



MENTIS. INTEGRAE.
AEDES. CONSILIO.
ANN. D.

JURADO REGIONAL DE VALORACIONES

15 AÑOS FIJANDO JUSTIPRECIO EN
EXPROPIACIÓN FORZOSA

MEMORIA
2004-2019



Castilla-La Mancha

JURADO REGIONAL DE VALORACIONES

**15 AÑOS FIJANDO JUSTIPRECIO EN
EXPROPIACIÓN FORZOSA**

**MEMORIA
2004-2019**



Castilla-La Mancha

Jurado Regional de Valoraciones
Memoria
2004-2019

Autor:

Jurado Regional de Valoraciones
de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha

Equipo de redacción:

Ana M^a Rodríguez Martín
Cayetano Corral Torres
Laura Ruiz Bajo
Olga Fernández Rodríguez
Víctor de Vera Romojaro

La reproducción de esta Memoria está permitida citando su procedencia.

Edita y distribuye:

Jurado Regional de Valoraciones
Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas
C/ Real nº14 – 45071 Toledo
Teléfono: 925 24 82 95 - Fax: 925 26 53 00
Correo electrónico: juradovaloraciones@jccm.es
www.castillalamancha.es

Imprime:

Imprenta de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas

Depósito legal: TO 392-2019

En caso de erratas y actualizaciones, el Jurado Regional de Valoraciones publicará la pertinente corrección en la página web www.castillalamancha.es.

ÍNDICE GENERAL

PRESENTACIÓN	9
INTRODUCCIÓN	11
I. EL JURADO REGIONAL DE VALORACIONES	13
1. CREACIÓN, REGULACIÓN, NATURALEZA Y FUNCIONES	15
1.1. Creación	15
1.2. Regulación	16
1.3. Naturaleza	17
1.4. Funciones	18
2. ÓRGANOS Y COMPOSICIÓN	18
2.1. Órganos	18
2.1.1. Órganos colegiados	18
2.1.2. Órganos unipersonales	21
2.1.3. Las vocalías y las personas que realizan las ponencias	21
2.2. Composición	22
3. FUNCIONAMIENTO	26
3.1. Nombramientos y régimen de suplencias	26
3.2. Abstenciones y recusaciones	27
3.3. Sesiones	28
3.4. Convocatorias y quórum de constitución	28
4. PROCEDIMIENTO ANTE EL JURADO	29
4.1. Fase de inicio y ordenación del procedimiento	29
4.2. La elaboración de las ponencias	30
4.3. La elaboración de los dictámenes y propuestas de acuerdo	30
4.4. Fase de finalización: adopción de acuerdos por el Pleno	31
4.5. La impugnación de los acuerdos del Jurado	32
5. GASTOS DEL JURADO	32
6. INFRAESTRUCTURA DEL JURADO	33
6.1. Sede	33
6.2. Medios personales	34
6.3. Medios materiales	34
6.4. Archivo	35
7. CALIDAD DEL JURADO: CARTAS DE SERVICIOS Y PREMIO DE EXCELENCIA	35
7.1. Cartas de Servicios	35
7.2. Premio de Excelencia	45

II. ACTIVIDAD DEL JURADO REGIONAL DE VALORACIONES.....	47
1. ORGANIZACIÓN INTERNA DEL TRABAJO.....	49
1.1. Actores intervinientes ante el Jurado	49
1.1.1 Administraciones expropiantes.....	50
1.1.2. Entidades beneficiarias de la expropiación.....	52
1.1.3. Términos municipales en los que se ha fijado justiprecio	55
1.2. Clasificación de expedientes.....	58
1.3. Tipos de procedimientos.....	61
1.4. Organización de actuaciones del Servicio del Jurado.....	65
2. SESIONES.....	72
2.1. Sesiones de la Sección Primera	73
2.2. Sesiones de la Sección Segunda	73
2.3. Sesiones de la Sección Tercera.....	74
2.4. Sesiones del Pleno	74
3. ACTAS	75
4. ORGANIZACIÓN Y PARTICIPACIÓN EN ENCUENTROS Y JORNADAS	76
III. PONENCIAS, DICTÁMENES Y ACUERDOS	81
1. PONENCIAS Y DICTÁMENES	83
1.1. Las ponencias.....	83
1.2. Los dictámenes	83
1.2.1. Dictámenes de la Sección Primera	84
1.2.2. Dictámenes de la Sección Segunda	86
1.2.3. Dictámenes de la Sección Tercera	88
2. ACUERDOS	89
2.1. Acuerdos de justiprecio	89
2.2. Informes de responsabilidad patrimonial.....	91
3. NORMATIVA APLICABLE Y CRITERIOS DE VALORACIÓN	92
3.1. Consideraciones Generales.....	92
3.2. Análisis de la normativa y criterios de valoración.....	96
3.2.1. La Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.....	96
3.2.2. Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo y textos refundidos posteriores.....	98
3.2.3. Especial referencia a la valoración del suelo en estado rural.....	105
3.2.4. Algunas otras cuestiones sobre la valoración	112
4. RESULTADOS DE PRECIOS	114

IV. RECURSOS ADMINISTRATIVOS Y JUDICIALES.....	121
1. RECURSOS ADMINISTRATIVOS	123
1.1. Recursos de reposición	123
1.2. Recursos extraordinarios de revisión.....	123
1.3. Requerimientos previos	125
1.4. Resumen de recursos y requerimientos interpuestos y resoluciones dictadas.....	126
2. RECURSOS JUDICIALES	127
V. DOCTRINA DE TRIBUNALES SOBRE ACUERDOS DEL JURADO.....	129
VI. CONCLUSIONES FINALES.....	237
ANEXOS.....	241
Anexo I	
Normativa del Jurado Regional de Valoraciones.....	243
Anexo II	
Nombramientos y ceses en el Pleno del Jurado Regional de Valoraciones desde su creación	255
Anexo III	
Ponentes del Jurado Regional de Valoraciones	263
Anexo IV	
Personal del Servicio del Jurado Regional de Valoraciones.....	265
Anexo V	
Bases de precios de uso común.....	267

PRESENTACIÓN

Desde las Instituciones públicas se debe llevar a cabo un notable esfuerzo para trasladar a la sociedad los objetivos y resultados de su actividad. No son suficientes las Cartas de Servicios o los compromisos de calidad y dedicación en el desempeño de nuestras funciones si, finalmente, no comunicamos a los ciudadanos y ciudadanas de nuestra región los resultados de nuestra gestión en el ámbito de lo público. Se trata de un ejercicio de transparencia y de responsabilidad que genera en la sociedad castellano manchega confianza en sus Instituciones y nos permite, desde esa rendición de cuentas, abrir las puertas del Jurado Regional de Valoraciones de nuestra Comunidad Autónoma y ofrecer los resultados de su actividad en un ámbito tan complejo como el de la tarea de valoración expropiatoria de los bienes y derechos que son afectados por razón de utilidad pública o de interés social.

El necesario equilibrio entre los intereses generales y la protección de los derechos constitucionales de las personas afectadas por la actividad expropiatoria exige la actuación ponderada de órganos, administrativos y judiciales, que garanticen la indemnidad patrimonial de los expropiados y la satisfacción de los intereses generales pretendidos. Ambos objetivos son compatibles y con esa finalidad trabajamos desde esta Institución. Esa actividad debe ser también pública y transparente y a ello contribuye la memoria que, con tanta dedicación, ha preparado el personal que presta sus servicios en la Institución del Jurado Regional de Valoraciones de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. A ellos se debe no sólo la publicación de la misma sino, sobre todo, el trabajo intenso que desde hace ya 15 años desarrollan a diario para resolver los desacuerdos que, por naturaleza, genera la actividad expropiatoria de las Administraciones públicas, autonómica y local, en lo que a valoración del objeto expropiatorio se refiere.

Conmemoramos los 15 años de actividad de este Jurado y probablemente la mejor manera de hacerlo sea publicando esta memoria que debe servir, como ya he dicho, para profundizar en la cultura de la transparencia institucional, para reflexionar con elementos de juicio ya acumulados sobre la situación de la Institución y para reafirmar nuestra vocación de servicio público que, desde la independencia funcional que nos legitima, siga protegiendo intereses generales y derechos de los ciudadanos y ciudadanas de nuestra región.

En Toledo, a 6 de febrero de 2019

Francisco Puerta Seguido
Presidente del Jurado Regional de Valoraciones

INTRODUCCIÓN

Se cumplen 15 años del inicio de la actividad del Jurado Regional de Valoraciones, que es el órgano de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha especializado en fijar el justiprecio en materia de expropiación forzosa y en informar en responsabilidad patrimonial, cuando ésta última proceda por razón de la ordenación territorial y urbanística.

Ya queda lejana en el tiempo aquella reunión de constitución celebrada el 15 de enero de 2004, a la que asistimos expectantes todas las personas que fuimos nombradas miembros del Jurado Regional de Valoraciones por el Consejo de Gobierno.

Procede ahora hacer balance de estos 15 años desempeñando las competencias que nos fueron encomendadas y difundir el trabajo realizado. Por ello se elabora esta memoria que, por un lado, conmemora y, por otro, recorre el periodo en el que hemos venido realizando nuestra función, con la satisfacción del deber cumplido tanto por los profesionales que hemos ido formando parte de este órgano colegiado como por todas las personas que, durante todos estos años, hemos colaborado con la Institución desde el Servicio del Jurado Regional de Valoraciones, pues la dedicación y la prestación de un servicio público de calidad ha sido nuestra máxima desde que comenzamos nuestra andadura. A todos ellos hemos de reconocer su inestimable ayuda en la consecución de este objetivo y por ello en la parte final de este documento se hace una mención expresa en agradecimiento a quienes han tenido relación profesional con el Jurado.

La memoria que ahora se presenta se estructura en cinco partes diferenciadas. La primera está dedicada a la configuración de la Institución. La misma surgió en un periodo de pleno debate sobre la ordenación competencial y organizativa entre Estado y Comunidades Autónomas, lo que supuso precisamente la demora en el ejercicio de su actividad. De esta forma se explica cuando surgió su creación y cuando empezó a desarrollar sus competencias. Se expone cuál es su regulación, naturaleza y funciones. Se tratan los diferentes órganos con los que funciona, su composición, régimen de funcionamiento y el procedimiento ante el Jurado.

La segunda parte explica cómo se desarrolla la actividad del Jurado, comenzando con la referencia a todos los actores que intervienen ante la Institución, la clasificación de expedientes y procedimientos tramitados así como la organización de las actuaciones del Servicio del Jurado Regional de Valoraciones para, finalmente, centrar la atención en las sesiones que se celebran por el órgano colegiado que, al fin y al cabo, son las actuaciones más relevantes, pues es en ellas donde se adoptan los acuerdos que fijan el justiprecio definitivo en la expropiación forzosa. También se hace una mención a la actividad formativa del Jurado.

Las dos siguientes partes reflejan con detalle las ponencias, dictámenes y acuerdos de justiprecio emitidos a lo largo de estos años, precisando qué normativa y qué criterios de valoración han sido aplicados en cada momento y, como consecuencia de ellos, qué resultados en precios se han obtenido; también relatan el nivel de conflicto planteado contra las decisiones adoptadas por el Jurado mediante los correspondientes recursos administrativos, así como recursos contencioso-administrativos ante los órganos jurisdiccionales.

La presente memoria no es una simple recopilación de la cronología del Jurado. Por ello, con un sentido didáctico, se incorpora una síntesis de la doctrina que se ha considerado más relevante tanto el Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha como el Tribunal Supremo sobre los acuerdos adoptados por el órgano colegiado, de manera que sirva a quien la desee leer como una herramienta de trabajo cuando se enfrente a la expropiación forzosa. Pensamos así en todos los posibles operadores jurídicos: administraciones expropiantes (autonómica y local), las entidades beneficiarias de la expropiación, y jurídicos y técnicos que asesoran a las personas expropiadas.

Se termina con una serie de conclusiones finales donde se realizan algunas reflexiones sobre la trayectoria del Jurado y se establecen propuestas de futuro para la Institución.

Para finalizar solo resta señalar que la presente memoria es fruto del empeño y esfuerzo de las personas que ejercen sus funciones en el Servicio del Jurado Regional de Valoraciones. Es por ello que he de terminar dando mi agradecimiento, como no puede ser de otra manera, por supuesto a todos lo que han apoyado y hecho posible la edición de esta memoria: Consejero, Secretario General, Presidente y miembros del Jurado Regional de Valoraciones y Servicios implicados de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas pero, en especial, a todos los que han colaborado en su redacción, el personal que forma parte del Servicio del Jurado Regional de Valoraciones.

*La Secretaria del Jurado Regional de Valoraciones
Ana M^a Rodríguez Martín*

I. EL JURADO REGIONAL DE VALORACIONES

1. CREACIÓN, REGULACIÓN, NATURALEZA Y FUNCIONES

1.1. Creación

El Jurado Regional de Valoraciones de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha se creó mediante la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM nº 28, de 19/06/1998 y BOE nº 189, de 29/07/2018), en el ejercicio de la potestad constitucional y estatutaria de autoorganización de la Comunidad Autónoma (art. 148.1.1ª de la Constitución Española y arts. 31.1.1ª y 39.2 b) del Estatuto de Autonomía de Castilla-La Mancha). Su regulación se contemplaba en los artículos 152 y 153. Se dotó así la Comunidad Autónoma de un órgano propio de valoración para la fijación del justiprecio en los expedientes expropiatorios derivados de la Administración autonómica y de las Administraciones Locales.

Decía la Exposición de motivos de la Ley 2/1998: *“La Ley acomete una regulación especial del régimen de expropiación forzosa por razones urbanísticas dentro del estrecho margen de competencias que le permite la reserva que el artículo 149.1.18.a de la Constitución Española reconoce al Estado sobre esta materia. Por ello, se establecen los supuestos de aplicación de la expropiación, la determinación de beneficiarios y propietarios, el régimen de los bienes de dominio público afectados por tales actuaciones, las modalidades de pago y algunas especialidades de su régimen de tramitación. A destacar, dentro de ese régimen, la previsión de una serie de bonificaciones para los propietarios que se avengan al justiprecio fijado y el establecimiento de un Jurado Regional de Valoraciones que sustituya a los obsoletos Jurados Provinciales de Expropiación, garantizando una más adecuada fijación de las indemnizaciones expropiatorias”*.

La redacción originaria del art. 152.3.a) de la Ley 2/1998, que atribuyó la Presidencia del Jurado Regional de Valoraciones a un Magistrado de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia, elegido por dicho Tribunal, provocó que el Presidente del Gobierno de la Nación formalizara el recurso de inconstitucionalidad nº 3958/98, y solicitara la suspensión de la aplicación del art. 152 de la Ley 2/1998, entendiéndose que la norma regional no podía atribuir función alguna a los miembros del Poder Judicial. Ello supuso la imposibilidad de que el Jurado Regional de Valoraciones iniciase su actividad.

Ante tal circunstancia se aprobó la Ley 1/2003, de 17 de enero (DOCM núm. 10 de 27/01/2003 y BOE núm. 129 de 30/05/2003), que modificó el art. 152.3.a) y atribuyó la Presidencia del Jurado Regional de Valoraciones a *“un jurista de reconocido prestigio y más de diez años de experiencia, propuesto por el Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística”*. Con ello desaparecieron los motivos de suspensión que pesaban ya únicamente sobre ese

artículo, como consecuencia del recurso de inconstitucionalidad interpuesto por la Presidencia del Gobierno.

La redacción del vigente art. 152 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo (DOCM núm. 97 de 21/05/2010), es plenamente coincidente con la originaria de la Ley 2/1998, con esa modificación llevada a cabo en la figura de la Presidencia de la Institución.

Resuelta la inconstitucionalidad advertida, que demoró la puesta en funcionamiento del órgano, el 23 de diciembre del año 2003 el Gobierno regional designó a los miembros integrantes del Jurado Regional de Valoraciones.

El 15 de enero de 2004 se celebró la sesión constitutiva del órgano colegiado en la sede de la entonces denominada Consejería de Economía y Hacienda, cumpliéndose con ello la obligación de constituir el Jurado en el plazo de un mes desde el nombramiento de sus miembros por el Consejo de Gobierno, tal y como disponía el apartado primero de la Orden de 2 de octubre de 2003, de la Consejería de Economía y Hacienda. Desde el día siguiente a su constitución, el Jurado comenzó a ejercer sus competencias, fijando justiprecio sobre aquellos expedientes sobre los que no se hubiese determinado el mismo con anterioridad al 28 de mayo de 2003 (día posterior a la entrada en vigor de la Ley 1/2003, de 17 de enero y ello de acuerdo con lo dispuesto en la disposición transitoria del Decreto 41/2003, de 8 de abril, por el que se regula su organización y funcionamiento).

Tras la puesta en funcionamiento de la Institución, otro avatar surgió como consecuencia de la cuestión de inconstitucionalidad nº 2465/2004, planteada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, en la que se discutía tanto la creación del Jurado como la composición desequilibrada del mismo. Las dudas de constitucionalidad fueron resueltas por la Sentencia del Tribunal Constitucional nº 351/2006, de 8 de noviembre (BOE nº 298, de 14/12/2006), en la que por el Tribunal se puso en cuestión la dimensión básica de integración y equilibrio de intereses en la composición de los Jurados de expropiación.

1.2. Regulación

En la actualidad su regulación legal se encuentra en el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, en los artículos 152 y 153.

La ordenación se completó reglamentariamente con el Decreto 41/2003, de 8 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento

del Jurado Regional de Valoraciones de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (DOCM nº 52, de 11/04/2003), la Orden de 2 de octubre de 2003 de la Consejería de Economía y Hacienda, de desarrollo del Decreto 41/2003, de 8 de abril (DOCM nº 146, de 13/10/2003) y las Órdenes de 15 de mayo de 2006 (DOCM nº107 de 24/05/2006) y de 6 de noviembre de 2006 (DOCM nº 241 de 20/11/2006), ambas de modificación parcial de la Orden de 2 de octubre de 2003¹.

En el **Anexo I** se contempla la normativa aplicable al Jurado Regional de Valoraciones.

En el ejercicio de su potestad reglamentaria interna, el Pleno del Jurado Regional de Valoraciones de Castilla-La Mancha aprobó el Reglamento de Régimen Interno en sesión de 20 de febrero de 2004.

1.3. Naturaleza

El Jurado Regional de Valoraciones es el órgano de la Administración de la Junta de Comunidades especializado en materia de expropiación forzosa y de responsabilidad patrimonial, cuando ésta última proceda por razón de la ordenación territorial y urbanística. Está adscrito a la Consejería competente en materia de economía y hacienda, que le facilita toda la infraestructura administrativa para su adecuado funcionamiento, y actúa en el cumplimiento de sus funciones con plena autonomía funcional (art. 152.1 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha, art. 3 del Decreto 41/2003, de 8 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento del Jurado Regional de Valoraciones de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha; arts. 2.3.k) y 4.2.2.3 del Decreto 82/2015, de 14/07/2015, por el que se establece la estructura orgánica y competencias de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas).

Existen órganos con competencia material semejante, aunque con distinto ámbito territorial, en la Administración General del Estado y en diferentes Comunidades Autónomas de nuestro país.

¹ Esta orden ha sido modificada en dos ocasiones: (i) por Orden de 15 de mayo de 2006 (DOCM nº107 de 24/05/2006) para actualizar las cuantías previstas en el apartado octavo de la Orden de 2 de octubre de 2003 en relación con las asistencias a plenos y secciones, y las cuantías por ponencias (La última actualización se ha producido por Resolución de la Secretaría General de Vicepresidencia y Consejería de Economía y Hacienda de 8 de abril de 2011); (ii) la segunda modificación se introdujo por la Orden de 6 de noviembre de 2006 (DOCM nº 241 de 20/11/2006). En esta se daba nueva redacción al apartado noveno para precisar a cargo de quien corresponde el abono de los gastos del Jurado por asistencias, dietas y gastos de viajes.

1.4. Funciones

En cumplimiento de las funciones que se le asignan en el artículo 152 y 149 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y el art. 5 del Reglamento de desarrollo, Decreto 41/2003, de 8 de abril, el Jurado Regional de Valoraciones actúa con competencia resolutoria definitiva, poniendo sus actos fin a la vía administrativa para:

- 1) La fijación del justo precio en las expropiaciones, cuando éste no se hubiera convenido libremente y por mutuo acuerdo entre la Administración, las entidades beneficiarias y las personas expropiadas, y siempre que la Administración expropiante fuera la de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha o cualquiera de las Diputaciones o Municipios de la región.
- 2) La fijación del justiprecio con el mismo carácter en los procedimientos de tasación conjunta seguidos por las mismas Administraciones que en el supuesto anterior, cuando los interesados titulares de bienes o derechos hubieran formulado oposición a la valoración contenida en el Proyecto de expropiación aprobado por el órgano competente de la Administración expropiante.
- 3) La fijación del justiprecio en expedientes incoados por ministerio de la Ley a los que se hace referencia en los arts. 127.2 y 149.3 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Además, y como función que trasciende del ámbito expropiatorio, actúa como órgano consultivo de la Comunidad Autónoma, así como, si lo solicitan, de las Diputaciones y los Municipios de Castilla-La Mancha, en materia de responsabilidad patrimonial por razón de la ordenación territorial y urbanística.

