



www.civil-mercantil.com

TRIBUNAL SUPREMO

Sentencia 450/2017, de 14 de marzo de 2017

Sala de lo Contencioso-Administrativo (Sección 5.ª)

Rec. n.º 2750/2015

SUMARIO:**Expropiación forzosa. Justiprecio de finca expropiada. Fecha de referencia valorativa.**

La sentencia incurrió en incongruencia omisiva, por lo que resuelve la litis en los términos en que se sustanció el debate, ex art. 95.2.c) y d) LJCA, y aprecia que, de acuerdo con el art. 210.4 del RGU, la fecha de referencia valorativa para fijar un justiprecio en los casos de expropiación forzosa debe ser, en el caso de autos (en el que la fijación del justiprecio se realiza en ejecución de sentencia), la de requerimiento de formulación de la hoja de aprecio a la recurrente, debiéndose aplicar la Ley 6/1998, mas, ante la falta de un informe pericial técnico que permita apreciar, con la seguridad jurídica exigible, los elementos determinantes de la valoración, acuerda posponer para ejecución de sentencia la fijación del justiprecio conforme a lo establecido en el art. 27.2 de la citada Ley 6/1998, actuando como límite máximo lo solicitado por la expropiada en su hoja de aprecio y como límite mínimo el reconocido en la sentencia; rechaza, sin embargo, el Tribunal la pretensión de un incremento del 25% y de abono de intereses (al no haberse solicitado en el proceso del que dimanó la sentencia en cuya ejecución debía fijarse el justiprecio). Voto particular.

PRECEPTOS:

Ley 6/1998 (Régimen del suelo y Valoraciones), art. 27.2.

Ley 29/1998 (LJCA), art. 95.2.

Ley 1/2000 (LEC), art. 218.

Constitución Española, art. 24.

RDLeg. 2/2008 (TRLR08), arts. 21, 24 y disp. trans. tercera.

Ley de 16 de diciembre de 1954 (LEF), arts. 36.1 y 70.

Ley 29/1998 (LJCA), arts. 33.1 y 95.2.

Ley 30/1992 (LRJPAC), art. 62.1 e).

RD 3288/1978 (RGU), art. 210.4.

PONENTE:

Don Juan Carlos Trillo Alonso.

SENTENCIA

En Madrid, a 14 de marzo de 2017

Esta Sala ha visto el presente recurso de casación número 2750/15, interpuesto por el procurador don Roberto Sastre Moyano, en nombre y representación de doña María Cristina, bajo la asistencia letrada de doña Pilar García Valcárcel, contra la sentencia dictada por la Sala



www.civil-mercantil.com

de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sección Cuarta, con fecha 25 de junio de 2015, en el procedimiento 92/13, sobre justiprecio de finca expropiada; siendo parte recurrida la Comunidad Autónoma de Madrid, representada y defendida por el letrado de dicha administración.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Juan Carlos Trillo Alonso

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.

La sentencia recurrida contiene la parte dispositiva del siguiente tenor:

<<1.- DESESTIMAR el recurso contencioso-administrativo. 2.- En relación con las costas del presente recurso procede acordar la condena en costas al recurrente en los términos previstos en el último fundamento jurídico de esta resolución>>.

Segundo.

Notificada la anterior sentencia, la representación procesal de doña María Cristina presentó escrito ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid preparando el recurso de casación contra la misma. Por Providencia la Sala tuvo por preparado en tiempo y forma el recurso de casación, emplazando a las partes para que comparecieran ante el Tribunal Supremo.

Tercero.

Recibidas las actuaciones y el expediente administrativo ante este Tribunal, la parte recurrente se personó ante esta Sala y formuló escrito de interposición del recurso de casación, expresando los motivos en que se amparaba, suplicando que se tuviera por interpuesto el recurso de casación contra la referida sentencia y que previos los trámites legales la Sala dicte <<[...] sentencia por la que, estimándolo, case y anule la sentencia recurrida, y dicte en su lugar otra más conforme a Derecho, por la que declare la inadecuación a Derecho y anule la Resolución por la que el Jurado Territorial de Expropiación Forzosa de la Comunidad de Madrid fijó el justiprecio de la finca de la que aquí se trata dictando en su lugar otra más conforme a derecho por la cual:

. Con carácter principal:

1) Anule la resolución del Jurado Territorial de Expropiación Forzosa de la CAM que aquí nos importa,

2) fije el justiprecio de la finca registral número NUM000 (Registro de la Propiedad número 8 de Madrid) y con una extensión superficial de 9.659,35 m², propiedad de la aquí recurrente en la suma de 4.456.263,21 € y

3) condene a la Administración a abonar a mi mandante la suma que resulte de adicionar a dicho justiprecio el importe de los intereses legales devengados desde la ocupación y hasta el pago, así como una indemnización compensatoria de 1.114.065,80 € y de restar de esa suma total los 759.031,72 € ya percibidos.



www.civil-mercantil.com

. Subsidiariamente:

1) Anule la Resolución del Jurado Territorial de Expropiación Forzosa de la CAM que aquí nos importa.

2) Condene a la Administración:

(i) a fijar el justiprecio de la finca propiedad de mi mandante mediante el correspondiente expediente individual, a notificarle en forma fehaciente la fecha de inicio de dicho expediente, a valorar la finca con referencia a la fecha de inicio del expediente que le haya sido notificada y por lo tanto con aplicación de las normas vigentes en tal momento y tomando en consideración las características urbanísticas que en dicho momento tenga la finca o en ese momento existan y le afecten.

(ii) a pagar a mi representada la diferencia que exista entre la suma que ya ha recibido (759.031,72 €) y la que resulte de adicionar al justiprecio que en su momento se fije una indemnización compensatoria igual al 25% del importe de tal justiprecio y los intereses legales devengados desde la ocupación de la finca y hasta el pago.

3) Imponga las costas a quien se oponga a tales pretensiones>>.

