmueble expropiado, atendiendo al valor del suelo rústico y al de la explotación de los recursos minerales de que es susceptible, teniendo en cuenta... la incompatibilidad de la explotación simultánea de aprovechamientos agrícolas y del minero y es la razón de tal planteamiento que la jurisprudencia señala el referido arco de porcentaje... según las circunstancias del caso, como integrante del justiprecio junto al valor del suelo en su estado natural..."*

Muy distinto es el caso en que se trate de una explotación ya efectiva de tales recursos, porque en tales supuestos, la Jurisprudencia viene estableciendo una regla de valoración bien diferente. En efecto, a tales supuestos se refiere la sentencia de 24 de febrero de 2009 -recurso de casación 2471/2005- en la que, tras contemplar aquella otra posibilidad de explotación eventual de los recursos, se declara *"...Distinto es el caso en el que, como el que aquí se examina, para la fijación del justiprecio de la finca expropiada no se atiende a la suma valor del inmueble en su naturaleza rústica y aprovechamiento agrícola y a la explotación de recursos minerales de que es susceptible la finca y que corresponden al propietario, es decir, del grupo A), sino que se tiene en cuenta este último aprovechamiento en cuanto representa el valor del inmueble, atendiendo a la productividad o beneficio de la explotación de tales recursos mineros, que puede fijarse, como ya se refleja en la sentencia de 12 de julio de 2001 en relación con un yacimiento de áridos, atendiendo a un tanto por ciento del valor real de los materiales existentes al momento de la expropiación, conjugando los datos de potencial productividad, como la calidad del material, las características del terreno, costes empresariales, tiempo de explotación y previsiones de futuro"*. En definitiva y como se declaraba en la sentencia de 11 de marzo de 1985, en aquel primer supuesto el mineral *"no era más que una posibilidad, no una realidad actual y efectiva; mas en este caso, las fincas no tienen destino ni aprovechamiento agrícola, sino que forman parte de una explotación para la extracción de arcilla, con destino a la industria cerámica de la sociedad constituida para esos fines, y la valoración ha de efectuarse teniendo en cuenta, la cosa y el derecho de que en realidad se priva al expropiado y que constituye el objeto de la expropiación; por lo que los acuerdos del Jurado, en cuanto dan como precio de esta privación del yacimiento de arcilla, el valor que efectivamente tiene in situ y sin añadir los gastos de extracción y explotación, que no se realizan, es la adecuada a la calidad de los bienes y derechos expropiados"*.

A la vista de esas distintas opciones resulta evidente que en el caso de autos nos encontramos con esta segunda opción de una explotación efectiva de los recursos que, como ya hemos visto, se realiza por un tercero a quien el propietario transmitió su derecho de explotación, en concreto al recurrente. Ello obliga a determinar el justiprecio en función precisamente del valor del bien en función del valor bruto del resto del recurso minero existentes, como se declara en la mencionada sentencia, con cita de 21 de noviembre de 2001 -recurso de casación 1857/1997- a que se remite.

La conclusión de lo expuesto es que ha de reconocerse que la determinación del justiprecio debe realizarse en función del material susceptible de continuar en explotación y que se haya visto afectado por la obra pública, que es como se determina en el informe que se hace en la hoja de aprecio de la propiedad e incluso en el mismo acuerdo del Jurado.

En el mismo sentido: *Fecha de Sentencia: 14/05/2010 Recurso Núm.: 4686/2006, Fecha de Sentencia: 03/11/2010 Recurso Núm.: 874/2007*

Indemnización como titular de explotación de minerales de la sección A. No cabe conceder indemnización por privación de un derecho de arrendamiento a la actora, la cual, no era titular de un contrato arrendaticio. Fecha de Sentencia: 03/11/2010 Recurso Núm.: 874/2007

Contrariamente a lo que el recurrente afirma, la Administración tuvo como parte a la actora como titular de una autorización de explotación de minerales de la sección A, sin que ello suponga en modo alguno que tal condición le atribuye un derecho de arrendamiento sobre el suelo objeto de expropiación, que seguía perteneciendo a la Junta vecinal de Lamadrid y, por las razones expuestas por la sentencia recurrida, no cabe por tanto conceder indemnización por privación de un derecho de arrendamiento a la actora, la cual, evidentemente, no era titular de un contrato arrendaticio rústico siendo su único derecho la eventual explotación de minerales de la sección A existentes sobre el terreno, que seguía perteneciendo a la Junta vecinal, que no obtenía por la cesión del derecho de explotación una renta arrendaticia sino un canon en función del mineral extraído, lo que impide la aplicación de los preceptos invocados por el recurrente que por ello no han sido infringidos.

IX.6 Restitución de bienes

Improcedencia de optar entre la restitución de los bienes o el pago del justiprecio mas el 25%. Fecha de Sentencia: 25/09/2012 recurso Núm.: 1153/2009

Comenzando por este último, se alega por la recurrente la incongruencia cometida por la sentencia recurrida cuando permite a la actora del proceso de instancia y expropiada optar por la devolución de los bienes con reconocimiento de indemnización, que se fijará en ejecución de sentencia ó por la indemnización consistente en el justiprecio fijado por el Jurado, más un 25 % a cargo de la Administración del Estado.

El motivo casacional ha de ser estimado, por cuanto que, efectivamente, ni procede condicionar la indemnización a la imposibilidad de restitución de los bienes a la que se condena a la beneficiaria, dado que las partes están conformes en la imposibilidad de dicha devolución en el proceso de instancia y así resulta de las alegaciones en esta casación formuladas, ni resulta procedente tampoco dejar al arbitrio de la parte la opción por la sustitución de la devolución in natura por una indemnización consistente, bien en el valor de los bienes en el momento en que se aprecie la imposibilidad de devolución o bien en una indemnización consistente en el valor

asignado por el Jurado, más el 25% que deberá correr éste a cargo de la Administración expropiante.

Como hemos resuelto ya en sentencias de 12 de junio de 2012, en el recurso de casación 4179/2009 y 27 de junio de 2012 (rec. casación 3331/2009), la citada opción resulta improcedente y, en consecuencia, exclusivamente procedería la concesión de la indemnización por el valor asignado por el acuerdo del Jurado, más el 25%, que deberá correr a cargo de la Administración como el Tribunal de instancia apreció, sin que la responsabilidad de la Administración expropiante declarada por el Tribunal de instancia haya sido cuestionada por su representante procesal.

IX.7 Vía de hecho

IX.7.1 Circunstancias en las que tiene lugar

Vía de hecho. Circunstancias en las que tiene lugar. Fecha de Sentencia: 22/03/2012 Recurso Núm.: 788/2009

La jurisprudencia de este Tribunal Supremo ha apreciado la existencia de una vía de hecho cuando se prescinde del procedimiento legalmente establecido o de sus requisitos sustanciales, concretamente cuando falta la declaración de utilidad pública o interés social, cuando las obras comienzan sin el cumplimiento de las formalidades legales exigidas para la ocupación de los bienes expropiados o cuando se ocupa un bien que no está incluido en la relación de bienes y derechos expropiados.

Nada de esto ha ocurrido en el caso que juzgamos.

Vía de hecho y declaración de nulidad del expediente expropiatorio. Sentencia de 5 de Diciembre del 2011, Recurso: 5678/2008, (ROJ: STS 8248/2011)

“**CUARTO.-** (...). En efecto, la jurisprudencia de esta Sala que se recoge en las sentencias citadas por el recurrente, entre otras las de fechas 4 de marzo de 2000 (recurso 6843/1994), 27 de enero de 2011 (recurso 4007/1996) y 8 de junio de 2002 (recurso 1047/199) , establece que las consecuencias de la declaración de nulidad del expediente expropiatorio, en los casos en los que resulte imposible reponer la situación a su estado primitivo por estar íntegramente ejecutada la obra, no son la retroacción de dicho expediente a su iniciación, sino la indemnización de los daños y perjuicios que se le han causado al propietario con la ocupación ilegal de sus bienes, siempre que existan elementos de juicio para fijarla, y se ha venido calculando dicha indemnización en atención al justiprecio debido más un veinticinco por ciento.”

Procedencia de indemnización por vía de hecho en un 25%. Fecha de Sentencia: 25/09/2012 recurso Núm.: 1229/2009

Como hemos recordado en sentencia de 15 de octubre de 2008, el reconocimiento de indemnización en caso de vía de hecho que se produce a consecuencia de la actuación expropiatoria declarada irregular, se ha efectuado directamente por la Sala cuando ante ésta se solicitaba la revisión del acuerdo del Jurado y se cifraba por parte del expropiado

en un 25% de dicho justiprecio la compensación por la privación de la propiedad por vía de hecho, sin que esa solución pueda ser analizada como correspondiente en todos los casos a la indemnización procedente en la sustitución de la devolución de la finca por la ilegal actuación de la Administración cuando exista vía de hecho, ya que en este supuesto, y conforme a lo dispuesto en el artículo 105.2 de la Ley de la Jurisdicción, lo procedente en términos estrictamente jurídicos sería la compensación, de haberse realizado ya la obra sobre el terreno expropiado, del derecho del expropiado a obtener la devolución de la finca de que se vio privada ilegalmente y que se sustituye por una indemnización compensatoria de esa privación del bien y referida, naturalmente, a la fecha en que dicha imposibilidad se aprecia por el Tribunal. Todo ello, y además, con la indemnización de los perjuicios derivada de la desposesión de la finca efectuada por la ocupación en vía de hecho y traducida en los intereses legales desde el momento en que se produjo dicha ocupación y con referencia al valor que entonces la finca tuviere.

Es cierto que esta Sala ha venido reconociendo una compensación del 25% resultante de la indemnización por vía de hecho, siendo necesario resaltar, como recordamos en aquella sentencia de 15 de octubre de 2008, que ello ha sido cuando el objeto del recurso estaba referido al acuerdo valorativo del Jurado y siempre que así se hubiera solicitado por parte de la se vio privada ilegalmente de sus bienes, al objeto de evitarle la promoción de un nuevo proceso, sin que en definitiva sea correcto entender que con carácter general la indemnización por la vía de hecho haya de cifrarse en el 25% del justiprecio y ello, entre otras cosas, porque apreciada una vía de hecho, no existe tal justiprecio como compensación por la pérdida de la propiedad del bien, al no existir en realidad una auténtica expropiación forzosa.

Abono del 25% por vía de hecho, no se impugna el justiprecio. Fecha de Sentencia: 25/07/2012 Recurso Núm.: 3243/2009

Cuestión distinta es si procede o no el abono del 25% del importe fijado como justiprecio por entender la recurrente que la Administración ocupó la finca sin tramitar el preceptivo expediente expropiatorio.

Sobre tal cuestión, la Sentencia de instancia se pronuncia sobre una posible desviación procesal al no haber alegado en vía administrativa la existencia de una posible nulidad del expediente expropiatorio.

A tal efecto, es de tener en cuenta que, en el presente caso, no es objeto de impugnación la resolución del Jurado fijando el justiprecio de la finca expropiada, a través de la cual podría hacerse valer cualquier motivo de nulidad del expediente de expropiación, y en consecuencia, solicitar el incremento del justiprecio en un 25% como consecuencia de la existencia de una posible vía de hecho por parte de la Administración expropiante. El objeto del presente recurso es únicamente la desestimación presunta de la solicitud de que el importe del justiprecio abonado indebidamente a la Comunidad de Propietarios Las Chapas, se le abone a la recurrente por ser la titular del bien expropiado, razón por la cual no se puede entrar a examinar la legalidad del expediente expropiatorio a los efectos de examinar si procede o no la pretensión del incremento de un 25% del importe del justiprecio interesada.

En los casos de vía de hecho e imposibilidad de devolución. Fijación de una indemnización equivalente al valor que tengan los terrenos ocupados

indebidamente por la Administración en la fecha en que dicha imposibilidad se aprecia por el Tribunal. Fecha de Sentencia: 22/02/2012 Recurso Núm.: 6226/2008

Sobre este particular litigioso que se hace valer con la formalización del segundo motivo casacional, esta Sala viene reconociendo que lo procedente, conforme a lo dispuesto en el art. 105.2 de la Ley de la Jurisdicción, en los casos de vía de hecho e imposibilidad de devolución, es fijar una indemnización equivalente al valor que tengan los terrenos ocupados indebidamente por la Administración en la fecha en que dicha imposibilidad se aprecia por el Tribunal, es decir en el momento de la sentencia, y que a la indemnización así fijada se le puede añadir otra cuando se acredite la existencia de perjuicios derivados de la indebida ocupación de los terrenos. En este sentido nos hemos pronunciado, entre otras muchas, en la sentencia de 15 de octubre de 2008 (RC 2671/2007).