2. ÓRGANOS Y COMPOSICIÓN

2.1. Órganos

Son órganos colegiados del Jurado Regional de Valoraciones, el Pleno y las Secciones. Los órganos unipersonales del Jurado son la Presidencia y la Secretaría.

2.1.1. Órganos colegiados

a) El Pleno

El Pleno del Jurado Regional de Valoraciones se compone de los siguientes miembros, designados por el Consejo de Gobierno (art. 152.3 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y el art. 4

del Decreto 41/2003, de 8 de abril)²:

a) La Presidencia: jurista de reconocido prestigio y más de diez años de experiencia, propuesto por la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística³.

b) Vocalías:

- Dos personas que sean letrados de la Comunidad Autónoma (grupo a).
- Dos personas que sean técnicos facultativos superiores, de cualquier especialidad, así como una de la especialidad correspondiente a la naturaleza del bien objeto de expropiación, al servicio, en todos los casos, de la Comunidad Autónoma (grupo b).
- Tres personas que sean técnicos facultativos elegidos por la Federación de Municipios y Provincias (grupo c).
- Una persona que sea profesional libre colegiado en representación de los Colegios Oficiales de Arquitectos o Ingenieros Superiores, dependiendo de la naturaleza de los bienes o derechos a expropiar (grupo d).
- Cuando se trate de expropiaciones provinciales o municipales, una persona representante de la Corporación local interesada, con voz pero sin voto (grupo e).

c) Secretaría: Una persona que sea funcionaria de la Comunidad Autónoma perteneciente a un cuerpo para cuyo ingreso se requiera titulación superior, con voz pero sin voto.

Es competencia de la Secretaría del Jurado la determinación del tercer vocal del grupo b) y del vocal del grupo d) que han de asistir a la correspondiente sesión en función de la naturaleza del objeto de la expropiación.

El Pleno es el único órgano al que le corresponde la adopción de acuerdos de fijación resolutoria y definitiva en vía administrativa del justiprecio y que puede emitir informes sobre indemnizaciones en materia de responsabilidad patrimonial, cuando esta resulte procedente por razón de la ordenación territorial y urbanística, a petición de las mismas Administraciones (autonómica y local).

² Ha de recordarse que la creación del Jurado Regional de Valoraciones y su composición fueron objeto de la cuestión de inconstitucionalidad nº 2465/2004, planteada por la Sala de lo Contencioso- Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha ante el Tribunal Constitucional, en la que se debatía tanto la creación del Jurado como la composición desequilibrada del mismo. La dudas de constitucionalidad fueron resueltas por la Sentencia del Tribunal Constitucional nº 351/2006, de 8 de noviembre (BOE nº 298, de 14/12/2006).

³ En su redacción inicial la Presidencia se atribuyó a un Magistrado de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, elegido por dicho Tribunal. Tras el recurso de inconstitucionalidad nº 3958/98 y la modificación operada en el precepto por la Ley 1/2003, de 17 de enero, la Presidencia la ostenta un jurista de reconocido prestigio que cumple con el resto de condiciones que exige el artículo.

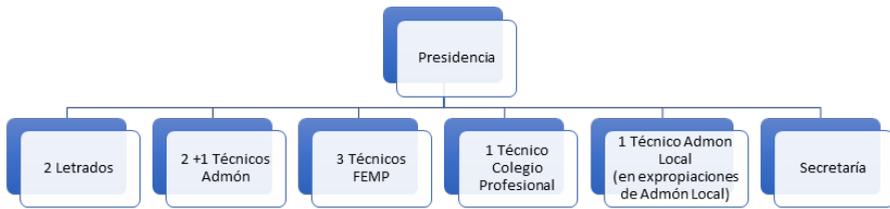


Figura 1. Composición del Pleno del Jurado Regional de Valoraciones

b) Las Secciones

Las personas que ocupan las Vocalías del Jurado Regional de Valoraciones se dividen en Secciones que están constituidas, con carácter permanente, a efectos del estudio de los expedientes y formulación de propuestas al Pleno.

Las Secciones son tres y abarcan las siguientes materias:

Primera.- Expropiaciones en suelo urbano y urbanizable.

Segunda.- Expropiaciones en suelo rústico.

Tercera.- Expropiaciones de actividades industriales y económicas.

Las secciones se componen de cuatro vocales pertenecientes uno al grupo a), otro al grupo b), otro al grupo c) y otro al grupo d). Es decir la composición es la siguiente:

- Una persona que sea letrado de la Comunidad Autónoma (grupo a).
- Una persona que sea técnico facultativo superior de la especialidad correspondiente a la naturaleza del bien o derecho objeto de expropiación (grupo b).
- Una persona que sea técnico facultativo elegida por la Federación de Municipios y Provincias (grupo c).
- Una persona que sea profesional libre colegiado en representación de los Colegios Oficiales de Arquitectos o Ingenieros Superiores, dependiendo de la naturaleza de los bienes o derechos a expropiar (grupo d).

Realiza las funciones de Presidencia de la Sección la persona que es letrado de la Comunidad Autónoma, ocupando la Secretaría de cada una de las Secciones la persona que ocupe la Secretaría del Jurado Regional de Valoraciones, pudiendo ser suplida por persona que sea funcionaria perteneciente al Cuerpo Superior de la Comunidad Autónoma.

Las decisiones de las Secciones en ningún caso tendrán carácter resolutorio, elaborando simplemente propuestas de acuerdo para la posterior adopción de la resolución que proceda por el Pleno.

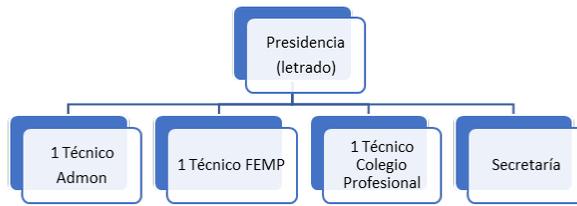


Figura 2. Composición de las Secciones del Jurado Regional de Valoraciones

2.1.2. Órganos unipersonales

a) La Presidencia

Corresponden a la persona que ocupa la Presidencia del Jurado las funciones enumeradas con carácter supletorio en el art. 19 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, en la legislación de expropiación forzosa, y en el Reglamento de Régimen Interno. Es decir, le incumbe la representación del órgano, acordar la convocatoria de las sesiones y fijar su orden del día, presidir las sesiones, moderar y suspender, en su caso, el desarrollo de los debates, dirimir con su voto los empates, asegurar el cumplimiento de las leyes, visar las actas y certificaciones de los acuerdos del órgano y cuantas otras funciones sean inherentes a la Presidencia del órgano.

b) La Secretaría

Corresponden a la persona que ocupa la Secretaría del Jurado las funciones recogidas en el art. 16 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público y, en particular: distribuir los expedientes entre las diferentes secciones del Jurado, determinar la titulación de la persona que como vocal técnico al servicio de la Comunidad Autónoma ha de concurrir en función de la naturaleza del objeto de la expropiación, así como el Colegio Oficial que deberá estar representado como vocal en la sección correspondiente según el contenido del expediente, deberá comunicar a la Consejería de Economía y Hacienda la necesidad de nuevos nombramientos de vocales, preparar y cursar las citaciones y el orden del día de las sesiones del pleno, asistir con voz y sin voto a las sesiones del pleno, redactar el acta de las mismas y autorizarla con su firma, expedir certificaciones de actas y acuerdos, llevar el registro del Jurado y el archivo, y velar por la correcta tramitación de los expedientes desde su ingreso hasta su salida o archivo (art. 7 del Decreto 41/2003, de 8 de abril).

2.1.3. Las vocalías y las personas que realizan las ponencias

a) Las vocalías

Corresponden a las personas que ocupan las Vocalías del Jurado Regional de Valoraciones las funciones previstas en el artículo 19.3 de la Ley 40/2015, de 1

de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, así como las previstas en la legislación de expropiación forzosa y en el Reglamento de Régimen Interno. Es decir, recibir la convocatoria conteniendo el orden del día de las reuniones, la información sobre los temas que figuren en el orden del día, participar en los debates de las sesiones, ejercer su derecho al voto y formular su voto particular, así como expresar el sentido de su voto y los motivos que lo justifican, formular ruegos y preguntas, obtener la información precisa para cumplir las funciones asignadas y cuantas otras funciones sean inherentes a su condición.

b) Los personas que elaboran las ponencias

Podrán actuar como ponentes a los efectos de la preparación de las propuestas de acuerdo o dictamen e interviniendo en las deliberaciones del Jurado con voz, pero sin voto, el personal funcionario que tenga la condición de técnico facultativo al servicio de la Comunidad Autónoma, las Diputaciones Provinciales y los Municipios, que será nombrado por los organismos correspondientes, a requerimiento de la Presidencia. Asimismo, y cuando se estime conveniente, podrán actuar como ponentes las personas que sean vocales del Jurado Regional de Valoraciones.

En el **Anexo III** se incluyen tanto los actuales ponentes, que se designan con un asterisco, como personas que a lo largo de estos 15 años han colaborado con el Jurado, aunque ya no lo hagan en la actualidad.

2.2. Composición

Composición actual del Pleno (acuerdo del Consejo de Gobierno de 9 de octubre de 2018, D.O.C.M. nº 204 de 18 de octubre 2018):

Presidencia:

D. Francisco Puerta Seguido
D^a. Joana Alsina Enríquez (suplente)

Vocalías:

(Grupo a) Letrados:

D. Ángel Quereda Tapia
D^a. Antonia Gómez Díaz-Romo
Suplentes:
D. Jerónimo Ros Acevedo
D. Leopoldo J. Gómez Zamora

(Grupo b) Técnicos Facultativos Superiores:

Vocal Arquitecto Superior:

- D. Gustavo Martín García-Ochoa
- D. Pablo Alguacil San Félix (suplente)

Vocal Ingeniero Agrónomo:

- D. Santos Gil Sierra
- D. Lorenzo Camuñas de la Llave (suplente)

(Grupo b) Técnicos Facultativos Superiores especialistas según naturaleza del bien:

Vocal Arquitecto Superior:

- D. Tomás Saura Aparici
- D^a. M^a Auxiliadora Moraleda Estrada (suplente)

Vocal Ingeniero Agrónomo:

- D. Salvador Madero Madero
- D. Carlos Drudis Solanes (suplente)

Vocal Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos:

- D. José Alejandro Hernández Gómez
- D. José Ignacio Alfaro Molina (Suplente)

Vocal Ingeniero de Montes:

- D. Sergio Martínez-Sánchez Palencia
- D. Antonio Aranda Moreno (Suplente)

Vocal Ingeniero Industrial:

- D. David Jiménez-Freile Peralta
- D^a. Julia Sánchez Valverde (suplente)

Vocal Ingeniero de Minas:

- D. Javier de la Villa Albares
- D. Manuel Villaverde Fernández (suplente)

(Grupo c) Técnicos facultativos elegidos por la Federación de Municipios y Provincias:

- D. Gonzalo Bauluz del Río
- D^a. Julia Fernández León
- D. Javier Martínez Atienza

Suplentes:

- D. Alberto Cuesta Valentín
- D. Pedro Vallejo Chanal
- D. Luis Martínez Bargués

(Grupo d) Vocales designados por Colegios Oficiales:**Colegio Oficial de Ingenieros Agrónomos del Centro:**

D^a. Esther Carmena Díaz

D^a. Ascensión Rodríguez Martínez (suplente)

Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos:

D. Antonio A. Fernández Pacheco López

D. Jesús Pintado Manzaneque (suplente)

Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-la Mancha:

D^a. Elena Guijarro Pérez

D. Carlos Rojo Antúnez (suplente)

Colegio Oficial de Ingenieros Industriales:

D. Enrique del Castillo Jiménez

D^a. Carolina Portales Núñez (suplente)

Colegio Oficial de Ingenieros de Minas:

D. Juan José Rodas Amorós

D. Fernando Terán Sierra (suplente)

(Grupo e) Vocales designados por las Diputaciones Provinciales:**Diputación Provincial de Albacete:**

D. Santiago Orovit García

D. Julio Torrijos García (Suplente)

Diputación Provincial de Ciudad Real:

D. Filiberto Gómez Prado

D. Antonio Arenas Navarrete (Suplente)

Diputación Provincial de Cuenca:

D. Francisco Javier Parrilla Moreno

D. Julián Barchín Flores (suplente)

Diputación Provincial de Guadalajara:

D. José Alberto García Arriola

D. Jesús Muñoz Barriopedro (suplente)

Diputación Provincial de Toledo:

D. José Carlos Rodríguez Parra

D. Ángel Barroso Carmona (suplente)

Secretaría:

D^a. Ana M^a Rodríguez Martín

D^a. María Martín Ayala (suplente)

Composición de la Sección Primera (acuerdo del Pleno del Jurado de 19 de noviembre de 2018)

VOCALÍAS JCCM	GR	Titulación	Titular	Suplente
	a)	Letrado	D ^a . Antonia Gómez Díaz-Romo	D. Leopoldo J. Gómez Zamora o D. Jerónimo Ros Acevedo
	b)	Arquitecto (Actuaciones Urbanísticas)	D. Gustavo Martín García-Ochoa o D. Tomás Saura Aparici	D. Pablo Alguacil San Félix o D ^a . M ^a Auxiliadora Moraleda Estrada
		o ICCP (Infraestructuras)	D. José Alejandro Hernández Gómez	D. José Ignacio Alfaro Molina
FF.MM	c)	Arquitecto	D. Gonzalo Bauluz del Río	D. Luis Martínez Bargués , D. Pedro Vallejo Chanal o D. Alberto Cuesta Valentín
COL.PROF.	d)	Arquitecto (Actuaciones urbanísticas)	D ^a . Elena Guijarro Pérez	D. Carlos Rojo Antúnez
		o ICCP (Infraestructuras)	D. Antonio A. Fernández-Pacheco López	D. Jesús Pintado Manzaneque
SECRETARÍA		Cuerpo Superior Jurídico	D ^a . Ana M ^a Rodríguez Martín	D. Cayetano Corral Torres

Composición de la Sección Segunda (acuerdo del Pleno del Jurado de 19 de noviembre de 2018)

VOCALÍAS JCCM	GR	Titulación	Titular	Suplente
	a)	Letrado	D. Angel Quereda Tapia	D. Jerónimo Ros Acevedo o D ^a . Antonia Gómez Díaz- Romo
	b)	I. Agrónomo (Uso agrario y ganadero)	D. Santos Gil Sierra o D. Salvador Madero Madero	D. Lorenzo Camuñas de la Llave o D. Carlos Drudis Solanes
		o I. Montes (Uso forestal y cinegético)	D. Sergio Martínez Sánchez-Palencia	D. Antonio Aranda Moreno
FF.MM	c)	Arquitecto	D ^a . Julia Fernández León	D. Luis Martínez Bargués , D. Pedro Vallejo Chanal o D. Alberto Cuesta Valentín
COL.PROF.	d)	I. Agrónomo (Uso agrario y ganadero)	D ^a . Esther Carmena Díaz	D ^a . Ascensión Rodríguez Martínez

SECRETARÍA	Cuerpo Superior Jurídico	D ^a . Ana M ^a Rodríguez Martín	D. Cayetano Corral Torres
-------------------	--------------------------	--	---------------------------

Composición de la Sección Tercera (acuerdo del Pleno del Jurado de 19 de noviembre de 2018)

VOCALÍAS JCCM	GR	Titulación	Titular	Suplente
	a)	Letrado	D ^a . Antonia Gómez Díaz-Romo	D. Leopoldo J. Gómez Zamora o D. Jerónimo Ros Acevedo
	b)	I. Industrial	D. David Jiménez Freire Peralta	D ^a . Julia Sánchez Valverde
		o I. Minas	D. Javier de la Villa Albares	D. Manuel Villaverde Fernández
FF.MM	c)	Arquitecto	D. Javier Martínez Atienza Rodrigo	D. Luis Martínez Bargués D. Pedro Vallejo Chanal o D. Alberto Cuesta Valentín
COL.PROF.	d)	I. Industrial	D. Enrique del Castillo Jiménez	D ^a . Carolina Portales Núñez
		o I. Minas	D. Juan José Rodés Amorós	D. Fernando Terán Sierra
SECRETARÍA		Cuerpo Superior Jurídico	D ^a . Ana M ^a Rodríguez Martín	D. Cayetano Corral Torres

Al final de la memoria, en el **Anexo II**, se relacionan todos los acuerdos del Consejo de Gobierno, con los nombramientos y ceses de las personas que son o han sido miembros del Pleno del Jurado Regional de Valoraciones.

3. FUNCIONAMIENTO

3.1. Nombramientos y régimen de suplencias

a) Nombramientos:

1.- Las personas que son miembros del **Pleno** del Jurado Regional de Valoraciones son designados por el Consejo de Gobierno con carácter indefinido (art. 152.3 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y el art. 4 del Decreto 41/2003, de 8 de abril).

Las personas que son vocales letrados y técnicos facultativos superiores al servicio de la Comunidad Autónoma, así como la persona que ocupa la secretaría y sus correspondientes suplentes, son nombrados a propuesta del titular de la Consejería Hacienda y Administraciones Públicas.

La Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas requiere de la

Federación de Municipios y Provincias, de los Colegios Profesionales y Diputaciones Provinciales la designación de las personas vocales titulares y suplentes que han de representar a estas instituciones en el Jurado Regional de Valoraciones según establecen los apartados c, d y e del artículo 4.2 del Reglamento, a fin de elevar la propuesta de nombramiento al Consejo de Gobierno (Disposición final primera del Decreto 41/2003, de 8 de abril).

2.- El Pleno, por mayoría de los asistentes, elige de entre las Vocalías a las personas que siendo miembros han de integrar cada una de las **Secciones**.

En la designación de la vocalía perteneciente al grupo b) se nombrará a varias personas que sean técnicos facultativos al servicio de la Comunidad Autónoma, procurando que sean especialistas en función de la naturaleza del bien a expropiar, correspondiendo a la Secretaría determinar la titulación del vocal técnico que ha de asistir a cada reunión según el contenido del expediente. De igual forma se operará en cuanto a la designación de la persona vocal perteneciente al grupo d) en representación de los Colegios Oficiales correspondientes.

Las personas que son miembros de las Secciones son designadas con carácter anual, pudiendo ser prorrogados en sus funciones mediante acuerdo del Pleno.

3.- El nombramiento de las personas que han de realizar las ponencias se efectuará por la Presidencia, cuando se trate de personas que son miembros del Jurado Regional de Valoraciones, y por los organismos correspondientes, a requerimiento de la Presidencia, cuando las personas propuestas no sean miembros del Jurado (art. 19 del Reglamento de Régimen Interno).

b) Régimen de suplencias:

Las personas que son miembros del Pleno tienen su correspondiente suplente. A efectos de sustituciones de las personas que sean miembros de las Secciones, serán sus suplentes los que lo sean del Pleno del Jurado Regional de Valoraciones.

Las personas que son vocales titulares habrán de acudir a las sesiones que se celebren. Cuando se dé lugar a la recusación y en los casos de abstención, ausencia o enfermedad o impedimento, serán sustituidos por la persona que tenga la condición de vocal suplente.

3.2. Abstenciones y recusaciones

Están reguladas en el art. 8 del Decreto 41/2003 de 8 de abril y art. 17 del Reglamento de Régimen Interior.

Las personas miembros del Jurado Regional de Valoraciones en quienes se den algunas de las circunstancias previstas en el artículo 23 de la Ley 40/2015, de Régimen Jurídico del Sector Público, se abstendrán de intervenir en los

expedientes de justiprecio y lo comunicarán a la Presidencia, quien resolverá lo procedente.

Las personas expropiadas o las entidades beneficiarias podrán promover incidente de recusación en cualquier momento de la tramitación del procedimiento.

En particular, las personas que son miembros del Jurado Regional de Valoraciones y, en su caso, las personas que elaboran ponencias, se deberán abstener en las valoraciones cuando hayan intervenido profesionalmente en el expediente administrativo de expropiación.

3.3. Sesiones

El Jurado Regional de Valoraciones podrá reunirse en pleno o por secciones (art. 152.5 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística).

A efectos de una mejor organización, las sesiones del pleno y de las secciones deben versar por organismos expropiantes, procurando que abarquen la totalidad de una obra o actuación concreta (art. 4.2 de la Orden de 2 de octubre de 2003).

3.4. Convocatorias y quórum de constitución

a) El Pleno:

Todas las sesiones del Pleno son ordinarias y se celebrarán, al menos, una vez al mes, en función del número de expedientes y de las necesidades del servicio, salvo en el mes de agosto, que se considerará inhábil a efectos de reuniones.

El Pleno se reunirá exclusivamente por convocatoria de la Presidencia, en la sede del Jurado Regional de Valoraciones.

La convocatoria deberá ser registrada de salida, con una antelación mínima de cinco días, salvo casos de urgencia que serán motivados por la Secretaría y que deberán contar con la conformidad de la Presidencia. A la convocatoria se adjuntará el orden del día, el borrador del acta de la sesión anterior, en su caso, y aquella documentación que se estime necesaria para una correcta discusión de los puntos incluidos.