Cuarto.

- Teniendo por interpuesto y admitido el recurso de casación, por esta Sala se emplazó a la parte recurrida para que en el plazo de treinta días formalizara su escrito de oposición, lo que verificó en tiempo y forma el letrado de la Comunidad de Madrid, impugnando los motivos del recurso de casación en virtud de las razones que estimó procedentes y suplicando que la Sala dicte sentencia por la que << [...] lo desestime, declarando no haber lugar al recurso, con imposición de costas a la recurrente, pues así procede en derecho>>.

Quinto.

Conclusas las actuaciones, se señaló para votación y fallo la audiencia del día 28 de febrero del presente, fecha en que tuvo lugar, continuando la deliberación el día 7 de marzo, en cuyo acto la ponente del recurso, Excm. Sra. doña Ines Huerta Garicano, por no participar del criterio mayoritario, declinó la ponencia y anunció el voto particular que está incorporado, por lo que el Excmo. Sr. Presidente de la Sección encomendó la redacción de la sentencia al magistrado Excmo. Sr. don Juan Carlos Trillo Alonso.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.

Es objeto de impugnación en el presente recurso de casación la sentencia dictada por la Sección cuarta de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, el 25 de junio de 2015, en el recurso contencioso administrativo número 92/2013, interpuesto por la también ahora recurrente, doña María Cristina, contra acuerdo del Jurado Territorial de Expropiación Forzosa de Madrid, de 29 de noviembre de 2012, por el que se fija un justiprecio de 759.031,72 euros por la expropiación de una finca identificada con el número



www.civil-mercantil.com

NUM001 + NUM002 + NUM003 , afectada por el proyecto <<Expropiación Valdebernardo Norte-Sur PAU 4>>.

Se trata de una finca, según la resolución del Jurado, de 9.659,35 m2 sita en Vicálvaro, clasificada como suelo urbanizable incluida en ámbito delimitado, con uso característico residencial, que valora, en aplicación de la Ley 6/1998, tomando como fecha de referencia valorativa el año 2002.

Como el resultado de las operaciones valorativas realizadas por el Jurado es de 651.967,48 euros, acepta, en vinculación a la hoja de aprecio de la Administración expropiante (Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorial), el precio ofrecido por ésta: 759.031,72 euros.

La sentencia recurrida desestima en su integridad el recurso contencioso administrativo.

Disconforme la expropiada y demandante en la instancia, interpone el recurso que ahora nos ocupa con apoyo en ocho motivos que, muy resumidamente, pasamos a enunciar:

Primero.

(88.1.c)), por incongruencia omisiva y falta de motivación generadora de indefensión, con infracción de los arts. 33.1.2 LJCA en relación con el art. 218 LEC y 24 CE .

Segundo.

(88.1.d)) por infracción del art. 62.1.e) de la Ley 30/92 , al confirmar una resolución dictada prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido en la medida que se parte de una retasación inexistente, supuestamente solicitada el 6 de marzo de 2002, condicionando así la normativa de valoración, sin que la existencia de un expediente individualizado de justiprecio sane los defectos procedimentales y sobre los que la sentencia ha omitido toda consideración.

Tercero.

(88.1.d)), por infracción del art. 210.4 del RGU porque en lugar de exigir la tramitación del expediente expropiatorio al que alude la norma, se limita a restar importancia a la afirmación contenida en el informe de valoración de la Administración relativa a que se trata de un procedimiento de retasación, en la medida que, afirma, no obstante esa afirmación errónea, el procedimiento incoado es el correcto <<[...] como se desprende del documento que consta al folio 133 del expediente, por el jurado se notificó el inicio del procedimiento de justiprecio contradictorio a la recurrente en el mes de octubre de 2012, sin hacer alusión alguna, ni en dicho documento ni en los trámites posteriores a que se tratara de una "retasación". De manera que lo anterior dio lugar al inicio de una valoración individualizada y conforme con lo resuelto en la sentencia del TSJ del año 2002>>.

Cuarto.

(88.1.d)), infracción de la constante jurisprudencia conforme a la cual en los supuestos de ocupación por vía de hecho, al justiprecio de la finca ha de adicionarse una indemnización del 25% del justiprecio, lo que aquí no acontece en la medida que el justiprecio se ha fijado con referencia a la valoración del suelo realizado por la Administración expropiante (al ser superior que la calculada por el Jurado), en la que no se incluye esa indemnización del 25%.



www.civil-mercantil.com

Quinto.

(88.1.d)), por infracción de los arts. 36.1 LEF y 21.2.b) TRLS 2008, aquí aplicable al estar vigente en la fecha en la que se inició el expediente de justiprecio -2011-, una vez devino firme la sentencia TSJM, y, sin embargo la sentencia mantiene la validez de un acuerdo del jurado que realizó una valoración referida a 2002.

Sexto.

(88.1.d)), por infracción de los arts. 21 y 24 en relación con la Transitoria Tercera del TRLS 2008, al no haberse realizado la valoración conforme exigen tales preceptos.

Séptimo.

(88.1.d)), por infracción de la jurisprudencia relativa a la presunción de acierto de las decisiones del Jurado porque dicha presunción queda enervada no sólo por la prueba pericial, sino también cuando aquélla no se corresponde con el valor real, lo que obliga, cuando menos, a examinar la tasación, y también cede cuando en esa resolución se aprecie cualquier infracción del ordenamiento jurídico evidente tanto procedimental como sustantiva.

Octavo.

(88.1.d)), infracción de la jurisprudencia que cita al omitir todo pronunciamiento sobre su pretensión de intereses, pues conforme a ella la determinación del justiprecio extramuros del procedimiento ordinario no excluye la procedencia del abono de intereses desde la fecha de la efectiva ocupación hasta su completo pago.

Segundo.