Como la Sentencia de instancia se aparta de este criterio jurisprudencial y refiere la valoración a un momento anterior, el de la ocupación efectiva de los bienes, debe ser casada y acogido el motivo alegado por la parte.

(...)Indemnización que debe consistir en el abono del valor de los terrenos en la fecha de la sentencia -20 de mayo de 2008- puesto que es en esa fecha en la que se declara la imposibilidad de devolución y por tanto su sustitución por el señalamiento de la indemnización. A este fin los terrenos han de valorarse conforme a las circunstancias concurrentes en el momento de dictarse la sentencia y con el aprovechamiento que les correspondería a los mismos teniendo en cuenta que si éste no apareciera fijado en el planeamiento habrá de estarse, dada su condición de sistema general, al de las fincas más representativas del entorno sin que dicha valoración de los terrenos pueda de antemano condicionarse a ningún método valorativo distinto al que resulte de la libre apreciación del Tribunal de instancia en ejecución de sentencia.

IX.8 Plantaciones

Valoración conjunta de suelo y plantaciones. Fecha de Sentencia: 24/09/2012 Recurso Núm.: 6070/2009

SEXTO.- El segundo motivo del recurso considera infringido el artículo 31.1 de la Ley 6/98, que establece que las plantaciones se valorarán con independencia del suelo.

El artículo 31.1 de la Ley 6/98, establece la regla de que “...*las plantaciones, sembrados, obras e instalaciones que existan en el suelo, salvo que por su carácter de mejoras permanentes hayan sido tenidas en cuenta en la determinación del valor del terreno se valorarán, con independencia del mismo...*”

El citado precepto permite la valoración de las plantaciones como mejora permanente del suelo, y así ha procedido el Jurado, que fue muy claro al señalar, en relación con las encinas existentes en los terrenos expropiados, que las características de la finca expropiada responden a la zona en la que se ubica, en las que existen fincas que constituyen una dehesa de encinas con aprovechamiento cinegético y de pastos en las zonas en las que la pendiente del terrenos permite el pastoreo, y que la dehesa de

encinas de dichas características es abundante en esa región y en las limítrofes, por lo que sigue como criterio el de valorar conjuntamente el suelo y el vuelo.

La circunstancia a que se refiere el recurrente, de que el proyecto de expropiación previera trasplantar todas las encinas de diámetro igual o superior a 15 centímetros, no priva a la plantación de su carácter permanente, es decir, no esporádico o transitorio, que permite su valoración conjunta con el suelo a tenor del artículo 31.1 de la Ley 6/98.

Se desestima el segundo motivo del recurso de casación.

SÉPTIMO.- En el tercer motivo se denuncia la infracción por la sentencia de los artículos 319, 326 y 348 de la LEC y la jurisprudencia aplicable, al haberse producido una valoración de la prueba y del informe del vocal técnico del JPEF incoherente e ilógica.

El motivo está condenado al fracaso, pues el recurrente se refiere al número de pies de encinas existentes en los terrenos expropiados y al precio por encina, lo que no afecta al criterio de valoración seguido por el Jurado, sobre cuya conformidad a derecho ya nos hemos pronunciado, de valoración conjunta del suelo y el vuelo, por razón de tener las encinas la condición de mejora permanente del suelo, presente en las demás fincas de la zona.

Además, la valoración separada de las encinas que pretende el recurrente es incompatible con el método de valoración preferente establecido por el artículo 26 para el suelo no urbanizable, pues si la finca expropiada se encuentra, como señala la resolución del Jurado, en una zona de encinar adhesado, y no se discute por la parte recurrente que las fincas del entorno tienen iguales características de arbolado que la finca expropiada, debe admitirse entonces que los precios de las fincas análogas que se toma como referencia en la valoración ya tienen en cuenta los usos y aprovechamientos de que sean susceptibles, entre los que se incluye el arbolado.

Se desestima por tanto el tercer motivo del recurso de casación.

IX. 9 Derechos arrendaticios

IX.9.1 Contrato de arrendamiento financiero

Contrato de arrendamiento financiero. Fecha de Sentencia: 25/06/2012 Recurso Núm.: 4070/2009

Una consolidada doctrina jurisprudencial de la Sala Primera de este Tribunal Supremo, ha insistido en la falta de identidad del contrato de arrendamiento financiero y el de compraventa, pues pese a su indudable semejanza persiguen finalidades y producen efectos distintos. Por todas, la sentencia de la Sala Primera de este Tribunal Supremo 1232/2004 de 14 diciembre, con cita de otras anteriores, ha puesto de relieve que se trata de un contrato jurídicamente distinto de la compraventa a plazos de bienes con reserva de dominio, que tiene por objeto exclusivo la cesión del uso de bienes muebles o inmuebles, adquiridos para dicha finalidad según las especificaciones del futuro

usuario, a cambio de una contraprestación consistente en el abono periódico de cuotas, a lo que se añade una opción de compra, a su término, en favor del usuario, lo que implica, según reiterados pronunciamientos de la Sala Primera, citados en la sentencia de 19 julio de 1999 (recurso 107/1995) que “la entidad de leasing es la titular dominical del bien que, si es embargado, podrá ejercitar con éxito la tercería de dominio.”

Esta Sala Tercera ha mantenido igual solución y considera que el arrendatario financiero tiene un derecho de uso, sin que se produzca la transmisión de la propiedad hasta el ejercicio de la opción de compra, y así la sentencia de 27 de octubre de 1997 (recurso 4354/94), sostiene que en dicho contrato el bien arrendado no ha entrado en el patrimonio del arrendatario, existiendo sólo un derecho de uso, y la sentencia de Sentencia de 3 mayo 2010 (520/2005) también mantiene que hasta que no se realiza la opción de compra, la entidad de leasing es la titular dominical del bien, de manera que las cuotas mensuales pagadas constituyen un gasto y no una inversión, que se consumará cuando, mediante la oportuna opción de compra, se produzca la incorporación del bien a título de dueño al patrimonio de quien, hasta ese momento, no era más que un arrendatario.

(...) Pero es que, además de pretender la parte recurrente que las partes modificaron el contenido del contrato de leasing, en unos términos que la sentencia recurrida rechaza, sin que se impugne eficazmente arbitrariedad o irrazonabilidad en la valoración de la prueba por la Sala de instancia, el análisis del contrato de arrendamiento muestra que el arrendatario financiero adquirió el derecho al uso de la finca, con una opción de compra que no podía ejercitar en ningún caso, de acuerdo con la cláusula 14ª, sino una vez transcurrido el plazo de 150 meses desde el 18 de diciembre de 1996, luego los pactos a que se refiere el recurso, en cuya virtud el arrendador financiero facultó al arrendatario financiero para que interviniese en las siguientes fases del procedimiento expropiatorio y para que pudiera cobrar la indemnización que corresponde al Banco de Sabadell como titular registral, ni alteraron la posición de las partes, ni mucho menos transfirieron la propiedad de la finca al arrendatario financiero, en contra de los plazos y condiciones estipulados en el contrato de arrendamiento.

IX.9.2 posibilidad de impugnar el procedimiento expropiatorio

Derechos arrendaticios y posibilidad de impugnar el procedimiento expropiatorio. *Fecha de Sentencia: 25/06/2012 Recurso Núm.: 4070/2009*

Los artículos 3 y 4 LEF contemplan el supuesto de coexistencia, al tiempo de la valoración, del derecho de propiedad con algún derecho real o arrendamiento sobre la cosa expropiable. Para tales supuestos, señala el artículo 3 LEF que las actuaciones del expediente expropiatorio han de entenderse, en primer lugar, con el propietario, añadiendo que, salvo prueba en contrario, la Administración ha de considerar propietario o titular a quien con este carácter conste en los registros públicos que produzcan presunción de titularidad. Ya hemos indicado con anterioridad que en el momento de iniciarse el expediente, la finca afectada pertenecía a Bansabadell, que retenía la titularidad dominical, al tiempo que tenía cedido el uso en arrendamiento financiero a la recurrente Fercam Transportes S.A.

Cuando esté acreditada la existencia de un arrendamiento, como sucede en el presente recurso, el artículo 4 LEF establece que “se iniciará para cada uno de los arrendatarios el respectivo expediente incidental para fijar la indemnización que pueda corresponderle.”

Este recurso, en el que interviene como parte recurrente el arrendatario financiero, tiene por objeto la sentencia que se pronunció sobre la conformidad a derecho de la valoración del arrendamiento financiero, y habrá de ser el titular dominical, es decir la entidad Bansabadell Leasing EFC S.A., en su caso, quien pueda plantear ante la Administración las cuestiones relativas a la tramitación del expediente para la fijación del justiprecio que pudiera corresponder al propietario.

IX.9.2 Extinción del vínculo arrendaticio. Capitalización de rentas.

Extinción del vínculo arrendaticio, derivado de la expropiación de un local de negocio Capitalización de rentas. Fecha de Sentencia: 28/02/2012 Recurso Núm.: 493/2009

De acuerdo con la doctrina recogida en Sentencia de esta Sala de 15 de Junio del 2010, dictada en el recurso nº 2675/2006 *"Ciertamente la doctrina de esta Sala, que se recoge entre otras que cita la propia recurrente en la de 12 de diciembre de 2000 , establece que: "Como hemos declarado en la sentencia de 30 de marzo de 1999, recurso de casación núm. 6816/1994, la antigua Sala Quinta y esta Sala Tercera del Tribunal Supremo han venido declarando de modo reiterado y uniforme, cual se arguye por la parte recurrente en el escrito interpositorio, citando al efecto una pluralidad de sentencias, "que la obligada extinción del vínculo arrendaticio, derivado de la expropiación de un local de negocio, determina, en orden a la indemnización correspondiente a aquella privación, que debe permitir la posibilidad de continuar, sin detrimento económico, la actividad que se venía ejerciendo, en otro local de características similares que normalmente se ha de adquirir por traspaso o mediante alquiler con renta superior a la que se pagaba con anterioridad, lo que explica la utilización de dos métodos valorativos distintos; uno en función de una hipotética efectividad del derecho de traspaso y el otro por la capitalización de la diferencia entre la renta que satisfacía y la que habría de abonarse en el nuevo local, siendo, incompatible el procedimiento de la capitalización de la renta con la que pudiera obtenerse por razón de traspaso, según Sentencias de 27 de noviembre de 1984 y 13 de octubre y 2 de diciembre de 1986 (Sentencia de 3 de abril de 1990), siendo el criterio generalmente aplicado el de la capitalización de las diferencias de rentas, por entender que la indemnización resultante constituiría equivalente económico adecuado a la privación del derecho que imponía la expropiación."*

Es de tener en cuenta que el expropiado, en su hoja de aprecio y a la hora de valorar la diferencia de rentas objeto de capitalización, interesó un valor de 6,02 €/m² por mes de alquiler solicitando una indemnización por tal concepto de 83.914,66 €, si bien en un escrito de alegaciones y en base a la inexistencia de locales inferiores a 600 m² solicitó una indemnización por tal concepto de 3.612 €/mes, por lo que solicitaba una indemnización por tal concepto de 411.114 €. El Jurado acepta la propuesta del expropiante de 6,17 €/m² por mes de alquiler, fijando por dicho concepto

indemnizatorio la cantidad de 77.961,60 € y el perito insaculado establece un valor de 6 €/m² fijando una indemnización de 74.298 €

La Sentencia de instancia procede a desestimar la pretensión de los expropiados con los siguientes argumentos:

"Los recurrentes, como antes hemos indicado, no discrepan del precio por m² de la renta alternativa fijado por el Jurado, superior al por ellos reclamado y fijado por el perito, centrandó su disconformidad en los metros cuadrados al que se aplica esta renta.

