



Universidad de Jaén

Facultad de Ciencias Sociales
y Jurídicas

Trabajo Fin de Grado

**EL JUSTIPRECIO DESDE LA
PERSPECTIVA DE LA LEY
DE EXPROPIACIÓN
FORZOSA DE 1954**

Alumno: Ramos Martínez, Marta

Julio, 2020

ÍNDICE

I. Resumen.....	2
II. Abstract	2
III. Palabras clave.....	3
IV. Abreviaturas.....	3
V. Introducción	5
V.II. Concepto y naturaleza de la expropiación forzosa.....	6
VI. El justiprecio. Ideas previas.....	8
VI.I Concepto y fundamento.	8
VI.II Conceptos que comprende el justiprecio	10
VII. Procedimiento para la determinación del justiprecio	15
VII.I De mutuo acuerdo	15
VII.II. Determinación del Justiprecio por Jurado de Expropiación	18
VII.II.I. Fase Inicial:.....	18
VII.II.II. Fase Intermedia: La hoja de aprecio.	19
VII.II.III. Fase Final: Determinación del Justiprecio por el Jurado de Expropiación.....	20
VII.III. La determinación del Justiprecio en el procedimiento de urgencia.....	22
VIII. Determinación del valor de los bienes afectados por el Justiprecio y su posible impugnación contenciosa. Intereses de demora en la fijación del justiprecio.....	23
VIII.I. Método de valoración por comparación	23
VIII.II. Método de valoración por capitalización	25
VIII.III.Valoración del Suelo Rural:.....	25
VIII.IV. Valoración suelo urbanizable.....	28
VIII.V. Valoración de suelo urbano:.....	30
IX. Forma de pago	31
X. Impago del Justiprecio y principio de indemnidad. Intereses por demora en el pago.....	34
XI. Derecho de reversión.....	36
XII. Retasación.....	39
XIII. Conclusiones.....	42
XIV. Bibliografía.....	43

I. Resumen.

Mediante el presente Trabajo, denominado ‘El Justiprecio desde la perspectiva de la Ley de Expropiación forzosa de 1954’ he querido plasmar una de las garantías a favor de la propiedad en el proceso expropiatorio, el derecho a obtener un Justo Precio en compensación por la pérdida patrimonial causada a favor del interés y la necesidad social.

El objetivo es analizar el procedimiento, desde las actuaciones previas al expediente expropiatorio, hasta la determinación del Justiprecio, pago, e impugnación, desde la perspectiva de nuestra ley reguladora actual.

Nos centraremos en el procedimiento del justiprecio dentro del proceso expropiatorio, sin atender en demasiada profundidad a criterios de valoración, que nos remiten a otra normativa como es la Ley del Suelo, expresando la complejidad de este derecho desde la apertura del expediente expropiatorio.

Finalmente señalaré los métodos de defensa del expropiado ante la decisión objetiva de los Jurados de Expropiación, y la garantía legal de la retasación ante la caducidad del justiprecio provocada por la no efectividad del pago.

II. Abstract

This Work, called 'The Justification from the perspective of the Law of Compulsory Expropriation of 1954' pretended to capture one of the guarantees for the estate, in the expropriation process, the right to get a right Price in compensation for the patrimonial loss caused in favor of social necessities.

The objective is dissect the process, from the preliminary actions to the expropriatory file, to the determination of the Justification, payment, and impugment, from the perspective of our actual law.

We will focus on the process to get the right Price in the expropriation process, without talk about valuation of the things an rights, expressing the complexity of this right since the opening of the expropriation file.

Finally, I will indicate the defense methods of the expropriated before the objective decision of the Expropriation Juries.

III. Palabras clave.

Expropiación forzosa, garantía, derecho a indemnización, Justiprecio, sujetos, plazo, hoja de aprecio, Jurado Provincial de Expropiación, *causa expropriandi*.

IV. Abreviaturas.

Art.	Artículo.
CC	Código Civil.
CCAA	Comunidad Autónoma.
CE	Constitución española de 1978.
Dir.	Director.
LEF	Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954.
LPAC	Ley 39/2015
Nº.	Número.
Op. Cit.	Obra Citada.
Pp.	Página.
REF	Reglamento de Expropiación Forzosa, de 26 de abril de 1957.
St	Sentencia.
STC	Sentencia del Tribunal Constitucional.
STS	Sentencia del Tribunal Supremo.
TC	Tribunal Constitucional.

TS	Tribunal Supremo.
TSJ	Tribunal Superior de Justicia.
LHL	Ley de Haciendas Locales

V. Introducción

Cuando hablamos de expropiación, el término nos suena a una privación absoluta del derecho a la propiedad reconocido al individuo como derecho fundamental, junto a la concesión a la Administración de poderes ilimitados para llevar a cabo desposesiones de carácter en algunos casos arbitrario. No obstante esta idea realmente no es adecuada a la realidad actual sobre esta institución.

Si es cierto que a lo largo de los años, se hace patente la lucha dirigida a frenar la potestad expropiatoria de ciertos entes, que en la mayoría de los casos causaba indefensión a los sujetos pasivos, así como ocurría en el nacimiento de esta institución, con los rescriptos desapoderamiento, que concedían potestad expropiadora ilimitada a los príncipes, someramente limitados por la ley natural y la ley de gentes, causando en la mayoría de las ocasiones el desabastecimiento de los sujetos afectados.

Así desde este nacimiento hasta la actual legislación, La Ley de Expropiación Forzosa del año 1954¹, pasando por todas las modificaciones sufridas, podemos haber conseguido limitar ese poder, a través de garantías y mecanismos concedidos a los ciudadanos que hayan sido expropiados de algún derecho.

La configuración del estado Español, como un estado social (Art 1.1 CE) impregna la actividad administrativa, subrogando derechos como derecho de la propiedad y derecho a la actividad de empresa a la necesidad y función social, determinando la existencia de una actividad expropiatoria en el artículo 33 CE, donde se reconoce el derecho a la propiedad privada y a la no privación del ejercicio del mismo en su apartado primero, siempre y cuando no exista una causa que determinará el derecho de la propiedad como una potestad no exclusiva del titular, si no que la función social es exigente y requiere incluso prestaciones positivas. La función social prevalece sobre el interés individual, como así lo indican varias sentencias como la sentencia de 18 de noviembre 2004 << (...) *la propiedad privada se conecta con el mandato del artículo 128.1 CE de subordinación al interés general de toda la riqueza del país sea cual fuere su titularidad...>>.*

¹ Reforma de la LEF de 1954 mediante la Ley 17/2012, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2013, en la disposición final 2ª

En este sentido, se prevé en la legislación una garantía indemnizatoria² constitucional, garantizada por el famoso artículo 33, como un derecho fundamental del expropiado, dirigido a compensar los posibles daños causados por la mayor carga social soportada por el sujeto expropiado y que a pesar de olvidarse de hablar del ‘Justo precio’, si lo hace la legislación propia de la institución, es decir la LEF y su Reglamento, así como la reiterada jurisprudencia³.

Así pues al tratarse de un elemento esencial del acto jurídico que integra la transmisión de dominio por exigencia del interés público como determina reiterada jurisprudencia del Tribunal Constitucional⁴, así como reiterada doctrina, entre ellos autores como Rodríguez Moro⁵ y Bermejo Vera.⁶

Por ello en este trabajo nos centraremos en abordar el justiprecio, como una forma de resarcir el daño causado al sujeto expropiado por aumentar la carga social a soportar por el mismo.

V.II. Concepto y naturaleza de la expropiación forzosa.

Aunque el objeto de este trabajo no es en sí la expropiación forzosa, sino el derecho indemnizatorio que se genera sobre los afectados de la misma, es necesario una correcta contextualización que determine las cuestiones globales de la expropiación. Por ello, aludiremos a la configuración y concepto de la expropiación, vigente en la actualidad.

En el artículo 33 de la CE, se regula el concepto principal de la expropiación forzosa, pues establece que *“Nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad por lo dispuesto en las leyes”*.

² Cobo Olvera, Tomás. Los procedimientos administrativos expropiatorios. Tutela frente a las actuaciones de la Administración. Ed: Bosh 1ª Edición

³ Sentencia de 3 de marzo de 2005 : *La garantía de la propiedad privada frente al poder expropiatorio establece u triple aseguramiento: (...) 2) Los expropiados tienen derecho a la correspondiente indemnización (...) en la indemnización debe existir un proporcional equilibrio entre el valor del bien y la cuantía de la indemnización, que se determinará por fijación por parte del legislador de las distintas modalidades de valoración y en función de su naturaleza.*

⁴ STS 28 de noviembre de 1958.

⁵ Tratado de derecho administrativo. Principios y legislación española. Tomo I , Madrid, 1993, pag 3: *El justiprecio como el puctum saliens de la expropiación.*

⁶ Curso de derecho Administrativo, Tomo I, Ed. Civitas. Madrid, 2º ED., PAG 274: *El trámite del Justiprecio como elemento imprescindible de la expropiación.*

A partir de este precepto legal, y sumando las afirmaciones reiteradas del TC⁷, encontramos dos elementos esenciales en la expropiación:

1. En primer lugar como bien nos expresa la STC de 29 de noviembre de 1988 el objeto de la expropiación, ya sean bienes o derechos, ha de tener un valor patrimonial y ha de ser enajenable, excluyendo con ello a los bienes de dominio público (No desafectados) como a las expectativas y derechos que sean eventuales y futuros.

2. En segundo lugar, la expropiación ha de representarse como un sacrificio añadido a la obligación de colaboración con el interés general. No debemos verlo como una privación, si no como una reconfiguración de la situación normativa anterior.

En cuanto el objeto, la CE, mantiene la puerta abierta a una amplia interpretación del mismo, pues la “Transformación a un Estado Social” provoca una extensión sobre cualquier situación jurídica patrimonial de la administración.

No obstante, realmente, la expansión objetiva se acometió por la LEF, rompiendo los moldes tradicionales existentes y colocando al régimen de expropiación como una de las modernas técnicas europeas, a través de varias teorías como la función social de la propiedad, reservas legales...⁸.

Por último, la expropiación forzosa incorpora un componente finalista pues redundando en un beneficio patrimonial dirigido a la satisfacción del interés público, delimitando la propiedad privada, por la necesidad de satisfacer la utilidad pública y el interés, que actúan como elemento justificativo del daño causado a la propiedad⁹.

⁷ STC 11/1990, de 15 de marzo que recopila y sistematiza las SSTC 108/1986 de 26 de julio, 99/1087 de 11 de junio y 179/1989 de 2 de noviembre.

⁸ A. Nieto (“Evolución Expansiva del Concepto de Expropiación Forzosa) pags 67-124: Que pone de manifiesto la ampliación del objeto material de la expropiación a supuestos que en derecho comparado se cubren por figuras jurídicas diferentes.

⁹ J. Bermejo Vera. <<Análisis previo de la expropiación forzosa>> *núm.* 222, Abril Junio 1990. Pags. 10 y ss

VI. El justiprecio. Ideas previas.

VI.I Concepto y fundamento.

La indemnización al expropiado, se considera por la doctrina mayoritaria, el principio fundamental sobre el que se basa el derecho expropiatorio, siendo la *“Justa indemnización el elemento esencial del acto jurídico que integra la trasmisión imperativa del dominio por exigencia del interés público”* como lo aclara la STS de 9 de febrero de 1959. Esta indemnización recibe el nombre por la actual LEF en su artículo 25, de Justo Precio, siendo tan relevante que su ausencia daría lugar a otras instituciones, como el comiso o la confiscación de bienes, en lugar de una expropiación.