Iniciando nuestro examen del recurso de casación por el motivo primero por exigirlo así un orden lógico jurídico de enjuiciamiento, ha de reconocerse que, en efecto, tal como sostiene la recurrente, la sentencia de instancia incurre en incongruencia omisiva al no dar respuesta a diversas cuestiones planteadas en su escrito de demanda, con base a las cuales instó en su suplico 1º) la anulación el acuerdo del Jurado; 2º) la fijación de un justiprecio de 4.456.263,51 euros; 3º) el abono de intereses desde la ocupación hasta su total pago; 4º) abono de una indemnización compensatoria del 25% por vía de hecho; y 5º) condena en costas.

Si bien puede entenderse que la sentencia recurrida sí da respuesta a la cuestión relativa a que la resolución del Jurado era nula por haberse dictado al margen del procedimiento legalmente establecido, cuando en el fundamento de derecho tercero reconoce el Tribunal de instancia que el procedimiento seguido no es el de retasación y sí el de justiprecio, y que lo hace en términos tales que impiden apreciar que esa respuesta adolece de falta de motivación, lo que resulta manifiesto es que el Tribunal a quo no da contestación, ni explícita ni implícita, a cuestiones planteadas en el escrito de demanda de indudable trascendencia para la decisión de la litis.

En efecto, nada dice la sentencia, ni se infiere de su fundamentación, respecto a la cuestión planteada en la demanda de que la valoración de la finca se había realizado por el Jurado en atención a una fecha de referencia incorrecta.



www.civil-mercantil.com

Abogándose en el indicado escrito rector que la fecha de referencia valorativa venía determinada por la del inicio del expediente de justiprecio en ejecución de la sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, de 3 de febrero de 2006, confirmada por la de este Tribunal de 8 de junio de 2010, era exigible al Tribunal de instancia que se pronunciara sobre tal cuestión, de indudable relevancia para la fijación del justiprecio.

Sin embargo, la Sala de instancia guarda absoluto silencio sobre la cuestión de mención, pues no responde a ella, ni explícita ni implícitamente, con la mera indicación de no haberse desvirtuado la presunción de acierto del acuerdo del Jurado, basada por cierto en que la falta de ratificación del perito en su dictamen impide considerarlo como prueba pericial y sí como documental, y en ser ésta última insuficiente para la desvirtuación de mención.

Pero no solo la Sala de instancia omite resolver la cuestión relativa a la fecha de referencia valorativa suscitada en el escrito de demanda sino que además tampoco responde a las pretensiones de una indemnización por vía de hecho y al abono de intereses, cuestiones expresamente reflejadas en el suplico de dicho escrito rector y extensamente analizadas en su fundamentación jurídica.

Tercero.

El acogimiento del motivo primero conlleva, de conformidad con el artículo 95.2.c) y d) de la Ley Jurisdiccional, que resolvamos la litis en los términos en que se sustanció el debate, haciendo innecesario que nos pronunciemos sobre los demás motivos casacionales.

Al efecto, lo primero que debemos resolver es la cuestión relativa a la fecha de referencia valorativa, establecida por el Jurado en el año 2002, en contra de la pretensión del recurrente que considera el año 2011.

Para resolverla es necesario tener en cuenta como punto de partida que la fijación del justiprecio que nos ocupa se realiza en ejecución de la sentencia dictada por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 3 de febrero de 2006 (recurso 1811/02), confirmada en casación por la de este Tribunal de 8 de junio de 2010 (recurso de casación 4088/08), en la que con estimación en parte del recurso contencioso administrativo deducido por la aquí recurrente contra resolución del Director General del Suelo de la Comunidad de Madrid, de 10 de julio de 2002, que desestimó su solicitud de tramitación del correspondiente expediente expropiatorio, anula por disconforme a derecho la indicada resolución, declara que la finca de litis es propiedad de la actora, que fue ocupada ilegalmente en ejecución del proyecto expropiatorio y que es nulo de pleno derecho el procedimiento expropiatorio, y ordena que se fije el justiprecio en los términos ordinarios del artículo 210.4 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Pues bien, previendo el citado artículo 210.4 que <<En el supuesto de que una vez finalizado totalmente el expediente aparecieran fincas o derechos anteriormente inscritos no tenidos en cuenta, la Administración expropiante, de oficio o a instancia de parte interesada o del propio Registrador, solicitará de éste que practique la cancelación correspondiente. Los titulares de tales fincas o derechos deberán ser compensados por la Administración expropiante, que formulará un expediente complementario con las correspondientes hojas de aprecio, tramitándose según el procedimiento que se haya seguido para el resto de las fincas, sin perjuicio de que tales titulares puedan ejercitar cualquier otro tipo de acción que pudiera corresponderles>>, la cuestión a resolver es si a tenor de dicho precepto, la valoración debe realizarse tomando como fecha de referencia la considerada en el procedimiento seguido inicialmente o si como pretende la recurrente esa fecha viene determinada por aquélla en que se le da la oportunidad de formular su hoja de aprecio.



www.civil-mercantil.com

La mención que en el precepto se realiza a la formulación de un expediente complementario y a su tramitación conforme al procedimiento que se haya seguido para el resto de las fincas, no significa que la valoración de los bienes y derechos de titulares no tenidos en cuenta deba realizarse en aplicación de los mismos parámetros considerados precedentemente.

Si se hubiera querido que la fecha de referencia valorativa, con lo que su determinación conlleva, fuera la considerada en el momento de la valoración inicial, se habría recogido expresamente en el precepto, máxime cuando de entenderse así su texto supondría una excepción a la regla general del artículo 36.1 de la Ley de Expropiación Forzosa, que exige que las tasaciones se efectúen con arreglo al valor que tengan los bienes y derechos expropiados al tiempo de iniciarse el expediente de justiprecio.