El local expropiado medía 135 m² y los recurrentes alegan que no encuentran en Poble-Nou locales de esta superficie, los cuales miden más de 600 m², el perito judicial en parte corrobora esta afirmación. Ahora bien, en referencia a este extremo la jurisprudencia es clara, la indemnización por el justiprecio de una expropiación del derecho de arrendamiento debe estar representada por la cantidad resultante de capitalizar al 10 por 100 la diferencia de renta, entre la que habrá de pagarse en un nuevo local de características semejantes al que venía disfrutando en el ejercicio. En este sentido la STS 6 de febrero de 1993 Ar. 668, dice que "El método de valoración para la determinación cuantitativa de la indemnización compensatoria de la privación de la titularidad arrendaticia en fincas urbanas por expropiación forzosa, es el de la diferencia de rentas, es decir, "modular la indemnización por el resultado de capitalizar al 10 por 100 la diferencia de entre la renta que venía pagando el expropiado y la que habría de satisfacer para obtener una vivienda o local de negocio de análogas características al que es objeto de expropiación"

Evidentemente, pretender instalar el negocio en un local cinco veces superior no es un local de características semejantes. En ningún caso, la jurisprudencia condiciona que el local donde deba trasladarse el negocio deba estar ubicado en el mismo barrio o incluso en la misma ciudad. Razón por la cual la pretensión del recurrente de que se le valore la renta alternativa de un local de 600 m² no puede prosperar."

Efectivamente, de acuerdo con la doctrina jurisprudencial expuesta y recogida por la Sentencia de la Sala de instancia, los expropiados tienen derecho a una indemnización que les permita la posibilidad de continuar, sin detrimento económico, la actividad que se venía ejerciendo, en otro local de características similares, lo cual debe traducirse en una indemnización consistente en la capitalización de la diferencia entre la renta que venían pagando y la que hayan de satisfacer, para lo cual se determina el importe de la renta para alquilar un local de características similares donde pueda continuar el expropiado con su actividad, y así lo entendió el perito de parte cuando calculó dicho concepto indemnizatorio en 6,02 €/m² y el propio perito judicial, quien en su informe afirma que la renta de alquiler para un local similar al del expropiado es de 6 €/m², sin que la inexistencia de locales de la misma superficie conlleve la obligación de incluir dentro de este concepto indemnizatorio el importe de la renta de locales de mayor superficie. Es de tener en cuenta que el expropiado tiene derecho a una indemnización para que pueda seguir con la actividad de su negocio en un local de características semejantes al que tenía, esto es de 135,45 m², lo cual no incluye el derecho a obtener un local más grande por la inexistencia de locales de la misma superficie al expropiado, que es, en definitiva, en lo que se convertiría la indemnización solicitada de acceder a dicha pretensión.

Extinción de arrendamiento por causa de expropiación. Extinción del vínculo.
Fecha de Sentencia: 15/06/2010 Recurso Núm.: 2675/2006

La parte mantiene dicha distinción en cuanto entiende que el cese como arrendatario puede producirse por cualquier causa de las que establecen los arts. 62 (excepciones a la prórroga) y 114 (causas de resolución) de la Ley de Arrendamientos Urbanos, mientras que la extinción total de contrato de arrendamiento puede devenir no sólo por aplicación del art. 1569 (causas de desahucio) del Código Civil sino por aplicación del referido art. 114, sin embargo, no se justifica qué alcance pueda tener tal distinción en este caso, en el que la extinción del contrato de arrendamiento se produce por la causa prevista en el nº 9 del referido art. 114, la expropiación forzosa del inmueble, dispuesta por autoridad competente, como reconoce el propio recurrente, y así se ha tomado en consideración en el acuerdo del Jurado y en la sentencia de instancia, reflejándose en dicho acuerdo que se trata de la extinción del vínculo al objeto de valorar los distintos conceptos que comporta la indemnización establecida como justiprecio, conceptos que son los tenidos en cuenta y valorados en la instancia. Por lo que no se advierte infracción alguna de las denunciadas en este motivo de casación, que por lo tanto debe ser desestimado.

IX.9.3 Métodos de valoración

Indemnización derechos arrendaticios. Dos métodos valorativos distintos; uno en función de una hipotética efectividad del derecho de traspaso y el otro por la capitalización. Fecha de Sentencia: 15/06/2010 Recurso Núm.: 2675/2006

Ciertamente la doctrina de esta Sala, que se recoge entre otras que cita la propia recurrente en la de 12 de diciembre de 2000, establece que: "Como hemos declarado en la sentencia de 30 de marzo de 1999, recurso de casación núm. 6816/1994, la antigua Sala Quinta y esta Sala Tercera del Tribunal Supremo han venido declarando de modo reiterado y uniforme, cual se arguye por la parte recurrente en el escrito interpositorio, citando al efecto una pluralidad de sentencias, "que la obligada extinción del vínculo arrendaticio, derivado de la expropiación de un local de negocio, determina, en orden a la indemnización correspondiente a aquella privación, que debe permitir la posibilidad de continuar, sin detrimento económico, la actividad que se venía ejerciendo, en otro local de características similares que normalmente se ha de adquirir por traspaso o mediante alquiler con renta superior a la que se pagaba con anterioridad, lo que explica la utilización de dos métodos valorativos distintos; uno en función de una hipotética efectividad del derecho de traspaso y el otro por la capitalización de la diferencia entre la renta que satisfacía y la que habría de abonarse en el nuevo local, siendo, incompatible el procedimiento de la capitalización de la renta con la que pudiera obtenerse por razón de traspaso, según Sentencias de 27 de noviembre de 1984 y 13 de octubre y 2 de diciembre de 1986 (Sentencia de 3 de abril de 1990), siendo el criterio generalmente aplicado el de la capitalización de las diferencias de rentas, por entender que la indemnización resultante constituiría equivalente económico adecuado a la privación del derecho que imponía la expropiación."

Pérdida de arrendamiento de vivienda o local de negocio. Capitalización de rentas. Dicho método no es el único para valorar la pérdida de un arrendamiento derivada de la expropiación. Sentencia de 30 de Noviembre del 2011, Recurso: 6435/2008 (ROJ: STS 8315/2011)

“TERCERO.- (...). Así, teniendo en cuenta, por lo que respecta a la capitalización al diez por ciento de la diferencia de rentas para indemnizar la pérdida de arrendamientos de viviendas o locales sujetos a prórroga forzosa, que esta Sala ha declarado, en sus Sentencias de 3 de junio de 2000 (recurso de casación 526/1996, fundamento jurídico sexto) y 7 de abril de 2001 (recurso de casación 7428/1996 , fundamento jurídico segundo), a la que añadimos también la sentencia de 22 de octubre de 2001 en recurso 2568/1997 , que la doctrina jurisprudencial recogida, entre otras sentencias, en las de esta Sala de 3 de abril de 1990 , 7 de octubre de 1995 , 14 de noviembre de 1995 , 27 de enero de 1996 , 12 de abril de 1997 , 26 de mayo de 1997 y 30 de marzo de 1999 , elaborada en interpretación de lo dispuesto concordadamente en los artículos 106.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976, 137.3B del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, 43 y 44 de la Ley de Expropiación Forzosa, no se deduce que dicho método sea el único para valorar la pérdida de un arrendamiento derivada de la expropiación, pues no se trata de una regla inamovible de valoración sino de un criterio a seguir para obtener el valor real contemplado por el citado artículo 43 de la Ley de Expropiación Forzosa, hemos de desestimar la pretensión relativa a la infracción de la mencionada doctrina jurisprudencial sobre la capitalización al 10% de la diferencia de rentas. Así lo demanda la relación arrendaticia existente y los resultados alcanzados con la prueba practicada, debiendo considerar además que la recurrente se ha abstenido de combatir la valoración de la prueba realizada por la vía de infracción de las reglas de la sana crítica que reiteradamente la jurisprudencia considera obligada para demostrar que la misma es arbitraria o irrazonable o conduce a resultados inverosímiles.”.

Método de valoración de la indemnización de los derechos arrendaticios. Fecha de Sentencia: 25/06/2012 Recurso Núm.: 4070/2009

Según se ha indicado, los métodos valorativos previstos en los artículos 23 y siguientes de la LEF establecen los criterios legales para la valoración del suelo, y no son de aplicación en el presente expediente de expropiación, que no tiene por objeto el suelo, sino el derecho de arrendamiento financiero constituido sobre la finca, a que nos hemos venido refiriendo.

En este sentido, de conformidad con el artículo 32 de la Ley 6/98 las reglas de valoración del suelo no son aplicables cuando la expropiación tiene por objeto las concesiones administrativas y los derechos reales sobre inmuebles, sino que el precepto se remite para la determinación del justiprecio en dichos casos a las normas de la Ley de Expropiación Forzosa.

La Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954 también mantiene criterios distintos en la valoración de los inmuebles y de los derechos constituidos sobre los mismos. Tratándose de bienes inmuebles, la regla general que establece el artículo 43.2.a) LEF es que habrá de estarse para la fijación de su justiprecio al sistema de valoración previsto en la ley que regule la valoración del suelo (la Ley 6/98 en este caso), si bien la misma Ley de Expropiación Forzosa establece reglas de valoración propias para los derechos constituidos sobre los inmuebles, como las concesiones administrativas (artículo 41 LEF), los derechos reales (artículo 42 LEF) y los arrendamientos, para cuya valoración el artículo 44 LEF se remite las normas de la legislación de arrendamientos, que sobre este particular se contienen en el artículo 100 de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos.

En suma, no puede estimarse la infracción por la sentencia recurrida de los artículos 24 y siguientes de la Ley 6/98, invocados por la parte recurrente, por cuanto dichos preceptos establecen los criterios de valoración del suelo, siendo así que en el presente caso la expropiación tuvo por objeto un derecho de arrendamiento financiero constituido sobre un inmueble, debiendo estimarse conforme a derecho la valoración efectuada por el Jurado, que tuvo en cuenta todas las cuotas satisfechas y pendientes de pago por el arrendatario financiero, incluida la opción de compra, actualizadas a la fecha de la valoración, con fundamento en el principio de libertad estimativa del artículo 43 LEF, al considerar que no conducían a una valoración justa la aplicación de las reglas de valoración del suelo ni de los arrendamiento constituidos sobre los mismos.

Método de valoración de la indemnización de los derechos arrendaticios. Sentencia de 19 de Diciembre del 2011, Recurso: 4606/, (ROJ: STS 8939/2011)

“TERCERO.- (...). En efecto, el artículo 44 de la Ley de Expropiación Forzosa previene que en los casos de expropiación de fincas arrendadas, la fijación del justiprecio se determinará aplicándose las normas de la legislación de arrendamientos, y el artículo 100 de la LAR establece las reglas para la determinación de la cuantía de dicha indemnización, que será igual al importe de una renta anual actualizada, más una cuarta parte de dicha renta por cada año o fracción que falte para la terminación del arrendamiento, siendo tales reglas las seguidas por el Jurado Provincial de Expropiación para la fijación de la cuantía del justiprecio. (...).

CUARTO.- (...). El Reglamento de la LEF, aprobado por RD de 26 de abril de 1957, prevé en su artículo 44 que, sin perjuicio de la indemnización prevista a favor de los arrendatarios de fincas por el artículo 44 LEF, es posible la aplicación en cualquier hipótesis del artículo 43.1 y 3 de la LEF, que permite la aplicación de los criterios estimativos que se juzguen más adecuados si la evaluación practicada por las normas de la LEF no resulta conforme con el valor real de los bienes y derechos objeto de la expropiación.

La jurisprudencia de esta Sala ha señalado, así la sentencia de 6 de mayo de 2011 antes citada, que la remisión que efectúa el artículo 44 LEF a las leyes de arrendamientos no tiene carácter absolutamente inexcusable, por lo que cabe hacer aplicación de lo dispuesto en el artículo 43 de la LEF si los criterios establecidos en el artículo 100 de la LAR conducen a una indemnización inadecuada, pero el uso de tal posibilidad precisa que conste en el proceso que con dichos criterios se llega a una estimación injusta de la indemnización, lo que no sucede en el caso de autos, en el que no se practicó prueba pericial en el proceso sobre dicho extremo, ni consta acreditado en modo alguno el carácter injusto de la indemnización procedente con arreglo a las normas legales que resultan de aplicación, mientras que por el contrario, está razonado en la sentencia impugnada que la indemnización reclamada por el recurrente no era conforme a derecho, pues incluía el importe de los beneficios obtenidos, de haber continuado con la explotación en régimen de arrendamiento, y todo ello, sin correr riesgo empresarial alguno y sin dedicación a ningún tipo de actividad agrícola.