Así pues, a la hora de elaborar la presente Ley, el legislador, se propone indemnizar al propietario para evitar, como se indica en la sentencia anteriormente citada y en la STS 14 de febrero de 1958, que el expropiado *“sufra un menoscabo injusto. Pero se hará de forma en la que se abone de forma más exacta el precio del bien expropiado, e impidiendo que se produzca un beneficio por aumento del patrimonio del expropiado o un menoscabo en su patrimonio, por la mayor carga del legítimo sacrificio patrimonial”*. Como nos dice la Sentencia de 18 de octubre de 1958 la indemnización por el bien expropiado, aleja la institución del Justiprecio de un *“expolio total, o parcial”*.

Así pues, podemos entender que a través de este elemento, se produce una conversión de derechos, en la que la pérdida del bien o derecho expropiado se convierte en una indemnización o resarcimiento por los daños y perjuicios causados al expropiado, independientemente del momento en el que se haga efectivo esta, como nos indica la sentencia de 29 de septiembre de 1981.

Intuimos, que las partes en el proceso del justiprecio son las mismas que en el resto del proceso expropiatorio que se regulan por el artículo 24 LEF, es decir expropiante y expropiado; No obstante este artículo obvia a otro posible interviniente en el proceso expropiatorio y de justiprecio que será también relevante a lo largo de este trabajo, el beneficiario.

En primer lugar, la parte expropiante corresponde con los órganos competentes de las Administraciones Territoriales, es decir a los Subdelegados del Gobierno, a los órganos de gobierno de las Comunidades Autónomas, al Presidente de la Diputación y a los Alcaldes, que representan los fines generales y abstractos de la Administración, excluyendo a los entes institucionales, que no obstante podrán ser beneficiarios.

La parte expropiada se corresponde con los titulares del derecho de propiedad sobre el bien o derecho objeto de la expropiación, y sobre los cuales debemos de precisar dos cuestiones bastante conflictivas: y es que la parte expropiada puede ser sin problema otra Administración pública diferente; Por otro lado, se podrá producir la subrogación de la titularidad del bien o del derecho una vez iniciado el proceso expropiatorio, subrogándose con el derechos generados. También decir que es requisito esencial como nos indica la jurisprudencia reiterada (Sentencia de 9 de octubre de 1993 y la Sentencia de 29 de septiembre de 1981...) la prueba de la titularidad, a través de documentos, registros, o cualquier otro indicio, sin la cual como nos indica la Sentencia de 29 de septiembre no se pueden reconocer ninguno de los derechos atribuidos a la parte expropiada.

La Administración, para comprobar la veracidad, podrá solicitar información a Registros Públicos o Fiscales, o que en su defecto, la parte interesada, lo acredite correctamente¹⁰.

Por último, pero no menos importante en este procedimiento, el beneficiario, que será quien represente el interés público o social al ser el destinatario de los bienes y derechos expropiados o el favorecido indirectamente por la expropiación. Será el encargado del pago del justo precio determinado. Comúnmente, suele coincidir con la parte expropiante, no obstante, en muchas ocasiones el expropiante actúa a favor de este tercero beneficiario determinado por ley.

¹⁰ Sentencia de 29 de Septiembre de 1981: al no presentarse documentación alguna sobre la condición de propietario de la finca y no se ha reconocido ni por la Administración ni el ayuntamiento, falta el requisito esencial de la indemnización expropiatoria.

VI.II Conceptos que comprende el justiprecio

La expropiación forzosa tiene un carácter expansivo, por el cual el justiprecio no solamente debe alcanzar los bienes y derechos directamente ocupados, sino también todos aquellos que hayan podido ser afectados por la expropiación forzosa. Aunque la ley no indica los elementos susceptibles de valoración, sí que excluye ciertas partidas como ciertas plusvalías o mejoras posteriores a la incoación del procedimiento.

Para que esa fuerza expansiva tenga efecto, en primer lugar, se ha de cumplir con lo dispuesto en el artículo 23 de la LEF, Y 22 del REF, y es que si la expropiación afecta de forma parcial una finca, volviéndola antieconómica, el propietario, podría solicitar la expropiación total de la misma. Sólo en el caso en el que la administración rechazara esta solicitud, según el artículo 46 de la LEF y en base a sentencias como la STS de 28 de abril de 1990, los perjuicios indirectos que se causen por esta expropiación parcial se incluirían en el Justiprecio, siendo incluso impugnabile el acuerdo del jurado, si se hubieran solicitado en el *plazo correspondiente*.

La superficie no expropiada incrementará su valor en el 30%, correspondiente a los costes unitarios de explotación. No obstante si la parcela queda dividida en dos subparcelas el demérito reconocido es del 10%. No obstante adjuntamos tabla de sentencias del TS referente a este aspecto:

STS	SUPERFICIE (Restos)	Porcentaje
22/03/1993	5.385,00m ²	25,00%
16/11/1984	1.866,00m ²	25,00%
15/05/2011	428.00m ²	30,00%
28/10/1995	228,00m ²	80,00%
09/04/1994	7.700,00m ²	20,00%
19/11/1997	5.295.44m ²	25,00%

Fuente J.L. Pérez-Salas Sagreras (2005)

Otro de los conceptos incluidos en el cómputo de la indemnización son los perjuicios causados por la rápida ocupación.

Para calcular la cuantía de este perjuicio acudiremos al importe de los gastos que se ocasionen en el bien o derecho hasta la desposesión, incluyendo todas las circunstancias que puedan influir en la valoración del bien a expropiar, como podrían ser entre otras, *las mejoras de la finca, sus instalaciones construcciones anexas, estado de la explotación, etc...*¹¹, sumado al beneficio perdido al de la pérdida de cosecha, o la efectuada de barbecho en tierras productivas; este concepto ha de ser probado, razonado y mínimamente justificado por un técnico profesional en un informe totalmente preceptivo, sin el cual se *desestimará su valor del cómputo a valorar*, como ocurre en el caso de la STS de 17 de marzo de 2016. Esta valoración podrá hacerse de forma independiente de la del suelo, y en base al número de plantas afectadas como se realiza en la STS de 14 de marzo de 1997 en la expropiación de una finca maderera en Asturias, o bien incluirse en la valoración del suelo como en el caso de la STS de 26 de diciembre de 2013 con una expropiación de un olivar.

De forma independientemente, podrán incluirse en este concepto los perjuicios ocasionados por el desmantelamiento de las infraestructuras de regadío, como parte inherente de las fincas; Que se calculará conforme al coste medio de las obras necesarias, como al coste de reposición de elementos expropiados o destruidos a causa de la expropiación.

Por otro lado, debemos considerar el valor del suelo, que se considerará como un concepto autónomo dentro del justiprecio, no obstante como indica la STS de 5 de mayo de 2014 “(...) *no opera como un concepto aislado e independiente del suelo que se valora, sino como una circunstancia cuya concurrencia contribuye precisamente a fijar el importe que finalmente se asigna al suelo expropiado*”.

¹¹ José Luis FAYOS APESTEGUÍA, El Consultor de los Ayuntamientos, Nº 15/16, Sección Colaboraciones, Agosto 2006, Ref. 2902/2006, pág. 2902, tomo 2, Editorial LA LEY.

La cuantía se determina por el valor unitario del mismo, junto a las expectativas urbanísticas, “(...) *que nunca tendrán sustantividad propia a efectos valorativos pues no se trata propiamente de un bien o derecho, ni tampoco de un interés patrimonial legítimo susceptible de ser indemnizado de forma autónoma pues el aprovechamiento urbanístico desde la perspectiva patrimonial está siempre vinculado a un suelo determinado (...)*” (STS 21 de mayo de 2013), si no que su cuantía contribuye a la fijación del valor del suelo en el justiprecio, no pudiendo nunca desvincularse del valor del suelo que se trata de justipreciar como bien se indica en el recurso contencioso administrativo de la STS de 6 de octubre de 2014.

Se deberá también tener en consideración como concepto del justiprecio, el perjuicio ocasionado por la obligada extinción del arrendamiento por la expropiación de un local, pues se debe posibilitar, sin perjuicio económico, continuar la actividad que se venía realizando en otro local, con características similares, y que se podrían usar dos medios de valoración diferentes: uno en función de una hipotética efectividad del derecho de traspaso y el otro por la “*capitalización al 10 por 100 la diferencia entre la renta*” que satisfacía y la que habría que abonarse en el nuevo local¹².

Se tendrán en consideración también los perjuicios ocasionados por una ocupación temporal, valorando los beneficios que se dejan de percibir y las posibles labores de recuperación a la situación inicial¹³. Su cálculo será del 8% de los ingresos previstos (Considerando siempre el beneficio máximo por las posibles obras de recuperación de los bienes) sumados a los gastos realizados.

Muy importante, también tener en cuenta los perjuicios derivados de las subvenciones perdidas, como por ejemplo las subvenciones de la PAC sobre las fincas de terreno rustico. Como también los costes que se hayan originado en el proceso de expropiación, entre los que incluimos por ejemplo los honorarios por asesoramiento, por los cuales se incrementará el valor de la finca en un 10%.

¹² STS de 19 de octubre de 2001- según la cual la indemnización que corresponde al arrendatario de un local de negocio, privado de su derecho como consecuencia de la expropiación, que extingue el contrato de arrendamiento, deba estar representada normalmente por la cantidad resultante de capitalizar al 10 por 100 la diferencia de renta, entre la que habrá que pagarse en un nuevo local de características semejantes al que venía disfrutando en el ejercicio de su derecho arrendaticio y la cantidad que se venía satisfaciendo con anterioridad".

¹³ M^a del Pilar Gutiérrez Flórez, Pecunia, 10 (2010), pp. 203-229.

Otro de los conceptos incluidos en el justiprecio lo constituye el premio de afección, que solo se abonará al expropiado sobre el valor de los bienes o derechos de cuya propiedad o posesión haya sido privado, pero según doctrina reiterada¹⁴, no sobre los posibles daños y perjuicios causados de aquellos que continúan en su patrimonio como son las indemnizaciones por gastos de traslado, apertura y acondicionamiento de las nuevas instalaciones y lucro cesante reconocidas en el expediente de valoración. El expropiado se verá apremiado por la afección de sus bienes en un 5% del valor del justo precio, siempre y cuando el precio no haya sido fijado por mutuo acuerdo, como determina el artículo 26 del REF.

Se apreciarán como conceptos indemnizables el lucro cesante, o “*valor de la ganancia que se ha dejado de obtener*”¹⁵, y el daño emergente o “*el perjuicio efectivo sufrido en el patrimonio de la víctima, que ha perdido un bien o derecho que ya estaban incorporados a ese patrimonio*”¹⁶. Ambos han de ser real, efectivo y afectar a sus bienes patrimoniales. Tenemos numerosos ejemplos, sobre todo en el caso del lucro cesante, en el que por ejemplo en las STS de 24 de abril 2017 y de 26 de junio de 2018 se consideró indemnizable el lucro cesante por la revocación de la licencia de obras obtenida antes de la modificación del planeamiento que justifica la expropiación, o por pérdida de aprovechamiento de los pozos en el caso de la STS de 18 de mayo de 2017, entre otras. En el caso del daño emergente encontramos el caso de la STS de 26 de septiembre de 2006 en la que los daños afectan no sólo a terrenos sino que también pueden ser a edificios, otras construcciones privadas y otros intereses patrimoniales distintos, así como se regula en el artículo 1 de la LEF.