Para que el pleno pueda válidamente constituirse y adoptar acuerdos será precisa, en primera convocatoria, la asistencia de todos sus miembros y, en segunda, la de la Presidencias y tres Vocalías, una de las cuales pertenecerá a los grupos a) o b), otra a los grupos c) o d), y otra al grupo e), si se trata de expropiaciones municipales o provinciales; tratándose de expropiaciones de la propia Comunidad Autónoma, las Vocalías correspondientes a los grupos a) o b)

deberán ser dos. En cualquier caso se requiere la presencia de la persona que ocupe la Secretaría o de quien la sustituya.

Las personas que son miembros del Jurado Regional de Valoraciones tendrán acceso previo a los expedientes a que se haga referencia en el orden del día de la reunión.

No podrá ser objeto de deliberación o acuerdo ningún asunto que no figure incluido en el orden del día de la convocatoria, salvo que estén presentes todas las personas que son miembros del Pleno y sea declarada la urgencia del mismo con el voto favorable de la mayoría.

b) Las Secciones:

Las reuniones de las Secciones son de carácter ordinario siendo función de la persona que ocupa la Secretaría del Jurado determinar cuándo se reúne cada una de ellas en atención al número de expedientes.

La convocatoria deberá ser registrada de salida con una antelación mínima de dos días. A la convocatoria se adjuntará el orden del día, elaborado por la Secretaría y aquella documentación que se estime necesaria para una correcta discusión de los puntos incluidos.

La válida constitución de cada una de las Secciones requiere la presencia de todas las personas que son miembros, o de quienes legalmente les sustituyan, en primera convocatoria. La segunda convocatoria que tendrá lugar quince minutos más tarde, requiere la asistencia de la persona que ocupe la Presidencia, la de la Secretaría y una de las Vocalías de los grupos c) o d).

No podrá ser objeto de estudio ningún asunto que no figure incluido en el orden del día, salvo que estén presentes todas las personas que sean miembros de la Sección y sea declarada la urgencia con el voto favorable de la mayoría.

Cuando en función de las naturaleza de los bienes o derechos objeto de los expedientes de valoración, estos hayan de ser examinados conjuntamente por más de una Sección, corresponde a la Secretaría convocar a ambas Secciones conjuntamente, para efectuar su sesión de trabajo.

(arts. 9 y 12 del Decreto 41/2003, apartados tercero y cuarto de la Orden de 2 de octubre de 2003, arts. 5 y 10 del Reglamento de Régimen Interno).

4. PROCEDIMIENTO ANTE EL JURADO

4.1. Fase de inicio y ordenación del procedimiento

1.-El procedimiento ante el Jurado Regional de Valoraciones se iniciará mediante la remisión del expediente del justiprecio por la Administración expropiante en el caso de que la persona titular del bien o del derecho objeto de expropiación no haya aceptado el precio ofrecido por la Administración. Cuando el expediente remitido estuviera incompleto la Secretaría lo devolverá inmediatamente al órgano del que proceda.

2.- La Secretaría del Jurado Regional de Valoraciones distribuirá los expedientes, por razón de la materia, entre las diferentes secciones.

(arts. 10 y 11 del Decreto 41/2003, de 8 de abril).

4.2. La elaboración de las ponencias

1.-La Presidencia del Jurado nombrará a las personas que se encargarán de la elaboración de las ponencias, emitiendo los informes correspondientes.

2.-Las ponencias serán elaboradas en un plazo máximo de 7 días, a contar desde que la Secretaría haga entrega de una copia del expediente a la persona nombrada como ponente. Este plazo es prorrogable en función de las circunstancias. A los efectos de una mejor organización se procurará que las ponencias sean elaboradas por la misma persona para cada uno de los expedientes incluidos en una obra o actuación concreta.

3.-Las ponencias habrán de describir el bien o derecho objeto de expropiación, normativa a aplicar, deberá valorar la prueba aportada, pronunciarse sobre las alegaciones efectuadas y formular una propuesta de acuerdo.

(art. 20 del Reglamento de Régimen Interno).

4.3. La elaboración de los dictámenes y propuestas de acuerdo

1.- Las secciones elaboran en cada expediente un dictamen en el que recogen sus antecedentes, con descripción del bien o derecho objeto de expropiación y con exposición motivada de la normativa aplicable. También se valora la prueba aportada, en su caso, y se pronuncia sobre las alegaciones que consten, formulando al efecto la correspondiente propuesta de acuerdo.

2.- Las secciones elevan al pleno del Jurado el dictamen y la correspondiente propuesta de acuerdo para la adopción de la resolución que proceda. Las propuestas de acuerdo que se elevan al Pleno han de ser aprobadas por el voto favorable de la mayoría de las personas que son miembros y que asistan a la reunión.

(art. 11 del Reglamento de Régimen Interno).

4.4. Fase de finalización: adopción de acuerdos por el Pleno

1.- Una vez constituido válidamente el Jurado en sesión plenaria, se entra al examen y debate de las propuestas de acuerdo elaboradas por las secciones, siendo necesario para su aprobación la votación favorable de la mayoría de las personas que son miembros y que asistan a la sesión. En caso de empate, dirime el voto de la Presidencia.

2. Previa a la adopción de acuerdos para la fijación del justiprecio en los expedientes de expropiación, el Pleno podrá acordar realizar una inspección personal de los bienes o derechos a expropiar, cuando considere que es necesario el estudio de determinados aspectos o documentos que no obrasen en el expediente, y siempre que así se decida por la mayoría de votos de las personas que son miembros, pudiendo encomendar la inspección a algunas de ellas. En la inspección personal habrán de tomar parte necesariamente las personas que sean vocales del grupo b) y d).

3.- Los acuerdos, que deberán ser adoptados en el plazo máximo de tres meses a contar desde el día siguiente al de entrada del expediente de justiprecio, serán siempre motivados, debiendo contener, en su caso, expresa justificación de los criterios empleados para la valoración a efectos del justiprecio o indemnización, con relación a lo dispuesto en la legislación general del Estado y de la Comunidad.

En cualquier momento anterior al acuerdo de fijación del justiprecio, las partes podrán desistir de la tramitación ante el Jurado Regional de Valoraciones o podrán llegar a un mutuo acuerdo, lo que dejaría sin objeto de manera sobrevenida este procedimiento.

Transcurrido el plazo de resolución previsto, sin que el Jurado Regional de Valoraciones haya adoptado su acuerdo, se entenderá desestimada la pretensión del expropiado a los efectos de permitir la interposición de los recursos procedentes.

Los personas que son miembros del Jurado que discrepen del voto mayoritario deberán motivar por escrito el sentido de su voto y remitirlo, en el plazo máximo de 5 días desde la celebración de la correspondiente sesión, a la Secretaría del Jurado para incorporarlo al texto del acuerdo adoptado y al acta correspondiente.

4.- Emisión de informes en materia de responsabilidad patrimonial.

Los informes en materia de responsabilidad patrimonial deberán ser emitidos por el Jurado Regional de Valoraciones en el plazo de un mes, sin que contra los mismos proceda recurso alguno por tratarse de actos de mero trámite.

5.- Los acuerdos del Jurado deberán ser inmediatamente notificados tanto a la Administración expropiante o, en su caso, responsable, como a los interesados en

los correspondientes procedimientos administrativos. Los de fijación de justo precio en las expropiaciones pondrán fin a la vía administrativa.

6.- De cada sesión que se celebre se levantará la correspondiente acta por la Secretaría, que contará con el visto bueno de la Presidencia. Las certificaciones de los acuerdos del Jurado Regional de Valoraciones se expedirán por la Secretaría con el visto bueno de la Presidencia.

(art. 153 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha, art. 13 y 14 del Decreto 41/2003, de 8 de abril, apartado sexto y séptimo de la Orden de 2 de octubre de 2003).

4.5. La impugnación de los acuerdos del Jurado

Contra los acuerdos del Jurado Regional de Valoraciones podrá interponerse recurso potestativo de reposición en vía administrativa conforme a lo establecido en el art. 123 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o recurso contencioso-administrativo en los términos que prevé la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

5. GASTOS DEL JURADO

La intervención del Jurado conlleva la fijación de una serie de indemnizaciones (asistencia, dietas y gastos de viajes) y el coste de las ponencias, ello de conformidad con lo establecido en el art. 15 del Decreto 41/2003, de 8 de abril. Sus cuantías están establecidas en el apartado octavo de la Orden de 2 de octubre de 2003⁴, de desarrollo del Decreto 41/2003, de 8 de abril y en el Decreto de 36/2006, de 4 de abril, sobre indemnizaciones por razón de servicio.

Estas son abonadas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, sin perjuicio de que sean satisfechas en definitiva por las entidades expropiantes o por las entidades beneficiarias de la expropiación, en su caso.

Los gastos devengados por asistencias, dietas, gastos de viaje y ponencias se abonarán directamente por la Consejería de Hacienda y Administraciones

⁴ Esta orden ha sido modificada en dos ocasiones: (i) una por Orden de 15 de mayo de 2006 (DOCM n°107 de 24/05/2006) para actualizar las cuantías previstas en el apartado octavo de la Orden de 2 de octubre de 2003 en relación con las asistencias a plenos y secciones, y las cuantías por ponencias (La última actualización se ha producido por Resolución de la Secretaría General de Vicepresidencia y Consejería de Economía y Hacienda de 8 de abril de 2011); (ii) La segunda modificación se introdujo por la Orden de 6 de noviembre de 2006 (DOCM n° 241 de 20/11/2006). En esta se modificaba el apartado noveno para precisar a cargo de quien corresponde el abono de los gastos del Jurado por asistencias, dietas y gastos de viajes.

Públicas cuando la entidad expropiante y/o beneficiaria de la expropiación sea la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Cuando la entidad beneficiaria de la expropiación sea un organismo autónomo o cualquier otra entidad pública integrante del Sector Público regional o demás sujetos de naturaleza pública o privada, el abono de los gastos se anticipará por la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas, siendo obligación de las citadas beneficiarias el posterior reintegro a la Tesorería de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Tienen derecho a la indemnización por asistencia al pleno y a las secciones las personas que sean miembros del Jurado Regional de Valoraciones que no sean funcionarias de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. Además tendrán derecho a percibir las dietas y gastos de viaje.

Dentro de la indemnización de las ponencias se comprenden incluidos todos los gastos que pudieran corresponder por razón del ejercicio del referido cometido, excepto los derechos de asistencia y gastos de viaje por la concurrencia a las sesiones de las secciones o del pleno.

Las cuantías previstas se actualizarán en función del incremento de las retribuciones básicas previstas en la Ley de Presupuestos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

El coste definitivo de la intervención del Jurado en cada expediente será determinado por la Secretaría, teniendo en cuenta el importe de los expedientes. Cuando proceda se prorratearán los referidos gastos, teniendo en cuenta el importe de los expedientes.

6. INFRAESTRUCTURA DEL JURADO

6.1. Sede

El Jurado Regional de Valoraciones tiene su sede en Toledo (artículo 3 del Decreto 4/2003, de 8 de abril). En la actualidad se ubica en la C/ Real nº 14, en el mismo edificio en el que se encuentra la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas.

Esta no ha sido la única sede del Jurado. Desde su creación ha tenido otras diferentes. A continuación se citan las ubicaciones y los periodos de las diferentes sedes:

- C/ Alférez Provisional nº1, Toledo: desde su constitución, 15 de enero de 2004 hasta el 1 de julio 2010.

- C/ Cuesta de Carlos V, nº9 (Edificio Alcázar), 2ª planta, Toledo: desde el 1 de julio de 2010 hasta el 30 de junio de 2012.
- C/ Real nº14 (“Edificio el Nuncio”), Toledo, sede de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas: desde el 1 de julio de 2012 hasta el día de hoy.

6.2. Medios personales

El Jurado Regional de Valoraciones está adscrito a la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas, que es la que le facilita toda la infraestructura administrativa para su adecuado funcionamiento. En atención a ello se creó el Servicio del Jurado Regional de Valoraciones, un servicio integrado en la Secretaría General de la entonces denominada Consejería de Hacienda, hoy Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas. Este servicio es el que presta apoyo a la Institución del Jurado tramitando todos los procedimientos.

La estructura administrativa del Servicio del Jurado está compuesta por los siguientes puestos, incluidos en la relación de puestos de trabajo de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas:

- 1 Jefatura de Servicio (que desempeña las funciones de Secretaría del Jurado Regional de Valoraciones).
- 1 Jefatura de Sección
- 1 Técnico Superior de apoyo
- 1 Técnico Superior
- 1 Jefatura de Negociado N-17
- 1 Auxiliar administrativo N-15
- 1 Auxiliar administrativo N-14
- 1 Ordenanza

En el **Anexo IV** se incluyen la relación de todas las personas que prestan o han prestado servicios para el Jurado Regional de Valoraciones a lo largo de estos 15 años de funcionamiento.

6.3. Medios materiales

a) Medios informáticos

El Servicio del Jurado Regional de Valoraciones dispone de equipos informáticos, ordenadores personales y portátiles, así como impresoras, fotocopiadoras, teléfonos y demás dispositivos físicos del entorno informático y de comunicaciones, suministrados por la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas y por la Dirección General competente en materia de infraestructuras y servicios comunes de tecnologías de la información y las comunicaciones.

Está englobado en la red corporativa de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y por tanto tiene acceso al servidor institucional y a toda la Intranet, y dispone de los mecanismos automatizados de seguridad otorgados por la misma.

En la actualidad está en fase desarrollo una aplicación informática, denominada “Valora”, pensada como gestor documental de los expedientes tramitados ante el Jurado, y con el fin de acomodar sus actividad a las exigencias de administración electrónica derivadas tanto de la ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Pública como de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

b) Recursos bibliográficos

El Jurado Regional de Valoraciones dispone de tratados y ejemplares en papel adquiridos a lo largo de estos años. Tiene además acceso a las bases de datos jurídicas facilitadas a través de la Intranet de la Junta de Comunidades y a todas las revistas jurídicas especializadas en ellas contenidas.

6.4. Archivo

El Servicio del Jurado Regional de Valoraciones organiza y gestiona un sistema de archivo en el que se integran todos los expedientes tramitados por la Institución en el ejercicio de sus funciones. Los expedientes son ordenados numéricamente, y en ellos recogen los dictámenes y acuerdos adoptados, acompañados, cuando procede, de la normativa y jurisprudencia manejadas en el estudio del asunto, incluyendo además las referencias doctrinales, informes y demás documentación que haya tenido relación con el análisis de la cuestión y posterior elaboración del dictamen y del acuerdo. Se incluyen también las notificaciones efectuadas. Posteriormente toda la documentación es digitalizada, lo que facilita su búsqueda, localización y consulta.

A nivel informático se dispone de un sistema de almacenamiento de uso compartido con nivel de seguridad diaria.

7. CALIDAD DEL JURADO: CARTAS DE SERVICIOS Y PREMIO DE EXCELENCIA

7.1. Cartas de Servicios

Ley 4/2016, de 15 de diciembre, de Transparencia y Buen Gobierno de Castilla-La Mancha, dentro del Título III “Buen Gobierno, buena Administración, Gobierno abierto y grupos de interés”, capítulo II “Buena Administración” dedica el art. 38 a las Cartas de Servicio. En el artículo se

establece que la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y sus organismos o entidades públicos vinculados o dependientes, para garantizar que los servicios de su competencia se prestan en unas condiciones mínimas y razonables de calidad, aprobarán Cartas de Servicio en el marco regulador de los servicios públicos básicos, las cuales deben establecer, como mínimo: datos identificativos, objetivos y fines de la organización, marco legal, derechos y obligaciones de los usuarios, servicios que se ofrecen, compromisos mínimos de calidad cuantificables y fácilmente invocables por los usuarios, indicadores que permitan medir el cumplimiento de los compromisos, haciendo constar la periodicidad con la que se divulgan y los resultados de los cumplimientos de los compromisos, formas de participación de las personas usuarias, formas de presentación de consultas, quejas y sugerencias, formas de difusión de la Carta, medidas de subsanación o garantía, fecha de inicio y periodo de vigencia de la Carta y el régimen económico, con indicación de las tasas y los precios públicos que sean de aplicación, en su caso.

Añade que en el ámbito de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-la Mancha, las Cartas de Servicios serán aprobadas mediante resolución del titular del órgano gestor competente por razón de la materia. La resolución aprobatoria y sus actualizaciones serán remitidas por el órgano firmante para su publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

El Decreto 69/2012, de 29 de marzo de 2012, por el que se regulan las actuaciones sobre calidad de los servicios públicos en la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, en su capítulo II, establece el régimen jurídico de las Cartas de Servicios, que son documentos públicos escritos que tienen una doble vertiente:

- Son utilizadas por la Administración para dar a conocer los servicios que ofrece y los compromisos que asume.
- Constituyen una herramienta de análisis para fomentar la mejora continua en la prestación de los servicios públicos, mediante el seguimiento del grado de cumplimiento de los compromisos adquiridos.

Desde su creación el Jurado Regional ha dispuesto de tres Cartas de Servicios. Todas ellas tienen ámbito regional, de forma que los destinatarios son todas las personas usuarias (ciudadanía, administraciones y otros actores intervinientes) que se vean implicadas o tengan relación con un expediente de expropiación forzosa en el ámbito de la Comunidad Autónoma, o que decidan acudir al Jurado Regional de Valoraciones para la fijación del justiprecio.

En la actualidad las Cartas de Servicios del Jurado Regional de Valoraciones siguen siendo las únicas Cartas de Servicios que se han aprobado en el ámbito de la Consejería de Hacienda.⁵

Las Cartas han dado a conocer a toda la ciudadanía, a las Administraciones implicadas, así como al resto de actores que requieren los servicios del órgano colegiado, los compromisos de calidad garantizados por el Jurado Regional de Valoraciones en la fijación del justiprecio en materia de expropiación forzosa. Además ofrecen transparencia en la gestión de los procedimientos, garantizando el asesoramiento e información necesaria en especial a la ciudadanía así como al resto de actores que se relacionan con la Institución.

Las Cartas incluyen indicadores asociados a los compromisos que permiten el análisis y evaluación de resultados. El cumplimiento de estos indicadores se publica en la página <https://www.jccm.es> de forma trimestral.

La participación de personas destinatarias del servicio así como de clientes tanto externos como internos destinatarios del sistema de gestión, se consigue con la propia composición del Jurado Regional de Valoraciones en el que están representados diferentes colectivos.

También pueden participar formulando iniciativas y sugerencias, quejas y reclamaciones. Hasta la fecha ha de destacarse que no se ha formulado ninguna queja ni reclamación en relación con la actuación del Jurado Regional de Valoraciones.

a) Primera Carta Sectorial de Servicios del Jurado Regional de Valoraciones (aprobada por Resolución de la Consejería de Hacienda de 20 de diciembre de 2012)

La expropiación forzosa constituye una de las potestades más características y tradicionales de la Administración Pública y su ejercicio supone una intervención directa y poderosa desde el sector público en el ámbito privado, por ello desde los inicios de la puesta en marcha de la Institución se dedicaron esfuerzos a trabajar en la calidad en la prestación de los nuevos servicios que se iban a desarrollar así como, también, a establecer las bases para modernizar la gestión de los procedimientos de expropiación forzosa, buscando la excelencia, siendo uno de los ejes prioritarios de tal modernización la optimización del servicio a la ciudadanía, principal afectada por el ejercicio de la expropiación forzosa.

⁵ La fusión de las competencias atribuidas a la Consejería Hacienda y de Administraciones Públicas en una única Consejería, por Decreto 46/2015, de 5 de julio por el que se establece la Estructura orgánica de la Administración Regional, ha supuesto que en el ámbito de la Consejería exista actualmente otras Cartas de Servicios, pero insertadas en el ámbito propio de las competencias de Administraciones Públicas.

La implantación de un sistema de calidad, eficaz, eficiente y transparente comenzó con la elaboración e implantación de procedimientos documentados de trabajo dado que se trataba de una nueva Institución en funcionamiento desde 2004, que carecía de procesos protocolizados más allá de lo que se establecía en la legislación de expropiación forzosa.

Con el paso del tiempo y la experiencia adquirida se realizó un diagnóstico basado en distintas técnicas de auditoría, especialmente se utilizaron los datos de los que disponía el Jurado Regional de Valoraciones en sus primeros años de funcionamiento, que se trataban esencialmente de estadísticas reales sobre infraestructuras realizadas, procedimientos tramitados, recursos interpuestos y gastos realizados. También se tuvieron en cuenta la información facilitada por las distintas unidades encargadas de la tramitación de los procedimientos de expropiación forzosa de la distintas Administraciones implicadas, así como diferente información de ejecución presupuestaria facilitada por la Intervención General de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Ello permitió que, una vez consolidado el sistema de calidad, se considerara que se estaba en condiciones de asumir el compromiso de ofrecer unos niveles de calidad de los servicios prestados y por ello se aprobó la primera *Carta Sectorial de Servicios del Jurado Regional de Valoraciones*, por Resolución de la Consejería de Hacienda de 20 de diciembre de 2012 (DOCM nº 9 de 14/01/2013), al amparo del Decreto 69/2012, de 29 de marzo de 2012.

La iniciativa de la elaboración de la primera Carta de Servicios del Jurado Regional de Valoraciones partió de la Jefatura del Servicio del Jurado Regional de Valoraciones, que tuvo desde el primer momento la colaboración estrecha de todo el equipo de trabajo que formaba parte del servicio.

Contó con la conformidad del Presidente del Jurado Regional de Valoraciones así como con la de la Secretaría General de la entonces denominada Consejería de Hacienda, que también desde el principio consideraron las ventajas de proponer la elaboración de la que iba ser la primera Carta de Servicios en el ámbito de la Consejería competente en materia de Hacienda.