El invocado artículo 43.1.3 de la Ley de Expropiación Forzosa, que permite al Jurado Provincial o al Tribunal hacer un uso razonado de los criterios valorativos que juzguen más adecuados, no puede ser interpretado en una forma amplia que autorice a fijar el justiprecio con un libre arbitrio o discrecionalidad, prescindiendo de toda norma valorativa, sino que dichos criterios de libertad del Jurado o Tribunal han de emplearse

escogiendo el medio, el juicio y el discernimiento que lleve a establecer el verdadero valor de los bienes y derechos expropiados. (...).”

En el mismo sentido: *Fecha de Sentencia: 19/12/2011 Recurso Núm.: 4606/2008*

IX.9.4 Indemnización mejoras hechas por el arrendatario

Indemnización mejoras hechas por el arrendatario. Fecha de Sentencia: 15/06/2010 Recurso Núm.: 5462/2006

CUARTO.- En cuanto a la no consideración de las mejoras introducidas en la vivienda a la hora de calcular el justiprecio del derecho arrendaticio, no asiste la razón a la recurrente. La verdad es que combate más el acuerdo del Jurado, al cual reprocha no reflejar el valor real del derecho expropiado, que la sentencia impugnada. Ésta última es muy clara cuando afirma que el contrato de arrendamiento exigía permiso escrito para hacer obras en la vivienda y que las mejoras quedarían, en todo caso, en beneficio de la propiedad. La recurrente no combate estas afirmaciones, por lo que a ellas se debe estar ahora en sede de casación. Y de estas afirmaciones se sigue necesariamente, como bien razona la sentencia impugnada, que la recurrente no tenía derecho a recuperar el valor de esas mejoras. Siendo ello así, es obvio que dicho valor no formaba parte del derecho arrendaticio expropiado a la recurrente ni, por consiguiente, había de ser tenido en cuenta para el cálculo del justiprecio.

No está de más observar que los arts. 36 y 43 LEF, invocados por la recurrente para justificar que el justiprecio habría debido incluir el valor de las mejoras introducidas por ella en la vivienda, no sirven para alcanzar el fin perseguido: el art. 36 regula el momento a que se debe referir la valoración del bien o derecho expropiado, por lo que nada tiene que ver con lo aquí examinado; y el art. 43, que establece un principio de libertad estimativa, no sirve por sí solo como base para casar la sentencia impugnada. En efecto, aun dejando de lado que el art. 43 ha ido progresivamente viendo restringido su ámbito de aplicación por sucesivas reformas legales, lo cierto es que determinar si el justiprecio se ajusta o no al valor real del bien o derecho expropiado -esto es lo que subyace al principio de libertad estimativa- constituye una cuestión esencialmente fáctica y, por consiguiente, inidónea para ser revisada en casación. Ésta es la razón por la que, según jurisprudencia constante, el solo art. 43 no es fundamento suficiente para casar sentencias de instancia. Véanse, por citar únicamente algunos ejemplos recientes, las sentencias de esta Sala de 29 de octubre de 2008 y 23 de febrero de 2009.

IX.9.5 Identidad de arrendador y arrendatario

Indemnización derechos arrendaticios. Identidad de arrendador y arrendatario. Fecha de Sentencia: 26/03/2012 Recurso Núm.: 1381/2009

El Jurado Provincial de Expropiación, en la Resolución de 20 de febrero de 2006, que desestimó el recurso de reposición formulado por Maderas Novoa SL contra el Acuerdo de fijación del justiprecio, tuvo en cuenta la referida circunstancia de ser la parte arrendadora las mismas personas que constituyen la empresa arrendataria, y aplicó la

doctrina de este Tribunal que establece que no han de incluirse conceptos por mayor renta o por derecho de traslado, cuando la propiedad del negocio o industria y la del inmueble recaen en la misma persona, sino sólo cuando se trata de la extinción del contrato de arrendamiento, porque en el justiprecio de la finca se tiene en cuenta la indicada situación, a fin de que el propietario pueda adquirir un local de similares características, en el que instalar su industria o negocio, y la sentencia impugnada, con mayor o menor fortuna en su argumentación, mantuvo las tesis del Jurado y desestimó la solicitud de indemnización de la parte recurrente por el concepto de extinción del arrendamiento.

Tal conclusión es conforme con la doctrina jurisprudencial de esta Sala, recogida en sentencias de 6 de julio de 1981 (RJ 1981/2970), 27 de mayo de 1988 (RJ 1988/4213) y 16 de enero de 1998 (recurso 4325/1993), entre otras, que en los casos de expropiaciones que afectan a establecimientos comerciales o industriales, distingue entre la expropiación de una industria y la de la finca en que aquélla radica, cuyos efectos indemnizatorios tienen que ser distintos, por que en el primer supuesto se priva a quien ejerce la industria de la posibilidad de continuar en ella, mientras que en el segundo el propietario de la industria puede proseguir su actividad en otro emplazamiento mediante el traslado de la misma, y todavía dentro de las expropiaciones que afectan a la finca en que radica la industria o establecimiento, contempla el supuesto especial, que está presente en este recurso, de concurrir en el titular de la industria la circunstancia de ser el propietario de los terrenos en los que la industria o comercio están instalados, con la particularidad de que en tales supuestos no debe incluirse indemnización para el arrendatario por los conceptos por mayor renta o por derecho de traslado, por entenderse en las sentencias de esta Sala que hemos citado que *“...al percibir la justa indemnización por pérdida de la titularidad dominical ha sido dotado de los medios económicos precisos para adquirir una nueva finca a la cual podrá trasladar su negocio...”*

IX.10 Indemnización por edificaciones fuera de ordenación

Indemnización por fuera de ordenación. Fecha de Sentencia: 04/07/2012 Recurso Núm.: 3673/2009

Por el primero denuncia la vulneración del artículo 41.2 de la Ley 6/1998. Aunque admite que como consecuencia de la expropiación se produce la situación de fuera de ordenación, entiende que excluida la indemnización en el artículo citado para supuestos de eventuales situaciones de fuera de ordenación derivadas de cambio de planeamiento, la exclusión debe regir cuando la situación de mención se origina por la actuación expropiatoria.

El motivo debe desestimarse.

Reconocido por la Administración recurrente que la situación de fuera de ordenación viene determinada por la expropiación y no por un cambio del planeamiento, no es de aplicación, como pretende la indicada parte, el artículo 41.2 de la Ley 6/1998, que preceptúa que *"Las situaciones de fuera de ordenación surgidas por los cambios de planeamiento no serán indemnizables, a excepción de lo previsto en el apartado anterior"*, en el que se prevé que *"La modificación o revisión del planeamiento*

sólo podrá dar lugar a indemnización por reducción de aprovechamiento si se produce antes de transcurrir los plazos previstos para su ejecución en el ámbito en el que a dichos efectos se encuentre incluido el terreno, o transcurridos aquéllos, si la ejecución no se hubiera llevado a efecto por causas imputables a la Administración".

La importante limitación que conlleva la declaración del edificio de litis como fuera de ordenación, concretada por el perito judicial en su dictamen, en ningún momento combatido, en que solo se permite una reestructuración parcial del edificio que no supere el 50%, supone, sin duda, una cercenación de los derechos del propietario afectado por dicha declaración, en definitiva, una limitación del dominio ya patrimonializado que debe ser indemnizado. No estamos pues en el supuesto de autos, ante limitaciones generales a la propiedad y sí ante una privación singular de un derecho o interés patrimonial que debe ser compensado, sin que deba constituir obstáculo a la conclusión expuesta el artículo 41.2 de la Ley 6/1998, único precepto citado como infringido en el motivo, inaplicable, conforme ya adelantamos, en cuanto en dicho artículo se contemplan las situaciones de fuera de ordenación derivadas del planeamiento, no las vinculadas a la actuación expropiatoria, y no hay razón para una extensión análogica que, por cierto, la Comunidad recurrente no justifica.

(...)Una vez más la recurrente no repara en que la cuantificación indemnizatoria por declaración de fuera de ordenación no puede fijarse, como pretende, en atención al valor del suelo, condenando el motivo al fracaso.

IX.11 Indemnización por cese de negocio

Valoración cese de negocio. Fecha de Sentencia: 18/06/, Recurso Núm.: 3856/2009, Fecha de Sentencia: 11/06/2012 Recurso Núm.: 3499/2009

Como hemos indicado, el primer motivo del recurso de casación de la Diputación Foral de Álava considera infringido por su inaplicación el artículo 40.2 LEF, y la jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre el método valorativo aplicable en los casos de cese de negocio consecuencia de su expropiación.

No obstante el enunciado del motivo del recurso, en el desarrollo del mismo la parte recurrente reconoce que, en lo que se refiere a la valoración de la actividad o negocio, “...como el legislador no ha regulado ni contemplado su valoración...”, habrá de estarse a los criterios establecidos al respecto por el Tribunal Supremo.

Es decir, de acuerdo con los razonamientos de la propia parte recurrente, si el legislador no ha establecido un método específico para la valoración de una actividad o negocio, parece claro que no puede sostenerse la infracción de normas jurídicas por inaplicación de un concreto método.

El artículo 40 de la LEF se refiere a la valoración de “...las obligaciones, acciones, cuotas y demás modalidades de participación en el capital o en los beneficios de las empresas”, por la media aritmética que resulta de aplicar los tres criterios valorativos que cita (cotización media del año anterior, capitalización de beneficio promedio de los tres ejercicios anteriores y valor teórico de los títulos expropiados).

Esta Sala ha señalado, en sentencia de 29 de marzo de 2012 (recurso 1363/2009), en el que también se discutía la valoración del cese de la actividad de una estación de servicio, que el citado precepto “*tiene como finalidad la valoración de las acciones o participaciones de una sociedad, cuestión que no se plantea en el presente caso, en el que objeto de valoración es el cese de la actividad y no la expropiación de una empresa en su totalidad.*”

Los precedentes jurisprudenciales que invoca la parte recurrente, que aplicaron el método de capitalización de los beneficios medios anuales para la valoración de negocios, no pueden considerarse excluyentes de cualquier otro medio de valoración que se estime razonable.

En este caso obran en las actuaciones cinco informes de valoración en relación con el cese de negocio de la estación de servicio, resultando que cuatro de esos cinco informes, dos de los aportados por la parte expropiada (los emitidos por Pricewaterhousecoopers, Asesores de Negocios, S.L. –PwC- y Landwell Abogados y Asesores Fiscales), otro elaborado a instancia de la Diputación Foral de Álava por Promoting, S.A. y el emitido por el perito de designación judicial, siguieron el mismo método de valoración de descuento de flujos de caja, que la Sala consideró apropiado para la valoración del negocio de Estación de Servicios Santa Engracia, tras las ratificaciones de los peritos en sus informes ante la Sala, lo que supone un acto de valoración de la prueba, sin que la parte recurrente razone en su recurso la arbitrariedad o falta de lógica o de racionalidad, o al menos, la falta de idoneidad de dicho método de valoración.

Debe además añadirse que esta Sala ya ha conocido con anterioridad recursos en los que se empleó el citado método de valoración, así en sentencia de 8 de marzo de 2011 (recurso 3225/07), en un supuesto en el que se discutía la valoración de la pérdida de rentas, para cuya determinación se aplicó el método de descuento de flujo de caja, sin efectuar la Sala ninguna objeción en relación con el método de valoración empleado.

Se desestima por las razones anteriores el primer motivo del recurso de casación.

IX.12 Estaciones de servicio

Estaciones de servicio. Valoración de flujos de caja. Fecha de Sentencia: 18/06/2012 Recurso Núm.: 3856/2009, Fecha de Sentencia: 11/06/2012 Recurso Núm.: 3499/2009,

La Estación de Servicio Santa Engracia alega en el primer motivo de su recurso infracción de los artículos 36.1 LEF y 348 LEC.

El primero de los preceptos que se cita como infringido obliga a tasar los bienes con arreglo al valor que tengan al iniciarse el expediente de justiprecio, sin tener en cuenta las plusvalías que sean consecuencia directa de las obras que dan lugar a la expropiación y las previsibles para el futuro, y la parte recurrente considera que la sentencia impugnada, al fijar el justiprecio, atiende a un horizonte temporal de vida del negocio de 5 años, que resulta del propio proyecto que motiva la expropiación.