Quien ostenta la potestad reglamentaria se limitó a exigir la apertura de un expediente complementario y el seguimiento de un procedimiento igual al anterior, sin que de tales exigencias pueda inferirse que la fecha de referencia valorativa deba ser la misma. Es más, si la fecha de referencia tuviera que ser la misma, el expediente complementario que ordena abrir el precepto no tendría otro alcance que el posibilitar discrepar de la forma en que se llevó a efecto la valoración anterior pero no disentir de los parámetros utilizados, y ello ni se adecua a la también exigencia del precepto de que en el expediente complementario se formulen las correspondientes hojas de aprecio ni a la relativa al seguimiento del mismo procedimiento, exacción ésta última a la que, por cierto, no se ajustó el Jurado ni la Administración expropiante, clamorosamente erráticas al fijar la fecha de referencia en atención a un expediente de retasación a todas luces inexistente.

Una cosa es que por imperativo del citado precepto reglamentario el procedimiento a seguir sea el mismo, actúe como complementario del anterior seguido con preterición de titulares de estos bienes y derechos afectados, y otra muy distinta que la nueva valoración prevista para subsanar la irregularidad padecida deba realizarse aplicando los parámetros valorativos precedentes, con el perjuicio económico que ello supone a quien se ha visto privado de sus bienes, manteniéndolo al margen del expediente expropiatorio.

No constituye obstáculo a la conclusión que alcanzamos respecto a que la fecha de referencia valorativa deba ser, en el caso de autos, la de requerimiento de formulación de la hoja de aprecio a la recurrente, la expresión final del precepto relativa a la posibilidad de que los titulares puedan ejercitar cualquier otro tipo de acción que pudiera corresponderles, ni que el artículo 21.2.b) del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto legislativo 2/2008, establezca como fecha de referencia valorativa, en supuestos de procedimientos de tasación conjunta, la de exposición al público del proyecto de expropiación, en contemplación de una tramitación ortodoxa que manifiestamente no fue la seguida.

Pero es que además en ningún caso podrían aplicarse los parámetros valorativos iniciales en cuanto, de conformidad con el artículo 70 de la Ley de Expropiación Forzosa, <<Los precios máximos y mínimos conservarán su vigencia durante los cinco años siguientes a la fecha de su acuerdo. En casos de extraordinaria alteración del valor de la moneda, el consejo de Ministros, con audiencia del Consejo de Estado, podrá acordar la revisión global o pormenorizada de los precios máximos y mínimos antes del vencimiento de la fecha de caducidad establecida en el párrafo anterior>>.

La consecuencia de considerar como fecha de referencia valorativa la pretendida por la recurrente es la aplicación, a efectos valorativos, de la Ley 6/1998 y no, como pretende la recurrente, el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 2008, ya referenciado, y en concreto de su artículo 24.1. Así resulta de la disposición transitoria tercera, apartado 2, al prever que <<Los terrenos que, a la entrada en vigor de aquélla, formen parte del suelo urbanizable incluidos en ámbitos delimitados para los que el planeamiento haya establecido las condiciones



www.civil-mercantil.com

para su desarrollo, se valorarán conforme a las reglas establecidas en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, tal y como quedaron redactadas por la Ley 10/2003, de 20 de mayo, siempre y cuando en el momento a que deba entenderse referida la valoración no hayan vencido los plazos para la ejecución del planeamiento o, si han vencido, sea por causa imputable a la Administración o a terceros>>.

Por lo hasta aquí expuesto, y ante la falta de un informe pericial técnico que permita apreciar, con la seguridad jurídica exigible, los elementos determinantes de la valoración, procede posponer para ejecución de sentencia la fijación del justiprecio conforme a lo establecido en el artículo 27.2 de la citada Ley 6/1998, actuando como límite máximo lo solicitado por la expropiada en su hoja de aprecio y como límite mínimo el reconocido en la sentencia.

Al respecto debemos advertir que el informe de tasación acompañado con el escrito de demanda, emitido por la mercantil <<General de Valoraciones, S.A.>> y formulado por el arquitecto Sr. Benito, con independencia de que no haya sido ratificado en autos, respecto al valor de repercusión, se apoya en meras ofertas del producto inmobiliario y en unos costes de construcción no debidamente justificados, fruto de unas apreciaciones subjetivas en nada acordes a un informe técnico, defecto o carencia ésta última que igualmente observamos al determinar la edificabilidad, basado en vagas referencias al Plan Parcial.

Cuarto.

Resuelto en los términos expuesto en el precedente la forma de proceder para la determinación del justiprecio, debemos rechazar la pretensión de un incremento del 25%, siendo suficiente para justificar su rechazo que la referenciada sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo de Madrid, de 3 de febrero de 2006, ya en su fundamento de derecho quinto, tras reconocer que nos encontramos ante un supuesto de vía de hecho, expresa, zanjando la cuestión, lo siguiente:

<<Sentado lo anterior, se plantea por esta Sala la debida congruencia de esta resolución con lo solicitado por la parte actora en su petitum, ya que si se hubiese valorado en el presente recurso la finca ocupada se podría haber establecido, si así lo hubiese solicitado también la parte actora, que ésta tenía derecho a percibir, al ser imposible reponer a la misma en la finca ocupada, un determinado justiprecio por la finca ocupada incrementado en un determinado porcentaje por la ocupación ilegal, al que, en todo caso, se hubiesen añadido los intereses de demora, tal como ha hecho esta Sala en multitud de recursos en idéntica situación.

Nada de eso se solicita y de ahí que solo puede estimarse parcialmente el recurso en el sentido de entender que la finca de la actora fue ocupada ilegalmente, siendo nulo de pleno derecho el procedimiento expropiatorio respecto de ella y dado que no puede ser repuesta en la propiedad y posesión de la finca, al no concretarse por la parte actora en ningún modo en la demanda ni haberse acreditado pericialmente cuales son los daños y perjuicios por los que desea ser indemnizada, debe determinarse respecto de ella el justiprecio en los términos ordinarios, que son los establecidos en el art. 210. 4 del Reglamento de Gestión Urbanística, tal como solicita subsidiariamente en el suplico de la demanda, ya que dicho artículo sí resulta de aplicación en contra de lo que sostiene IGS puesto que la finca objeto del recurso no fue ocupada o expropiada a su legítimo propietario>>.