Una vez acordada la elaboración de la Carta se creó un equipo de trabajo del que formó parte la Inspección General de Servicios. En él se contó con las aportaciones de todo el personal asignado a la Institución del Jurado Regional de Valoraciones.

El empeño por establecer un sistema de calidad, eficaz, eficiente y transparente, al que ya se ha hecho mención, basado en la implantación de procedimientos documentados de trabajo, el diagnóstico realizado sobre los procesos tramitados hasta el momento, al que también se ha hecho referencia, así como las deficiencias advertidas en los primeros años de funcionamiento del

Jurado, detectados por el propio equipo de trabajo en su afán de mejora continua, ayudaron a determinar qué servicios podían formar parte de la primera Carta de Servicios.

La primera Carta de Servicios se aprobó por la mencionada Resolución de la Consejería de Hacienda de 20 de diciembre de 2012 (DOCM nº 9 de 14/01/2013). Los servicios comprometidos en la misma, y que se reflejaban en los diferentes compromisos asumidos, hacían referencia a las siguientes áreas: información y divulgación (compromiso 1 a 4), gestión y colaboración (compromisos 5 a 7).

Los servicios ofrecidos eran:

1. Mantenimiento actualizado de la información sobre normativa vigente en materia de expropiación forzosa.
2. Impulso y resolución del procedimiento de fijación de justiprecio.
3. Gestión administrativa de los expedientes de determinación de justiprecio.
4. Información sobre la gestión de los expedientes.
5. Certificación de actas y notificación de acuerdos.

Los concretos compromisos asumidos por la primera Carta de Servicios fueron los siguientes:

1. Atención personalizada utilizando un lenguaje adecuado a la persona usuaria.
2. Actualización de la información de carácter general disponible en la página institucional de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en Internet, en un plazo máximo de 3 días hábiles desde el siguiente al que se produzca una modificación que implique un cambio en el contenido en la misma.
3. Información inmediata sobre los servicios que ofrece el Jurado Regional de Valoraciones cuando ésta sea solicitada de forma telefónica o presencial.
4. Atención de todas las peticiones de información recibidas por escrito, correo electrónico y correo postal sobre los servicios que ofrece el Jurado en un plazo de tiempo no superior a 7 días hábiles desde el siguiente a su recepción.
5. Contestación de escritos, que no sean de información, en un plazo no superior a 15 días hábiles desde el siguiente a su recepción.
6. Contestación de escritos, que requieran de una gestión con otros órganos, en un plazo no superior a 20 días hábiles desde el siguiente a su recepción.
7. Seguimiento quincenal de los expedientes en los que se haya recabado información de otros organismos, adoptando las medidas necesarias para su impulso y efectuando nuevo requerimiento, en su caso.

Durante la vigencia de la Carta no se recibieron quejas y los registros atendidos, en los compromisos que conllevaron una actuación con respuesta por parte del servicio del Jurado durante la vigencia de la Carta, fueron:

Compromiso 3: 293 registros

Compromiso 4: 91 registros

Compromiso 5: 68 registros

Compromiso 6: 3 registros

Compromiso 7: 468 registros

Los indicadores asociados al cumplimiento de los compromisos se publicaron con carácter trimestral en la sede electrónica de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha.

b) Segunda Carta Sectorial de Servicios del Jurado Regional de Valoraciones (aprobada por Resolución de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas de 20 de abril de 2016)

Tras el rodaje de la primera Carta y consecuentes con la filosofía de mejora continua en la calidad de los servicios, se aprobó posteriormente la segunda Carta de Servicios del Jurado Regional de Valoraciones al amparo de la ya vigente Ley 4/2016, de 15 de diciembre, de Transparencia y Buen Gobierno de Castilla-La Mancha y el Decreto 69/2012, de 29 de marzo de 2012. Esta nueva Carta daba respuesta a las nuevas necesidades advertidas y con capacidad de ser asumidas. Esta fue la Carta que se presentó a la “*VI edición de los Premios de Excelencia y a la Calidad en la Prestación de Servicios Públicos en Castilla-La Mancha*”. Más adelante se hará una mención expresa a esta circunstancia.

El proceso de elaboración de la Carta fue muy similar al de la primera, incorporando en la preparación de la Carta en este caso, además del equipo de trabajo del Servicio del Jurado Regional de Valoraciones y de la Inspección General de Servicios, a la Jefe de Servicio de Régimen Jurídico y Coordinación Normativa y a la Jefe de Área Normativa, Transparencia y Administración Electrónica de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas.

La segunda Carta de Servicios fue aprobada por Resolución de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas de 20 de abril de 2016 (DOCM nº 90 de 10/05/2016).

La Carta de Servicios del Jurado Regional de Valoraciones recibió, con fecha 2 de febrero de 2017, el Certificado AENOR con número de servicio nº CDS-2017/0002 como reconocimiento y evidencia de la conformidad de su sistema de gestión con la norma UNE 93200:2008 y el Reglamento particular de Certificación A58.01 de Cartas de Servicios.

Mediante la certificación se comprobó el grado de cumplimiento de los requisitos de las normas para el sistema de gestión de referencia, los procesos definidos y la documentación del sistema de gestión desarrollado, y los requisitos legales y reglamentarios aplicables.

Los contenidos de la Carta estaban adaptados a la mencionada Norma UNE 93200:2008, al Decreto 69/2012, de 29/03/2012, por el que se regulan las actuaciones sobre calidad de los servicios públicos en la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y ajustados a la Ley 4/2016, de 15 de diciembre, de Transparencia y Buen Gobierno de Castilla-La Mancha, pues comprendía los datos identificativos, el objetivo, el marco legal de los derechos y obligaciones de los usuarios, los servicios ofrecidos, los compromisos de calidad, los indicadores asociados y las formas de participación de los ciudadanos.

Los servicios ofrecidos eran los siguientes:

1. Mantenimiento actualizado de la información sobre normativa vigente en materia de expropiaciones y la valoración de los bienes y derechos expropiados.
2. Impulso y resolución del procedimiento de fijación de justiprecio.
3. Gestión administrativa de los expedientes de determinación de justiprecio.
4. Información sobre la gestión de los expedientes.
5. Certificación de actas y acuerdos y notificación de éstos a las partes interesadas.

Los servicios comprometidos en la misma y que se reflejaban en los diferentes compromisos asumidos, como ya se hacía en la primera Carta, hacían referencia a las siguientes áreas: información y divulgación (compromisos 1 a 4), gestión y colaboración (compromisos 5 a 7).

Los concretos compromisos asumidos fueron los siguientes:

1. Atención personalizada utilizando un lenguaje adecuado a la persona usuaria.
2. Actualización de la información de carácter general disponible en la página institucional de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en Internet, en un plazo máximo de 3 días hábiles desde el siguiente al que se produzca una modificación que implique un cambio en el contenido en la misma.
3. Información inmediata sobre los servicios que ofrece el Jurado Regional de Valoraciones cuando ésta sea solicitada de forma telefónica o presencial.
4. Atención de todas las peticiones de información sobre los servicios que ofrece el Jurado Regional de Valoraciones, recibidas en formato papel

(escritos o correo postal) o formato electrónico (correo electrónico en la cuenta corporativa) en un plazo de tiempo no superior a 7 y 3 días hábiles desde el siguiente a su recepción, respectivamente.

5. Contestación a los requerimientos de los Tribunales para la remisión de información o documentación adicional a los expedientes ya remitidos, en un plazo no superior a 7 días hábiles desde el siguiente a su recepción.
6. Derivación de escritos o comunicaciones recibidas en el Jurado, que no sean competencia de éste, a los órganos o unidades a los que compete su gestión, en un plazo no superior a 2 días hábiles desde el siguiente a su recepción.
7. Seguimiento quincenal de los expedientes en los que se haya recabado información de otros organismos, adoptando las medidas necesarias para su impulso y efectuando nuevo requerimiento, en su caso.

Las ampliaciones con respecto a la Carta anterior fueron:

1. Se amplió el conjunto de usuarios al que va dirigida la Carta (beneficiarias de la expropiación y otras entidades).
2. Se incluyeron las nuevas referencias normativas a tener en cuenta en las valoraciones.
3. Se modificó el cálculo del compromiso 4 y la redacción de los compromisos 5 y 6.
4. Se amplió la comunicación electrónica con el Jurado Regional de Valoraciones.

Durante la vigencia de la Carta no se recibieron quejas y los registros atendidos, en los compromisos que conllevaron una actuación con respuesta por parte del servicio del Jurado durante la vigencia de la Carta, fueron:

Compromiso 3: 286 registros

Compromiso 4: 38 registros

Compromiso 5: 15 registros

Compromiso 6: 7 registros

Compromiso 7: 118 registros

Los indicadores asociados al cumplimiento de los compromisos se publicaron carácter trimestral en la sede electrónica de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

c) Tercera Carta Sectorial de Servicios del Jurado Regional de Valoraciones (aprobada por Resolución de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas de 19 de octubre de 2017)

De lo dicho hasta el momento se concluye que las Cartas de Servicios constituyen la herramienta básica que refleja la calidad con la que se presta el

servicio, de ahí que sea un requisito indispensable de su vigencia real y efectiva la revisión periódica de su contenido para comprobar si el mismo se mantiene vigente con el paso del tiempo para, en caso contrario, modificarla con el fin de que los servicios, compromisos e indicadores que contiene, mantengan una adecuada correspondencia con la realidad en la prestación del servicio.

Por ello, en el marco de las actuaciones programadas por la Inspección General de Servicios de la Viceconsejería de Administración Local y Coordinación Administrativa, en materia de calidad, para el año 2016, se incluyó la certificación por parte de la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR) de la segunda Carta de Servicios, llevándose a cabo la auditoría de la misma en fecha de 14 de diciembre de 2016. Tras ella se otorgó la concesión de la Certificación conforme a la norma UNE 93200:2008 y el Reglamento particular de Certificación A58.01 de Cartas de Servicios, certificación mencionada en el apartado anterior.

Dicha auditoría contemplaba también ciertas observaciones y propuestas de mejora cuya inclusión en la Carta hizo necesario una revisión parcial de la misma en lo que a los compromisos e indicadores se refiere, de manera que siguiera constituyendo una herramienta que asegurara la calidad con la que se presta el servicio.

También se habían producido en aquel momento cambios normativos operados por la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y por la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, que afectaban al marco legal en ella recogido.

Así, por Resolución de 19 de noviembre de 2017 de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas (DOCM nº 213 de 3/11/2017) se aprobó la actualización de la Carta Servicios del Jurado Regional de Valoraciones, que es la tercera Carta de la que dispone la Institución y es la vigente al día de la fecha.

En la Carta se indica que los servicios que se prestan son:

1. Mantenimiento actualizado de la información sobre normativa vigente en materia de expropiaciones y la valoración de los bienes y derechos expropiados.
2. Impulso y resolución del procedimiento de fijación de justiprecio.
3. Gestión administrativa de los expedientes de determinación de justiprecio.
4. Información sobre la gestión de los expedientes.
5. Certificación de actas y acuerdos y notificación de éstos a las partes interesadas

Los compromisos adquiridos son los siguientes:

1. Trato correcto y atención personalizada utilizando un lenguaje adecuado a la persona usuaria.
2. Actualización de la información sobre normativa vigente en materia de expropiaciones y la valoración de los bienes y derechos expropiados disponible en la página institucional de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en Internet, en un plazo máximo de 3 días hábiles desde el siguiente al que se produzca una modificación que implique un cambio en el contenido en la misma.
3. Información adecuada e inmediata sobre los servicios que presta el Jurado Regional de Valoraciones cuando ésta sea solicitada de forma telefónica o presencial.
4. Atención de todas las peticiones de información sobre los servicios ofrecidos y de expedición de certificaciones de actas y acuerdos que se soliciten por las partes interesadas, y tengan entrada el Jurado Regional de Valoraciones, tanto en formato papel (escritos o correo postal) como en formato electrónico (correo electrónico en la cuenta corporativa) en un plazo de tiempo no superior a 7 y 3 días hábiles desde el siguiente a su recepción, respectivamente.
5. Contestación a los requerimientos de los Tribunales para la remisión de información o documentación adicional a los expedientes ya remitidos, en un plazo no superior a 7 días hábiles desde el siguiente a su recepción.
6. Derivación de escritos o comunicaciones recibidas en el Jurado, que no sean competencia de éste, a los órganos o unidades a los que compete su gestión, en un plazo no superior a 2 días hábiles desde el siguiente a su recepción.
7. Seguimiento quincenal de los expedientes en los que se haya recabado información de otros organismos, adoptando las medidas necesarias para su impulso y efectuando nuevo requerimiento, en su caso.

Las ampliaciones con respecto a la Carta anterior han sido:

1. Se actualiza el marco legal con motivo de la entrada en vigor de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.
2. Se mejora y precisa la redacción de los compromisos nº 1, 2, 3, 5, 6 y 7.
3. Se modifica la redacción de los indicadores asociado a los compromisos anteriores.
4. En las formas de colaboración y participación de las personas usuarias se añade que en las encuestas se podrán expresar observaciones o sugerencias en el apartado correspondiente de la encuesta de satisfacción.

No se han recibido por el momento quejas y los registros atendidos hasta el 31 de diciembre de 2018, en los compromisos que conllevan una actuación con respuesta por parte del servicio del Jurado, han sido:

Compromiso 3: 185 registros

Compromiso 4: 3 registros

Compromiso 5: 3 registros

Compromiso 6: 4 registros

Compromiso 7: 68 registros

Los indicadores asociados al cumplimiento de los compromisos se publican, con carácter trimestral, en la sede electrónica de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. Se muestran en la siguiente tabla el cumplimiento de compromisos a 31 de diciembre de 2018.

SEGUIMIENTO COMPROMISOS CARTA DE SERVICIOS								
AÑO	TRIMESTRE	1	2	3	4	5	6	7
2017	4T	0%	NA*	100%	100%	NA*	NA*	100%
2018	1T	0%	NA*	100%	100%	100%	100%	100%
2018	2T	0%	NA*	100%	100%	100%	100%	100%
2018	3T	0%	NA*	100%	100%	NA*	100%	100%
2018	4T	0%	NA*	100%	100%	NA*	NA*	100%

*NA: significa que no se han producido actualizaciones en ese trimestre.

Tabla 1. Cumplimiento de compromisos de la Carta de Servicios

7.2. Premio de Excelencia

Por resolución de 24 de enero de 2017 de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas (DOCM nº 23 de 2 de febrero de 2017) se convocó la “**VI edición de los premios a la Excelencia y a la Calidad en la Prestación de los servicios públicos en Castilla-La Mancha**”. Se recuperaban así, después de un periodo sin otorgarse, unos premios puestos en marcha en 2002, destinados a distinguir a quienes dentro del sector público se hubiesen destacado por la realización de actividades que implicasen la mejora de la calidad de los servicios públicos.

La convocatoria establecía tres modalidades. Una de ellas era la de “**Premio a la Excelencia de los servicios públicos**” para distinguir la implantación de un sistema de calidad homologado como son las Cartas de Servicios. Se establecía un solo premio por modalidad y un máximo de dos menciones especiales.

El Jurado Regional de Valoraciones presentó candidatura a la modalidad señalada con el proyecto “**Carta de Servicios del Jurado Regional de Valoraciones**”, avalada por el Secretario General de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas, D. Carlos Barrios Leganés, y por el Presidente y la

Secretaria del Jurado Regional de Valoraciones, D. Francisco Puerta Seguido y D^a Ana M^a Rodríguez Martín, respectivamente.

La candidatura obtuvo una “*Mención especial*” en la categoría “*Premio a la Excelencia de los servicios públicos*” por la Carta de Servicios aprobada por Resolución de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas de 20 de abril de 2016 (DOCM nº 90 de 10 de mayo de 2016).



Presentación de candidatura



Acto de entrega de premios



Entrega de “Mención especial” en la categoría “Premio a la Excelencia de los servicios públicos” al Presidente y a los componentes del Servicio del Jurado Regional de Valoraciones



II. ACTIVIDAD DEL JURADO REGIONAL DE VALORACIONES

1. ORGANIZACIÓN INTERNA DEL TRABAJO

1.1. Actores intervinientes ante el Jurado

Los actores intervinientes ante el Jurado Regional de Valoraciones son muchos y variados, tanto de índole pública como privada, con diferentes intereses en juego:

a) Las personas expropiadas: son aquellas a las que se priva del bien o derecho mediante la expropiación, y que han de finalizar ante el Jurado cuando no están de acuerdo con el justiprecio ofrecido por la Administración expropiante o por la entidad beneficiaria de la expropiación.

b) La Administración expropiante: Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha o entidades locales de la región, Diputaciones y Municipios. En el caso de la Administración autonómica cuenta, a su vez, con diferentes actores de carácter interno como son las Direcciones Provinciales, encargadas de la tramitación de los procedimientos; Gabinete Jurídico encargado de la defensa jurídica en los procedimientos judiciales; e Intervención General de la Junta y Dirección General competente en materia de presupuestos, que son los encargados de velar por el control del gasto.

c) La entidad beneficiaria de la expropiación que es, según el Reglamento de Expropiación Forzosa, quien representa el interés público o social, para cuya realización está legitimada a instar a la Administración expropiante el ejercicio de la potestad expropiatoria y que adquiere el bien o derecho expropiado. Además es quien debe cumplir con las obligaciones que la Ley de Expropiación Forzosa dispone para la figura del beneficiario.

d) Colectivos interesados: técnicos y abogados especializados, entre otros.

e) La Administración General del Estado, pues es a ella a la que corresponde legislar en materia de expropiación forzosa así como establecer los criterios de valoración. A la Administración autonómica solo le corresponde, dentro de su potestad de autoorganización, establecer las peculiaridades del procedimiento y las causas de expropiación

f) Los Tribunales de Justicia: en especial el Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha porque es a quien corresponde el enjuiciamiento de los acuerdos adoptados por el Jurado Regional de Valoraciones, y el Tribunal Supremo.

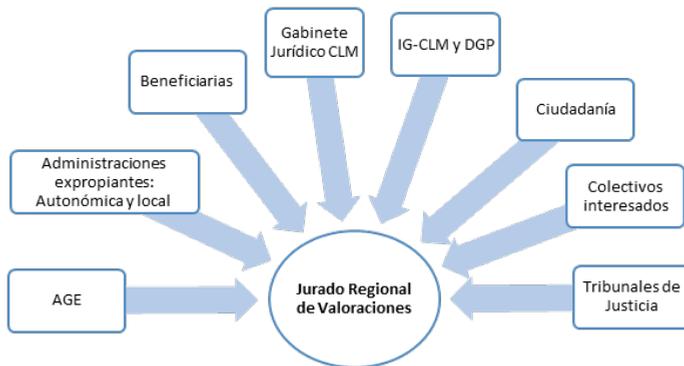


Figura 3. Actores intervinientes

1.1.1 Administraciones expropiantes

a) Administración autonómica:

Se relacionan a continuación, por provincias, las Delegaciones Provinciales (Direcciones Provinciales o Servicios Periféricos) de las Consejerías de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha que han solicitado la intervención del Jurado Regional de Valoraciones⁶.

ALBACETE

Economía, Empresas y Empleo
Fomento
Industria y Sociedad de la Información
Industria y Trabajo
Obras Públicas
Ordenación del Territorio y Vivienda

CUENCA

Economía, Empresas y Empleo
Fomento
Industria y Trabajo
Industria y Tecnología
Industria, Energía y Medio Ambiente
Obras Públicas
Ordenación del Territorio y Vivienda

CIUDAD REAL

Economía, Empresas y Empleo

Fomento

Industria y Sociedad de la Información
Industria y Trabajo
Industria y Tecnología
Industria, Energía y Medio Ambiente
Obras Públicas
Ordenación del Territorio y Vivienda
Vivienda y Urbanismo

GUADALAJARA

Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural
Economía, Empresas y Empleo
Fomento
Industria y Sociedad de la Información
Industria y Trabajo
Industria y Tecnología
Industria, Energía y Medio Ambiente

⁶ Se especifican las diferentes denominaciones que han tenidos las Consejerías a lo largo de estos años, aunque en ocasiones las competencias hayan coincidido.