La vulneración del artículo 348 LEC, que obliga a los Tribunales a valorar los dictámenes periciales según las reglas de la sana crítica, se produce al aceptar la Sala de instancia la fijación de un plazo de vida del negocio de estación de servicio de 5 años, en base al cierre de la estación de servicio causado por el mismo Proyecto de la Administración del que dimana la expropiación.

El horizonte temporal de cinco años a que se refiere la parte recurrente es una de las variantes empleadas en el método de valoración por descuento de flujos de caja, que fue utilizada por el perito de designación judicial. Explica el perito en su informe que el método de valoración de flujos de caja exige la cuantificación de un horizonte temporal que representa, de manera muy simplificada, el tiempo de vida del negocio, y que en el caso examinado considera correcto el horizonte temporal de cinco años, por la razón fundamental de que la entrada en vigor de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras, obliga a las estaciones de servicio a tener acceso a las autovías a través de una vía de servicio, lo que reduciría drásticamente el valor del negocio de una estación de servicio que está situada al pie de la carretera y con acceso directo.

Por tanto, y de acuerdo con el anterior razonamiento del perito judicial, acogido por la sentencia impugnada, no puede apreciarse infracción del artículo 36.1 LEF, por cuanto el horizonte temporal de 5 años en ningún caso es consecuencia directa de las obras que dan lugar a la expropiación, sino que procede de la Ley 25/1988, que es una ley estatal que establece con carácter general las condiciones de acceso a las gasolineras.

Estaciones de servicio. El método de capitalización no puede considerarse excluyentes de cualquier otro medio de valoración que se estime razonable. Valoración de flujos de caja. Sentencia de 11 Jun. 2012, rec. 3499/2009

“TERCERO.- Como hemos indicado, el primer motivo del recurso de casación de la Diputación Foral de Álava considera infringido por su inaplicación el artículo 40.2 LEF , y la jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre el método valorativo aplicable en los casos de cese de negocio consecuencia de su expropiación.

No obstante el enunciado del motivo del recurso, en el desarrollo del mismo la parte recurrente reconoce que, en lo que se refiere a la valoración de la actividad o negocio, "...como el legislador no ha regulado ni contemplado su valoración..." , habrá de estarse a los criterios establecidos al respecto por el Tribunal Supremo.

Es decir, de acuerdo con los razonamientos de la propia parte recurrente, si el legislador no ha establecido un método específico para la valoración de una actividad o negocio, parece claro que no puede sostenerse la infracción de normas jurídicas por inaplicación de un concreto método.

El artículo 40 de la LEF se refiere a la valoración de "...las obligaciones, acciones, cuotas y demás modalidades de participación en el capital o en los beneficios de las empresas" , por la media aritmética que resulta de aplicar los tres criterios valorativos que cita (cotización media del año anterior, capitalización de beneficio promedio de los tres ejercicios anteriores y valor teórico de los títulos expropiados.

Esta Sala ha señalado, en sentencia de 29 de marzo de 2012 (recurso 1363/2009), en el que también se discutía la valoración del cese de la actividad de una estación de servicio, que el citado precepto " tiene como finalidad la valoración de las acciones o participaciones de una sociedad, cuestión que no se plantea en el presente caso, en el que objeto de valoración es el cese de la actividad y no la expropiación de una empresa en su totalidad."

Los precedentes jurisprudenciales que invoca la parte recurrente, que aplicaron el método de capitalización de los beneficios medios anuales para la valoración de negocios, no pueden considerarse excluyentes de cualquier otro medio de valoración que se estime razonable.

En este caso, la sentencia impugnada examina con detalle los cinco informes de valoración emitidos en relación con el cese de negocio de la estación de servicio, resultando que cuatro de esos cinco informes, dos de los aportados por la parte expropiada (los emitidos por Pricewaterhousecoopers, Asesores de Negocios, S.L. - PwC- y Landwell Abogados y Asesores Fiscales), otro elaborado a instancia de la Diputación Foral de Álava por Promoting, S.A. y el emitido por el perito de designación judicial, siguieron el mismo método de valoración de descuento de flujos de caja, que la Sala consideró apropiado para la valoración de los negocios de estación de servicio de Gamarra Este y Oeste, tras las ratificaciones de los peritos en sus informes ante la Sala, lo que supone un acto de valoración de la prueba, sin que la parte recurrente razone en su recurso la arbitrariedad o falta de lógica o de racionalidad, o al menos, la falta de idoneidad de dicho método de valoración.

Debe además añadirse que esta Sala ya ha conocido con anterioridad recursos en los que se empleó el citado método de valoración, así en sentencia de 8 de marzo de 2011 (recurso 3225/07), en un supuesto en el que se discutía la valoración de la pérdida de rentas, para cuya determinación se aplicó el método de descuento de flujo de caja, sin efectuar la Sala ninguna objeción en relación con el método de valoración empleado.

IX.13 Derechos de vuelo

Derecho de vuelo: el artículo 32 de la Ley 6/98 remite a la LEF; a su vez, a falta de regla valorativa específica, habrá de aplicarse la legislación fiscal. Sentencia de 3 May. 2010, rec. 5590/2006

“TERCERO.- Para abordar adecuadamente el problema planteado en este recurso de casación, es conveniente hacer dos aclaraciones preliminares. Por un lado, hay que recordar que el derecho de vuelo o sobreelevación es una manifestación del más general derecho de superficie, cuya regulación, fragmentaria y dispersa, se encuentra en la legislación urbanística y sobre todo en el art. 16 del Reglamento Hipotecario. Es claro, por lo que ahora específicamente interesa, que el derecho de vuelo es un derecho real en cosa ajena, subsumible en el la figura del derecho de superficie.

Por otro lado, no cabe utilizar los criterios legales de valoración del suelo para determinar el justiprecio de algo que no es suelo. El objeto de la expropiación en el presente caso no es el suelo, sino, como se acaba de explicar, un derecho real en cosa ajena. Ello implica que esta Sala no puede compartir el enfoque de la sentencia impugnada, que apoya todo su razonamiento en el art. 28 de la Ley del Suelo y Valoraciones, precepto regulador de la valoración del suelo urbano. La sentencia impugnada habría debido, más bien, partir del art. 32 de ese mismo texto legal, que contempla la valoración de las concesiones administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles. Dicho precepto hace una remisión a la Ley de Expropiación Forzosa y ésta, para aquellos derechos reales carentes de reglas valorativas propias, se remite a su vez a la legislación fiscal. Esta habría sido la vía correcta para hallar el justiprecio de un derecho de vuelo.”

IX.13.1 Edificaciones

Indemnización derechos edificatorios. Fecha de Sentencia: 09/05/2012 recurso Núm.: 2602/2009

Lo que realmente considera el Tribunal de instancia, aunque no sea del todo explícito en su fundamentación, es, además de que el derecho a edificar no se ve afectado por la expropiación, que ese derecho edificatorio no se encuentra patrimonializado, en cuanto su contemplación se efectúa como una posibilidad en abstracto y por ello no susceptible de indemnización; criterio que se ve reforzado por la propia Ley autonómica que se refiere al derecho de mención como una eventualidad.

Método de valoración de las edificaciones en la Ley 6/98: método de reposición (artículo 31). Sentencia de 27 de Octubre del 2011, Recurso: 4372/2008 (ROJ: STS 7556/2011)

“**TERCERO.**-...el método empleado por el Jurado Provincial de Expropiación en su valoración fue el de reposición, lo que es plenamente conforme con el artículo 31.2 de la ley 6/98 , que establece como criterio de valoración de las edificaciones el de reposición con la aplicación de los coeficientes de conservación y antigüedad.”

IX.13.2 Edificación en ruina

Edificio protegido con un grado de protección integral. Sentencia de 24 May. 2011, rec. 5689/2007

“**CUARTO.**- (...). Por otro lado, la cuestión se centra en determinar si una edificación declarada en ruina debe o no ser susceptible de indemnización, máxime cuando se trata de un edificio protegido con un grado de protección integral, incluido en el nivel de protección 1 de acuerdo con el PGOU de Madrid. Si dichos edificios se encuentran protegidos de forma global con el fin de mantener sus características arquitectónicas y constructivas, volúmenes, formas y elementos decorativos (artículo 4.3.4 PGOU), quedando excluido del régimen de edificación forzosa y Registro Municipal de Solares (artículo 4.3.7 PGOU) y con una limitación de usos para conseguir el objetivo específico de la protección asignada al edificio (artículo 4.3.8 PGOU), debemos concluir que dichos edificios, por el hecho de formar parte de un patrimonio arquitectónico que debe ser objeto de protección, gozará siempre de algún valor susceptible de ser indemnizado; todo ello independientemente de que las obras de restauración superen el importe del inmueble, dado que se está indemnizando en razón de las características arquitectónicas del edificio.”

IX. 14 Arbolado

No existe concreta norma de valoración obligatoria en la Ley 6/98. Sentencia de 8 de Marzo del 2011, Recurso: 3309/2007, (ROJ: STS 1030/2011)

“**TERCERO.**- (...). A tal efecto, y de acuerdo con el texto de dicho artículo, ni la Ley 6/98 establece un medio de valoración del arbolado, limitándose a establecer que se valorarán de acuerdo con los criterios de la Ley de Expropiación Forzosa, ni esta ley establece que deberán valorarse de acuerdo con el método establecido en la Norma

Granda, método este de valoración de árboles de carácter ornamental, imponiendo únicamente que " la valoración habrá de ser forzosamente motivada " (art. 29.2 de la LEF).”

IX.15 Molestias y pérdida de tranquilidad

Indemnización por las molestias y pérdida de un entorno de sosiego y tranquilidad derivadas de la construcción de una autopista en las proximidades. *Fecha de Sentencia: 23/01/2012 Recurso Núm.: 4984/2008*

En ocasiones anteriores esta Sala ha incluido en el justiprecio una indemnización por similar concepto a que se refiere el recurso, así la sentencia de 8 de marzo de 1992 (RJ 1982/1017), consideró indemnizables las molestias y pérdida de un entorno de sosiego y tranquilidad derivadas de la construcción de una autopista en las proximidades.

IX.16 Bienes y derechos no incluidos en la relación de bienes y derechos

Indemnización de derechos no incluidos en la relación de bienes y derechos *Fecha de Sentencia: 25/11/2011 Recurso Núm.: 1496/2008*

El razonamiento de la Sala es irreprochable pues es la aprobación de la relación de bienes y derechos y la correlativa declaración de necesidad de ocupación, el acto administrativo que tiene por objeto concretar todos los derechos e intereses patrimoniales legítimos que resultan afectados por la expropiación a los efectos de fijar con posterioridad su justiprecio, de suerte que si se aquieta el expropiado con el contenido de dicha relación por no haber interpuesto frente a ella recurso contencioso-administrativo, cuando le haya sido debidamente notificado el acuerdo administrativo como aquí acontece, no puede pretender con posterioridad en la pieza separada de justiprecio y por la vía de la hoja de aprecio, incluir derechos que no consideró afectados por la expropiación en el momento de la aprobación de aquella relación.

IX.17 Rápida ocupación

Indemnización por rápida ocupación. *Fecha de Sentencia: 23/12/2010 Recurso Núm.: 1806/2007*

En cuanto a las pérdidas por la rápida ocupación es cierto que la sentencia no contiene ninguna valoración de las mismas, que la recurrente fijó alzadamente en la cantidad del 6% del total de la indemnización, mas basta considerar que la misma esta implícitamente rechazada por el Tribunal de instancia, lo que efectivamente se acomoda a lo previsto en la norma quinta del artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa, que se refiere simplemente a los perjuicios derivados de la rápida ocupación, "tales como mudanzas, cosechas, pendientes y otras igualmente justificadas" que, en el presente caso, no han sido apreciadas por la Administración y que tampoco han sido debidamente justificadas desde el momento en que la sentencia recurrida entiende que las pérdidas sufridas por la liquidación de existencias no resulta acreditado que se refieran y tengan su origen, exclusivamente, en la actuación expropiatoria.