También lo expuesto convierte en improcedente el pronunciamiento sobre abono de intereses.



www.civil-mercantil.com

Quinto.

Al haberse estimado el recurso de casación interpuesto no cabe hacer pronunciamiento de imposición de las costas, sin que se aprecien circunstancias para su imposición en la instancia.

FALLO

Por todo lo expuesto,

EN NOMBRE DEL REY,

por la autoridad que le confiere la Constitución,

esta Sala ha decidido :

PRIMERO.- Haber lugar al recurso contencioso administrativo interpuesto por la representación procesal de doña María Cristina , contra la sentencia dictada por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sección Cuarta, con fecha 25 de junio de 2015 , en el procedimiento 92/13. SEGUNDO.- Casar y dejar sin efecto dicha sentencia y, con estimación parcial del recurso contencioso administrativo, anular el acuerdo del Jurado y posponer para ejecución de sentencia la fijación del justiprecio conforme a lo indicado en el fundamento de derecho tercera de esta resolución.

TERCERO.- Sin costas.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la coleccion legislativa.

Así se acuerda y firma.

Jose Manuel Sieira Miguez Rafael Fernandez Valverde Juan Carlos Trillo Alonso Ines Huerta Garicano Cesar Tolosa Tribiño Mariano de Oro-Pulido y Lopez

VOTO PARTICULAR que formula la EXCMA. SRA. MAGISTRADA DÑA. INES HUERTA GARICANO a la sentencia de 13 de marzo de 2016

Discrepo, respetuosamente, del parecer mayoritario de la Sección en orden al alcance e interpretación del art. 210.4 del Reglamento de Gestión Urbanística , con arreglo al cual, la sentencia firme de la Sección Cuarta de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid nº 128/2006, de 3 de febrero (Rº 1811/02), ordenaba fijar el justiprecio, y para cuya ejecución se dictó el acuerdo del Jurado Territorial de Expropiación Forzosa de Madrid de 29 de noviembre de 2012, que, en aplicación del art. 95.2.d) LJCA , ha de ser enjuiciado, como Sala de instancia, dentro de los términos en los que ha quedado planteado y para ello, a mi juicio, resulta relevante, para una mejor comprensión del pleito, reflejar los siguientes antecedentes documentados en autos:

1) El Proyecto de Expropiación Valdebernardo Norte-Sur P.A.U 4 (para cuya ejecución se adoptó el sistema de expropiación por tasación conjunta) fue aprobado por la Comisión de



www.civil-mercantil.com

Urbanismo de Madrid el 27 de marzo de 1990, que declaró la urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados (siendo beneficiario el IVIMA), dentro de cuyo ámbito quedó incluida la finca registral nº NUM000 (9.659 m2), propiedad, a título hereditario, de la vendedora de la hoy recurrente, sin que se siguiera con ella el procedimiento expropiatorio;

2) La precitada sentencia firme (al haberse desestimado el recurso de casación en sentencia de la Sección Sexta de esta Sala de 8 de junio de 2010, casación 4088/06 , que no añadía nada a lo resuelto por la sentencia de instancia) declaraba <<... que la actora es la legítima propietaria según el Registro de la Propiedad de la finca NUM000 , que la misma fue incluida en el Proyecto de Delimitación y Expropiación que nos ocupa dentro de la parcela NUM001 + NUM002 + NUM003 y que por ello fue ocupada ilícitamente por la administración y aunque se describa en el acta de ocupación de 10 de junio de 1992 las fincas que constituyen la parcela NUM001 + NUM002 + NUM003 ninguna de ellas es la de la actora ,..... De ahí que la finca de la actora, tal como se ha certificado por la Dirección General de Suelo de la Comunidad de Madrid quedase integrada en la mencionada parcela, sin ser expropiada a la misma.

QUINTO.- Sentado lo anterior es evidente que nos encontramos ante un supuesto evidente de vía de hecho que el art. 125 LEF y la jurisprudencia que lo desarrolla conciben como una desviación de la administración que omite el procedimiento necesario para legitimar una actuación que, como en este caso, constituye la ocupación de un bien privando de él a su titular.....

Sentado lo anterior, se plantea por esta Sala la debida congruencia de esta resolución con lo solicitado por la parte actora en su petitem, ya que si se hubiese valorado en el presente recurso la finca ocupada se podría haber establecido, si así lo hubiese solicitado también la parte actora, que ésta tenía derecho a percibir, al ser imposible reponer a la misma en la finca ocupada, un determinado justiprecio por la finca ocupada incrementado en un determinado porcentaje por la ocupación ilegal, al que, en todo caso, se hubiesen añadido los intereses de demora, tal como ha hecho esta Sala en multitud de recursos en idéntica situación.

Nada de eso se solicita y de ahí que solo puede estimarse parcialmente el recurso en el sentido de entender que la finca de la actora fue ocupada ilegalmente, siendo nulo de pleno derecho el procedimiento expropiatorio respecto de ella y dado que no puede ser repuesta en la propiedad y posesión de la finca, al no concretarse por la parte actora en ningún modo en la demanda ni haberse acreditado pericialmente cuales son los daños y perjuicios por los que desea ser indemnizada, debe determinarse respecto de ella el justiprecio en los términos ordinarios, que son los establecidos en el art. 210. 4 del Reglamento de Gestión Urbanística , tal como solicita subsidiariamente en el suplico de la demanda, ya que dicho artículo sí resulta de aplicación en contra de lo que sostiene IGS puesto que la finca objeto del recurso no fue ocupada o expropiada a su legítimo propietario >> (el subrayado y la negrita son míos);