Dentro de los conceptos excluidos, no se apreciará como concepto incluido en el justiprecio, el impuesto sobre el valor añadido, por la expropiación de una explotación o producción, a pesar de que están sujetas al citado tributo las entregas de bienes y las prestaciones de servicios realizadas por los empresarios o profesionales a título oneroso en el desarrollo de su actividad empresarial o profesional¹⁷,

¹⁴ Sentencia del TS de 26 de marzo de 2012, que recoge la doctrina jurisprudencial sobre el premio de afección de las Sentencias de 28 de octubre de 1996 (recurso 1242/90), 19 de enero de 1998 (recurso 5103/93) y 18 de mayo de 2001 (recurso 5266/96),

¹⁵ Xavier Abel Lluch, *Práctica de Tribunales*, Nº 109, Sección Tribuna Libre, Julio-Agosto 2014, Editorial Wolters Kluwer.

¹⁶ Moisset de Espanés, L., *Reflexiones sobre el «daño actual» y el «daño futuro», con relación al daño emergente y al lucro cesante*, Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales de Córdoba

¹⁷ *Práctica Urbanística*, Nº 18, Sección Usted Pregunta, Julio 2003, pág. 62, Editorial La Ley

puesto que la Comunidad no adquiere bienes ni servicios en provecho propio, sino que actúa en el interés general de promover el adecuado funcionamiento del mercado comunitario normalizado a través de reglamentos europeos, conclusión que obtenemos de la sentencia de 29 de febrero, en la que el TSJ se pronunció sobre la constitución de servicio o no, de una producción lechera adherida a normativa comunitaria.

Tampoco se incluirá la prima de convenio a pesar de ser la contraprestación que recibe la entidad expropiada a cambio de la renuncia del expropiado a la valoración de su hoja de aprecio, no obstante la prima de convenio se considera como un elemento accesorio con respecto a la operación principal, por tanto este concepto no se incluirá en la base del justiprecio.

Se excluirá también como concepto indemnizable, la actividad cinegética de una finca¹⁸ siempre y cuando esta actividad no sea considerada como una renta ganadera; Aunque parece un concepto bastante controvertido pues en sentencias como la STS de 26 de diciembre de 2013 a pesar de presentarse esta actividad como una renta, la sala no lo determina como tal. No obstante, si se incluirá en el montante del justiprecio, la afectación de la actividad ganadera, como ocurre en la STS de 28 de octubre de 1996. No se incluirá tampoco en el montante el interés social, pues este concepto podría causar un problema de justa valoración¹⁹.

Por último, nos referimos a las mejoras o plusvalías posteriores al expediente o que sean consecuencia directa de los planos de los proyectos que están en la base de la expropiación, que no se suelen incluir como concepto indemnizable, como nos dice el artículo 36 LEF y 43 REF y numerosa jurisprudencia, de entre la cual destacamos la STS de 15 de junio de 2010. No obstante en el caso en el que estas mejoras o plusvalías fueran necesarias para la conservación de los bienes o sean aprovechables para el beneficiario, sí se incluirán como concepto incluido en la indemnización del Justiprecio, como es el caso de la STS de 20 de abril de 2009, en la que se vuelve a calcular el montante, por no incluir este concepto. Comprenderemos como plusvalías no computables la capitalización de la renta en potencia susceptible de producir la finca, como las plusvalías previsibles para el futuro.

¹⁸ STS 26 de diciembre de 2013: La reclamación se basa en la no inclusión del valor cinegético de la finca presentando como renta una supuesta consulta a sociedades de cazadores, que no logró la convicción de la Sala de instancia sobre la cuantía de los daños reclamados.

¹⁹ Nemesio Rodríguez Moro, La expropiación forzosa en la reciente jurisprudencia del TS. Comentario monográficos.

En último lugar se incluirán todos aquellos costes ocasionados por el proceso de expropiación al expropiado en la defensa de sus intereses, como por ejemplo se incluirían los honorarios por asesoramiento técnico-jurídico.

VII. Procedimiento para la determinación del justiprecio

El procedimiento para la determinación del Justiprecio establecido en la LEF, se puede resumir de la siguiente manera:

1º. De Mutuo acuerdo entre expropiante y expropiado

2º. De no haber acuerdo, podrán intervenir peritos de parte del expropiado para señalar el precio que consideran justo y justificarlo.

3º. Si los peritos no logran establecer un acuerdo, procede a conocer del asunto el Jurado Provincial, u órgano autonómico análogo para fijar motivadamente el precio fijado.

4º. Si no se acepta el precio convenido por el Jurado, por alguna de las partes, deberán de intervenir los Tribunales de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

Así pues, procedemos a la explicación pormenorizada de cada uno de los procesos:

VII.I De mutuo acuerdo

Esta valoración, se logrará a través de un convenio, entre el titular del derecho real, como establece el artículo 6.2 REF y el agente expropiante.

Existen dos tipos de convenios, en función del momento en el que se materialicen, estos son:

A) Convenio previo a la iniciación del expediente, que se bifurca a su vez en dos tipos de convenios; Uno en atención a la declaración de utilidad pública (Declarada con anterioridad al convenio) y otro totalmente independiente de esta.

En ambos casos, se considerarán contratos ordinarios, en los que se aplicará la normativa civil en caso de incumplimiento por alguna de las partes. Igualmente en el primer caso, anulada la declaración de utilidad, el convenio decaerá²⁰.

B) Convenio posterior a la iniciación del expediente, que tiene lugar una vez que adquiere firmeza el acta o el acuerdo de ocupación. En él, *“La Administración y el particular a quien se refiera la expropiación podrán convenir la adquisición libremente y de mutuo acuerdo”*, como reza en el artículo 24 LEF. Este convenio se podrá hacer efectivo en los quince días a partir de la notificación al interesado del acuerdo, como es el caso de la sentencia de 7 de noviembre de 1979, o el acta de expropiación.

Este convenio, como se cita en la sentencia de 30 de marzo de 1994 se hará indiferentemente de forma escrita u oral, siempre y cuando quede acreditado y correctamente incluido en el expediente expropiatorio, que incluirá los efectos del precio, el valor del bien expropiado junto a los conceptos indemnizables, y la indemnización de daños y perjuicios e intereses si los hubiera.

Hemos de añadir que para alcanzar la validez del convenio, se debe cumplir con una serie de requisitos, que son:

En primer lugar, los requisitos de carácter sustantivo, es decir, la libre determinación de las partes. No obstante, se apela a que el convenio sea materialmente neutro y formalmente favorable y subordinado al interés público, pues debe conducir a un resultado que podría ser adecuado al del Jurado Provincial de Expropiación u órgano autonómico de valoración equivalente o a la fijación del mismo conforme la valoración efectuada al resto de bienes y derechos objeto de expropiación²¹, por ello el sujeto expropiado realmente no goza de libertad esencial para la determinación del Justiprecio en el convenio. La jurisprudencia a falta de normativa que lo regule, ha determinado una serie de requisitos, para que a pesar de la falta de libertad del expropiado, no pueda caer en total indefensión:

²⁰ Corral García, Esteban. "Expropiación municipal. Especial referencia a la expropiación en las Leyes Urbanísticas de las Comunidades Autónomas" , edición nº 2, Editorial LA LEY, Madrid, 2008.

²¹ Así, p. ej., el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Irún de 23 de diciembre de 2003 (31), por el que se fija por el Ayuntamiento el justiprecio de la finca expropiada propiedad de la Diputación Foral acuerda «resolver por mutuo acuerdo el expediente expropiatorio», precisando que la valoración efectuada por m² de suelo se «corresponde con la abonada por Z.S.A. en el resto de parcelas objeto de expropiación».

1º: *Que quien lo mantenga haya tenido oportunidad de hablar*

2º: *Se deduzca de hechos que inequívocamente ponga de manifiesto el auténtico deseo de crear, modificar o extinguir una determinada relación sin posibilidad de dudosas interpretaciones.*

3º: *Por aplicación del principio general de Derecho ‘tacens consentit, si contradiciendo impediré poterat’ aquel quien se impute el consentimiento tenga el deber de hablar por existir entre las partes que así lo exijan.*²²

En base a la sentencia de 27 de enero de 1987, y a estos criterios, será causa de nulidad del convenio la aceptación de los precios bajo error u otros vicios, siempre y cuando quede demostrado en “prueba alguna”.

Se considera requisito formal para la validez del convenio, “la constatación de un intento real de alcanzar el mutuo acuerdo que se exterioriza o es fruto de negociaciones, ofertas, contraofertas, tratos, etc.”(Sentencias 15 de julio de 2013 y 14 de abril de 2012) No se considera suficiente la mera intimación de una de las partes a la otra para llegar a un mutuo acuerdo.

Si se logra fijar un valor, ninguna de las partes podrá impugnar lo que libremente se ha acordado, pues “*Los actos propios vinculan al expropiado en cuanto al justiprecio e indemnización (...)sobre los que no puede volver , limitándose , pues sus derechos única y exclusivamente a la indemnización que debiera corresponderle*” (Sentencia de 6 de marzo de 1985). Si no se logra fijar un precio de forma amistosa, el expediente seguirá su curso, sin perjuicio de que en cualquier momento del procedimiento pueda lograrse dicho acuerdo.

Fijado el valor en el convenio, se deberá perfeccionar, cuestión poco pacífica pues se divide la posición en dos sectores jurisprudenciales; En algunos casos, como en el de la sentencia de 27 de abril de 1978, la perfección del convenio se producirá en el momento de la aprobación del mismo por la Autoridad o Ministerio competente, en este caso por el ministerio de obras públicas; En otros estiman que los convenios se perfeccionarán a partir de la ratificación del mismo por un Ingeniero Director.

²² STS de 10 de julio de 1984

A partir de ahí se terminará el expediente, atribuyéndole al convenio fuerza de ley entre las partes suscriptoras, sin dejar margen a modificaciones sobre los límites del bien expropiado²³, ni sobre el valor fijado por convenio, que produciría directamente la anulación del convenio (Sentencia de 22 de enero de 1985).

VII.II. Determinación del Justiprecio por Jurado de Expropiación

Pasados los quince días dispuestos por la ley para la resolución de mutuo acuerdo si no se hace esta efectiva y es firme la necesidad de ocupación, se dará inicio a la determinación del Justiprecio, sin perjuicio de que en cualquier momento del mismo se pueda fijar el precio de mutuo acuerdo quedando sin efecto todas las actuaciones llevadas a cabo en el procedimiento ordinario.

Para su determinación será necesaria la tramitación individual, pieza por pieza, por unidades económicas. Para ello se debe obtener una descripción de bien o bienes que se van a expropiar, que deberán coincidir de manera precisa y exacta.

Para lograr comprender este procedimiento, hemos decidido desglosarlo en tres fases:

VII.II.I. Fase Inicial:

A pesar de no ser cuestión pacífica, a causa de la falta de regulación por la LEF y de la normativa que lo desarrolla, el TS en su sentencia del 14 de junio de 1996 determina que el expediente se iniciará en el momento en el que la Administración requiere al expropiado para la elaboración y la entrega de la hoja de aprecio, o la notificación del inicio de las acciones para llegar al mutuo acuerdo. Si no hay constancia de dichas fechas, se determinará como fecha de inicio del expediente cualquier otra fecha determinada en el expediente²⁴. En todo caso, la Administración deberá comunicar al interesado la iniciación del expediente junto con la fecha de iniciación, según las normas de notificación establecida en la presente LPAC.