IX. 18 Colector

Indemnización por proximidad a un colector. *Fecha de Sentencia: 26/10/2010 Recurso Núm.: 1632/2007*

En cuanto a la petición de que fuesen indemnizados todos los daños y perjuicios que la recurrente reputaba causados a la finca por la expropiación -cuya finalidad era exclusivamente constituir una servidumbre-, no le faltaba cierta razón a la Sala de instancia al decir que ello equivale a pedir la expropiación total; algo que, a tenor del art. 23 LEF, efectivamente la Administración nunca está obligada a hacer. Cuestión distinta es que la Administración esté obligada a indemnizar por la pérdida de valor que, como consecuencia de una expropiación parcial, haya podido sufrir la finca. Y ni que decir tiene que ello deberá ser incluido en el justiprecio. Ahora bien, si se observan atentamente las características del presente caso, no es eso lo que pretende la recurrente. La razón es que el posible demérito de la finca, si lo hubiere, no derivaría nunca de la constitución de una servidumbre, sino, como la misma recurrente ha argumentado profusamente, del riesgo inherente a la proximidad del colector, con respecto al cual la servidumbre es simplemente instrumental. Sucede que este riesgo no sólo no es subsumible, por las razones antes expuestas, dentro lo previsto por el art. 4 del Reglamento de Actividades Molestas, sino que, de existir, no afectaría sólo a la finca en que se ha constituido la servidumbre por vía expropiatoria. El riesgo sería similar para otras fincas que, sin haberse visto afectadas por la expropiación, estén igualmente próximas al colector; lo que pone de manifiesto, sin sombra de duda, que los daños y perjuicios que, según la recurrente, habría sufrido la finca no guardan conexión directa con la expropiación. De aquí que no hayan de ser tenidos en cuenta a la hora de fijar el justiprecio por la constitución de la servidumbre: serían daños y perjuicios sufridos en cuanto mera propietaria de una finca próxima al colector, independientemente de que se haya visto afectada por una expropiación parcial. Otra cosa es que, si concurren los requisitos para ello, esos daños y perjuicios puedan ser objeto de una reclamación de responsabilidad patrimonial de la Administración, como ya dijo la sentencia de esta Sala de 7 de julio de 2009 en un supuesto similar a éste. Obsérvese, por lo demás, que esta conclusión no se habría visto alterada por la admisión de los medios de prueba que fueron denegados por la Sala de instancia; y ello porque esas pruebas, que habrían podido ser relevantes para sustentar una pretensión indemnizatoria formulada con base en el art. 139 LRJ-PAC, no lo son para una pretensión relativa al justiprecio de una expropiación forzosa.

Instalación de un colector y art. 4 del Reglamento de Actividades Molestas

Fecha de Sentencia: 26/10/2010 Recurso Núm.: 1632/2007

El problema queda centrado, así, en dilucidar si el colector cuya instalación legitimó la expropiación aquí examinada tiene cabida dentro de lo previsto por el art. 4 del Reglamento de Actividades Molestas. Por lo que ahora específicamente interesa, dicho precepto establece: "En todo caso, las industrias fabriles que deban ser consideradas como peligrosas o insalubres sólo podrán emplazarse, como regla general, a una distancia de 2.000 metros del núcleo más próximo de población agrupada." Y el art. 15 del propio Reglamento de Actividades Molestas permite, bajo ciertas condiciones, que excepcionalmente se dispense la observancia de dicha distancia mínima. Pues bien, es cierto que, como afirma la recurrente, esta Sala ha mantenido una visión amplia de lo que debe considerarse "industria fabril peligrosa o insalubre", idea en la que quedan englobadas instalaciones que, aun no siendo propiamente industriales, están destinadas a actividades que pueden ocasionar riesgos semejantes a los de aquéllas. Así, en tiempo relativamente reciente, dos sentencias de esta Sala de 17 de marzo de 2003 y 14 de

mayo de 2003 han considerado que el art. 4 del Reglamento de Actividades Molestas es aplicable a las estaciones depuradoras de aguas. Ocurre, sin embargo, que en el presente caso no se está en presencia de una estación depuradora de aguas, sino de un simple colector; colector que, además, una vez instalado, ha quedado enterrado. No hay ninguna edificación en la que se desarrolle una actividad asimilable a la industrial y, sobre todo, el enterramiento del colector determina que las razones de prevención del peligro y salvaguardia de la salubridad que exigen una distancia mínima de 2.000 metros no tengan validez en el presente caso. Todo ello lleva a concluir que el art. 4 del Reglamento de Actividades Molestas no era aplicable al proyecto legitimador de la expropiación aquí examinada, por lo que la *causa expropriandi* no puede reputarse viciada.

IX.19 Obligación de restitución al estado primitivo

**Obligación de restitución al estado primitivo. Fecha de Sentencia: 29/06/2010
Recurso Núm.: 4276/2006**

Siendo este el alcance de la ocupación temporal, que resulta del propio expediente expropiatorio, no se justifica el planteamiento de la parte recurrente, que pretende la recuperación de la finca mediante la restitución a su primitivo estado, retirando los vertidos depositados y acondicionando el terreno para los usos a que estaba destinado, pues tal recuperación estaba prevista en el Proyecto manteniendo los vertidos realizados, de manera que la propiedad recuperaba la finca siendo apta para los aprovechamientos que le eran propios. Es por ello que no resulta aplicable al respecto la doctrina sentada en la sentencia de esta Sala de 10 de abril de 1997, invocada por la recurrente, pues en la misma, se atiende al caso en que la finca se destinó a vertido de materiales y en la ocupación se preveía que el estado en el que iba a quedar impediría el aprovechamiento a que hasta entonces se venía dedicando, a pesar de lo cual la Sala ponderó la posibilidad de que esta cláusula enervara la obligación de la beneficiaria de retirar los materiales depositados, por entender comprendido en el importe de la indemnización fijada los gastos de restitución del terreno a su primitivo estado, si bien concluye que la redacción genérica de dicha cláusula solo permite asegurar que contempla la inutilización de la finca, pero no la exoneración de la beneficiaria a cambio de un incremento en la indemnización, situación muy distinta a la contemplada en este caso, en el que la ocupación temporal de la finca también se prevé para vertido de materiales, pero de manera que a la finalización de la ocupación sea la propia Administración la que reponga el terreno en aptitud para su aprovechamiento, sin necesidad de retirar los vertidos, y por ello sin que se justifiquen los gastos a que se refiere el art. 115 de la Ley de Expropiación Forzosa. La parte, como ya hemos indicado antes, pudo plantear la falta de cumplimiento por la Administración de esa exigencia de la ocupación temporal e, incluso, que esa recuperación no es total, con la correspondiente indemnización, pero no parece justificado exigir que se fije en el justiprecio una indemnización al amparo del art. 115 de la LEF, por unos gastos de recuperación de la finca, cuando la ocupación temporal prevé dicha recuperación a cargo de la beneficiaria de la expropiación. Lo que lleva a rechazar el planteamiento de la parte en tal sentido y también el planteamiento de la Sala de instancia al respecto, en cuanto se refiere a la procedencia de fijar una indemnización en tal concepto y aplica al efecto el 99% del valor del terreno ocupado, por el límite establecido en el referido art. 115, aunque el principio de *reformatio in plus* impida anular el reconocimiento a favor de los recurrentes hecho en la instancia.

IX.20 Pérdida de paso a nivel

La pérdida de paso a nivel es perjuicio directo derivado del a expropiación porque no cabe desligar el trazado de la obra pública para la que se expropia el terreno de la expropiación misma. Sentencia de 26 Jul. 2012, rec. 6070/2011.

“TERCERO.- (...). Como es sabido, el justiprecio representa el valor del bien o derecho expropiado. De aquí se sigue que los perjuicios que se hayan podido causar como consecuencia de la ejecución del proyecto que legitima la expropiación no constituyen, en puridad, objeto del justiprecio, sino que habrán de ser indemnizados - siempre que concurren las condiciones para ello- por el cauce de la responsabilidad patrimonial de la Administración. Dicho esto, la jurisprudencia de esta Sala viene entendiendo , básicamente por razones de economía procesal, que es posible reclamar la inclusión en el justiprecio de las indemnizaciones debidas por perjuicios que, aun siendo distintos de la privación del bien expropiado, sean consecuencia de la expropiación. Para expresarlo con mayor precisión, es criterio jurisprudencial que la indemnización de los perjuicios dimanantes de la expropiación puede ser reclamada, junto con el justiprecio, en el procedimiento expropiatorio y, en su caso, en el recurso contencioso-administrativo sobre ese justiprecio. Véanse en este sentido, entre otras, las sentencias de esta Sala de 7 de abril de 2001 , 19 de enero de 2002 y 30 de enero de 2007 .

Conviene añadir, para disipar cualquier posible duda, que no asiste la razón la Sala de instancia cuando, a fin de desviarse del mencionado criterio jurisprudencial, afirma que en el presente caso los perjuicios no derivan directamente de la expropiación, sino que son consecuencia de la decisión de la Administración competente para la realización de la obra pública del discurso de la vía del tren y derivado de ello la supresión del paso a nivel . La pérdida del paso a nivel es ciertamente consecuencia del trazado de la línea ferroviaria establecido por la Administración; pero no hay que olvidar que dicho trazado es uno de los elementos esenciales del proyecto que legitima la expropiación -donde se halla la causa expropiandi - y es, por tanto, determinante de los bienes afectados por aquélla. En otras palabras, no es lógicamente posible desligar el trazado de la obra pública para cuya ejecución se expropia el terreno de la expropiación misma.

De todo ello se sigue que la doctrina ajustada a derecho es la recogida en la sentencia de contraste, por lo que este recurso de casación para la unificación de doctrina debe prosperar.”.

IX.21 Ayudas comunitarias a la agricultura

Ayudas comunitarias a la agricultura. Sentencia de 25 Abr. 2012, rec. 1224/2009

“TERCERO.- (...). En consecuencia, y tal como se razona en la Sentencia impugnada no puede desvincularse los derechos de la PAC de la propiedad de la finca, por lo que en contra de lo pretendido por la parte, la expropiación de parte de la finca conllevará la pérdida de tales derechos, no pudiendo olvidar que por no tratarse de una indemnización autónoma de la propiedad a la que está vinculada, no puede ser objeto de indemnización la pérdida de futuros derechos de la PAC que nunca serían devengados.

X PREMIO DE AFECCION

X.1 Procedencia

Procedencia del premio de afección. Fecha de Sentencia: 08/10/2012 Recurso Núm.: 5160/2009

Tiene razón, por tanto, la parte recurrente cuando expone que la Sala de instancia ha omitido aplicar el premio de afección que reconoce el artículo 47 LEF, conforme al cual: *"En todos los casos de expropiación se abonará al expropiado, además del justo precio fijado en la forma establecida en los artículos anteriores, un 5% como premio de afección."*

Según reiterada doctrina de esta Sala, que recogen entre otras muchas la sentencia de 18 de mayo de 2001 (recurso 5256/1996), y las que en ella se citan, el premio de afección del artículo 47 LEF *"tiene por objeto específico compensar el valor afectivo que, al margen del puramente objetivo, tiene para los propietarios el bien expropiado"* , o dicho de otra forma, *"lo concede la ley por la privación de los bienes que estando en poder de los expropiados dejan de pertenecer a su patrimonio y posesión, en contra de su voluntad, pero no a las demás indemnizaciones que no llevan consigo privación de bienes concretos y determinados, de manera que el premio de afección solo se debe abonar al expropiado sobre el valor o justiprecio de los bienes o derechos de cuya propiedad o posesión resulta privado efectivamente, pero no sobre las demás indemnizaciones a que tenga derecho como consecuencia de los daños y perjuicios causados a los bienes o derechos que continúan en su patrimonio."*

Como en este caso la valoración fijada por la sentencia se refiere exclusivamente al suelo expropiado, de cuya propiedad se privó efectivamente a la entidad recurrente, y no a otras indemnizaciones que no llevan consigo privación de bienes concretos, no cabe duda de que debe reconocerse sobre la valoración efectuada por la Sala de instancia el 5% de premio de afección establecido por el artículo 47 LEF, con estimación de los motivos octavo y décimo del recurso de casación.