3) La Administración expropiante -22 de diciembre de 2011-, consideró como fecha de valoración la que erróneamente identificaba como solicitud de retasación (6 de marzo de 2002), cuya existencia no consta, si bien interpreto (dado el encabezamiento y F.D. Primero de la sentencia a ejecutar), era la fecha en la que la actora solicitó la tramitación del expediente expropiatorio, denegado por resolución del Director General del Suelo de la Comunidad de Madrid de 10 de julio del mismo año 2002, impugnada en el Rº 1811/02, en el que recayó la tan citada sentencia, y, sobre la base de esa inexistente petición de retasación, aplica el art. 27 de la Ley 6/98 (suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados) , vigente en la fecha de esa ,solicitud,, calculando el valor de repercusión por el método residual dinámico, al que aplica un aprovechamiento patrimonializable de 0,272 m2c/m2s, de donde obtiene una valor unitario del



www.civil-mercantil.com

suelo 78,58 €/m² que, multiplicado por la superficie de la finca, da un precio de tasación de 759.031,72, que fue abonado a la propietaria el 19 de julio de 2012 ;

4) La propiedad, en escrito presentado el 2 de abril de 2012, tras aclarar que no solicitaba ninguna retasación y manifestando su disconformidad con la valoración realizada por la expropiante, presentaba valoración contradictoria, sustentada en informe técnico emitido -29 de septiembre de 2011- por ,GEVASA,, en aplicación del art. 24 TRLS de 2008, vigente en la fecha en la que refiere la valoración (2011), obteniendo un valor unitario del suelo de 439,37 €/m² y justiprecio (incluido premio de afección) de 4.456.263,21 €;

5) El Jurado, por acuerdo de 29 de noviembre de 2012, determinó como justiprecio de la finca la cantidad de 759.031,72 € (cantidad ofrecida -y pagada- por la Administración expropiante, superior a la obtenida por el Jurado). En dicho acuerdo se dice, en lo que aquí pueda interesar, que <<De los datos obrantes en el expediente se deduce que el expediente de expropiación se inició, conforme a los arts. 21 y 36 de la Ley de Expropiación Forzosa y artículo 20 del Reglamento de Expropiación Forzosa el día 27/03/1990, fecha correspondiente BOCM Información pública del proyecto de expropiación .La fecha de inicio de la Pieza Individualizada de Valoración, de acuerdo con el artículo 29 de la Ley de Expropiación Forzosa y el artículo 24 de la Ley 6/1998 ,.....es la de 27/03/1990, que corresponde al aprobación definitiva del proyecto de expropiación ya que se trata de una pieza tramitada por tasación individual >> (también el subrayado y la negrita es de quien suscribe este voto), y, tratándose de suelo urbanizable incluido en ámbito delimitado, en aplicación del art. 27 de la Ley 6/98 , calcula el valor de repercusión por el método residual determinado en la normativa catastral. El VM lo establece con referencia al valor de mercado de las VPO (construidas en el referido PAU-4), uso homogeneizado de todo el sector, descontándose el 10% de cesiones obligatorias. Obtiene un valor unitario del suelo de 51,92 €/m², que, aplicado a la superficie de la finca, da un precio de 501.513,45 €, al que adiciona, ,de conformidad con la Sentencia 128/2006 del TSJM ,, una indemnización equivalente al 25 % de su valor, de donde obtiene un valor total de 651.967,48 €.

El acto impugnado, pues, es un acuerdo del Jurado dictado en ejecución de la sentencia de la Sección Cuarta de la Sala de Madrid de 3 de febrero de 2006 , por la que se declaraba la nulidad del procedimiento expropiatorio, no puede olvidarse , respecto de la aquí recurrente , reconociendo que se había incurrido en ,vía de hecho, en la ocupación de su finca y al no ser susceptible su devolución (en la fecha en la que la actora solicitó la expropiación habían transcurrido 12 años desde la ocupación y 16 en la fecha en la que se dicta la sentencia, estando totalmente ejecutado el PAU), por razones de congruencia, se estimaba parcialmente el recurso, acogiendo la pretensión subsidiaria de la allí actora de que <<debe determinarse respecto de ella el justiprecio en los términos ordinarios, que son los establecidos en el art. 210.4 del Reglamento de Gestión Urbanística >> .

Y dicho pronunciamiento ha de cohonestarse con la pretensión subsidiaria que acoge (alternativa tercera de la demanda) reflejada en el Fundamento Jurídico Primero de la sentencia, <<entender que no fue nulo el procedimiento expropiatorio y que tiene derecho, en base al art. 210.4 del Reglamento de Gestión Urbanística a que se determine el justiprecio en los términos ordinarios>>.

No estamos, por tanto, ante una indemnización sustitutoria de un expediente de expropiación declarado nulo, ni ante una pieza de justiprecio aislada, sino ante el complemento de un expediente expropiación urbanística, tramitado por el procedimiento de tasación conjunta, perfectamente válido, en el que se ha omitido la pieza de justiprecio individualizada de una finca -nº NUM004 , con una superficie de 9.659,35 m²-, incluida en el ámbito delimitado para la ejecución del PAU 4 , que fue ocupada, como integrante de las fincas que constituían



www.civil-mercantil.com

las parcelas NUM001 + NUM002 + NUM003 , en su día expropiadas a I.G.S., si bien -y según la sentencia de la que trae causa este justiprecio- << ninguna de ellas es la de la actora>> , y este justiprecio habrá de determinarse en los términos del art. 210.4 del RG.U, del siguiente tenor: <<En el supuesto de que una vez finalizado totalmente el expediente aparecieran fincas o derechos anteriormente inscritos no tenidos en cuenta, la Administración expropiante de oficio o a instancia de parte interesada o del propio Registrador, solicitará de éste que practique la cancelación correspondiente. Los titulares de tales fincas o derechos deberán ser compensados por la Administración expropiante, que formulará un expediente complementario con las correspondientes hojas de aprecio, tramitándose según el procedimiento que se haya seguido para el resto de las fincas , sin perjuicio de que tales titulares puedan ejercitar cualquier otro tipo de acción que pudiera corresponderles>>.