Obras Públicas
Ordenación del Territorio y Vivienda

TOLEDO

Economía, Empresas y Empleo
Fomento
Industria y Sociedad de la Información

Industria y Trabajo
Industria y Tecnología
Industria, Energía y Medio Ambiente
Obras públicas
Ordenación del Territorio y Vivienda
Vivienda y Urbanismo

b) Administración Local

Las Diputaciones y los municipios, por provincias, de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha que han intervenido ante el Jurado Regional de Valoraciones son:

DIPUTACIONES

Ciudad Real
Cuenca
Guadalajara
Toledo

MUNICIPIOS

ALBACETE

Albacete
Alcaraz
Caudete
Hellín
Hoya Gonzalo
La Roda
Lezuza
Madrigueras
Munera
Tarazona de la Mancha
Tobarra
Villamalea
Villarobledo

CIUDAD REAL

Alcázar de San Juan
Almagro
Almedina
Arenas de San Juan
Ciudad Real
Fuencaliente
La Solana
Pedro Muñoz
Pozuelo de Calatrava

Puertollano
Socuéllamos
Terrinches
Valdepeñas

CUENCA

Barajas de Melo
Buendía
Casasimarro
Cuenca
Hocajo de Santiago
Motilla del Palancar
Priego
Salmeroncillos
Salvacañete
San Clemente
Santa Cruz de Moya
Sotrorribas
Tarancón
Villanueva de la Jara
Villar de Cañas
Villar de Olalla

GUADALAJARA

Azuqueca de Henares
Brihuega

Chiloeches
 Cogollor
 Guadalajara
 Humanes
 Miralrío
 Pioz
 Pozo de Guadalajara
 Villanueva de La Torre

TOLEDO

Camarena
 Carranque
 Casar de Escalona
 Fuensalida
 Gerindote
 Los Yébenes

Madridejos
 Noblejas
 Numancia de la Sagra
 Oropesa y Corchuela
 Quero
 San Pablo de Los Montes
 Santa Cruz de la Zarza
 Santo Domingo-Caudilla
 Seseña
 Talavera de la Reina
 Toledo
 Torrijos
 Ugena
 Villafranca de los Caballeros
 Villaseca de la Sagra

ADMINISTRACIONES EXPROPIANTES					
PROVINCIAS	TOTAL EXP.	JCCM	ADMON. LOCAL	% JCCM	% ADMON. LOCAL
ALBACETE	2219	2152	67	97%	3%
CIUDAD REAL	2832	2697	135	95%	5%
CUENCA	2376	2193	183	92%	8%
GUADALAJARA	2019	1962	57	97%	3%
TOLEDO	7295	6836	459	94%	6%
TOTAL	16741	15840	901	95%	5%

Tabla 2: Distribución de expedientes por Administraciones expropiantes

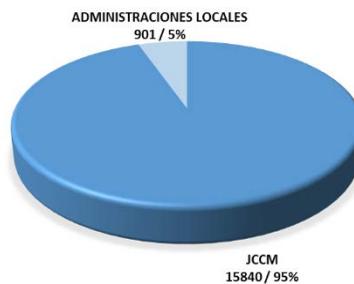


Gráfico 1. Porcentaje de expedientes por Administraciones expropiantes

1.1.2. Entidades beneficiarias de la expropiación

Las entidades beneficiarias de la expropiación que constan en los expedientes que han sido tramitados por la Administraciones expropiantes ante el Jurado son las siguientes:

INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS

Acciona Eólica Cesa, S.L.
Agupación Fotovoltaica Quero, C.B.
Al-Andalus Wind Power, S.L.
Aries Solar Termoeléctrica, S.L.
Cársima, S.L.
Compañía Logística de Hidrocarburos, S.A.
Corplener, S.L.
Corporación de Plantas de Energías Renovables, S.L.
Corporación Eólica, S.A. (Cesa, S.A.)
Desarrollo de Energías Renovables de Castilla La Mancha, S.A.
Distribución Eléctrica de las Mercedes, S.L.
Distribuidora Eléctrica Bravo Sáez, S.L.
Ecotecnia, SCCL
Eléctrica Conquense Distribución, SAU
Endesa Cogeneración Y Renovables
Enel Unión Fenosa Renovables, S.A.
Energía e Industria de Toledo, S.A.
Energía Eólicas de Cuenca, S.A.
Energías Alternativas de Castilla La Mancha, S.L.
Energías Eólicas Europeas, S.A. (EEE,S.A.)
Eólica de Lillo, S.L.
Eólica Dulcinea, S.L.
Eólicas Sierra de Alcaraz, S.L.
Evolución 2000, S.L.
Fuerzas Eléctricas de Bogarra, S.A.
Gamesa Eléctrica, S.A.
Gamesa Energía, S.A.
Ge Wind Energy, S.L.
Generaciones Especiales I, S.L.
Genesa, S.A.
Guijosa Eólica, S.A.
Hidroeléctrica del Guadiela-1, S.A.
Hidroeléctrica El Carmen
Iberdrola Distribución Eléctrica, SAU
Iberdrola Energía Solar de Puertollano, S.A.
Iberdrola Ingeniería y Consultoría, SA (Iberinco, S.A.)
Iberdrola Renovables Castilla La Mancha, SAU
Manchasol- 1 Central Termonuclear Uno, S.L.
Manchasol- 1 Central Termosolar Uno, S.L.
Marcial Chacón E Hijos, S.L.
Mazarrón Cogeneración, S.A.
Parque Eólico Cerro Oliva, S.L.
Parque Eólico El Moral, SAU
Parque Eólico Escepar, SAU
Parque Eólico La Losilla, S.A.

Parque Eólicos Reunidos, SAU
Red Eléctrica de España, S.A.
Renovables Castilla La Mancha, S.A.
Repsol Eléctrica de Distribución, S.L.
Sinae, Energía y Medio Ambiente, S.A.
Sistemas Energéticos Capiruzo, SAU
Sociedad Eléctrica Nuestra Señora de los Desamparados, S.L.
Solar Value, S.A.
Uniener, S.A.
Unión Fenosa Distribución, S.A.
Urbanismo y Contratas, S.A.
Valpuren Comatur, S.L.

OBRAS HIDRAÚLICAS

Infraestructuras del Agua de Castilla La Mancha

GASEODUCTOS

Endesa Gas Distribución, S.A.
Endesa Gas Transportistas, S.L.
Gas Natural Castilla La Mancha, S.A.
Gas Natural Distribución Sdg, S.A.
Redexis Gas, S.A.
Transmanchega de Gas, SAU

CARRETERAS

Autovía de La Mancha, S.A. (AUMANCHA, S.A.)
Autovía de Los Viñedos, S.A. (AUVISA, S.A.)
Gestión de Infraestructuras de Castilla-La Mancha, S.A. (GICAMAN, S.A.)
Sociedad de Carreteras de Castilla-La Mancha S.A.

ACTIVIDADES MINERAS

Cemex España, S.A.
Cerámica Las Losas, S.L.
Construcciones León Triviño, S.A.
Daespa, S.L.
Encasur, S.A.U.
Imerys Diatomita Alicante, S.A.
Lafarge Cementos, S.A.U.
Tolsa, S.A.
Vias y Asfaltos C.Real, S.L.

ACTUACIONES URBANÍSTICAS

Area Comercial Aguamarga, S.L.
Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.A.
Entidad Pública Empresarial del Suelo (SEPES)
Instituto de Finanzas de Castilla-La Mancha
Sadevi, S.A.
Transportes Iniestenses, S.A.

1.1.3. Términos municipales en los que se ha fijado justiprecio

Los municipios, por provincias, de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, en cuyos términos municipales se ha fijado justiprecio por el Jurado Regional de Valoraciones, como consecuencia de la construcción de diferentes infraestructuras son los que a continuación se relacionan:

De la provincia de Albacete distribuida en 87 municipios, el Jurado ha intervenido en un total de 76 Municipios:

Abengibre, Alatoz, Albacete, Albatana, Alborea, Alcaadozo, Alcalá de Júcar, Alcaraz, Almansa, Alpera, Ayna, Balazote, Barrax, Bogarra, Bonete, Casas-Ibáñez, Casas de Juan Núñez, Casas de Ves, Caudete, Cenizate, Chinchilla de Monte Aragón, El Ballestero, El Bonillo, El Cubillo, El Horcajo, El Jardín, Fuente Alamo, Fuentealbilla, Hellín, Higuera, Hoya-Gonzalo, Ituro, Jorquera, La Gineta, La Herrera, La Higuera, La Recueja, La Roda, Letur, Lezuza, Lietor, Los Chospes, Madrigueras, Mahora, Masegoso, Molinicos, Montealegre del Castillo, Munera, Navas de Jorquera, Nerpio, Ontur, Paterna del Madera, Peña de San Pedro, Peñascosa, Povedilla, Pozo Cañada, Pozo Lorente, Pozohondo, Reolid, Riópar, Robledo, Salobre, Socovos, Solanilla, Tarazona de la Mancha, Tobarra, Valdeganga, Vianos, Villamalea, Villargordo del Júcar, Villarrobledo, Villatoya, Villaviente, Villaverde del Guadalimar, Viveros, Yeste.

De la provincia de Ciudad Real distribuida en 102 municipios, el Jurado ha intervenido en un total de 89 Municipios:

Abenójar, Agudo, Alamillo, Albaladejo, Alcázar de San Juan, Alcoba de los Montes, Alcolea de Calatrava, Alcubillas, Aldea del Rey, Alhambra, Almadén, Almadenejos, Almagro, Almedina, Almodóvar del Campo, Almuradiel, Anchuras, Arenas de San Juan, Argamasilla de Alba, Argamasilla de Calatrava, Arroba de los Montes, Ballesteros de Calatrava, Bolaños de Calatrava, Brazatortas, Cabezarrubias del Puerto, Calzada de Calatrava, Campo de Criptana, Cañada de Calatrava, Carrión de Calatrava, Carrizosa, Castellar de Santiago, Ciudad Real, Daimiel, El Robledo, Fernán Caballero, Fontanarejo, Fuencaliente, Fuenllana, Fuente el Fresno, Granátula de Calatrava, Guadalmez, Herencia, La Solana, Las Labores, Llanos del Caudilo, Los Cortijos, Los Pozuelos de Calatrava, Luciana, Malagón, Manzanates, Membrilla, Mestanza, Miguelurra, Montiel, Moral de Calatrava, Navalpino, Pedro Muñoz, Picón, Piedrabuena, Poblete, Porzuna, Pozuelo de Calatrava, Puebla de Don Rodrigo, Puerto Lápice, Puertollano, Retuerta del Bullaque, Saceruela, San Carlos del Valle, San Lorenzo de Calatrava, Santa Cruz de Mudela, Sevilleja de la Jara, Socuéllamos, Solana del Pino, Terrinches, Tomelloso, Torralba de Calatrava, Torre de Juan Abad, Torrenueva, Valdemanco de Esteras, Valdepeñas, Villahermosa, Villamanrique, Villanueva de la Fuente, Villanueva de los Infantes, Villanueva de San Carlos, Villar del Pozo, Villarrubia de los Ojos, Villarta de San Juan, Viso del Marqués.

De la provincia de Cuenca distribuida en 238 municipios, el Jurado ha intervenido en un total de 158 Municipios:

Abia de Obispalía, Albaladejo del Cuende, Albendea, Alcahozo, Alcázar del Rey, Aliaguilla, Almendros, Almodóvar del Pinar, Almonacid del Marquesado, Arcas del Villar, Atalaya del Cañavate, Barajas de Melo, Barchín del Hoyo, Belinchón, Belmonte, Belmontejo, Beteta, Buendía, Campillo de Altobuey, Campos del Paraíso, Cañada del Hoyo, Cañaveras, Cañaveruelas, Cañete, Carboneras del Guadazaón, Cardenete, Carrascosa del Campo, Casas de Benítez, Casas de Guijarro, Casas de los Pinos, Casas de Haro, Casas Nuevas, Casasimarro, Castillejo de Iniesta, Castillejo del Romeral, Castillo de Garcimuñoz, Chillarón de Cuenca, Cuenca, El Acebrón, El Cañavate, El Herrumblar, El Hito, El Pedernos, El Peral, El Picaso, El Tobar, Enguádanos, Fuente de Pedro Naharoo, Fuentelespino de Haro, Fuentelespino de Moya, Fuertescusa, Garaballa, Graja de Iniesta, Henarejos, Hontanay, Horacajada de la Torre, Horcajo de Santiago, Huélamo, Huelves, Huerta de la Obispalía, Huete, Iniesta, La Alberca de Záncara, La Almarcha, La Melgosa, La Peraleja, Landete, Las Higuieruelas, Las Mesas, Las Pedroñeras, Las Valeras, Ledaña, Leganiel, Loranca del Campo, Los Hinojosos, Los Salmeroncillo, Los Valdecollenas, Mariana, Minglanilla, Mira, Mocalvillo de Huete, Monreal del Llano, Motalbanejo, Montalbo, Mottilla de Palancar, Moya, Olivares de Júcar, Olmeda de la Cuesta, Olmedilla del Campo, Osa de la Vega, Palomares del Campo, Paracuellos de la Vega, Pinarejo, Piqueras del Castillo, Portalrubio de Guadamejud, Pozo Amargo, Pozorrubio de Santiago, Priego, Puebla de Almenara, Puebla de Don Francisco, Puebla del Salvador, Quintanar del Rey, Ribagorda, Ribatajada, Rozalén del Monte, Rubielos Altos, San Clemente, San Pedro Palmiches, Saelices, Salmeroncillo, Salvacañete, San Lorenzo de la Parrilla, Santa Cruz de Moya, Santa María del Campo Rus, Santa María del Val, Sisante, Sotorribas, Tarancón Tebar, Tinajas, Torrejuncillo del Reu, Torrubia del Campo, Tresjuncos, Tribaldo, Uclés, Valdemeca, Valdemoro del Rey, Valdeolivas, Valeria, Valparaiso de Abajo, Valverde de Júcar, Verdelpino de Huete, Villaconejos de Trabaque, Villaescusa de Haro, Villagarcía del Llano, Villarejo de Fuentes, Villalba de la Sierra, Villalba del Rey, Villallpardo, Villamayor de Santiago, Villanueva de Guadamejud, Villanueva de la Jara, Villar de Cañas, Villar de Olalla, Villar del Águila, Villar del Humo, Villarejo de Fuentes, Villarejo de la Peñuela, Villarejo-Periestebán, Villares del Saz, Villarta, Villaverde y Pasaconsol, Villora, Yémeda, Zafra de Záncara, Zarza de Tajo.

De la provincia de Guadalajara distribuida en 288 municipios, el Jurado ha intervenido en un total de 105 Municipios:

Alarilla, Albalate de Zorita, Albares, Alcolea del Pinar, Algora, Almadrones, Almoquera, Almonacid de Zorita, Alovera, Anguita, Anquela del Ducado, Aranzueque, Argecilla, Atienza, Azuqueca de Henares, Brihuega, Bujalaro, Cabanillas del Campo, Sampisábalos, Cañizar, Casas de San Galindo, Castejón de Henares, Castilnuevo, Checa, Chiloeches, Cifuentes, Ciruelas, Cogollor, Cogolludo, Congostrina, Corduente, Driebes, Durón, El Casar, El Pozo de Guadalajara, El Recuenco, Escariche, Espinosa de Henares, Fontabar, Fuentenovilla, Galápagos, Guadalajara, Heras de Ayuso, Herreria, Hiendelaencina, Hijes, Hita, Hombrados,

Horche, Hortezuela de Océn, Humanes, Illana, Jadraque, La Toba, Ledanca, Loranca de Tajuña, Luzaga, Luzón, Mandayona, Maranchón, Marchamalo, Masegoso de Tajuña, Matillas, Mazarete, Mazuecos, Membrillera, Miralrío, Molina de Aragón, Mondéjar, Paredes de Sigüenza, Pastrana, Peñalén, Peralveche, Pioz, El Pobo de Dueñas, Pozo de Almoquera, Pozo de Guadalajara, Quer, Rebollosa de Jadraque, Riba de Saelices, Rillo de Gallo, Sacedón, Saelices de la Sal, Saúca, Sayatón Selas, Sigüenza, Solanillos del Extremo, Tartanedo, Tendilla, Torija, Torrejón del Rey, Torremocha del Campo, Tórtola de Henares, Trijueque, Trillo, Uceda, Valdearenas, Valdeaveruelo, Valderrebollo, Villacadima, Villanueva de la Torre, Villaseca de Henares, Yebes, Yunquera de Henares.

De la provincia de Toledo distribuida en 204 municipios, el Jurado ha intervenido en un total de 172 Municipios:

Ajofrín, Alameda de la Sagra, Alcabón, Alcolea de Tajo, Aldeanueva de Barbarroja, Aldeanueva de San Bartolomé, Almendral de la Cañada, Almonacid de Toledo, Almorox, Añover de Tajo, Arcicóllar, Argés, Bargas, Borox, Buenaventura, Burguillos de Toledo, Burujón, Cabañas de la Sagra, Cabañas de Yepes, Caleruela, Calzada de Oropesa, Camarena, Camarenilla, Campillo de la Jara, Camuñas, Carmena, Carranque, Carriches, Casar de Escalona, Casarrubios del Monte, Casasbuenas, Castillo de Bayuela, Cebolla, Cedillo del Condado, Chozas de Canales, Chueca, Cobeja, Cobisa, Consuegra, Corral de Almaguer, Cuerva, Domingo Pérez, El Carpio de Tajo, El Toboso, El Viso de San Juan, Erustes, Escalona, Escalonilla, Espinoso del Rey, Esquivias, Fuensalida, Gálvez, Garciotun, Gerindote, Guadamur, Hontanar, Huecas, Huerta de Valdecarábanos, Illescas, La Estrella, La Iglesias, La Mata, La Puebla de Almoradiel, La Puebla de Montalbán, La Pueblanueva, La Torre de Esteban Hambrán, La Villa de Don Fadrique, Lagartera, Las Navillas, Las Ventas con Peña Aguilera, Las Ventas de Retamosa, Las Ventas de San Julián, Lillo, Lominchar, Los Cerralbos, Los Navalmorales, Los Navalucillos, Los Yébenes, Madridejos, Magán, Malpica de Tajo, Manzaneque, Maqueda, Marjaliza, Marrupe, Mascaraque, Mata, Mazarambroz, Mejorada, Menasalbas, Méntrida, Mesegar de Tajo, Miguel Esteban, Mocejón, Mohedas de la Jara, Montearagón, Mora, Nambroca, Navahermosa, Navalcán, Navalmorelejo, Navahermosa, Navamorcuende, Noblejas, Noez, Nombela, Novés, Numancia de la Sagra, Ocaña, Orgaz, Oropesa, Otero, Palomeque, Pantoja, Paredes de Escalona, Parrillas, Polán, Portillo de Toledo, Puebla de Almoradiel, Puerto de San Vicente, Pulgar, Quero, Quintanar de la Orden, Quismondo, Recas, Retamoso, Rielves, San Bartolomé de las Abiertas, San Martín de Montalbán, San Martín de Pusa, San Pablo de los Montes, San Román de los Montes, Santa Cruz de la Zarza, Santa Cruz de Retamar, Santa Olalla, Santo Domindo-Caudilla, Segurilla, Seseña, Sevillija de la Jara, Sonseca, Sotillo de las Palomas, Talavera de la Reina, Tembleque, Toledo, Torrecilla de la Jara, Torrico, Torrijos, Totanés, Turleque, Ugena, Urda, Val de Santo Domingo, Valdeverdeja, Valmojado, Velada, Villa de Don Fadrique, Villacañas, Villafranca de los Caballeros, Villaluenga de la Sagra, Villamiel de Toledo, Villaminaya, Villamuélas, Villanueva de Alcardete, Villanueva de la Sagra, Villasequilla, Villatobas, Viso de San Juan, Yebes, Yepes, Yuncles, Yuncillos, Yuncos.

1.2. Clasificación de expedientes

Con el fin de organizar la actividad del Jurado Regional de Valoraciones los expedientes de justiprecio se clasifican siguiendo cuatro criterios:

1º.- Año de entrada.

2º.- Provincia de procedencia: Albacete, Ciudad Real, Cuenca, Guadalajara y Toledo.

3º.- Sección a la que debe someterse su estudio:

Sección Primera: Expropiaciones en suelo urbano o urbanizable.

Sección Segunda: Expropiaciones en suelo rústico

Sección Tercera: Expropiaciones de actividades industriales o económicas.

4º.- Naturaleza de la infraestructura de la que deriva la expropiación:

Conforme a este último criterio se asignan una serie de claves, que sirven para agrupar todos aquellos expedientes que pertenecen a una misma infraestructura. El objetivo es que todos las piezas de justiprecio relativos a tal obra sean analizados y valorados por el mismo ponente (con las lógicas excepciones derivadas de la clasificación del suelo, que pueden motivar que sea necesario utilizar técnicos con diferentes titulaciones para tasar algunos de ellos). Con ello se consigue que exista una homogeneidad de criterio al analizar todas las relativas a una misma obra, y al mismo tiempo eficiencia y eficacia, pues se agiliza la tramitación de la valoración de los expedientes.

Las claves que se ha distinguido hasta el momento, listado que puede ser aumentado en función de nuevos expedientes que accedan al Jurado, son las siguientes:

CR	Obras de construcción o acondicionamiento de carretera.
EO	Obras para la construcción de parques eólicos.
GAS	Obras que tienen que ver con la conducción de gas.
LE	Obras de líneas eléctricas.
MIN	Expropiación para el desarrollo de actuaciones mineras.
OH	Obras de carácter hidráulico (potabilizadora, depuradoras y conducciones).
UR	Actuaciones urbanísticas.
AE	Construcción de infraestructuras aeroportuarias.
TR	Obras de transformación de regadíos.
VE	Construcción de vertederos.

En la tabla siguiente se reflejan el número y la naturaleza o tipo de las infraestructuras que han sido analizadas en los expedientes tramitados ante el

Jurado Regional de Valoraciones hasta el 31 de diciembre de 2018.