X.2 No alcanza a las indemnizaciones

Premio de afección, no alcanza a las indemnizaciones. Fecha de Sentencia: 18/07/2012 Recurso Núm.: 4286/2009, Fecha de Sentencia: 18/07/2012 recurso Núm.: 4286/2009

El art. 47 de la Ley de Expropiación Forzosa establece que *"... en todos los casos de expropiación se abonará al expropiado, además del justo precio fijado en la forma establecida en los artículos anteriores, un 5% como premio de afección"*, previsión que se desarrolla por el art. 47 del Reglamento de Expropiación Forzosa al ordenar que el premio de afección se calculará exclusivamente sobre el importe final del justiprecio de los bienes o derechos expropiables, sin que proceda, por tanto, su abono sobre las indemnizaciones complementarias señaladas en otros artículos de la ley a favor de titulares de derechos posiblemente distintos del propietario, con la sola excepción de las indemnizaciones debidas a los arrendatarios en caso de privación definitiva para los

mismos del uso y disfrute de los bienes o derechos arrendados, en cuya hipótesis sus indemnizaciones se incrementarán también en el precio de afección, añadiendo este precepto en su párrafo final que los propietarios carecerán, en cambio, de derecho al premio de afección cuando por la naturaleza de la expropiación conservan el uso y disfrute de los bienes o derechos expropiados.

Según estas normas, como principio general, el premio de afección lo concede la Ley por la privación de los bienes que, estando en poder de los expropiados, dejan de pertenecer a su patrimonio y posesión en contra de su voluntad, pero no a las demás indemnizaciones que no llevan consigo esa disminución o privación de bienes concretos o determinado.

En el mismo sentido: ***Fecha de Sentencia: 17/07/2012 Recurso Núm.: 4613/2009, Fecha de Sentencia: 18/07/2012 Recurso Núm.: 4247/2009, Fecha de Sentencia: 18/07/2012 Recurso Núm.: 4247/2009***

X.3 No inclusión del 5% en el importe fijado en el justiprecio

Premio de afección. Infracción del artículo 47 LEF al establecer como límite máximo del justiprecio la valoración fijada por la parte recurrente en la hoja de aprecio, sin incluir el 5% del premio de afección. *Fecha de Sentencia: 16/07/2012 Recurso Núm.: 5068/2009*

Según reiterada doctrina de esta Sala, que recogen entre otras muchas la sentencia de 18 de mayo de 2001 (recurso 5256/1996), y las que en ella se citan, el premio de afección del artículo 47 LEF tiene por objeto específico compensar el valor afectivo que, al margen del puramente objetivo, tiene para los propietarios el bien expropiado, y se concede por la ley en todos los casos de privación de los bienes que estando en poder de los expropiados, dejan de pertenecer a su patrimonio y posesión, en contra de su voluntad, como ocurre en el presente caso.

La sentencia recurrida infringe, por tanto, el artículo 47 LEF, al establecer como límite máximo del justiprecio la valoración fijada por la parte recurrente en la hoja de aprecio, sin incluir el 5% del premio de afección, lo que lleva a la estimación de los motivos segundo y tercero del recurso de casación.

XI INTERESES

XI.1 Intereses legales ope legis

Intereses legales ope legis. *Fecha de Sentencia: 17/10/2012 Recurso Núm.: 5463/2009*

El motivo debe ser desestimado en tanto que esta Sala de forma reiterada ha declarado que los intereses legales derivados de la expropiación se devengan *ope legis* -por ministerio de la ley-, de manera que, si no se recogen en la Sentencia, pueden fijarse al ejecutarla -sentencia de 1 de junio de 1999, recurso número 6753/1995-, al igual que

sucede con el premio de afección -artículos 47 de la Ley de Expropiación Forzosa y 47 de su Reglamento- y para apreciar la omisión que se denuncia como vicio de incongruencia omisiva se requería al menos algún tipo de razonamiento, ya no solo sobre la procedencia de su abono sino también sobre su concreción.

En el mismo sentido: **Fecha de Sentencia: 26/03/2012 Recurso Núm.: 1412/2009, STS, Contencioso sección 6 del 10 de Julio del 2009 (ROJ: STS 5025/2009) Recurso: 849/2006**

XI.2 Omisión de pronunciamiento por el Jurado.

Devengo de intereses. Omisión de pronunciamiento por el Jurado. Fecha de Sentencia: 28/05/2012 Recurso Núm.: 3034/2009

De acuerdo con reiterada jurisprudencia, así la sentencia de 24 de junio de 2011 (recurso 4108/2007), los intereses legales del justiprecio son debidos por ministerio de la ley, de acuerdo con los artículos 52.8, 56 y 57 LEF, es decir, se devengan de forma automática, sin que el Jurado esté obligado a incluir un pronunciamiento expreso sobre los intereses en el Acuerdo de fijación del justiprecio.

XI.3 Imputación intereses de demora

Imputación intereses de demora. Se imputará al causante de la misma, ya sea la Administración expropiante, el beneficiario o el Jurado Provincial de Expropiación. Fecha de Sentencia: 30/10/2012 Recurso Núm.: 3401/2009

Esta Sala ha venido manteniendo, entre otras, en SSTS de 3 de abril de 2000 y 3 de mayo de 1999, que la imputación del pago de intereses de demora se realizará ".. en atención a quién sea el imputable de la demora del pago del justo precio, es decir, la Administración expropiante, el beneficiario de la expropiación o el propio Jurado de Expropiación, atendidos los distintos estadios o fases del procedimiento de justiprecio". De manera que "La responsabilidad recae sobre el Jurado de Expropiación cuando a éste sea atribuible la tardanza en la parte correspondiente.... y en las expropiaciones urgentes cabe también responsabilidad del Jurado por demorar la fijación del justiprecio más allá de los plazos establecidos en la ley para resolver". En consecuencia con los preceptos y la jurisprudencia descrita cabe ya concluir que la responsabilidad por demora exigida en el artículo 72.1 del Reglamento de Expropiación Forzosa se imputará al causante de la misma, ya sea la Administración expropiante, el beneficiario o el Jurado Provincial de Expropiación.

En definitiva, la obligación de pagar dichos intereses, como establece el artículo 72.1 del Reglamento de la Ley de Expropiación, se ha de imputar al causante de la demora, de modo que, cuando lo es el Jurado, el abono de los intereses legales del justiprecio corre a cargo de éste según lo establecido por el citado artículo 121.1 de la Ley de Expropiación Forzosa, siendo indiferente, a tal efecto, por no estar previsto legalmente, quién estaba en posesión del bien expropiado al tener el devengo de los intereses su causa en la demora en resolver el justiprecio y no en la posesión de los bienes expropiados, por lo que no discutiéndose la existencia de mora en la fijación del

justiprecio es conforme a derecho la condena al abono de intereses fijado en la sentencia de instancia.

XI.4 Fecha de devengo de intereses. Fecha de devengo de intereses

Fecha de devengo de intereses. Inaplicación del art. 572 LEC. Fecha de Sentencia: 30/10/2012 Recurso Núm.: 3397/2009

CUARTO.- En cuanto a los motivos cuarto y quinto, también formulados al amparo del art. 87.1.c) LJCA, no pueden correr mejor suerte. En el motivo cuarto, se alega infracción del art. 572 LEC, aduciéndose que la obligación principal sólo es líquida desde el año 2004, cuando se dictó auto fijando el justiprecio en ejecución de sentencia. De aquí se seguiría, siempre en opinión del recurrente, que sólo desde ese momento empezarían a devengarse los intereses. Pues bien, este motivo está mal articulado, porque en puridad no sostiene que el auto impugnado contradiga la sentencia ejecutada o resuelva una cuestión no decidida por ella, sino que le reprocha una vulneración autónoma de otro precepto procesal; algo que queda, en principio, fuera del ámbito propio del recurso de casación contra autos recaídos en ejecución de sentencia. Pero hay más: aun pasando por alto lo anterior, es lo cierto que los intereses del justiprecio se rigen por lo dispuesto en los arts. 56 y 57 LEF o, tratándose del procedimiento expropiatorio urgente, por la regla 8ª del art. 52 del mencionado cuerpo legal. Ello quiere decir que el *dies a quo* para el cómputo de los intereses del justiprecio es el establecido en dichos preceptos, siendo el art. 572 LEC del todo irrelevante a este respecto.

Y en el motivo quinto, en fin, se dice que los intereses del justiprecio habrían debido calcularse desde que hubieron transcurrido seis meses de la fijación de aquél, tal como ordena el art. 57 LEC. Olvida el recurrente, sin embargo, que en el presente caso se trata de una expropiación por el procedimiento de urgencia, de manera que los intereses deben computarse del modo prevenido en la ya mencionada regla 8ª del art. 52 LEF: "será fecha inicial para el cómputo correspondiente la siguiente a aquélla en que se hubiera producido la ocupación de que se trata". Así, a diferencia de lo que ocurre en el procedimiento expropiatorio ordinario, en el urgente no hay dos tipos de intereses con sus respectivos cómputos -uno por la demora en la determinación del justiprecio, y otro por la demora en el pago del mismo-, sino uno solo: el justiprecio genera intereses desde el día siguiente a la ocupación del bien expropiado hasta el día que se produce el pago.

XI.5 Cómputo de los plazos.

Doctrina sobre intereses. Cómputo de los plazos. Fecha de Sentencia: 23/01/2012 Recurso Núm.: 4211/2008

Sobre el alcance de la doctrina jurisprudencial sobre los intereses expropiatorios [Sentencias de esta Sala de 15 de junio de 1992 (apelación 4371/90); 1 de junio de 1999 (casación 6753/95); 23 de mayo de 2000 (casación 3615/98); 27 de octubre de 2005 (casación 4810/02) y 11 de marzo de 2008 (casación 11203/04)], hemos declarado, sintéticamente, lo siguiente:

a) En las expropiaciones ordinarias, el *dies a quo* para calcular los intereses por demora en la fijación del justiprecio es aquél en el que hayan transcurridos seis meses desde el inicio del expediente expropiatorio, esto es, desde la firmeza del acuerdo sobre necesidad de la ocupación, según se infiere de la lectura coordinada de los artículos 21, apartado 1, 22 y 56 de la Ley de Expropiación Forzosa, en relación con el 71, apartado 1, de su Reglamento. Esto seis meses se computan conforme a lo dispuesto en el artículo 48, apartado 2, de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (BOE de 27 de noviembre). El *dies ad quem* se sitúa aquél en que el justiprecio quede definitivamente fijado en la vía administrativa, bien en una primera decisión, bien en la resolutoria del recurso de reposición si se interpuso. Si la cuantía del justiprecio se modificase en la vía jurisdiccional mediante un pronunciamiento firme, los intereses se devengan sobre el montante señalado por los jueces (artículo 73, apartado 2, del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa).

b) Los intereses por demora en el pago del justiprecio, en esas expropiaciones ordinarias, se liquidan una vez transcurridos seis meses desde la fijación del justiprecio en vía administrativa (artículos 48, apartado 1, y 57 de la Ley de Expropiación Forzosa), concluyendo el cómputo el día en el que efectivamente se satisfaga su importe por la Administración o por el beneficiario, o en el que se deposite o consigne válidamente, cuando fuese procedente. El cómputo de los seis meses se practica de igual manera, debiéndose también tener en cuenta la eventual modificación de la cuantía del justiprecio en la vía contencioso-administrativa.

c) En las expropiaciones tramitadas por el procedimiento de urgencia, el *dies a quo* para calcular los intereses por retraso en la fijación del justiprecio es el siguiente a aquél en el que se ocupen los bienes o los derechos expropiados (artículo 52, regla 8ª, de la Ley de Expropiación Forzosa), salvo que tenga lugar después de transcurridos seis meses desde la declaración de urgencia, pues al entenderse cumplido con ella el trámite de declaración de necesidad de la ocupación (artículo 52, regla 1ª, de la misma Ley), tal día es el siguiente a aquél en el que se cumplan seis meses desde la referida declaración de urgencia, a menos que esta última no contenga la relación de bienes o derechos a expropiar. Estos intereses se liquidan hasta que el justiprecio fijado definitivamente en la vía administrativa se pague, deposite o consigne eficazmente. En estos casos, no existe, pues, solución de continuidad entre ambos tipos de intereses, los del artículo 56 (por demora en la fijación) y los del artículo 57 (por demora en el pago) de la Ley de Expropiación Forzosa, debido a la disposición de los bienes o derechos por el beneficiario sin previo pago. Este criterio se aplica también a aquellas expropiaciones que, no habiendo sido declaradas formalmente urgentes, materialmente son tales por haberse ocupado los bienes antes de su valoración y del pago del justiprecio.