²³ Sentencia de 6 de marzo de 1985.

²⁴ Sentencia de 1 de Febrero de 1978.

Si una vez notificado al interesado, la Administración, por desidia, o interés retardatorio, paraliza el expediente ya iniciado, se le dotará al expropiado de la potestad para invocar la reanudación del mismo “a través de los artículos 94 y 70 de la LPAC, suplicando que acuerde su reanudación”²⁵, no siendo causa de nulidad o prescripción del derecho.

VII.II.II. Fase Intermedia: La hoja de aprecio.

La hoja de aprecio nace como una declaración de voluntad de ambas partes afectadas en el procedimiento, con la pretensión de informar, tanto al expropiado como al expropiante de cuál es el valor que se desea percibir por el bien y cuanto se está dispuesto a pagar por el mismo.

La hoja de aprecio, contendrá una descripción exhaustiva del bien o derecho expropiado, que deberá de coincidir con la que figure en el acta de ocupación (Sólo en el caso de expropiación urgente) o con la relación de bienes y derechos. Es muy importante que en esta descripción se incluyan todos los bienes o derechos expropiados, pues la omisión de alguno de ellos puede producir la pérdida del derecho indemnizatorio.

La definición que nos hace la ley en su artículo 29 LEF, de la hoja de aprecio, a pesar de indeterminada, nos fundamenta dos ideas clave sobre la hoja de aprecio; De un lado la necesidad de motivación de la decisión tomada con respecto del bien, y de otra, la evaluación científica a partir de un informe pericial, no sometiendo a la misma a un “*formulismo exagerado*”²⁶, siendo suficiente una declaración de voluntad por escrito, aunque este no revista la forma de la hoja de aprecio, como ocurre en el caso de la STS de 30 de junio de 1989. No obstante, es necesario que si contiene evaluación técnica (de carácter voluntario, pero recomendable) sea realizada por un perito que se acomode a unos determinados baremos aprobados por la Administración entre ellos la posesión de la titulación oficial expedida por el Estado, y el ejercicio de su profesión desde hace un año a contar hasta la fecha a la que fueron requeridos. Si no cumplen estas circunstancias la Administración no admitirá el aval.

²⁵ Sentencia de 20 de noviembre de 1990.

²⁶ Sentencia de 16 de noviembre de 1984

Presentada la hoja de aprecio por los propietarios, deberá la Administración expropiante o beneficiario de la misma aceptar o rechazar la oferta en el plazo de veinte días.

- Si la acepta, se entenderá determinado definitivamente el Justiprecio, y como consecuencia, la Administración o el beneficiario quedarán obligados al pago del mismo como requisito previo a la ocupación o disposición del bien.

- Si no la acepta, la Administración extenderá su propia hoja de aprecio, que se notificará al propietario, y que dentro de los diez días siguientes podrá aceptarla o rechazarla.

- En el caso en el que rechace tendrá derecho a hacer las alegaciones que estimen pertinentes, empleando los métodos de valoración y de prueba que considere oportunos, que de no llegar a un acuerdo, se dará paso al trámite ante el Jurado Provincial de Expropiación.

VII.II.III. Fase Final: Determinación del Justiprecio por el Jurado de Expropiación.

Realmente poco se sabe del procedimiento realizado por el Jurado, pues ni la Ley ni el Reglamento especifican nada en relación al mismo, si no que únicamente, se dan en la exposición de motivos una serie de consideraciones generales, que en su mayoría ni se cumplen. A consecuencia de esta patente orfandad de legislación, en la mayoría de los casos será de aplicación la LRJSP.

No obstante para comprender el procedimiento ante este órgano, debemos dar unas pinceladas sobre la composición del mismo. El Jurado de expropiación, se crea en la exposición de motivos de la LEF, como un órgano administrativo, cuyas decisiones ponen fin a la vía administrativa, sólo impugnables ante la vía contenciosa. Se constituirá por provincias y estará integrado por un Presidente, que será un magistrado designado por el Presidente del TSJ o de la Audiencia Provincial en su defecto, y por cuatro vocales, un abogado del Estado perteneciente a la Delegación de Hacienda, un funcionario técnico (Especialista en la materia) designado por la Jefatura Provincial o Distrito, un notario de libre designación determinado por el Colegio Notarial que le corresponda, y un representante de la Cámara Oficial Sindical Agraria cuando la expropiación tenga por objeto una propiedad rústica, o del sindicato respectivo.

Estos son los criterios generales, sin perjuicio de la normativa específica que hayan dictado las CCAA²⁷. Una cuestión a resaltar es que solamente en las ciudades de Ceuta y de Melilla, los Jurados estarán presididos por el Juez de Primera Instancia.

Una vez constituido el Jurado de Expropiación de oficio, a causa de la imposibilidad de acuerdo en la hoja de aprecio se remitirá el expediente por la Administración tramitadora de la expropiación, y recibido este, el presidente deberá pronunciarse sobre la capacidad del vocal técnico designado. Posteriormente, se registrará su composición, dando inicio al plazo de ocho días hábiles para la determinación del Justiprecio, pudiendo prorrogarse de forma excepcional hasta el plazo de quince días, cuando se puedan ver afectados los derechos del expropiado.

Constituido e inscrito, el Jurado procederá a la determinación del valor del bien o derecho expropiado, conforme a los criterios que posteriormente estudiaremos, y manteniendo la referencia del intervalo de valores determinado en la hoja de aprecio, ni menos de lo ofrecido por la Administración, ni más de lo solicitado por el expropiado. La decisión deberá ser votada y lograr una mayoría de votos de los miembros del mismo.

Para la validez de esta decisión será necesario que se cumplan dos requisitos únicamente: Por una parte será necesario que se cumpla lo establecido por el artículo 33, es decir, que acudan todos los miembros que lo forman a la primera convocatoria. La Ley no dice nada sobre si esta composición es únicamente para el momento de adopción del acuerdo del justiprecio, pues para la segunda convocatoria solo será necesaria la presencia del Presidente o Notario y dos vocales que denominamos como técnico Representativo.

²⁷ La Comisión de Valoraciones de Canarias, creada en su momento por la Ley 9/1999, de 13 de mayo, Los Jurados Territoriales de Expropiación forzosa del País Vasco por la Ley 2/2006 de 30 de junio, El Jurado de Expropiación de Galicia, que fue creado por la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, El Jurado de Expropiación de Cataluña, que fue creado por la Ley 6/1995, del 28 de junio, y ahora se regula por la Ley 9/2005, de 7 de julio, El Jurado de Expropiación del Principado de Asturias, creado por la Ley del Principado de Asturias 3/2002 ahora regulado por el Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, El Jurado Autonómico de Valoraciones de Extremadura, previsto por la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, y El Jurado Regional de Valoraciones de Castilla la Mancha, creado por la Ley 2/1998, de 4 de junio

No será necesaria una motivación muy exhaustiva, como precisa la STS de 2 de marzo “ (...)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 (...)” de la resolución conforme a los criterios valorativos determinados, ya que los Jurados gozan de eficacia probatoria ante los tribunales contenciosos-administrativos por su naturaleza y composición, que garantizan la especialidad y la objetividad en todas sus valoraciones

Firme el acuerdo, se le comunicará a la Administración correspondiente para que proceda a su ejecución, naciendo desde su firmeza y comunicación la obligación de pago, que lo veremos con determinante en el siguiente capítulo.

VII.III. La determinación del Justiprecio en el procedimiento de urgencia

Realmente, en el caso de una expropiación con carácter urgente, la determinación del justiprecio no contemplará ninguna especialidad, únicamente, el hecho de el expediente se tramitará posteriormente a la ocupación del bien²⁸.

Muy importante se considera también la fecha de valoración pues puede existir una gran distancia temporal entre la ocupación y la iniciación del expediente de justiprecio. Por ello el Supremo, con el fin de subsanar los posibles daños ocasionados al expropiado por la demora de la administración en la iniciación del expediente, fija la fecha a efectos valorativos por aplicación de lo dispuesto en el artículo 52.7 de la LEF, es decir, se producirá el inicio en el momento en el que se produce la ocupación efectiva de la finca. Si la administración se demora injustificadamente, el expropiado podrá optar como fecha de inicio del expediente la dispuesta por el artículo 52.7 o la del requerimiento para la presentación de la hoja de aprecio²⁹.

²⁸ Sentencia de 3 de Septiembre de 1985.

²⁹ STS 21 de septiembre de 2010.

VIII. Determinación del valor de los bienes afectados por el Justiprecio y su posible impugnación contenciosa. Intereses de demora en la fijación del justiprecio.

Las tasaciones se realizarán conforme al tipo de bien o derecho expropiado, atendiendo en todo caso a la regla general que nos dice que la valoración se hará conforme al valor que tengan los bienes o derechos a tiempo de la expropiación, excluyendo de la misma las plusvalías o mejoras realizadas de forma posterior al proyecto o expediente, siempre y cuando se demuestre que no eran indispensables para la buena conservación de los mismos.

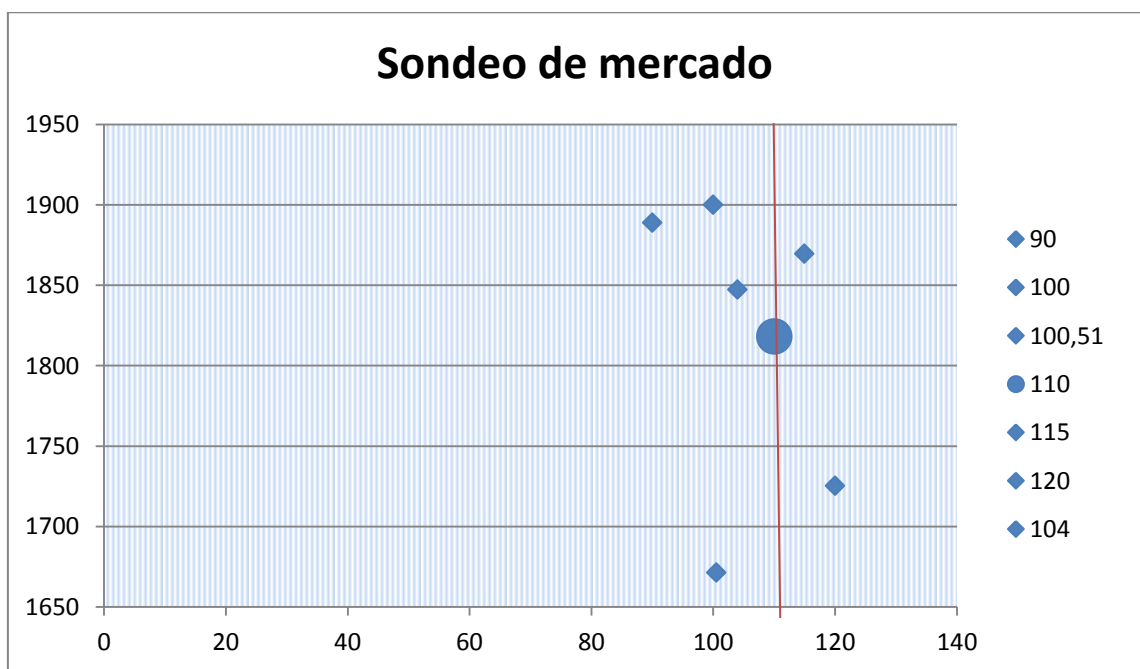
A pesar de la especialización legal para la tasación de los bienes, tanto el propietario como la Administración podrán aplicar los criterios estimativos que estimen pertinentes para la mejor adecuación de los bienes, sin perjuicio, de que si el Jurado de Expropiación considera que el precio obtenido resulta notoriamente inferior o superior al valor real, podrá proponer otro valor conforme a los criterios que el estime más adecuados. Existen varios métodos para calcular el valor de los bienes, no obstante, en este trabajo solo estudiaremos los dos más comunes.