Consiguientemente, esa pieza individualizada de justiprecio debía tramitarse según el procedimiento que se siguió para el resto de las fincas afectadas por el expediente de expropiación, lo que determina que el justiprecio se determine, a mi juicio, con arreglo a los mismos parámetros normativos y fácticos del procedimiento expropiatorio por tasación conjunta, en el seno del cual se expropiaron el resto de las fincas expropiadas para la ejecución del PAU 4.

Y ese procedimiento fue el Proyecto de Expropiación Valdebernardo Norte-Sur PAU 4 que, como sistema de ejecución, fue el adoptado para la ejecución de ese Plan de Actuación Urbanística dirigido a la edificación de viviendas VPO, y, con arreglo al cual la Administración delimita, expropia los terrenos, ejecuta las obras de urbanización y vende los solares resultantes susceptibles de edificación para la realización de fines de utilidad pública o interés social, recuperando de ese modo la inversión realizada, haciendo suyas las plusvalías generadas por el planeamiento ejecutado, sistema de ejecución regulado en los arts. 134 y ss del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 y 199 y ss. Reglamento de Gestión Urbanística .

En este caso concreto, se tramitó, como ya se ha dicho, por tasación conjunta, siendo sometido a información pública en el BOCM de 27 de marzo de 1990 y aprobado por la Comisión de Urbanismo de Madrid el 27 de marzo de 1990, que declaró la urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados (BOE de 17 de julio), a efectos del art. 138.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 , entonces vigente.

La fecha a la que ha de deferirse la valoración en las expropiaciones por el procedimiento de tasación conjunta es el de la fecha de exposición al público del proyecto de expropiación (arts. 24.a) Ley 6/98 y 21.2.b) TRLS 2008): 27 de marzo de 1990 , y con referencia a dicha fecha -y con arreglo a los criterios valorativos establecidos en el Proyecto- fueron valoradas todas las fincas expropiadas para la ejecución del PAU, incluidas en el ámbito de su delimitación. Concretamente las parcelas NUM001 + NUM002 + NUM003 (parte), dentro de las que iba englobada la de la actora -nº NUM004 - se justipreciaron a razón de 1.200 ptas/m² (7,21 €/m²), y ése debería haber sido el precio conforme al cual -y sobre la base del precitado art. 210.4 del RGU- se debería haber calculado este justiprecio, sin perjuicio de que el justiprecio así fijado -incrementado en un 5% en concepto de premio de afección- y que, s.e.ú.o, alcanzaría la cifra de 73.123,46 €, devengara los correspondientes intereses desde la fecha de la ocupación (1990), con los que se compensan los perjuicios derivados del retraso en la fijación y pago del justiprecio.

Por ello, entiendo, no cabía acoger los argumentos impugnatorios de la actora relativos a que la determinación del justiprecio se debería realizar con arreglo a la normativa vigente - TRLS 2008- en la fecha de inicio de esta pieza individualizada (diciembre de 2011), por considerar -a mi juicio, con olvido de los términos en los que se pronunció la sentencia a ejecutar - que dicha pieza, en contra de lo dispuesto en el art. 210.4 RGU, quedaba extramuros



www.civil-mercantil.com

del expediente expropiatorio del que trae causa, no compartiendo, consiguientemente, la interpretación que del precepto hace la sentencia mayoritaria al afirmar que la <<menCIÓN que en el precepto se realiza a la formulación de un expediente complementario y a su tramitación conforme al procedimiento que se haya seguido para el resto de las fincas, no significa que la valoración de los bienes y derechos de titulares no tenidos en cuenta deba realizarse en aplicación de los mismos parámetros considerados precedentemente .

Si se hubiera querido que la fecha de referencia valorativa, con lo que su determinación conlleva, fuera la considerada en el momento de la valoración inicial, se habría recogido expresamente en el precepto, máxime cuando de entenderse así su texto supondría una excepción a la regla general del artículo 36.1 de la Ley de Expropiación Forzosa , que exige que las tasaciones se efectúen con arreglo al valor que tengan los bienes y derechos expropiados al tiempo de iniciarse el expediente de justiprecio >>.

Es cierto que el art. 36 LEF dice que la fecha a la que ha de deferirse la valoración es la de inicio del expediente de justiprecio, pero ello es así siempre y cuando no estemos en presencia, como aquí acontece, de un expediente de expropiación por el procedimiento de tasación conjunta, donde la referencia valorativa es la fecha de exposición al público del proyecto de expropiación, en este caso: 27 de marzo de 1990, y, con una expropiación urbanística, como sistema de ejecución, regulada por el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 y el RGU, donde su art. 210.4 ordena formular <<un expediente complementario con las correspondientes hojas de aprecio, tramitándose según el procedimiento que se haya seguido para el resto de las fincas >> .

Tampoco, a mi juicio, es argumento bastante para obviar los términos literales y sistemáticos del art. 210.4 del RGU, la referencia a que la nueva pieza <<no tendría otro alcance que el posibilitar discrepar de la forma en que se llevó a efecto la valoración anterior pero no disentir de los parámetros utilizados, y ello ni se adecua a la también exigencia del precepto de que en el expediente complementario se formulen las correspondientes hojas de aprecio ni a la relativa al seguimiento del mismo procedimiento>>, pues el alcance de esa nueva pieza de justiprecio sería el mismo que el de las piezas de justiprecio individuales de aquellos propietarios que, habiendo sido expropiados formal y materialmente en 1990, discreparon de los criterios valorativos de la tasación conjunta efectuada por la Administración.

Además, el art. 210.4 RGU, no desconoce los eventuales perjuicios que puedan originarse con el justiprecio fijado posteriormente, en los términos que en él se establecen, al disponer expresamente << sin perjuicio de que tales titulares puedan ejercitar cualquier otro tipo de acción que pudiera corresponderles>>.