En el mismo sentido: **Fecha de Sentencia: Fecha de Sentencia: 11/07/2012 Recurso Núm.: 4061/2009, 21/12/2011 Recurso Núm.: 4681/2008, STS, Contencioso sección 6 del 09 de Mayo del 2011 (ROJ: STS 3266/2011) Recurso: 939/2007, Fecha de Sentencia: 11/06/2012 Recurso Núm.: 3530/2009.**

XI.6 Cómputo de intereses. Reparcelación

Computo de intereses. Reparcelación. Fecha de Sentencia: 06/07/2012 Recurso Núm.: 3679/2009

Sobre el cómputo de los intereses la sentencia hace las siguientes consideraciones:

"CUARTO.- En lo relativo a los intereses, ha señalado la jurisprudencia que el dies a quo, a efectos del cómputo de los intereses por demora en la tramitación del justiprecio, es el siguiente a la fecha de la efectiva ocupación de los bienes o derechos conforme a lo dispuesto en el artículo 52.8 de la Ley de Expropiación Forzosa y hasta que el justiprecio determinado definitivamente en vía administrativa se paga, deposita o consigna eficazmente, sin que, por tanto, exista solución de continuidad entre los intereses del artículo 56 -demora en la fijación- y 57 -demora en el pago- de la Ley de Expropiación Forzosa, salvo que la ocupación tuviese lugar después de transcurrido seis meses de la declaración de urgencia, pues al entenderse cumplido con ella el trámite de declaración de necesidad de ocupación artículo 52.1 de la Ley de Expropiación - el dies a quo será el siguiente a aquél en que se cumpla los seis meses de la declaración de urgencia, a menos que ésta no contuviese la relación de bienes o derechos expropiables sin referencia a un proyecto o replanteo, porque será desde este momento cuando se conocerán los que habrán de ser expropiados.

Frente a la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de marzo de 2004, alegada por la mercantil, en el supuesto de autos las fincas en cuestión no fueron formalmente objeto de urgente ocupación pues el Ayuntamiento consideraba que las mismas eran de titularidad pública y de hecho así consta que la titularidad de la recurrente no se ostenta sino desde el 21 de abril de 1995 en que se firma Decreto que concede licencia de parcelación de la que resultan las fincas ahora objeto de expediente de expropiación. Por lo tanto, a lo sumo el cómputo de los intereses podría venir referido a dicha fecha, de facto el expediente se inicia en octubre de 1995 a raíz de la citada licencia de parcelación por lo que sí resulta evidente que no debe sufrir la demora en la fijación del justiprecio la recurrente pero sólo desde dicha fecha y en tal sentido cabe estimar como dies a quo el cómputo de intereses reclamado."

La parte pretende, con sustento en una sentencia de esta Sala de 25 de marzo de 2004, Rec. 7169/1999, que los intereses le sean abonados desde la fecha de aprobación del Plan Especial Avenida de la Paz en el año 1968, como se apreció en aquella sentencia, y no, como reconoce la sentencia impugnada, desde el 21 de abril de 1995, fecha en que se firma el Decreto que concede licencia de parcelación de la que resultan las fincas objeto de expediente de expropiación. La pretensión no puede ser acogida por varias razones: En primer lugar, porque no consta que la titularidad de las fincas en cuestión fuere anterior a la referida fecha de 21 de abril de 1995, como reconoce la Sala de instancia, circunstancia corroborada por el propio escrito presentado al Ayuntamiento de Madrid el 30 de octubre de 1995 en el que la representación de la mercantil CARO M-30, S.A., expresa que *"como consecuencia de dicha Parcelación es propietaria, entre otras, de las fincas que a continuación se relacionan:.."*. En este sentido, si bien el art. 122 del Reglamento de Gestión Urbanística, citado por la parte en sustento de su pretensión, contempla en su apartado primero la subrogación de las antiguas parcelas por las nuevas con plena eficacia real, por el acuerdo de reparcelación, circunstancia que es alegada por el recurrente, lo cierto es que éste olvida que el apartado tercero de referido precepto considera que el acuerdo de reparcelación puede constituir título de adquisición originaria a favor de los adjudicatarios cuando no haya una exacta correspondencia entre las fincas adjudicadas y las antiguas, circunstancia que

aprecia la Sala de instancia según dijimos al considerar que no consta que la titularidad fuere anterior a la fecha del acuerdo de reparcelación, sin que esta afirmación haya sido combatida en el recurso de casación. En segundo lugar, y a diferencia de lo que se reflejó en la sentencia de esta Sala de 25 de marzo de 2004, no se expresa en ningún momento en la sentencia recurrida que la declaración de necesidad de ocupación de las parcelas en cuestión tuviese su fundamento en el Plan Especial de la Avenida de la Paz de 1968.

XI.7 Devengo de intereses. Expropiación por ministerio de la ley

Devengo de intereses. Expropiación por ministerio de la ley. *Fecha de Sentencia:* 09/07/2012 *Recurso Núm.:* 4845/2009

En este motivo del recurso de casación la parte recurrente estima infringidos los artículos 36, 56 y 57 de la LEF, por cuanto la fecha inicial del devengo de intereses debe situarse en la fecha del inicio del expediente expropiatorio, que ha de situarse en la fecha del acuerdo declarando la necesidad de ocupación, que en el caso que nos ocupa se produjo con la aprobación definitiva del PGOU de 1985. En este caso, la propia Administración reconoce que el expediente expropiatorio se inició el 9 de marzo de 1992, luego estima la parte recurrente que el dies a quo del cálculo de intereses debe situarse 6 meses después, esto es, el 10 de septiembre de 1992, y el dies ad quem en la fecha de la resolución del Jurado Territorial de Expropiación Forosa, el 25 de febrero de 2004.

La sentencia recurrida coincide con el recurrente en situar el dies ad quem del cómputo de los intereses en la fecha de determinación por el Jurado del justiprecio.

Por lo que se refiere a la fecha inicial del cómputo, nos encontramos ante un supuesto de expropiación por ministerio de la ley, para el que el artículo 69 del TR de la Ley del Suelo de 1976, antes citado, establece la regla específica de que “...*los Intereses de demora se devengarán desde la presentación por el propietario de la correspondiente tasación...*”. Lógicamente, en los expedientes de justiprecio iniciados por ministerio de la ley, prevalece la citada norma sobre la regla del artículo 56 de la LEF sobre cómputo de intereses a partir del transcurso de 6 meses desde la iniciación legal del expediente sin haberse determinado por resolución definitiva el justiprecio.

La sentencia impugnada se atuvo a la regulación del devengo de los intereses de demora en los expedientes de expropiación iniciados por ministerio de la ley, pues como hemos indicado, acogió como fecha inicial del cómputo la de presentación de la primera tasación de la finca expropiada por quien aparecía ante la Administración como propietario.

No puede acogerse, sin embargo, la fecha pretendida por el recurrente de 10 de septiembre de 1992, es decir, la de 6 meses posteriores a su escrito de 9 de marzo de 1992, de solicitud de expropiación de la finca, porque en este expediente de expropiación por ministerio de la ley no es de aplicación el artículo 69 del TR de la Ley del Suelo de 1976, como antes hemos razonado, y el escrito a que se refiere el recurrente, de solicitud de inicio de expediente de expropiación por ministerio de la ley, de 9 de marzo de 1992 (folio 2 del expediente) no incorpora ninguna tasación, como

exige el citado artículo 69 TR de la Ley del Suelo de 1976, para iniciar el cómputo de los intereses de demora.

Se desestima el séptimo motivo del recurso de casación.

En el mismo sentido: **Fecha de Sentencia: 09/07/2012 Recurso Núm.: 4845/2009**

XI.8 Intereses de demora y aplicación del art. 1101 del Código Civil.

Intereses de demora y aplicación del art. 1101 del Código Civil. Sentencia d 11 de Febrero del 2011, Recurso: 5992/2006 (ROJ: STS 653/2011)

“CUARTO.- (...). Los intereses de demora por el retraso en la fijación del justiprecio, como acontece en el caso de autos, constituyen una deuda líquida en tanto que los elementos de su cálculo son siempre conocidos: lo es desde luego el importe del justiprecio, lo es también el plazo de mora que debe ser tenido en cuenta para la determinación de los intereses moratorios, puesto que el dies a quo y el dies a quem están establecidos para el presente caso en el art. 56 de la Ley de Expropiación Forzosa , y finalmente conocemos el tipo de interés legal aplicable.

Según lo expuesto, y en tanto que los intereses por demora en la fijación del justiprecio constituye en el momento de su abono una deuda líquida, si ésta no se abona habrá de estarse a lo dispuesto en el art. 1101 del Código Civil , que impone la indemnización por daños y perjuicios a quienes incurran en mora en el cumplimiento de sus obligaciones; indemnización que ha de consistir, según establece el art. 1108 del Código Civil , en el pago del interés legal. No se está, pues, ante un caso de anatocismo del art. 1109 del Código Civil , en el que se acumulan los intereses líquidos no satisfechos al capital para devengar nuevos réditos, sino ante el impago de una obligación dineraria, líquida y vencida, que conlleva la responsabilidad de reparar el daño causado con su incumplimiento al haberse incurrido en morosidad.”

XI.9 Intereses de demora y justiprecio determinado de mútuo acuerdo

Intereses de demora y justiprecio determinado de mutuo acuerdo. No proceden. Sentencia de 11 de Septiembre del 2009 Recurso: 526/2008. (ROJ: STS 5431/2009)

“SEXTO.- Los intereses de demora, como con acierto se reconoce en las dos sentencias de contraste, constituyen, junto con la retasación, una modalidad de responsabilidad patrimonial de la Administración. La ubicación de su regulación en el capítulo V, título II, de la Ley de Expropiación Forzosa, que tiene por rúbrica "Responsabilidad por demora", ninguna duda ofrece al respecto. Los propios artículos 56 y 57 de la Ley utilizan el término indemnización y así una reiterada jurisprudencia no considera los intereses de demora como parte integrante del justiprecio y sí como un crédito accesorio del mismo que se devenga por ministerio de la Ley sin necesidad de reclamación (Sentencias del Tribunal Supremo de 29 de enero de 1990, 26 de octubre de 1993 -recurso de apelación 10925/90-, 22 de octubre de 1998 -recurso de apelación 11941/90-.

Ahora bien, el que los intereses de demora constituyan una modalidad de reponsabilidad patrimonial de la Administración y no se considere como parte integrante del justiprecio y sí como un crédito accesorio del mismo, que se devenga por ministerio de la Ley, no

supone, como pretende la parte recurrente con apoyo en la sentencia de contraste de 21 de mayo de 2.008 , que en supuestos como el enjuiciado, de reclamación de intereses por demora en la fijación del justiprecio posteriormente determinado de mutuo acuerdo, sea procedente su devengo.

En estos supuestos la jurisprudencia niega que se produzcan los intereses de demora "por cuanto siendo el precio así determinado resultado de la voluntad acorde de las partes con intereses encontrados (beneficiario y expropiado), aquellas al fijarlo con el concepto de "partida alzada por todos los conceptos" que dice el artículo 26 del Reglamento de Expropiación pudieron tener en cuenta, para valorarlo e incluirlo en la cantidad convenida el retraso o demora producidos desde la incoación de expediente" (sentencias de 22 de octubre de 1979, 11 de mayo de 1987, 10 de marzo de 1997 -recurso de casación 1861/1992- y 20 de junio de 2000 -recurso de casación 1633/1996-). Precisa la citada sentencia de 10 de marzo de 1987, transcrita en la de 20 de junio de 2000 que: "La exclusión de los intereses de demora, sin embargo, no tiene lugar cuando "expresamente se hubiera incluido en [el justiprecio acordado] la percepción de los intereses, habiendo de estarse por ello a los términos del convenio" -sentencia de 7 de julio de 1984-, o, como dice la sentencia de 9 de julio de 1983 , entre otras muchas que podrían citarse, en el caso de que "expresamente se manifieste en el acta formalizadora del convenio que además de la cantidad fijada haya de añadirse la correspondiente a intereses de demora ya devengados o cualquier otro concepto", de tal suerte que no procede reconocerlos si "no hicieron los litigantes en la comparecencia en que fue convenido el precio referencia alguna a la inclusión o exclusión en el mismo de los intereses de demora en la fijación del justiprecio"."

X.10 Intereses de demora. Anatocismo.

Intereses de demora. Anatocismo. Fecha de sentencia: 21/12/2011 Recurso num: 4681/2008

Sobre el anatocismo (devengo de intereses sobre intereses) este Tribunal Supremo viene declarando desde la sentencia de 13 de febrero de 1960 que no es lícito reclamar intereses de intereses.