VIII.I. Método de valoración por comparación

Para la este método es necesario tener varios casos de naturaleza similar a la que pretendemos valorar que deberá pasar por un proceso de homogeneización con el objetivo de encontrar un valor unitario aplicable. Realizado esto se ponderarán a la alza o a la baja conforme a ciertos parámetros básicos, y se irá matizando a través del técnico que realiza el informe de tasación y de la sociedad tasadora. Después de todos estos cálculos se obtiene un valor unitario, que será el que se multiplique por la superficie de la finca a valorar, el resultado será el valor de mercado por comparación. Este método no será muy útil en el caso de valoraciones de suelo rústico, si no que se utilizará en su mayoría en el caso de suelos urbanos, para el cual, usaremos un informe de valoración de un inmueble en Sant Joan de Alicante, para la cual se utilizan los siguientes testigos:

Fecha	Cp	Emplazamiento	Superficie (m2)	Euros/m2
29/09/2010	03550	C/Tomas Capelo, 53	120,00	1.725,40
26/09/2010	03550	C/Mercat, 46	90,00	1.888,89
26/09/2010	03550	PTGE de soro,4	100,00	1.900,00
26/09/2010	03550	C/Cervantes, 21	100,51	1.671,48
26/09/2010	03550	C/Mosen Pedro Mena, 14	115,00	1.869,57
26/09/2010	03550	C/Pintor Picasso, 2	110,00	1818,18

Ajustando la muestra de testigos a una distribución normal obtenemos el valor homogeneizado, que resulta de 1.847,40 Euros/m², teniendo en cuenta fecha, ubicación, superficie, antigüedad y calidad constructiva. El factor corrector es de 1,00. Una vez obtenido el valor de repercusión, según nos indica el reglamento deberemos multiplicarlo por la edificabilidad que otorgue el planeamiento de la parcela, con lo que obtendremos el valor del suelo por m².



VIII.II. Método de valoración por capitalización

Se trata de un precio basado en el Este método, se basa en el principio de anticipación³⁰, en el que se atenderá al precio que el interesado estaría dispuesto a pagar por la adquisición de un inmueble, en relación a las expectativas de rendimientos económicos de la explotación del mismo.

Además del método usado, más relevancia tendrá el tipo de suelo a valorar, entre los que diferenciamos:

VIII.III. Valoración del Suelo Rural:

En el suelo rural, la mayoría de las veces no concurren los requisitos para asegurar la objetividad a través de la comparación, es por ello que el método más habitual es el de capitalización, siendo como veremos la renta un factor relevante.

Dentro de esta valoración encontramos todos los terrenos calificados como “Labor regadío”, “Labor seco” o “Árboles de ribera”. Para la valoración de una finca de suelo rustico, tendremos en cuenta que **capitalización de las rentas** crea una diferencia entre Renta y beneficio. En primer lugar se determina la parte correspondiente a la renta, para ello encontramos dos hipótesis diferentes:

- *Suponer que el beneficio representa un porcentaje de la diferencia entre ingresos y gastos.*
- *Suponer que el beneficio representa entre un 6% y un 8% de la producción final anual.*³¹

Se calculará cada hipótesis por separado, y se determinarán los valores máximos y mínimos de la renta, considerando siempre el valor más pequeño de los dos, considerando siempre el 5% de afección.

³⁰ Así lo señalan J. M. CAMPOS DAROCA y F. VIVAS PUIG, Justiprecio y Expropiación forzosa, Ed. Bosch, 2010, pág. 417, y V. ESCUIN PALOP, Comentarios a la Ley de Expropiación Forzosa, Ed. Thomson-Civitas, 2009, pág. 488.

³¹ Pecvnia, 10 (2010), pp. 203-229

Por otro lado, para calcular la tasa de capitalización, se utilizará la tasa al tipo de interés de la Deuda Pública a tres años. Una vez aplicado el método de capitalización, se procederá a establecer el Valor expropiatorio del suelo según la Ley del Suelo de 8/2007, mediante la aplicación de un coeficiente de mayoración en base a la localización espacial de las fincas con respecto al núcleo urbano.

Por otro lado en cuanto al cálculo de valores técnicos, debemos hacerlo conforme al tipo de terreno que sea. No obstante en todos se procede de la misma manera, es decir, calculando primero la estimación de ingresos y el cálculo de los posibles gastos a fin de determinar la renta líquida obtenida. Una vez calculada la renta, tendremos en cuenta las ayudas al sector que se trate, por ejemplo en el caso de la expropiación de tierras por las obras del AVE en la provincia de León, al ser una finca destinada al cultivo se aplicará el Reglamento 1234/2007, tras realizar las operaciones anteriores la capitalización de rentas, en el caso de fincas de regadío quedaría así:

Tabla 2: Ingresos por hectárea

Productos	Ayudas		Rendimiento (kg/ha)	Precio (€/kg)	Ingresos (€/ha)
	(€/t)	(€/ha)			
Cereal de invierno	63	157,7	5.500	0,200	1.100,00
Maíz	63	157,7	10.000	0,204	2.197,70
			Ingresos totales anuales(€/ha): 3.297,70		

Tabla 3: Gatos por hectárea en regadío

Concepto	Gastos (€/ha)
Mano de obra	350,00
Materias primas	95,00
Maquinaria	160,00
Interés del capital circulante, contribuciones, e impuestos	20,80
Gastos totales anuales (€/ha)	635,80

Tabla 4: Capitalización de rentas en regadío

Hipótesis de cálculo	Renta en €/ha	Tasa de capitalización	Valor en €/ha	Valor con afección del 5% en €/ha
Renta mínima	1.064,48	4,00	26.612,00	27.942,60
Renta máxima	2.430,35	4,00	60.758,75	63.796,69
Media	1.747,42			45.869,78

Como complemento al método de capitalización, se puede utilizar una ponderación determinada en función de la proximidad del suelo rústico al núcleo urbano, siendo el nivel 1, completamente rural, y el nivel 2 suelo limítrofe con zona urbana. Este se podrá aplicar solamente en los casos en los que se haya aplicado el método de capitalización de rentas. A lo que la capitalización en el caso de suelo de labor de regadío, en el caso anteriormente citado, quedaría de la siguiente forma:

Tabla 5: Capitalización de rentas en finca de regadío con índice de territorialidad.

Hipótesis de cálculo	Renta en €/ha	Tasa de capitalización	Valor en €/ha	Valor con afección del 5% en €/ha	Valor con 1,5 de índice territorial en €/ha	Valor unitario de la finca por capitalización de rentas €/m ²
Renta mínima	1.064,48	4,00	26.612,00	27.942,60	41.913,90	4,19
Renta máxima	2.430,35	4,00	60.758,75	63.796,69	95.695,04	9,57
Media	1.747,42			45.869,78		6,88

El menor valor unitario de la expropiación de esta finca de regadío se quedaría como 4,19€/m².

VIII.IV. Valoración suelo urbanizable

En este caso, en función de las características del suelo, se realizará la valoración.

Tenemos dos tipos:

En primer lugar los suelos no incluidos en los ámbitos determinados, y que no tienen condiciones para su desarrollo ni se programa su urbanización. En este caso la valoración se hará conforme la realizada para el suelo no urbanizable, pues se desconoce totalmente el aprovechamiento concreto que tendrá.

En segundo lugar, de suelos incluidos en determinados ámbitos o que tengan condiciones para su desarrollo. En este tipo el sistema de valoración consistirá en aprovechar el aprovechamiento urbanístico, detrayendo la cesión en un máximo de un 10%, el valor básico de repercusión que se fija por el catastro, salvo que este valor no exista, en cuyo caso se utilizará un valor residual. Así, para el aprovechamiento urbanístico, se procederá de la siguiente manera:

Debemos atender al aprovechamiento urbanístico que pueda tener el suelo, pero, ¿Que es el aprovechamiento urbanístico? Este es un concepto similar al de edificabilidad, es decir los m² aprovechables para la construcción. Para ello hay que atender a lo fijado por el plan, en el caso que no sea así, el art 29 de la Ley del Suelo y Valoraciones, determina 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 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”*. En el caso de tampoco estar determinado se aplicará la regla del artículo 146 del Reglamento de Gestión urbanística, que viene a ser la de 1m²/m² para una altura de pisos de 3 metros. No obstante, para el cálculo no se tendrá en cuenta el aprovechamiento objetivo, si no el de carácter subjetivo, teniendo en cuenta tanto las plusvalías de la actuación urbanística, como los deberes del propietario, proyectado en el artículo 18.4, con la obligación de *“ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento del sector o ámbito correspondiente; este porcentaje, que tiene carácter de máximo, podrá ser reducido por la legislación urbanística”*.

Sin embargo, como nos recuerda la STS de 20 de marzo de 1997, “(...)esta regulación estatal ha de dejar un margen dentro del cual las Comunidades Autónomas puedan ejercer sus competencias”, teniendo así en cuenta la legislación propia de la comunidad autónoma.

Una vez concretado el aprovechamiento urbanístico, el siguiente paso es el cálculo del valor urbanístico conforme la valoración fiscal o en su defecto conforme al valor de repercusión, deducido por las ponencias catastrales, que se multiplicará por el supuesto aprovechamiento urbanístico.

Doctrinalmente, el hecho de aplicar el valor fiscal, es una forma de reducir conflictos y de realizar una determinación más justa, según la opinión de González Pérez³² y López Nieto³³; No obstante para otros como parejo Alfonso³⁴, el valor fiscal constituye el talón de Aquiles de la valoración, pues depende de la capacidad de acompasar el valor catastral del bien por parte de la administración.

El valor de repercusión, aplicable de forma excepcional en el caso en el que no haya existencia o se haya pasado la vigencia de los valores de las ponencias catastrales, podrá ser el del polígono, calle, zona, paraje o parcela en la que se encuentre, siempre aplicando los coeficientes correctores de los valores condicionantes de la calle, zona, paraje o parcela³⁵.

Para su cálculo debemos atender al Anexo I de la orden de 30 de noviembre de 1994, que nos dice que “*El valor atribuible a cada uno de los factores de producción de un inmueble es la diferencia entre el valor total de dicho activo y los valores atribuibles al resto de los factores*”³⁶. A partir ahí vamos desarrollando lo que es el método residual de valoración permitiéndonos tomar dos caminos:

³² González Pérez, Jesús, Comentarios a la Ley del Suelo (Texto Refundido de 1992), Ed. Civitas, Madrid, 1993, pág. 371.

³³ López-Nieto y Mallo, F., Manual de Expropiación Forzosa y otros supuestos indemnizatorios, Ed. Bayer Hermanos, S.A., Madrid, 1995, pág. 146.

³⁴ Expropiación forzosa y supuestos..., ob. cit., págs. 129 y 130; y Suelo y urbanismo: el nuevo sistema legal, Madrid, 1991, pág. 187.