PROVINCIAS	TIPO OBRA										TOTAL
	CR	EO	GAS	LE	MIN	OH	UR	AE	TR	VE	
ALBACETE	22	1	6	91	1	19	29				169
CIUDAD REAL	92		12	117	5	20	27	1			274
CUENCA	57	1	4	71		22	20				175
GUADALAJARA	35	1	10	42		5	15		2		110
TOLEDO	107		15	118	8	36	33			1	318
TOTAL	313	3	47	439	14	102	124	1	2	1	1046

Tabla 3. Infraestructuras tramitadas

En los gráficos 2 a 6 se pone de manifiesto como las infraestructuras derivadas de líneas eléctricas han sido las más numerosas.

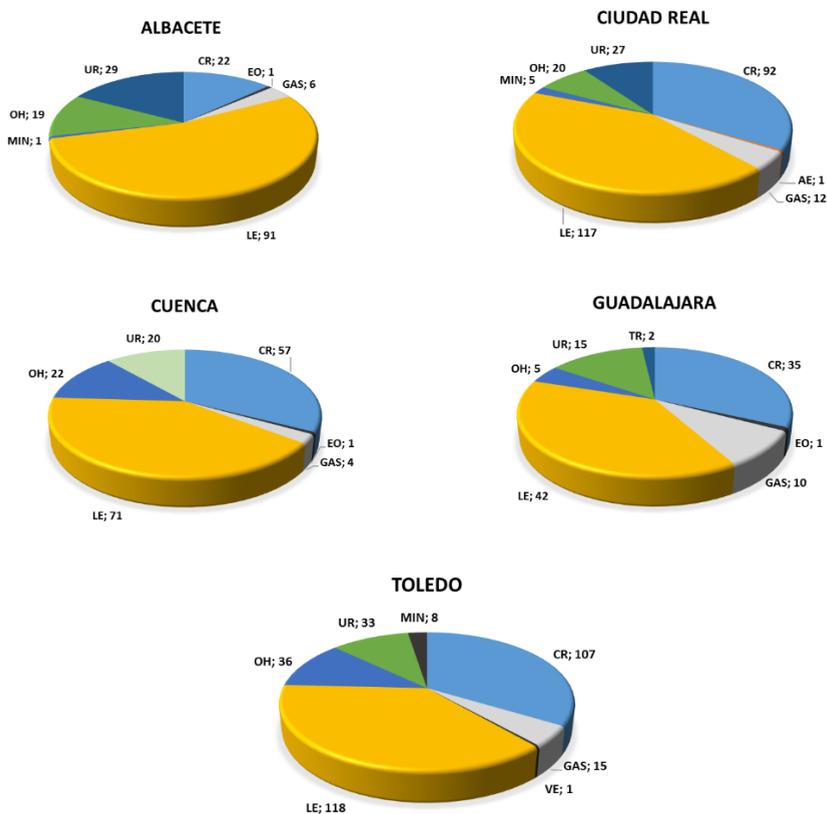


Gráfico 2 a 6. Tipos de obras por provincias

Las obras más relevantes, por el número de expedientes tramitados en relación con ellas, han sido las siguientes:

ALBACETE

“Acondicionamiento de la carretera A-45 del pk 33,000 al 51,000. Tramo: Carretera de acceso a Beg-Nerpio, S-CN-AB-08-157”. 160 expedientes. CLAVE: CR-17

“Ensanche y refuerzo de la carretera A-63. Yeste-Las Juntas (Albacete), S-CR-AB-09-224”. 144 expedientes. CLAVE: CR-20.

“Proyecto de construcción de las E.D.A.R.S. de los municipios de Alcaraz, Peñascosa, Solanilla, El Horcajo, Robledo, Viveros, Los Chospes, El Cubillo, Masegoso, Ituero, Casas de Lázaro, El Jardín y El Balletero, ACLM-01-OB-008-06”. 142 expedientes. CLAVE: OH-10.

CIUDAD REAL

“Autovía de los Viñedos CM-400. Tramo: Consuegra-Tomelloso y modificado, CN-SP-01-102”. 118 expedientes. CLAVE: CR-05.

“Proyecto de singular interés, Aeropuerto de Ciudad Real”. 119 expedientes. CLAVE: AE-01.

“Autovía IV Centenario. Fase I. Tramo I. Ciudad Real- Enlace Granátula de Calatrava y modificados, S-CN-CR-07-183”. 530 expedientes. CLAVE: CR-21

CUENCA

“Proyecto de construcción de las E.D.A.R.S. en Minglanilla, Ledaña, Villagarcía del Llano, Villalpardo, Villarta y El Herrumblar (Cuenca), ACLM-01-OB-013-06”. 90 expedientes. CLAVE: OH-09.

“Proyecto de construcción de las EDARS en Mira, Cañete, Cardenete, Salvacañete, Henarejos, Enguidanos, Santa Cruz de Moya y Moya (Cuenca) y complementario, AD-CU-08-006”. 154 expedientes. OH-15

“Acondicionamiento de la CM-2023, desde el pk 0,000 al 24,500. Tramo: Priego-Salmeroncillos, S-CN-CU-08-152”. 88 expedientes. CLAVE: CR-30.

GUADALAJARA

“Acondicionamiento de la carretera CM-1003, desde la CM-101 hasta la CM-1101. Tramo: Jadraque-Mandayona (Guadalajara) y modificado, S-CN-GU-05-155”. 164 expedientes. CLAVE: CR-18.

“Modificado número 1. Construcción de la carretera de conexión entre la N-320 (Alovera) y la CM-101 (Fontanar), S-CN-GU-05-164 M”. 138 expedientes. CLAVE: CR-15.

“Construcción del tramo. Azuqueca de Henares-Alovera (Guadalajara) y modificado, S-CN-GU-08-181”. 118 expedientes. CLAVE: CR-17.

TOLEDO

“Proyecto, construcción, conservación y explotación de la Autovía CM-400 (Autovía de los Viñedos y modificado, CN-SP-02/103”. 308 expedientes. CLAVE: CR-34.

“Autovía de la Sagra. Tramos I y II y modificados, S-CN-TO-06-208, S-CN-TO-06-209”. 1956 expedientes. CLAVE: CR-75.

“Proyecto de construcción de la Estación de Tratamiento de Agua Potable de Valmojado-El Viso de San Juan y depósitos, AA-TO-07-002”. 171 expedientes. CLAVE: OH-24.

1.3. Tipos de procedimientos

La Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954 establece dos tipos de procedimiento: el *procedimiento general u ordinario* (regulado en los arts. 9 a 58 de la Ley) y el *procedimiento urgente* (regulado en el art. 52 de la Ley). Por otra parte han de tenerse en cuenta los procedimientos especiales a que se hace mención en los artículos 59 a 107 de la Ley.

En todos los procedimientos, cuando las personas o entidades expropiadas no están de acuerdo con el precio ofrecido por la Administración expropiante es esta la que debe remitir el expediente al Jurado de expropiación que corresponda, en función de la competencia, para que este fije justiprecio. Se reitera de nuevo que en el caso de los expedientes de expropiación tramitados por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, y las Diputaciones y municipios de Castilla-La Mancha, el Jurado competente es el Jurado Regional de Valoraciones.

A continuación se detallan los trámites esenciales de los procedimientos ordinario y urgente, que atienden a los siguientes esquemas:

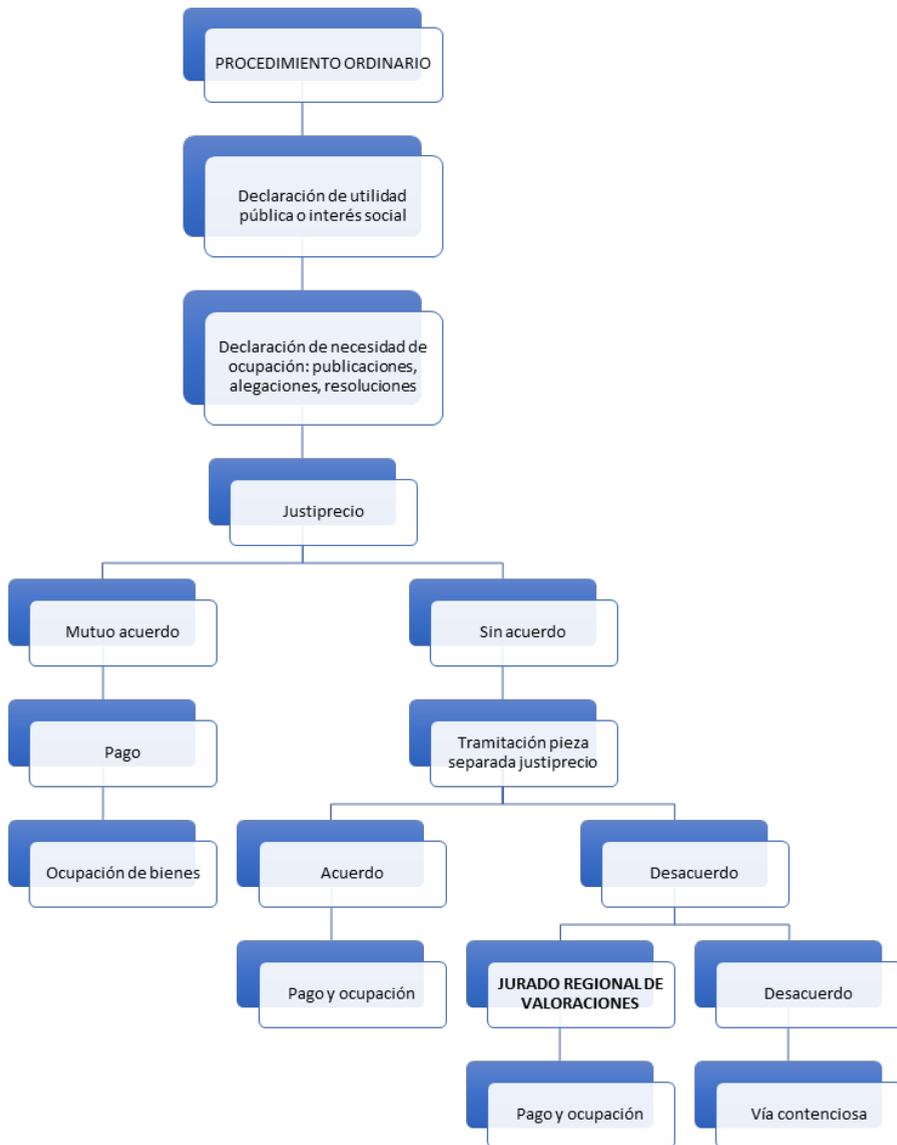


Figura 4. Esquema de procedimiento ordinario

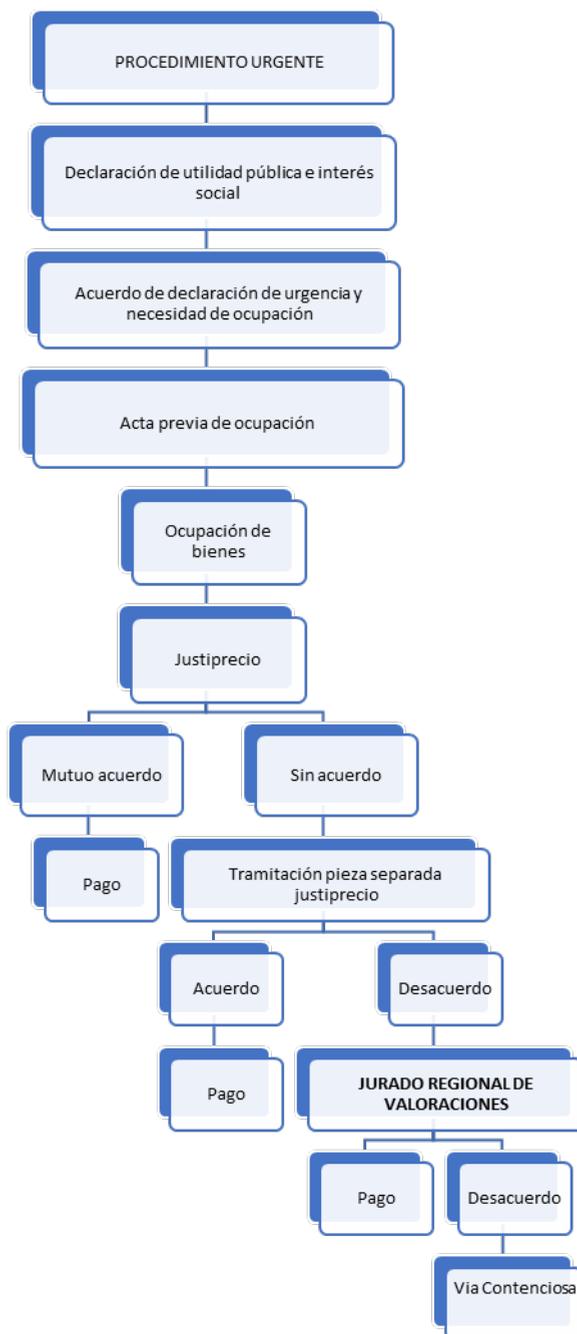


Figura 5. Esquema de procedimiento urgente

Por su parte la legislación urbanística regula otros dos tipos de procedimientos de expropiación que pueden aplicarse para las finalidades previstas en dicha legislación. Estos procedimientos son:

1) El procedimiento de expropiación por *tasación conjunta* (regulado en Castilla-La Mancha en el art. 149 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el art. 194 del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución).

La particularidad de este procedimiento supone que: a) se redacta un proyecto de tasación conjunta que delimita el ámbito de aplicación, la descripción de las fincas afectadas y el valor que la Administración actuante considera que tienen los bienes y derechos afectados. Dicho proyecto se somete a información pública y se notifica a los propietarios para formular alegaciones; y b) la aprobación definitiva de dicho proyecto provoca unos efectos jurídicos que es donde se concentran las diferencias más importantes con la expropiación ordinaria. Así, la resolución de la Administración implicará la declaración de urgencia, previo pago o depósito del fijado por aquella y, por otro lado, con la notificación del acuerdo se concede al propietario en el plazo de 20 días, para que declare si acepta o rechaza la valoración de la Administración y, en caso de rechazarla, se remite al Jurado Regional de Valoraciones para que este fije el justiprecio. Solo en el caso de que el particular no manifieste expresamente su disconformidad, se entiende que acepta la valoración administrativa.

2) El procedimiento de *expropiación por ministerio de la ley*, regulado en el art. 149 de la ley autonómica y art. 69 de Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Se trata de un procedimiento especial, *ope legis*, para la obtención de los sistemas generales incluidos o adscritos a unidades de actuación y para aquellos sistemas generales o dotaciones públicas locales que no deban ser objeto de cesión obligatoria (este último supuesto fue introducido por la modificación operada en la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística por la Ley 2/2009, de 14 de mayo). La *ratio legis* del precepto es evitar que un propietario de un terreno que, conforme al planeamiento resulta afectado por quedar destinado dicho terreno a sistemas generales o dotaciones públicas locales, y por tanto, carente de aprovechamiento urbanístico, pueda quedar indefinidamente sin indemnización alguna por el hecho de que la Administración demore el inicio del expediente expropiatorio. En suma, es un procedimiento pensado para que el propietario no quede inerte ante la inactividad de la Administración pero exige, como se deduce del precepto, del cumplimiento de una serie de requisitos sustantivos y formales, sin el cumplimiento de los cuales el Jurado no podría proceder a la fijación del justiprecio.

El Jurado Regional de Valoraciones ha tenido ocasión de fijar justiprecio en estos años sobre los cuatro tipos de procedimientos mencionados. En la tabla 4 se indica el número de expedientes tramitados, según el tipo de procedimiento y distribuidos por provincias. El resultado que se muestra en el gráfico 7 pone de manifiesto de forma patente la utilización excesiva del procedimiento de urgencia por las Administraciones expropiantes.

PROVINCIAS	TIPO DE PROCEDIMIENTOS				TOTAL
	ORDINARIOS	URGENTE	MINISTERIO LEY	TAS. CONJUNTA	
ALBACETE	18	2158	13	30	2219
CIUDAD REAL	118	2702	5	7	2832
CUENCA	30	2338	3	5	2376
GUADALAJARA	10	1996	5	8	2019
TOLEDO	95	7190	10	0	7295
TOTAL	271	16384	36	50	16741

Tabla 4. Tipos de procedimientos por provincias hasta 31/12/2018

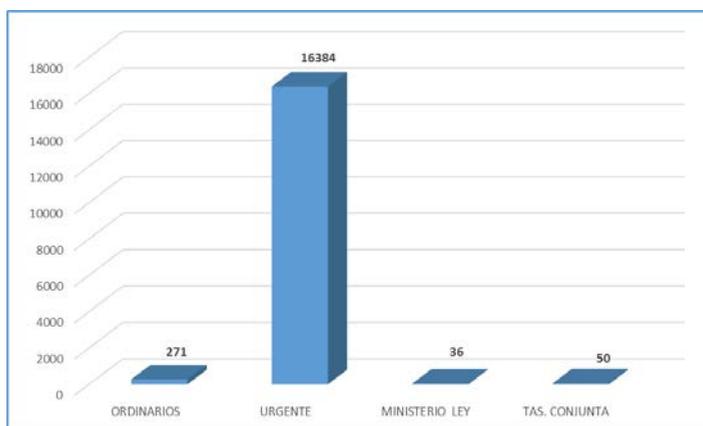


Gráfico 7. Tipos de procedimientos

1.4. Organización de actuaciones del Servicio del Jurado

La actividad interna del Servicio del Jurado, como servicio creado para prestar apoyo al Jurado Regional de Valoraciones, está dirigida a gestionar todos los procedimientos que se tramitan en relación con las competencias del órgano colegiado. De esta forma podemos agrupar sus actuaciones en los siguientes fases: a) Fase de fijación del justiprecio propiamente dicha; b) Fase de recursos administrativos y judiciales y, en su caso, rectificaciones; c) Fase de organización y repercusión de los costes de intervención del Jurado.

Antes de entrar en el análisis de cada una de estas fases, se refleja en la figura siguiente el enlace entre la actividad del órgano colegiado y las actuaciones del Servicio del Jurado:

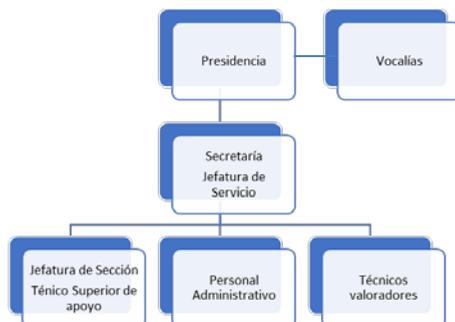


Figura 6. Enlace entre actividad del órgano colegiado y el servicio del Jurado

a) Fase de fijación del justiprecio propiamente dicha

Solicitud y alta de expediente: el procedimiento de fijación de justiprecio se inicia con carácter general con una solicitud de fijación de justiprecio por parte de la Administración expropiante, aunque en algunas ocasiones se inicia a petición de los particulares (procedimientos especiales denominados “expedientes por ministerio de la Ley” ya citados). En ese momento se procede a: 1) la recogida de datos identificativos de cada expediente: Fecha de entrada, datos personales de la persona expropiada, Administración expropiante o beneficiaria de la expropiación, localidad, bien afectado o derecho afectado; 2) asignación a los expedientes de la clave de obra correspondiente y a la Sección correspondiente: Cabe recordar que los expedientes de justiprecio se agrupan con una clave de obra en función de la ejecución de la infraestructura pública de la que derivan la expropiación y que el Jurado funciona en tres secciones: Sección 1ª (expropiaciones en suelo urbano o urbanizable), Sección 2ª (expropiaciones en suelo rústico) y Sección 3ª (expropiaciones de carácter industrial) y el Pleno.

Subsanación de la solicitud: se procede al examen del expediente para detectar si el expediente está completo o si es necesario requerir documentación (gráfica, urbanística, etc). Tras ello se procede a: 1) devolución del expediente en el caso de que las deficiencias advertidas no sean subsanables; 2) requerimiento de documentación a la Administración expropiante o beneficiaria de la expropiación, en el caso de que se pueda subsanar y, si procede 3) solicitud de información urbanística a diferentes entidades del ámbito local y solicitud de información a otras Administraciones sobre aplicación de legislación sectorial, en el caso de ser necesario.

Digitalización de expedientes: se digitaliza junto al expediente la información adicional recibida como consecuencia de los requerimientos de documentación formulados a las diferentes administraciones.

Distribución de expedientes y emisión de informes de ponentes: en esta fase se procede a: 1) designación y nombramiento de ponentes mediante resolución del Presidente del Jurado Regional de Valoraciones; 2) confección de hojas resumen de datos de los expedientes que se reparten por cada una de las obras a la persona que va a realizar la ponencia. Contienen datos relevantes de los expedientes y comentarios jurídicos sobre la obra a estudiar; 3) comunicación electrónica de trabajos a realizar al ponente; y 4) recepción y revisión de los informes de valoración emitidos por las personas encargadas de hacer las ponencias sobre cada expediente.

Adopción de acuerdo de justiprecio: 1) redacción del dictamen de la Sección correspondiente y 2) redacción de acuerdo adoptado por el Pleno del Jurado Regional de Valoraciones.

Notificación de acuerdos de justiprecio: 1) notificación de los acuerdos de justiprecio adoptados por el Pleno del Jurado Regional de Valoraciones a las personas interesadas, Administración expropiante y/o entidad beneficiaria de la expropiación; 2) en su caso, notificación edictal y 3) anotación de las notificaciones efectuadas.