Se alude en la sentencia a la imposibilidad de aplicar los parámetros valorativos iniciales en razón de su caducidad (art. 70 LEF).

En primer lugar, entiendo que la singularidad del supuesto de hecho (donde la propietaria de una finca de más de 9.000 m2 tardó doce años en denunciar su ocupación por ,vía de hecho,) no puede erigirse en criterio interpretativo del precepto, dados los términos literales del mismo y su encuadre normativo.

En segundo lugar, cuando la recurrente formuló esa pretensión alternativa, acogida por la sentencia a ejecutar , ese plazo había transcurrido con creces y en ningún momento fue planteado tal extremo, como tampoco lo ha sido -por nadie- en la instancia ni en casación, ni, desde luego, en sede administrativa.

Si lo que se solicitaba y reconocía era el derecho a que se justipreciara la finca con referencia valorativa a la fecha de iniciación de la pieza individualizada de justiprecio (pronunciamiento, por otra parte, frecuente en supuestos de ocupación por vía de hecho), no se hubiera hecho referencia al art. 210.4 RGU. Por eso considero que la decisión de la Sala



www.civil-mercantil.com

sería impecable, si la Sala de instancia no hubiera remitido a dicho precepto la determinación del justiprecio.

Aquí no se trata de enjuiciar, ni de enmendar, el pronunciamiento firme de la sentencia a ejecutar (la sentencia y el precepto dicen lo que dicen), sino de determinar si el acuerdo del Jurado impugnado se ajusta a lo en ella reconocido, y, siguiendo el criterio interpretativo que defiende, es claro que ni la Administración expropiante, ni el Jurado han fijado el justiprecio en sus propios términos.

La Administración, ignorando la sentencia (que ni siquiera cita) interpreta que se trata de un justiprecio de retasación, error determinante de la fecha que tomó en consideración para la valoración (que fue la de esa supuesta solicitud de 6 de marzo de 2002, a la que se alude en el apartado 3) de los antecedentes que más arriba he reflejado), que condicionaba la normativa de aplicación (art. 27 de la Ley 6/98 en dicha fecha vigente).

El Jurado, si bien es consciente de que el justiprecio a determinar trae causa de la sentencia de la Sección Cuarta de la Sala de Madrid de 3 de febrero de 2006 , sin embargo la interpreta erróneamente ya que parece entender que lo que se trataba de fijar era una indemnización por vía de hecho cuyo parámetro de cuantificación era la determinación del justiprecio de la finca, incrementado en un 25% (precisamente lo que había excluido la sentencia, entre otras razones, porque no había sido solicitado), y digo esto porque a la hora de fijar ese justiprecio, no aplica el 5% de afección y reconoce esa indemnización del 25%. Aplica también la Ley 6/98, sin especificar la fecha a la que refiere la valoración (aludiendo al art. 24 Ley 6/98 y 36 LEF), pero no desconoce que el procedimiento expropiatorio se inició <<el día 27/03/1990, fecha correspondiente BOCM Información pública del proyecto de expropiación. La fecha de inicio de la Pieza Individualizada de Valoración, de acuerdo con el artículo 29 de la Ley de Expropiación Forzosa y el artículo 24 de la Ley 6/1998 ,.....es la de 27/03/1990, que corresponde al aprobación definitiva del proyecto de expropiación ya que se trata de una pieza tramitada por tasación individual>> (afirmaciones absolutamente contradictorias), obteniendo una cantidad total de 651.967,48 €, inferior a la calculada y abonada por la Administración de 759.031,72 €, que es la que acoge como justiprecio en razón de que la valoración de la expropiante constituye el límite mínimo infranqueable.

Ahora bien ese error de la Administración al identificar (retasación) la pieza que iniciaba -invocado por la actora como vicio de nulidad de pleno derecho del procedimiento en el que se dictó el acuerdo del Jurado-, lejos de perjudicarla le benefició en la medida que, con arreglo a la normativa vigente en 2002 (Ley 6/98), que fue a fecha que tomó en consideración para la valoración, la Administración justipreció la finca en 759.031,72 € (precio -abonado el 19 de julio de 2012- indudablemente superior al que se hubiera obtenido aplicando el art. 210.4 RGU en sus propios términos, incluso con los valores de la tasación conjunta actualizados a dicha fecha), deviniendo ya inamovible, al constituir su límite mínimo en virtud del principio de prohibición de reformatio in peius,, sin que, salvo en tan esencial extremo (fecha a la que ha de deferirse la valoración), difiera, en sus trámites, un justiprecio de retasación de un justiprecio ordinario. Luego ese error no ha generado indefensión ni perjuicio de clase alguna, siendo beneficioso a los intereses de la recurrente.

Consecuencia de todo cuanto he expuesto, es que debería haberse mantenido el acuerdo del Jurado impugnado de 5 de diciembre de 2012, única y exclusivamente en la medida que acogía la cantidad fijada por la Administración como justiprecio, límite mínimo infranqueable, incrementada -como así reconoció el Jurado en aplicación de los arts. 52 , 56 y 57 LEF - con los intereses legales devengados desde la fecha de ocupación hasta su pago, el 19 de julio de 2012, lo que comportaba la desestimación del P.O. 92/13 de la Sección Cuarta de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del T.S.J. de Madrid.



www.civil-mercantil.com

Ines Huerta Garicano

PUBLICACIÓN.- Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el Excmo. Sr. Magistrado Ponente D. Juan Carlos Trillo Alonso , estando la Sala celebrando audiencia pública en el mismo día de su fecha, de lo que, como Letrado/a de la Administración de Justicia, certifico.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ). La Editorial CEF, respetando lo anterior, introduce sus propios marcadores, traza vínculos a otros documentos y hace agregaciones análogas percibiéndose con claridad que estos elementos no forman parte de la información original remitida por el CENDOJ.