³⁵ Normas 8 y 10 del Real Decreto 1020/1993

³⁶ Anexo I de la Orden de 30 de Noviembre de 1994

O bien obtener los valores de repercusión del suelo por m² construido, en cuanto partimos de la valoración de m² en venta, que se calculará sumando el coste de la construcción real o potencial, coste del suelo, gastos del suelo, gastos de la promoción y beneficios de la promoción.

$$Vv = Cc \text{ (coste de construcción)} + Cs \text{ (coste del suelo)} + GS \text{ (gastos del suelo)} + Bp \text{ (beneficios de la promoción)}$$

O partiendo de valores en venta totales del producto, y considerando el coste del suelo el valor residual, obtenemos el valor total del suelo, que dividido por la superficie obtendremos el valor unitario del suelo en €/m².

$$Cs = Vv - (Cc \text{ (coste de la construcción)} + GS \text{ (gastos del suelo)} + Bp \text{ (beneficios de la promoción)})$$

Si no se realiza en el mismo año que su cálculo, se deberán tener en cuenta los incrementos de valores fiscales recogidos en el art.72 de la LHL. Finalmente, con el valor totalmente actualizado, procederemos a multiplicar el cómputo obtenido por los metros cuadrados de la finca y por el coeficiente de aprovechamiento urbanístico.

VIII.V. Valoración de suelo urbano:

Se realiza de forma muy similar a la valoración del suelo urbanizable, resultando de multiplicar el aprovechamiento urbanístico, por su valor fiscal, siempre conforme a los valores catastrales totalmente actualizados.

En caso de inexistencia de estos nos dice el artículo 28.4 de la Ley del Suelo, que usaremos otros medios residuales estudiados en el apartado anterior, para los cuales para suelos consolidados por la edificación y con urbanización ya ejecutada usaremos el método residual estático y para suelos no consolidados por la edificación se usará el método residual dinámico.

En cuanto al aprovechamiento de terreno urbano se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 14.2, que nos dice que *«los propietarios de terrenos de suelo urbano que carezcan de urbanización deberán... ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento del correspondiente ámbito; este porcentaje, que tiene carácter de máximo, podrá ser reducido por la legislación urbanística...»*, no obstante quedan exentos los propietarios de suelo urbano ya consolidado por la urbanización, como así consagra doctrina reiterada como Martí Ferrer o Sainz Boizareu. En este tipo de suelos, además de la no cesión de aprovechamiento, se aplica el valor básico de repercusión de la parcela, repercusión en la calle o tramo de la calle y el del terreno concreto (No el de la unidad o sector de gestión). En el caso de no estar consolidada la urbanización se valorará teniendo en cuenta además de la cesión, el ámbito de gestión del suelo incluido el terreno en el que se encuentre el suelo, y en su mayoría se hará por el medio de comparación.

IX. Forma de pago

El pago es el resultado del procedimiento que a lo largo de este trabajo hemos valorado, fruto material de la garantía indemnizatoria constitucional, del artículo 33 CE que materializa el derecho del expropiado a compensar la merma patrimonial, así mismo, este proceso viene regulado regula en el capítulo IV de la Ley y en la Sección primera del Capítulo IV del Reglamento.

El pago del justiprecio, debe comprender la totalidad de lo especificado en el justiprecio, es decir el valor de bien por un lado, y los conceptos indemnizables que correspondan al caso, excluyendo los intereses que se hubieran podido devengar por el retraso en el pago como se determina en la sentencia de 12 de abril de 1995, que nacerán en el momento de finalización del expediente.

En cuanto a la forma de satisfacer la obligación de pago, los artículos 48.2 LEF y 49.4 REF, establecen que el justiprecio se satisfará mediante el pago en pecunia, ya sea en talón nominativo o transferencia bancaria.

No obstante frente esta estricta regulación el artículo 30 TRSL, permite el pago en especie, siempre y cuando hubiere mediado acuerdo con el expropiado, predominando siempre la libertad de pacto dentro de los límites de la normativa sectorial³⁷.

El pago en dinero será la forma predeterminada en caso de no convenir nada las partes. El plazo para hacer efectivo el justiprecio será de 6 meses, no obstante si existe acuerdo, las partes podrán establecer plazos concretos, superiores o inferiores al determinado por ley. Del mismo modo podrá acordarse el fraccionamiento o aplazamiento de los pagos, así como los intereses generados en compensación de la depreciación causada por el aplazamiento sin vulnerar la ratio del art 57 LEF, puesto que el valor del bien expropiado simplemente estará actualizado a la verificación del pago fraccionado, y nada tendrá que ver con los intereses legales, ni con los intereses de demora en el pago del justiprecio del artículo 26 REF; No obstante, se deberá tener en cuenta, pues el devengo de los mismos contará a partir del impago del último plazo.

Otra modalidad de pago dentro del pago en pecunia es la compensación del justiprecio con deudas preexistentes, acordado en convenio, ya sea entre las partes mediante prestaciones homogéneas o con las deudas contraídas con un tercero ajeno, un ejemplo de ello, el Convenio suscrito por el Ayuntamiento de Masquefa el 30 de mayo de 2002³⁸.

En caso de acordarse por las partes se podrá delimitar la modalidad de pago en especie dentro de los límites fijados por la normativa sectorial.

En la mayoría de los casos, el pago consistirá en una permuta de terrenos o aprovechamientos futuros de valor equivalente al terreno expropiado, y si en su caso cabe, se complementará con una indemnización pecuniaria.

³⁷ 30.1 TRLS, con fundamento en el art. 149.1.18.º CE, permite a la legislación autonómica concretar las posibles modalidades de pagos en especie, a tenor de la STC 164/2001. En concreto, el art. 120.2 LOUA permite el pago mediante permutas con fincas, parcelas o solares, no necesariamente localizadas en la unidad de ejecución, pertenecientes a la Administración actuante o al beneficiario de la expropiación, en Andalucía.

³⁸ El **Convenio expropiatorio suscrito el 30 de mayo de 2002 por el Ayuntamiento de Masquefa** y la propiedad determina que el importe de la indemnización expropiatoria se satisfará a un tercer privado, como sujeto pasivo de las cuotas de urbanización de una finca colindante, en virtud de los convenios privados existentes entre ambos, siendo aprobado por acuerdo del Pleno de 9 de julio de 2002 (<http://www.masquefa.org/plens/2002/po020709.pdf>).

En el caso de la permuta de terrenos como modalidad de pago, si los bienes enajenados son públicos se deberá acudir a la normativa que regula la permuta de bienes públicos, si son privados se encontrará cubierto por la declaración de utilidad pública. Cuando el bien patrimonial integre el Patrimonio Municipal del suelo u otro patrimonio público, se deberán respetar las limitaciones de la propia normativa, permitiéndose como forma de enajenación para el cumplimiento de fines urbanísticos, medioambientales o de patrimonio cultural, sin perjuicio de que el territorio permutado siga cumpliendo las funciones propias del Patrimonio u otras compatibles, debiendo destinar los bienes a la construcción de viviendas protegidas concertadas, que sobrepasen al menos el cincuenta por ciento de la edificabilidad³⁹.

La permuta puede hacerse con bienes edificados o ineditados, locales comerciales, naves... e incluso con viviendas de promoción pública de la Administración siempre y cuando se cubra la cuantía del valor del justiprecio y las limitaciones impuestas por la normativa de vivienda.

Así pues el pago podrá realizarse con cualquier otro bien susceptible de tráfico jurídico, o en prestaciones y obras por parte de la Administración, siempre y cuando no se vulnere el principio de legalidad y libre decisión de las partes.

Otra forma de pago es mediante la atribución de aprovechamientos urbanísticos, que sean de la titularidad de la Administración o del expropiado, que deberán materializarse en un futuro, produciéndose por tanto un aplazamiento en el pago sobre el que solo podrá instarse la retasación si el pago no se efectúa transcurridos dos años. Para la validez del convenio será necesario que los suelos estén clasificados al menos como suelo urbanizable no sectorizado o como no urbanizable, siempre y cuando exista el compromiso a recalificación, o pretenda implantar un sistema general de transcendencia municipal. El convenio también deberá especificar si el aprovechamiento se hace libre de cargas o si el expropiado deberá contribuir a las cargas del mismo.

Por último, se puede acordar el pago a través de la reclasificación o recalificación urbanística de otros terrenos propiedad del expropiado, que requieran la aprobación de un plan urbanístico para ello, produciendo un aplazamiento en el pago.

³⁹ Previsto en los artículos 216 y 217 del Decreto Legislativo 1/2004

Este concepto incorpora tanto el aprovechamiento futuro como la parte correspondiente a las plusvalías urbanísticas. No obstante, esta modalidad de pago es muy controvertida, pues ni la jurisprudencia, ni la doctrina⁴⁰ como tampoco el derecho positivo considera válido el convenio si este se configura en un contrato sinalagmático, si no que se deberá ver desde el punto de vista de una estructura unilateral, como una prestación de entrega sometida a condición.

En conclusión, a pesar de lo establecido en los artículos correspondientes de la LEF, y REF, los convenios entre las partes prevalecerán siempre y cuando no vayan contra el interés general y el orden público.⁴¹

X. Impago del Justiprecio y principio de indemnidad. Intereses por demora en el pago.

El pago habrá de abonarse en el plazo de seis meses desde que se produjo el acuerdo, en la forma que se haya convenido en el apartado anterior, y se hará efectivo por la Administración o por el beneficiario.

No obstante ¿qué ocurriría en el caso en el que el beneficiario devengara insolvente tras toda esta tramitación?.

⁴⁰ Como señala Rodríguez de Santiago, Jose María, *Los convenios entre administraciones públicas*, pag 220. Cito: que a la obligación de elaborar el plan con un determinado contenido no le resultan de aplicación los arts. 1115 y 1256 CC, en la medida en que ni la Administración urbanística aparece como deudora de una relación sinalagmática, ni la elaboración y aprobación del plan queda a su arbitrio, puesto que en todo caso debe ponderar adecuadamente todos los intereses en juego. Por otra parte CARRASCO PERERA en "Relaciones civiles con contenido urbanístico", cito: desde una perspectiva material no existe diferencia entre un contrato unilateral sometido a condición suspensiva y considerar la prestación de la Administración como una obligación que tiene por causa la contraprestación del particular, por lo que tales convenios deberían reputarse nulos por carecer de causa y no existir una equivalencia de prestaciones, ya que la utilidad que al particular le reporta su contraprestación no es equivalente al simple compromiso de iniciar un procedimiento por parte de la Administración sin asumir una obligación de medio de defenderla con constancia.

⁴¹ Chinchilla Peinado, Juan Antonio. La libertad de las partes en la determinación de la modalidad de pago del justiprecio. Esta doctrina forma parte del libro "El convenio expropiatorio. Teoría y práctica administrativa", edición nº 1, Editorial El Consultor de los Ayuntamientos, Madrid, 2009.