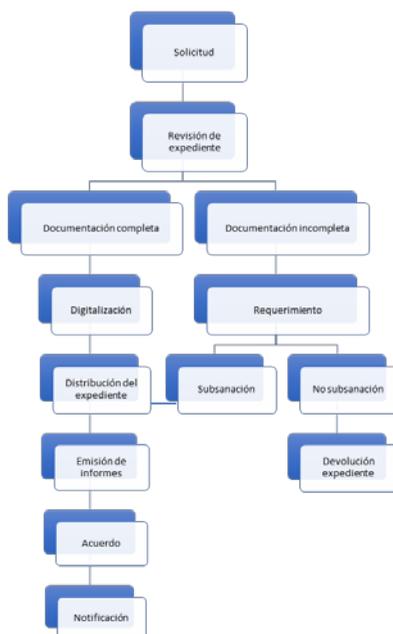


Figura 7. Fase de fijación de justiprecio

b) Fase de recursos administrativos, rectificaciones y recursos judiciales:

Recursos administrativos

Formalización y alta de recursos administrativos: en ese momento se procede a: a) recogida de datos identificativos de cada recurso: fecha de entrada, datos personales del recurrente, Administración expropiante o entidad beneficiaria de la expropiación, localidad, fecha de acuerdo de justiprecio y vinculación con expediente de justiprecio del que deriva el recurso; b) revisión de plazos de interposición y distribución por secciones.

Subsanación del recurso: se procede a su examen para detectar si está completo o si es necesario requerir documentación. De ser necesario, tras ello se procede al requerimiento de la documentación cuya falta se aprecia.

Audiencia e informes: 1) trámite de audiencia a las personas interesadas en el expediente y 2) solicitud de informe a la persona que ha realizado la ponencia sobre acuerdo de justiprecio recurrido.

Adopción de acuerdo sobre el recurso administrativo: 1) redacción del dictamen de la Sección correspondiente y 2) redacción del acuerdo adoptado por el pleno del Jurado Regional de Valoraciones.

Notificación de resolución de recursos: 1) notificación de los acuerdos de resolución de recursos adoptados por el Pleno del Jurado Regional de Valoraciones a las personas interesadas, Administración expropiante y/o beneficiaria de la expropiación; 2) en su caso, notificación edictal y 3) anotación de las notificaciones efectuadas.

Rectificaciones:

Las rectificaciones se refieren a las modificaciones por errores de hecho, materiales o aritméticos producidos en los acuerdos adoptados por el Jurado Regional de Valoraciones. Conlleva el alta de la solicitud de rectificación, un informe del ponente, un dictamen y un acuerdo de rectificación. Se llevan a cabo las notificaciones correspondientes.

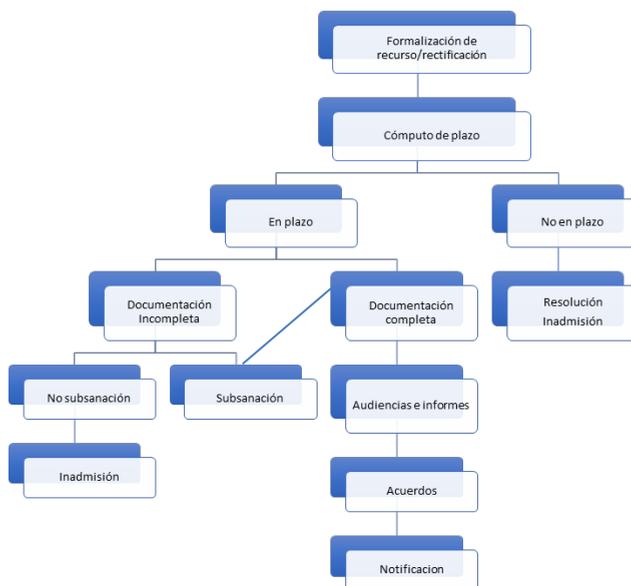


Figura 8. Tramitación recursos administrativos y rectificaciones

Recursos judiciales

Iniciación de recursos contencioso-administrativos: 1) anotación de recursos contencioso-administrativos, recogiendo datos identificativos de cada expediente (fecha de entrada, datos de los recurrentes, Administración expropiante o beneficiaria de la expropiación, número de procedimiento y órgano jurisdiccional y vinculación con su expediente de justiprecio).

Tramitación: Dentro de esta fase ha de distinguirse:

- **Emplazamientos:** 1) a personas interesadas en el expediente (en atención a lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-administrativa); 2) comunicación de emplazamientos a diferentes órganos jurisdiccionales.
- **Preparación de expedientes:** 1) revisión de expediente administrativo solicitado por el órgano jurisdiccional; 2) ordenación del expediente y numeración del mismo; 3) redacción de índice y digitalización, en su caso, del expediente administrativo que se va remitir al órgano jurisdiccional; 5) envío de los expedientes a los órganos jurisdiccionales y al Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Documentación adicional solicitada por el órgano jurisdiccional: 1) recepción y validación de las informaciones adicionales solicitadas por los órganos

jurisdiccionales (distintos al expediente administrativo); 2) preparación de la documentación y 3) redacción de oficios y tramitación de los mismos junto con la documentación solicitada.

Recepción y anotación de resoluciones judiciales: 1) recepción de resoluciones judiciales y anotación de datos de cada resolución judicial: Fecha de entrada, datos de los recurrentes, Administración expropiante o beneficiaria de la expropiación, número de procedimiento y órgano jurisdiccional, vinculación con su expediente de justiprecio y sentido de la resolución; 2) notificación, en su caso, a las Administraciones y beneficiarias encargadas de su cumplimiento.

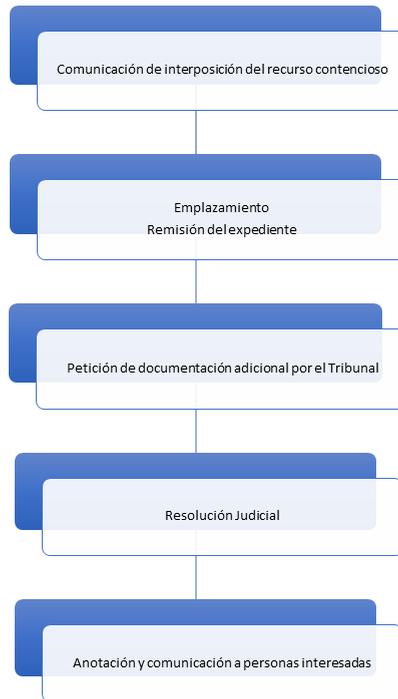


Figura 9. Tramitación recursos judiciales

c) Fase de organización y repercusión de los costes por intervención del Jurado

Composición del Jurado Regional de Valoraciones: 1) anotación y revisión de las personas que componen el Pleno, las Secciones, y ponentes, y propuestas de nombramiento en función de las necesidades apreciadas; 2) propuestas de nombramiento de vocales en representación de las entidades locales y 3) redacción de oficios y tramitación a la Consejería competente en materia de Hacienda o a las diferentes Administraciones afectadas.

Convocatorias de reuniones: 1) preparación del orden del día y de la convocatoria de reuniones (Sección y Pleno) y 2) convocatoria a las personas que forma parte del Jurado y a los ponentes.

Elaboración de actas: Se redactan las actas correspondientes a los acuerdos adoptados en cada sesión del órgano colegiado, tanto de las diferentes Secciones como del Pleno.

Liquidación de costes de intervención del Jurado (liquidaciones económicas derivadas de la celebración de reuniones y trabajos técnicos): 1) elaboración de certificados de asistencia a las diferentes reuniones mantenidas por el Jurado Regional de Valoraciones; 2) cálculo y redacción de las liquidaciones económicas por las asistencias a las reuniones de miembros y ponentes del Jurado y por los informes y 3) remisión de toda la documentación elaborada a la Consejería competente en materia de Hacienda, para su abono a quien corresponda.

Repercusión de costes de intervención del Jurado: 1) realización de cálculos de prorrateo entre las Administraciones expropiantes y las beneficiarias de la expropiación de los costes por la intervención del Jurado por cada expediente (asistencia, dietas y ponencias) y transcripción de los cálculos realizados a las cuentas de liquidación; 2) redacción de oficios de notificación de las cuentas de liquidación a las Administraciones expropiantes y/o a las beneficiarias de la expropiación para ingreso de las cantidades correspondientes y 3) notificación a la Consejería de Hacienda para control de ingresos.

Elaboración de estadísticas y actualización de datos: 1) actualización mensual, tras la celebración del Pleno del Jurado, de las estadísticas del Jurado relativas a expedientes de justiprecio, recursos de reposición y recursos contencioso-administrativos; y 2) actualización mensual de la base de datos de precios otorgados por el Jurado.

Digitalización final y devolución de expedientes: 1) digitalización de toda la documentación complementaria generada por el Jurado desde la entrada del expediente en la Institución.

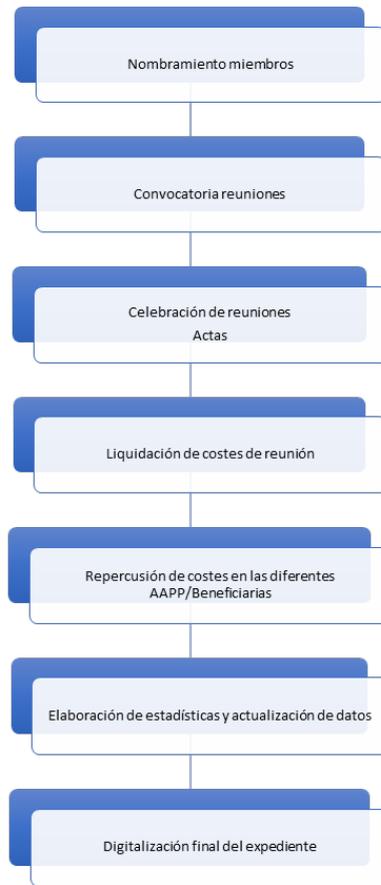


Figura 10. Fase de repercusión de los costes

2. SESIONES

Además de la actividad diaria gestionada por el Servicio de Jurado Regional de Valoraciones descrita en apartados anteriores, la actividad esencial del Jurado como órgano colegiado se ha centrado, como no puede ser de otra manera, en la elaboración de dictámenes y acuerdos que han necesitado de una serie de reuniones y trabajos previos preparatorios a lo largo de esto 15 años y que se resumen en la tabla 5.

Las sesiones o reuniones han sido realizadas por las tres secciones en las que funciona el Jurado así como por el Pleno.

Las características concretas de algunos expedientes, en los que se mezclaban diferentes clases de suelo a valorar, construcciones e instalaciones y actividades, ha originado que hayan debido ser analizados por dos o más secciones.

En la siguiente tabla se muestra el número de reuniones celebradas por las Secciones y el Pleno.

SECCIONES Y PLENOS DEL JURADO REGIONAL DE VALORACIONES																
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	TOTAL
SECCIÓN 1ª	3	3	3	3	3	3	3	2	3	1	2	1	2	2	3	37
SECCIÓN 2ª	7	10	9	10	8	7	7	8	8	8	6	8	7	8	6	117
SECCIÓN 3ª	2	0	0	1	0	2	0	0	0	0	1	0	1	1	0	8
PLENO	8	10	11	11	11	9	10	10	10	9	8	9	9	9	8	142
	20	23	23	25	22	21	20	20	21	18	17	18	19	20	17	304

Tabla 5. Número de reuniones celebradas: Secciones y Pleno hasta 31/12/2018

2.1. Sesiones de la Sección Primera

La Sección Primera denominada “*Expropiaciones en suelo urbano o urbanizable*” elabora dictámenes, proponiendo acuerdos al Pleno, sobre expedientes en los que el suelo que se valora está clasificado urbanísticamente como:

a) Suelo urbano: en sus diferentes modalidades de urbano consolidado y no consolidado, siempre que en este último caso se trate de suelos con la condición básica de suelo urbanizado o que hayan de ser valorados considerando el derecho transitorio de los diferentes textos legales desde la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo.

b) Suelo urbanizable: que haya de ser valorado considerando el derecho transitorio de los diferentes textos legales desde la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo.

Las sesiones realizadas desde la constitución del Jurado han sido las que se indican a continuación:

SECCIÓN 1ª														
2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
18-mar.	31-mar.	17-mar.	26-abr.	26-mar.	29-ene.	1-feb.	7-abr.	27-feb.	28-nov.	7-mar.	25-jun.	2-feb.	3-feb.	12-abr.
24-may.	3-may.	24-mar.	28-sep.	11-jun.	21-abr.	5-jul.	19-oct.	30-may.		12-nov.		8-jul.	10-jul.	24-may.
22-jun.	22-nov.	3-nov.	12-dic.	29-sep.	9-jul.	24-nov.		15-nov.						13-nov.

Tabla 6. Fechas de reuniones celebradas por la Sección Primera a 31/12/2018

2.2. Sesiones de la Sección Segunda

La Sección Segunda denominada “*Expropiaciones en suelo rústico*” elabora dictámenes, proponiendo acuerdos al Pleno, sobre expedientes en los que el suelo que se valora está clasificado urbanísticamente como:

- a) Suelo rústico:
 b) Suelo urbano no consolidado en situación básica de suelo rural.
 c) Suelo urbanizable en situación básica del suelo rural.

Las sesiones celebradas desde la constitución del Jurado han sido en las siguientes fechas:

SECCIÓN 2ª														
2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
3-mar.	9-feb.	27-ene.	29-ene.	31-ene.	15-ene.	24-feb.	27-ene.	25-ene.	25-feb.	3-feb.	28-ene.	26-feb.	23-feb.	6-feb.
21-abr.	29-mar.	23-feb.	5-mar.	28-feb.	3-mar.	6-abr.	23-feb.	19-mar.	4-abr.	4-abr.	2-mar.	7-abr.	4-abr.	14-mar.
28-may.	28-abr.	5-abr.	28-mar.	14-abr.	6-may.	3-may.	2-may.	24-abr.	14-may.	23-may.	24-abr.	23-may.	15-may.	23-may.
28-jun.	25-may.	10-may.	3-may.	26-may.	29-jun.	7-jun.	6-jun.	25-jun.	26-jun.	7-jul.	8-jun.	29-jun.	21-jun.	5-jul.
30-sep.	29-jun.	13-jun.	5-jun.	1-jul.	21-sep.	9-sep.	7-jul.	17-jul.	19-jul.	26-sep.	9-jul.	28-sep.	20-jul.	20-sep.
24-nov.	12-jul.	30-jun.	27-jun.	16-sep.	6-nov.	1-oct.	12-sep.	26-sep.	18-sep.	26-nov.	24-sep.	9-nov.	25-sep.	12-dic.
15-dic.	16-sep.	25-sep.	27-sep.	10-nov.	21-dic.	14-dic.	14-nov.	26-nov.	30-oct.		13-nov.	16-dic.	2-nov.	
	24-oct.	16-nov.	25-oct.	15-dic.			14-dic.	17-dic.	16-dic.		11-dic.		13-dic.	
	23-nov.	18-dic.	27-nov.											
	15-dic.		17-dic.											

Tabla 7. Fechas de reuniones celebradas por la Sección Segunda a 31/12/2018

2.3. Sesiones de la Sección Tercera

La Sección Tercera denominada “*Expropiaciones de actividades industriales o económicas*” elabora dictámenes, proponiendo acuerdos al Pleno, sobre expedientes en los que se desarrollan actividades productivas.

Hasta la fecha las valoraciones realizadas en esta Sección se han dirigido a fijar justiprecios por expropiaciones de derechos mineros y actividades extractivas, y derechos de arrendamiento de actividades económicas.

Las sesiones realizadas desde la constitución del Jurado han sido las que se indican en la tabla siguiente:

SECCIÓN 3ª					
2004	2007	2009	2014	2016	2017
27-abr.	27-sep.	9-mar.	4-abr.	2-feb.	23-feb.
8-jun.		9-nov.			

Tabla 8. Fecha de las reuniones celebradas por la Sección Tercera a 31/12/2018

2.4. Sesiones del Pleno

Ya se ha señalado con anterioridad que el Pleno es el único órgano al que le corresponde la adopción de acuerdos de fijación resolutoria y definitiva en vía administrativa del justiprecio, tanto en tasaciones individuales (ordinarias y urgentes) como en procedimientos de tasación conjunta tramitados por las

Administraciones expropiantes (Administración autonómica y local) así como en procedimientos por ministerio de la ley a los que se hace referencia en los arts. 127.2 y 149.3 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. Asimismo, como órgano consultivo, puede emitir informes sobre indemnizaciones en materia de responsabilidad patrimonial cuando esta resulte procedente por razón de la ordenación territorial y urbanística, a petición de las mismas Administraciones.

Las sesiones realizadas desde la constitución del Jurado se celebraron en las fechas siguientes:

PLENOS														
2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
15-ene.	11-feb.	30-ene.	30-ene.	4-feb.	5-feb.	4-feb.	27-ene.	26-ene.	26-feb.	4-feb.	28-ene.	11-feb.	10-feb.	7-feb.
20-feb.	31-mar.	27-feb.	8-mar.	3-mar.	9-mar.	26-feb.	24-feb.	28-feb.	4-abr.	14-mar.	3-mar.	3-mar.	24-feb.	14-mar.
28-abr.	3-may.	30-mar.	30-mar.	2-abr.	27-abr.	7-abr.	15-abr.	20-mar.	14-may.	8-abr.	27-abr.	8-abr.	5-abr.	20-abr.
8-jun.	2-jun.	6-abr.	11-may.	16-abr.	8-may.	4-may.	4-may.	25-abr.	27-jun.	26-may.	16-jun.	24-may.	16-may.	29-may.
2-jul.	1-jul.	11-may.	6-jun.	28-may.	29-jun.	9-jun.	8-jun.	6-jun.	19-jul.	8-jul.	2-jul.	30-jun.	22-jun.	5-jul.
4-oct.	13-jul.	20-jun.	29-jun.	17-jun.	20-jul.	9-jul.	7-jul.	27-jun.	19-sep.	29-sep.	10-jul.	18-jul.	20-jul.	21-sep.
29-nov.	21-sep.	4-jul.	1-oct.	3-jul.	24-sep.	14-sep.	14-sep.	18-jul.	31-oct.	19-nov.	28-sep.	30-sep.	28-sep.	19-nov.
22-dic.	26-oct.	28-sep.	17-oct.	19-sep.	9-nov.	6-oct.	25-oct.	27-sep.	5-dic.	28-nov.	13-nov.	11-nov.	3-nov.	13-dic.
	24-nov.	9-nov.	29-oct.	9-oct.	21-dic.	2-dic.	15-nov.	3-dic.	17-dic.		14-dic.	19-dic.	15-dic.	
	19-dic.	20-nov.	29-nov.	24-nov.		16-dic.	15-dic.	17-dic.						
		19-dic.	17-dic.	16-dic.										

Tabla 9. Fechas de las reuniones celebradas por el Pleno a 31/12/2018

3. ACTAS

De cada sesión que se celebra, tanto del Pleno como de las Secciones se levanta la correspondiente acta por la Secretaria, que cuenta con el visto bueno del Presidente (art. 7 del Reglamento de Régimen Interno).

El contenido y la forma de aprobación de las mismas tienen en consideración lo regulado en el art. 18 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público. En cuanto a su contenido han de especificar los asistentes, el orden del día de la reunión, las circunstancias del lugar y tiempo en que se ha celebrado, los puntos principales de las deliberaciones, así como el contenido de los acuerdos adoptados. En cuanto a la forma de aprobación el acta de cada sesión podrá aprobarse en la misma reunión o en la inmediata siguiente.

Durante los años de funcionamiento del órgano colegiado se han formulado votos particulares en el Pleno de 29/09/2014, sobre el expediente EX/CR-005/14 y en el Pleno de 19/11/2014, en relación con los expedientes EX/TO-204/14, EX/TO-209/14, EX/TO-210/14 y EX/TO-214/14.

Las certificaciones de los acuerdos del Jurado Regional de Valoraciones se expiden por la Secretaria con el visto bueno del Presidente.