La insolvencia del beneficiario puede superarse mediante la subrogación por parte de la administración o de tercero, no obstante también podría devenir insatisfecha, por ello debemos pensar en posibles soluciones para cumplir con el principio de garantía patrimonial del artículo 33.3 CE. Así pues podemos presentar tres soluciones ante esta situación anómala:

La primera pasaría por preguntarnos sobre la posibilidad de hacer cesar los efectos de la expropiación. En España, ya se planteó una solución similar en el artículo 41.2 del Anteproyecto de Ley de Expropiación Forzosa del 2003, no obstante con la legislación actual ¿sería posible revocar la expropiación o declarar la caducidad del acto? Una de las formas de cesación que se nos puede ocurrir es la caducidad, no obstante, la caducidad referida a los artículos 44.2 y 92 LRJAP está referida únicamente a la ausencia de actuación en el procedimiento administrativo dentro del plazo, en cuanto a la caducidad de los actos propia del incumplimiento de condiciones tampoco será de aplicación pues el pago se articula como una verdadera obligación en sentido técnico⁴². Por ello, la vía más adecuada para la cesación sería la revocación del acto expropiatorio por la Administración, No obstante esta solución ha sido expresamente rechazada por el TS, a no ser, que el acto administrativo incluya una cláusula modal que permita la revocación del acto en caso de incumplimiento de pago⁴³, solamente en los casos en los que se quiebre totalmente el principio de indemnidad patrimonial expresado en el artículo 33.3 CE⁴⁴. Los efectos que produciría la revocación serían la sustitución de la obligación de pago por la obligación de resarcirla obligación en concepto de responsabilidad patrimonial⁴⁵. No obstante ante la falta de previsión por parte de la LEF de aplicar alguna de dichas posibilidades, nos redirige hacia la retasación y el devengo de intereses como consecuencias de la demora en el pago.

⁴² Este carácter obligacional es especialmente claro en los casos en que la privación expropiatoria se materializa con anterioridad al abono del justiprecio.

⁴³ GALLEGO ANABITARTE (1980: 204).

⁴⁴ VELASCO CABALLERO (1996: 136 y ss.), el principio de subsidiariedad de la revocación respecto de la ejecución forzosa se elabora, entre otros extremos, a partir de las ideas de adecuación de la consecuencia jurídica al fin perseguido por el modo, y de ponderación de los intereses en juego.

⁴⁵ Esta exigencia tiene su reflejo en numerosas normas que disciplinan la liquidación de relaciones jurídicas de lo más variado. En el contexto expropiatorio, el ejemplo más evidente es el de la reversión.

Dejando a un lado la cesación de efectos, otra de las opciones posibles es declarar de forma directa la responsabilidad patrimonial de la Administración, no obstante resulta un mecanismo poco eficaz, pues la responsabilidad general de la Administración sólo procede en el caso que no sea una cuestión del procedimiento de la expropiación.

La tercera y última de las opciones posibles es la imputación a la Administración expropiante la obligación de pago, evitando así la quiebra del artículo 33 CE. Según el TSJ de Castilla la Mancha, e incluso el TS, esta vía de subrogación, aunque no venga recogida de forma expresa en el Derecho positivo, puede deducirse a través de la interpretación de diversos elementos, como la posición de garante de la Administración, su actuación como “co-beneficiaria” de los bienes expropiados, y la exigencia del artículo 33.3 CE, que impone el respeto a la garantía indemnizatoria, e impide la exclusión de la corresponsabilidad de la Administración derivada de la naturaleza de este pago⁴⁶.

Entre tanto, si transcurridos seis meses desde que se determinó el pago, no se ha hecho efectivo el mismo, se incurre en el impago del justiprecio, devengándose interés con efectos retroactivos desde el momento en el que se determinó el pago, sin necesaria reclamación del mismo.

XI. Derecho de reversión.

El derecho de reversión, es el derecho del expropiado a recobrar la totalidad o parte de los bienes sobre los que no se ejecutó la obra causante de la expropiación.

Históricamente, el derecho de reversión, no aparece hasta la Ley de Enajenación Forzosa de 1836 en la que el Marqués de Miraflores en 1836, añade una adición sacada de una ley de origen francés, según la cual “*si por circunstancias de cualquier especie, y después de haber procedido a la expropiación la obra no se realizase, queda el dueño en libertad de recuperar el bien expropiado*”⁴⁷.

⁴⁶ ATSJ de Castilla-La Mancha 245/2013, de 16 de abril.

⁴⁷ Diario de sesiones de Cortes. *Estamento de Próceres. Legislatura de 1836. Sesión 2 de enero de 1836.*

No obstante no se regula hasta la Ley de parcelas de 1864, que por primera vez establece un derecho de tanteo, muy limitado, concedido en caso de no realización de la obra, derecho al que se le concederá naturaleza jurídica a partir de la Ley de 1879 y permitirá la devolución del bien expropiado a los antiguos dueños del bien, además de una ampliación de los supuestos posibles en caso de no afectación.

Actualmente, este derecho se regula a través de los Art 54 y 55 LEF, incluyendo varias innovaciones a la regulación anterior: la supresión en determinados casos del derecho de reversión, el sometimiento del derecho de reversión a un plazo de caducidad y una modificación en la valoración del objeto conforme al IPC. Debemos añadir que aunque el derecho de reversión no se encuentra expresamente en nuestra constitución, es indudable que este derecho tiene un indudable sustrato constitucional.

El derecho de reversión es un derecho reaccional, es por ello que la legislación le será de aplicación es la legislación vigente en el momento de su ejercicio, y no en el momento del nacimiento del supuesto habilitante, más desfavorable al expropiado, esto ocurrirá a partir de la LEF de 1954, aunque esto ya venía sucediendo anteriormente como demuestran sentencias como la STS de 29 de enero de 1886 y la STS de 15 de junio de 1953.

En cuanto al plazo para el ejercicio de la reversión, la redacción del artículo 55 de la LEF, no fija límites temporales, únicamente una circunstancia condicionante de la devolución de la cuantía del justiprecio, correspondiente al objeto de reversión. Si es cierto, que en la redacción original del propio artículo 55 LEF se establece como único límite temporal al ejercicio de la reversión un mes, desde la notificación por parte de la Administración.

Los sujetos legitimados de forma activa para el ejercicio del derecho de reversión coinciden con los sujetos pasivos de la expropiación y con sus causahabientes mortis causa, no como una transmisión, sino como una legitimación para realizarla, en el caso en el que en el momento de la apertura de la sucesión no haya nacido este derecho. En el caso en el que sobre el bien expropiado existiera una cotitularidad, a la hora del nacimiento del derecho de reversión, se creará una comunidad de bienes en la que todos los sujetos pasivos serán titulares de una parte abstracta del mismo⁴⁸.

⁴⁸ STS de 22 de junio de 1991

En referencia a la legitimación pasiva, debemos tener en cuenta que la solicitud de reversión en la mayoría de los casos irá dirigida a una Administración pública; Así pues en base a lo determinado en el artículo 54.4 de la LEF, a pesar del sujeto ante el cual se haga la solicitud “La competencia para resolver (...) corresponderá a la Administración en cuya titularidad se halle el bien o derecho”. No obstante, si lo hubiere, será el beneficiario el sujeto pasivo de la expropiación en base al artículo 5.2.7 del reglamento, que aun no siendo el titular (En caso de enajenación del bien) está afectado por ella, tanto en sus intereses legítimos, como en su derecho, convirtiéndose en inmediato interesado, junto a los terceros adquirentes y titulares de derechos⁴⁹.

Los efectos causantes de la reversión, en la mayoría de los casos es el reintegro de los bienes o derechos a los que los sujetos pasivos fueron privados, recobrando el bien o derecho, a cambio de la devolución o consignación de la parte del justiprecio que corresponde por el objeto de la reversión, pero no el originario, si no el que correspondería en el momento de solicitud de la reversión⁵⁰ actualizado conforme a la evolución de precios al consumo entre la fecha de iniciación del expediente de justiprecio y la de ejercicio del derecho de reversión. No obstante la actualización del justiprecio no supone una cuestión del todo pacífica, pues no es evidente qué partidas son las que se deben incluir en la cantidad a actualizar, excluyendo las partidas correspondientes a daños, apremio de afección (actualizada o no) o indemnizaciones por rápida ocupación. Se plantearán problemas incluso en el caso en el que el justiprecio haya sido fruto del mutuo acuerdo, que obviamente la partida a devolver no se corresponderá a la acordada, pues se deberán excluir las partidas anteriormente mencionadas.

Debemos decir que no siempre es necesaria la revaloración de los bienes, pues únicamente se volverán a valorar en el caso en el que hubieran experimentado cambios en su clasificación jurídica, hubieran aumentado o disminuido su valor.

En el primer caso se refleja la intención del legislador, excluir nuevas valoraciones cuando únicamente hubiera variaciones fácticas de valor⁵¹.

⁴⁹ CARRASCO PERERA, A.: Comentarios..., op. cit., pág. 544.

⁵⁰ GARCÍA DE ENTERRÍA, E. y FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, T. R.: Curso..., II, op. cit., pág. 333.

⁵¹ En este sentido, CARRASCO PERERA, A.: Comentarios..., op. cit., pág. 546

En el segundo caso, la LOE, aclara que el tipo de mejoras que darán lugar a esta nueva valoración, serán solamente aquellas que den lugar a mejoras aprovechables, referidas a cualquier condición subjetiva que se pueda aprovechar como enriquecimiento propio⁵², y que no se hayan establecido *contra legem*. Las mejoras posteriores a la solicitud, obviamente no entrarán en la nueva valoración

Por último, el caso en el que se hubiera producido un menoscabo, poco hay que decir; Únicamente un sector doctrinal observa una expresión más extensible de menoscabo⁵³, pues ya se había incluido en la computación del justiprecio, los daños sufridos.

Por otro lado, en el caso de imposibilidad de indemnización *in natura*, la jurisprudencia abre la puerta a una indemnización sustitutoria, bastante compleja por la naturaleza de la valoración⁵⁴, que dará lugar a una partida indemnizatoria cuyo fundamento principal será el daño moral causado por la invalidez e ilegalidad del acto expropiatorio. La determinación de la cuantía de esta indemnización a hacerse caso por caso, pero como se ha venido calculando en numerosas sentencias, se atenderá al valor del justiprecio más un veinticinco por ciento⁵⁵ sumado a otros criterios, como el valor de afección.

XII. Retasación.

La figura de la retasación se ha venido asentando como una garantía jurisdiccional del expropiado, por una consolidada jurisprudencia, en la que se garantiza, al igual que en la reversión una nueva valoración de los bienes expropiados, evitando así que el paso del tiempo deterioren la efectividad de la garantía.

⁵² CARRASCO PERERA, A.: Comentarios..., op. cit., pág. 546. Esta posición es compartida por GALÁN GALÁN, A.: El derecho de..., op. cit., págs. 266 y 267.

⁵³ Sobre la inclusión de los daños ocasionados en la indemnización reversional en el sistema establecido en el original art. 54 LEF, vid. STSJ de Cantabria de 10 de octubre de 2000, La Ley 335777/2000, Pte.: Artaza Bilbao, «Autovía del Cantábrico», Fj. 12

⁵⁴ DEJUANORLANDIS, D. («Un supuesto de responsabilidad...», op. cit., pág. 2028), ha señalado que resulta especialmente difícil establecer unos criterios objetivos de valoración de esa indemnización y esta dificultad obedece a que, en definitiva, lo que se trata de reparar no es un perjuicio material y objetivo, sino un perjuicio subjetivo, y como tal, de difícil estimación, pues, en efecto, la indemnización ha de referirse a algo tan abstracto como el perjuicio que supone para el titular reversionalista el verse privado de su derecho de recuperar un bien en concreto.

⁵⁵ Es este, un criterio novedoso establecido por la STS de 17 de junio de 2002 (La Ley 7674/2002, Pte.: González Navarro, «Universidad de A Coruña») y que ha sido seguido por la STS de 23 de septiembre de 2002 (Pte.: Lecumberri Martí, «Sector de Moratalaz») y por la STS de 25 de enero de 2005 (La Ley 1067/2001, Pte.: Martínez-Vares García, «Base de Militar de Agoncillo») (158)

El requisito principal para ejercer este derecho es que una vez acordado el justiprecio, no se haya producido el pago del mismo en el cómputo de cuatro años. No obstante tras la modificación del precepto legal por la Disposición Final Segunda de la Ley 17/2012, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para 2013, aunque el pago se realizase transcurridos los cuatro años no procederá el derecho a la retasación si la Administración realiza el pago o se realiza la consignación del mismo, al contrario de lo establecido por sentencias del año anterior como la STS 76/2012, en la que manifiesta que a no ser que los derechos se acomoden al “quantum” de la indemnización “(...) *la solicitud de retasación no puede quedar enervada por el solo hecho de admitir el pago del precio fijado*”. El pago, para que sea efectivo ha de ser completo, aunque esto no quiere decir que se incluyan los intereses, pues estos se conceptualizan como un crédito accesorio del justiprecio⁵⁶. Los pagos parciales se considerarán inútiles, pues no tendrán carácter de liberatorios.

Cuestión menos pacífica es la relativa al cómputo del plazo. La doctrina ha venido estableciendo, que en base al artículo 35.3 LEF, el plazo de cuatro meses establecido por el artículo 58 LEF, se deberá contar: si hubiera sido determinada por el Jurado, desde la fecha del acuerdo; En el caso de acuerdo entre la Administración expropiante y el expropiado, se producirá a partir del momento en el que se produce el acuerdo. En ambos casos no se considerará interrumpido el plazo por la interposición de recursos jurisdiccionales.

Por otro lado, no producirá derecho a la retasación, en primer lugar una consignación regular, siempre y cuando los expropiados tengan conocimiento de la misma, como tampoco lo produce el depósito a disposición del expropiado en una cuenta municipal.

Otros dos requisitos esenciales en la retasación son: que el expropiado no haya renunciado a la retasación, y por otro lado que el expropiado haya solicitado la misma.

⁵⁶ SSTs de 5 de febrero de 1990, STS 917/1990 y 26 de octubre de 1993.

En el primer caso la renuncia puede ser de forma explícita, o de forma tácita mediante una conducta clara y determinante, como por ejemplo aquellos documentos en los que se acepta el justiprecio sin reservas, y entendiéndose satisfecha la indemnización que le corresponde por la expropiación, en los que se produzca una acomodación al “quantum” de la misma⁵⁷, o en los que del acta de pago o cualquier documento se deduzca la inequívoca voluntad de renunciar a ella, como dice la STS de 31 de diciembre de 2002. Por otro lado, la solicitud de retasación por parte del expropiado, a pesar de ir acompañada por la correspondiente hoja de aprecio, será la Administración expropiante la que se dirija sobre la solicitud y decidirá sobre los requisitos establecidos al efecto, sin corresponderle parte alguna al jurado así como se expresa en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 julio y también en doctrina, recogida en las sentencias del Alto Tribunal de 26 de septiembre de 2011 y de 5 de marzo de 2012, que resaltan que las funciones de los Jurados de Expropiación, como órganos tasadores. Esta solicitud, no obstante se habrá de hacer antes de pasados quince años, pues al tratarse de un derecho objetivo de carácter personal, pasado dicho plazo, prescribirá en base al artículo 1964 del CC.

Volviendo la mirada a la parte más importante de esta garantía nos fijamos en el modo de proceder a la nueva valoración del bien expropiado; Esta ha de hacerse teniendo en cuenta los rasgos jurídicos del mismo en el momento en el que la retasación es solicitada, teniendo consideración sobre aquellos efectos puramente físicos que tras el transcurso del plazo hayan variado desde el momento en el que se solicita la misma, como bien indica doctrina reiterada del Tribunal Supremo en sentencias como la STS del 14 de febrero de 1995, STS 8469/1995.

⁵⁷ En este sentido se pronuncian entre otras las SSTs de 26 de septiembre de 2011, STS 5968/2011—, 6 de febrero, STS 439/2012 de 13 de febrero, STS 632/2012 de 20 de febrero, STS 817/2012 de 5 de marzo de 2012.

XIII. Conclusiones.

Este trabajo que bajo el título de ‘El Justiprecio desde la perspectiva de la Ley de Expropiación forzosa de 1954’, recoge el proceso de tramitación y ejecución del expediente del justiprecio, como parte del complicado entramado del proceso expropiatorio en nuestro país. Esta complejidad la podemos resumir en un hecho, y es que el procedimiento expropiatorio se rige por una ley promulgada en el año 1954, produciendo un desajuste enorme entre la expropiación y la configuración estructural del modelo de Estado.

Este desajuste también se hace patente en la determinación del justiprecio, pues realmente no vienen fijados en la ley criterios valorativos claros para la cuantificación de los bienes, sino que solamente se recogen aspectos procedimentales para la determinación del mismo, siendo necesario para algo tan importante en el procedimiento como la tasación de los bienes la necesidad de acudir a leyes transversales correspondientes a la naturaleza de los bienes expropiados.

No obstante a pesar de los desajustes legales en todo el proceso expropiatorio, incluido en el procedimiento de determinación de Justiprecios, es este el único sistema que garantiza realmente los derechos del expropiado, pues no puede controlarlo la Administración de ninguna de las maneras, es por ello que la LEF, sea una de las únicas normas preconstitucionales que queda en pie, por la preocupación de crear un sistema de garantías apartado de la mano de la Administración.

Por último como una breve opinión personal, me inclino por la necesidad de renovación de la Ley, dirigida a una simplificación del procedimiento y aumento de las garantías del expropiado, sobre todo en el procedimiento de urgencia, que desampara totalmente al expropiado ante la más flagrante vulneración de sus derechos, como también la necesidad de establecer los conceptos indemnizables y criterios para facilitar la valoración de los bienes y derechos expropiados. Otro de los motivos por los que creo necesaria la modificación de nuestra ley vigente, es el reforzamiento de la imparcialidad y objetividad de los Jurados de expropiación, no quedando sujetos de forma indirecta o directa a una posible relación con la Administración Estatal, seno de todas las demás, formando parte de ellos sujetos totalmente independientes y no determinados por la misma.

XIV. Bibliografía.

- Bermejo, Dolores Utrilla Fernández. «Justiprecio e Insolvencia: Interpretación y propuesta de reforma.» Revista de la administración pública núm:197 (2015): 175-206.
- Blanco, José Cuesta Revilla y Antonio Jiménez-. «Dossier Práctico.» Valdivia, Salvador M^a Martín. La Expropiación Forzosa: Concepto objeto y clases. Francis Lefevre, 2000. 11-43.
- «Conferencia de consejos Sociales de las universidades públicas españolas. .» 2010. s.f.
- Echenique Gordillo, Rodrigo. «Recursos en la Ley de Expropiación.» Revista Administración públicanum 97 (1962): 73-111.
- Enterría, Nicolás Gomez de. «La determinación del Justiprecio de los Terrenos Expropiados y su Posible Impugnación Contenciosa.» Enterría, Nicolás Gomez de. 1995. 51-105.
- EUROVAL. Informe de Valoración. Tasación muestra. Alicante: Eurolavaloraciones, 2011.
- Fernandez, Tomás-Ramón. «Por una ley de expropiación forzosa y un nuevo sistema de determinación del Justiprecio.» Revista de Administración Pública, núm. 166 (2005): 7-27.
- Fernández, Tomás-Ramón. «Por una Nueva Ley de Expropiación Forzosa y un Nuevo Sistema de Determinación del Justiprecio.» Revista de Administración Pública núm:166 (2005): 7-27.
- Fernández-Bermejo, Dolores Utrilla. «Bases constitucionales, Régimen administrativo y derecho europeo.» Expropiación forzosa y beneficiario Privado. s.f.
- Flórez, Maria del Pilar Gutiérrez. Valoración de bienes rústicos de utilidad pública: La expropiación forzosa por las obras en las obras del AVE en la provincia de León. Técnico. León: Universidad de León, 2010.
- Gómez de Enterría, Nicolás. «La Determinación del Justiprecio de los terrenos expropiados y su posible impugnación contenciosa.» RAP. Num 43 (s.f.): 71-103.
- Gonzalez-Varas Ibañez, Santiago. «La retasación por caducidad del justiprecio de la expropiación.» RVAP (2014): 1651-166.
- Goñi, Miguel Lopez-Muñiz. Expropiación Forzosa: El Justiprecio. Madrid: Colex, 2007.
- Iranzo, Miguel Ángel Martínez. Valoración del suelo. Método residual dinámico simplificado. Catastral. Valencia: Gerencia Regional del Catastro de Valencia, 2003.
- José Cuesta Revilla, Blanco. «Dossier Práctico: La expropiación Forzosa.» Valdivia, Salvador Martín. La expropiación Forzosa: Concepto, Objeto y Clases. Madrid: Francis Lefevre, 2000. 11-43.

- Mercado, Francisco García Gómez de. «La valoración de los terrenos en la Nueva Ley del suelo.» Diario La Ley, Sección doctrina, Tomo 1 1998: 50-80.
- Mon, Noelia Silván. «El procedimiento de valoración catastral y su regularización.» Valencia: ETS de ingeniería de edificación, 2014-2015.
- Moro, Nemesio Rodríguez. «Exrpropiación Forzosa en la Reciente Jurisprudencia del Tribunal Supremo.» Comentarios Monográficos. 2001.
- Navarro, Julia Marchena. «La ley de Expropiación Forzosa: Análisis y perspectivas de reforma.» Navarro, Julia Marchena. La ley de Expropiación Forzosa: Análisis y perspectivas de reforma. Centro de Publicaciones, 2003. 77-97.
- Nieto, Alejandro. Nieto, Alejandro. Evolución Expansiva del Concepto de Espropiación Forzosa. s.f. 67- 124.
- Palop, Marcial Viñoly. «Expropiación forzosa. Vinculación con la hoja de aprecio. Comentario a la sentencia de 3 de marzo de 2013.» Revista del Poder Judicial. Núm 96. (2013): 70-73.
- Palop, Vicente Escuin. Comentarios a la Ley de Expropiación Forzosa. Madrid: Thomson. Civitas, 2008.
- Palop, Vicente Escuin. «Comentarios a la Ley de Expropiación Forzosa.» Palop, Vicente Escuin. Comentarios a la Ley de Expropiación Forzosa. Thomson. Civitas, 2008.
- Peres Moreno, Alfonso. «La retasación de Bienes Expropiados.» 1967.
- Rodriguez, Kevin Ayuso. «Responsabilidad de la Administración frente al justiprecio.» Práctica Urbanística (2016): 3-5.
- Valencia Martin, German. «El Justiprecio en la Expropiación Forzosa.» Reala (1993): 81-88.
- Wegner, Francisco Sola. «Comentarios a la Ley de Exporpiación Forzosa.» Principios generales. Madrid: Aranzadi, 1999. 39-50.
- Wegner, Francisco Sosa. «Comentarios a la Ley de Expropiación Forzosa.» Alas, Leopoldo Tolivar. Principios Generales. Aranzadi, 1999. 39-50.