Las actas redactadas y aprobadas desde la constitución del Jurado se reflejan en la siguiente tabla:

ACTAS DE SECCIONES Y PLENOS DEL JURADO REGIONAL DE VALORACIONES																
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	TOTAL
SECCIÓN 1ª	3	3	3	3	3	3	3	2	3	1	2	1	2	2	3	37
SECCIÓN 2ª	7	10	9	10	8	7	7	8	8	8	6	8	7	8	6	117
SECCIÓN 3ª	2	0	0	1	0	2	0	0	0	0	1	0	1	1	0	8
PLENO	8	10	11	11	11	9	10	10	10	9	8	9	9	9	8	142
	20	23	23	25	22	21	20	20	21	18	17	18	19	20	17	304

Tabla 10. Número de actas a 31/12/2018

4. ORGANIZACIÓN Y PARTICIPACIÓN EN ENCUENTROS Y JORNADAS

El Jurado Regional de Valoraciones, a pesar de su carácter técnico, ha desarrollado a lo largo de estos años actividades promovidas de forma directa y ha participado en las organizadas por otras instituciones, con el fin de realizar por un lado una formación específica en el ámbito de sus competencias y, por otro, una proyección externa de la Institución, con presencia activa en organización de jornadas, encuentros y foros con órganos de competencias semejante, participando tanto sus miembros como el personal técnico.

a) Organización de encuentros y jornadas

- “Jornadas de Especialización en Valoraciones del Suelo” organizada por el Jurado Regional de Valoraciones, celebrada en Toledo los días 30 y 31 de marzo de 2004, con el siguiente contenido: “Régimen legal de Valoraciones: Ley 6/98: valoraciones expropiaciones y urbanísticas, valoración del suelo según clasificación, valoración de las edificaciones, supuestos indemnizatorios, valoración catastral como metodología”; “Valoraciones Catastrales. El sistema de valoración catastral. Valoración del suelo por el método residual. Valoración de las edificaciones”; “Supuesto práctico de valoración del suelo por la metodología catastral”; “Valoración de las expropiaciones: Valor del suelo, valor de las edificaciones, valor de las plantaciones, arrendamientos y concesiones administrativas. Clase práctica de valoración de expropiaciones: valoración del suelo en supuestos excepcionales y valoración de otros derechos” y “Valoración del suelo en territorio sometido a la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística (LOTAU): Conceptos urbanísticos básicos: Área de reparto, determinación y cálculo del aprovechamiento tipo, aprovechamiento objetivo o real, aprovechamiento subjetivo, coeficientes correctores. Valoración residual del suelo. Método estático: Derechos y

- deberes de los propietarios en la legislación urbanística de Castilla-La Mancha; imputación de los gastos de urbanización; la reserva de suelo para la vivienda de protección pública y su incidencia en la valoración del suelo. Supuesto práctico de valoración del suelo por el método estático”.
- *Jornada práctica organizada por el Jurado Regional de Valoraciones sobre el nuevo régimen de valoraciones a efectos expropiatorios en el texto refundido de la Ley de Suelo (RD Legislativo 2/2008, de 20 de junio)*, celebrada en Toledo el 26 de mayo de 2009, con el siguiente contenido: “El régimen del suelo en el Texto Refundido de la Ley del Suelo. Las situaciones básicas del suelo. La clasificación del suelo según la normativa autonómica”; Valoración del suelo urbanizado a efectos expropiatorios: Valoración del suelo no urbanizado o con edificación ilegal, valoración del suelo edificado o en curso de edificación, indemnizaciones por la facultad de participar y por la iniciativa y promoción en actuaciones de urbanización y supuestos prácticos” y “Valoración del suelo rural a efectos expropiatorios: Valoración de los terrenos, valoración de las edificaciones, construcciones e instalaciones, valoración de plantaciones y sembrados y supuestos prácticos”.
 - *Curso de Expropiación Forzosa. Especial consideración de las expropiaciones urbanísticas, organizado por el Jurado Regional de Valoraciones*, celebrado en Toledo los días 21 a 25 de junio de 2010 con el siguiente contenido: “La Organización administrativa de las Valoraciones Expropiatorias. Órganos de Valoración Autonómicos y Estatales. Especial referencia al Jurado Regional de Valoraciones de CLM”, “Las Expropiaciones Urbanísticas”; “La pieza separada de fijación del justiprecio. Los nuevos criterios de la valoración expropiatoria”, “El derecho de reversión y las ocupaciones temporales” y “supuesto prácticos de valoración expropiatoria: Valoraciones de suelo en Estado Rural, Valoraciones de suelo en estado urbanizado, Valoraciones de otros elementos patrimoniales afectados por la expropiación forzosa.
 - *Curso organizado por el Jurado Regional de Valoraciones sobre “Aspectos prácticos sobre el régimen de valoraciones a efectos expropiatorios del Texto Refundido de la Ley de Suelo y su Reglamento de desarrollo”*, celebrado en Toledo los días 28 a 30 de octubre de 2015, con el siguiente contenido: “Ámbito del régimen de valoraciones. Criterios generales para la valoración de inmuebles. Situaciones básicas del suelo”; “Aspectos polémicos en las valoraciones a efectos expropiatorios”. “La valoración del suelo rural. Método de capitalización de rentas. Cálculo del factor de localización mediante SIG. Supuestos prácticos”. “La valoración de las edificaciones, construcciones y otras instalaciones en el suelo rural. La valoración de plantaciones y sembrados. Supuestos prácticos”.
 - *Curso organizado por el Jurado Regional de Valoraciones sobre “La expropiación forzosa. Requisitos y procedimiento. Análisis jurisprudencial”*

celebrado en Toledo los días 19 a 23 de septiembre de 2016, con el siguiente contenido: El régimen constitucional de la expropiación y la Jurisprudencia del Tribunal Constitucional: La distribución competencial en la materia. La expropiación: evolución, concepto y clases. El objeto de la expropiación forzosa. Los sujetos de la expropiación forzosa”; “El procedimiento ordinario de Expropiación Forzosa: Los presupuestos del ejercicio de la potestad expropiatoria. La declaración de necesidad de ocupación de bienes o adquisición de derechos. Breve referencia a la determinación del justiprecio. Pago y ocupación. El procedimiento urgente de expropiación forzosa. Los procedimientos especiales”, “Las expropiaciones urbanísticas: Supuestos, sujetos y procedimiento. En especial: El procedimiento tasación conjunta y el procedimiento de expropiación forzosa por ministerio de la ley”; “La retasación y el derecho de reversión”; “La pieza separada de fijación del justiprecio. La Organización administrativa de las valoraciones expropiatorias: Órganos de valoración estatales y autonómicos. Especial referencia al Jurado Regional de Valoraciones de CLM. Los criterios de la valoración expropiatoria”, “Análisis de las novedades jurisprudenciales en materia de expropiación forzosa”, “Supuestos prácticos de valoración a efectos expropiatorios: La valoración del suelo urbanizado. La valoración del suelo en estado rural. Valoraciones de otros elementos afectados por la expropiación”.

- *Curso organizado por el Jurado Regional de Valoraciones sobre “Aspectos prácticos sobre el régimen de valoraciones a efectos expropiatorios del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y su Reglamento de desarrollo”*, celebrado en Toledo los días 2 a 4 de noviembre de 2016, con el siguiente contenido: “Ámbito del régimen de valoraciones. Criterios generales para la valoración de inmuebles. Situaciones básicas del suelo”; “Aspectos polémicos en las valoraciones a efectos expropiatorios”; La valoración del suelo urbanizado. Método residual estático y método de comparación. La valoración de las construcciones. Supuestos prácticos”; “Las indemnizaciones del Texto Refundido de la Ley de Suelo. Otros supuestos indemnizatorios”; “La valoración del suelo rural. Método de capitalización de rentas. Supuestos prácticos” y “La valoración de las edificaciones, construcciones y otras instalaciones en el suelo rural. La valoración de plantaciones y sembrados. Supuestos prácticos”.

b) Participación en encuentros y jornadas

Se mencionan solo los más relevantes y que han tenido una incidencia directa en la formación de los miembros, ponentes y personal del Servicio del Jurado:

- *Jornada sobre Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, organizada por el Ministerio de Vivienda*, celebrada en Madrid el 5 de noviembre de 2008, con el siguiente

- contenido: “Las actuaciones de transformación urbanística y su relación con las situaciones básicas del suelo. Los estatutos jurídicos básicos del propietario y del empresario o promotor”; “Expropiación forzosa. La reversión y la retasación. La responsabilidad patrimonial de la Administración” y “El nuevo régimen de valoraciones. Supuestos prácticos”.
- *Terceras Jornadas del Foro de Expropiación Forzosa y Fijación del justiprecio en Andalucía, organizada por el Instituto de Administración Pública de Andalucía*, celebradas en Sevilla, los días 12 y 13 de mayo de 2010.
 - *Jornada de formación organizada por el Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha con los Magistrados del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha sobre “Expropiación Forzosa”*, celebrada en Albacete el 21 de mayo de 2010.
 - *Curso de actos, planes e instrumentos urbanísticos de tramitación autonómica organizado por la Consejería de Fomento*, celebrado en Toledo los días 7 a 11 de octubre de 2013.
 - *Curso de Expropiación urbanística y Patrimonio de suelo público organizado por la Consejería de Fomento*, celebrado en Toledo los días 4 a 8 de octubre de 2013.
 - *XXVII Jornadas de Letrados de Las Comunidades Autónomas organizado por el Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha*, celebrada en Toledo los días 15 a 17 de abril de 2015.
 - *Curso de actualización en urbanismo y ordenación territorial organizado por la Consejería de Fomento*, celebrado en Toledo los días 12 a 18 de mayo de 2015.
 - *Jornada de Formación organizada por la Asociación de Letrados de la JCCM (ASLACAM”, con los Magistrados del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha*, celebrada en Albacete el 10 de junio de 2016, con el contenido: “Novedades legislativas y jurisprudenciales en materia de expropiación forzosa” y “La ejecución de Sentencias en materia de personal en el orden jurisdiccional Contencioso-Administrativo”.
 - *Jornada sobre las Leyes 39 y 40 de 2015, de Procedimiento Administrativo Común y de Régimen Jurídico del Sector Público, organizada por la Universidad de Castilla-La Mancha*, celebrada en Toledo el 29 de septiembre de 2016.
 - *I Jornadas Revista GABILEX: “Últimas Novedades en Derecho Administrativo” organizada por el Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha*, celebradas en Toledo los días 2 y 3 de marzo de 2017.
 - *Jornada formativa sobre administración electrónica en la Junta de Comunidades de Castilla-la Mancha* organizada por la Escuela de Administración Regional y celebrada en Toledo el día 29 de junio de 2017.
 - *Jornada Multidisciplinar del Gabinete Jurídico* celebrada en Toledo los días

23 y 24 de noviembre de 2017.

- *II Jornada Revista Gabilex “Impacto De La Nueva Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público”*, celebrada en Toledo el 18 abril 2018.
- *Congreso Iberoamericano de Innovación Pública (Novagob) 2018*, celebrado en Toledo los días 24 a 26 de octubre de 2018, que apuesta por los valores, la tecnología y las personas para aprovechar todo el potencial de las organizaciones públicas.
- *Jornada de Transparencia y Acceso a la Información Pública: algunos retos a los cinco años de la Ley de Transparencia Acceso a la Información Pública y Buen Gobierno organizado por la Universidad de Castilla-La Mancha*, celebrada en Toledo el 22 de noviembre de 2018.

III. PONENCIAS, DICTÁMENES Y ACUERDOS

1. PONENCIAS Y DICTÁMENES

1.1. Las ponencias

Las ponencias son previas y necesarias para la emisión de los dictámenes. Son informes elaborados por técnicos valoradores, cuya titulación varía en función del bien o derecho a valorar.

Conforme al art. 20.4 del Reglamento de Régimen Interno, las ponencias habrán de describir el bien o derecho objeto de expropiación, normativa a aplicar, deberá valorar la prueba aportada, pronunciarse sobre las alegaciones efectuadas y formular una propuesta de acuerdo.

Por cada expediente las ponencias disponen de un soporte documental (planos de situación, localización, desarrollo urbanístico, información catastral, precios convenidos por mutuos acuerdos en la zona, etc.) que justifican la propuesta de acuerdo que se propone.

En los inicios del funcionamiento del Jurado se hizo necesario establecer reuniones de coordinación por la Secretaría con las personas encargadas de realizar los informes para fijar las instrucciones necesarias para su elaboración. De igual forma se ha operado cuando se ha hecho necesario el cambio de alguna de las personas encargadas de elaborar las ponencias.

Se refleja en la tabla 11 el número de ponencias realizadas por Secciones, donde se pone de manifiesto que la mayoría de informes han sido emitidos sobre asuntos asignados a la Sección Segunda.

PONENCIAS JURADO REGIONAL DE VALORACIONES				
PROVINCIAS	SECCIÓN 1ª	SECCIÓN 2ª	SECCIÓN 3ª	TOTAL
ALBACETE	52	2056		2108
CIUDAD REAL	92	2580	4	2676
CUENCA	68	2244		2312
GUADALAJARA	69	1739		1808
TOLEDO	165	6722	16	6903
TOTAL	446	15341	20	15807

Tabla 11. Ponencias por provincias a 31/12/2018

1.2. Los dictámenes

Cuando se trata de fijar justiprecio en expedientes de expropiación los dictámenes son emitidos por las Secciones, interviniendo la que corresponda en función del bien o derecho a valorar.

Conforme al artículo 11 del Decreto, 41/2003, de 8 de abril, en los dictámenes se recogen los antecedentes del expediente, con descripción del bien o derecho objeto de expropiación y con exposición motivada de la normativa aplicable. También se valora la prueba aportada, en su caso, y se pronuncia sobre las alegaciones que consten, formulando al efecto la correspondiente propuesta de acuerdo ante el Pleno del Jurado.

Por cada expediente, los dictámenes consideran el soporte documental que se incorpora a las ponencias (planos de situación, localización, desarrollo urbanístico, información catastral, precios convenidos por mutuos acuerdos en la zona, etc.) y que justifica la propuesta de acuerdo que se propone.

Al igual que sucedió con las ponencias, en los inicios de la actividad del Jurado se hizo necesario establecer reuniones de coordinación por la Secretaría para fijar con las Secciones instrucciones y criterios necesarios para la elaboración de los dictámenes. De igual forma se ha actuado cuando se ha hecho necesario el cambio de algunas de las personas que forman parte de las Secciones.

En el caso de expedientes de responsabilidad patrimonial el contenido del dictamen o informe deberá hacer referencia en exclusiva a la valoración de la indemnización que proceda, en su caso, describiendo el supuesto que da origen a la misma y los criterios de valoración aplicados.

Las secciones elevan al pleno del Jurado el dictamen con la correspondiente propuesta de acuerdo para la adopción de la resolución que proceda. Las propuestas de acuerdo que se elevan al Pleno han de ser aprobadas por el voto favorable de la mayoría de miembros asistentes a la reunión.

1.2.1. Dictámenes de la Sección Primera

La Sección Primera denominada “*Expropiaciones en suelo urbano y urbanizable*” emite dictámenes sobre expedientes en los que el suelo que se valora está clasificado urbanísticamente como suelo urbano o como suelo urbanizable. Cabe recordar lo que ya se decía cuando explicábamos el contenido de la Sección Primera en cuanto a las clases de suelo que se valoran:

- a) Suelo urbano: en sus diferentes modalidades de urbano consolidado y no consolidado. En este último caso se deben tratar de suelo con la condición básica de suelo urbanizado o que haya de ser valorado considerando el derecho transitorio de los diferentes textos legales desde la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo.
- b) Suelo urbanizable: que haya de ser valorado considerando el derecho transitorio de los diferentes textos legales desde la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo.

Las categorías de suelos sobre los que se ha establecido valoración hasta la

fecha, atendiendo a su clasificación y su uso son los siguientes:

Suelo Apto para urbanizar (residencial, industrial, terciario, dotacional)

Suelo Urbanizable (residencial, industrial, terciario, dotacional):

Suelo Urbanizable programado

Suelo Urbano (residencial, industrial, terciario, dotacional):

Suelo Urbano consolidado

Suelo Urbano no consolidado

Suelo Urbano de reserva

En las tablas 12 a 16 se relacionan los dictámenes emitidos por la Sección Primera considerando la provincia y tipo de obras⁷, a fecha 31 de diciembre de 2018.

DICTÁMENES SECCIÓN 1ª (ALBACETE)														
TIPO OBRA	2004	2006	2007	2008	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	TOTAL
CR		1		1		1								3
LE								6						6
OH			2							4	1	1		8
UR	1	6	4	11	1		2		2	1	3	1	2	34
GAS						1								1
TOTAL	1	7	6	12	2	1	2	6	2	5	4	2	2	52

DICTÁMENES SECCIÓN 1ª (CIUDAD REAL)														
TIPO OBRA	2005	2006	2007	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	TOTAL
CR			3			1			3					7
LE				10		1				1				12
OH											3			3
UR	1	2	6	28	8	2	3	1	1		1	1	1	55
GAS				1	2		5							8
MIN						6	1							7
TOTAL	1	2	9	39	10	10	9	1	4	1	4	1	1	92

DICTÁMENES SECCIÓN 1ª (CUENCA)														
TIPO OBRA	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2015	2016	2017	2018	TOTAL
CR						7	4		1			2		14
LE							1		2					3
OH			1						11				1	13
UR	1	4	4	1			5	3		3	7		1	29
GAS			7					2						9
TOTAL	1	4	12	1	7	5	7	16	1	3	7	2	2	68

⁷ **CR:** Obras de construcción o acondicionamiento de carretera; **GAS:** Obras que tienen que ver con la conducción de gas; **LE:** Obras de líneas eléctricas; **OH:** Obras de carácter hidráulico (potabilizadora, depuradoras y conducciones); **UR:** Actuaciones urbanísticas; **MIN:** Expropiación para el desarrollo de actuaciones mineras.

DICTÁMENES SECCIÓN 1ª (GUADALAJARA)													
TIPO OBRA	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	TOTAL
CR	2	1		2		2	14	2	4	3	5		35
LE		2		1				1					4
OH												9	9
UR		6		1	1						3	1	12
GAS		3	1				5						9
TOTAL	2	12	1	4	1	2	19	3	4	3	8	10	69

DICTÁMENES SECCIÓN 1ª (TOLEDO)															
TIPO OBRA	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2014	2015	2016	2017	2018	TOTAL
CR	3		5	2	30	6	3			5				1	55
LE				4	7		1	1							13
OH						1	3	1	12	13	4	9	3		46
UR		1	1	3	11	1	1	2	1	13			3	2	39
GAS							4	1	7						12
TOTAL	3	1	6	9	48	8	12	5	20	31	4	9	6	3	165

Tablas 12 a 16. Dictámenes de Sección Primera por provincias y tipos de obra

1.2.2. Dictámenes de la Sección Segunda

Procede recordar que la Sección Segunda “Expropiaciones en suelo rústico” elabora dictámenes sobre expedientes en los que el suelo que se valora está clasificado urbanísticamente como:

- Suelo rústico:
- Suelo urbano no consolidado en situación básica de suelo rural
- Suelo urbanizable en situación básica del suelo rural.

Los suelos sobre los que se ha establecido valoración hasta la fecha, atendiendo a su clasificación y cultivo son los siguientes:

Suelo rústico:

Almendros regadío	Olivar seco
Almendros seco	Pastos
Arboles de ribera	Pastos adheridos
Erial	Pinar
Improductivo	Pinar maderable
Labor regadío	Pradera
Labor seco	Reforestación
Matorral	Viña regadío
Monte alto	Viña regadío espaldera
Monte bajo	Viña seco
Monte maderable	Viña seco en vaso
Olivar regadío	Viña seco espaldera

Suelo Urbanizable en situación básica de rural

Suelo Urbanizable no programado

Suelo Urbanos no consolidado en situación básica de rural

En las tablas 17 a 21 se indican los dictámenes emitidos por la Sección Segunda por provincia y tipo de obras⁸, a fecha 31 de diciembre de 2018.

DICTÁMENES SECCIÓN 2ª (ALBACETE)																
TIPO OBRA	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	TOTAL
CR	22	16		1	13	24	5	74	120	256	139	25	9			704
LE		8	32	238	146	165	146	8	27	13		12	8	9	35	847
OH		4		1	32	27			89	2	74	72	39	34	2	376
UR							19	1				4				24
EO			13	16	2											31
GAS						64	7	1								72
MIN															1	1
TOTAL	22	28	45	256	193	280	177	84	236	271	213	113	56	43	38	2055

DICTÁMENES SECCIÓN 2ª (CIUDAD REAL)																
TIPO OBRA	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	TOTAL
CR	46	27	77	2	48	13	232	109	43	46	221	28	21	1	1	915
LE	5	2	115	138	58	40	54	55	52	20	118	148	50	123	137	1115
OH			1	3	26	23			63	40	19	12	44	1		232
UR				1	1		11	9	4		1		1	3		31
GAS			8	33	76		2	8	2			9	1			139
MIN						1	6	6	10							23
AE				113	3					1						117
TOTAL	51	29	201	290	212	54	328	187	174	107	359	197	117	128	138	2572

DICTÁMENES SECCIÓN 2ª (CUENCA)																
TIPO OBRA	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	TOTAL	
CR	63	85	12	154	78	5	149	14	97	151	13	91	72	7	991	
LE	68		128	14	7	155	73	29	37	1	18		28		558	
OH	3	25	29	50	114	26	82	143	70	10	46	26		39	663	
UR							1				5				6	
GAS	15		3				1								19	
TOTAL	149	110	172	218	199	186	306	186	204	162	82	117	100	46	2237	

⁸ **CR:** Obras de construcción o acondicionamiento de carretera; **EO:** Obras para la construcción de parques eólicos; **GAS:** Obras que tienen que ver con la conducción de gas; **LE:** Obras de líneas eléctricas; **MIN:** Expropiación para el desarrollo de actuaciones mineras; **OH:** Obras de carácter hidráulico (potabilizadora, depuradoras y conducciones); **UR:** Actuaciones urbanísticas; **AE:** Construcción de infraestructuras aeroportuarias; **TR:** Obras de transformación de regadíos; **VE:** Construcción de vertederos.

DICTÁMENES SECCIÓN 2ª (GUADALAJARA)																
TIPO OBRA	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	TOTAL
CR	4	18	5	34	6	78	160	29	188	148	4	99	43	11		827
LE	35	55	63	56	57	27	15	3		2		184	14			511
OH	1	3						5						58	10	77
UR								3					2			5
GAS			19	23			1	1		1	169		10			224
TR									2					12	78	92
TOTAL	40	76	87	113	63	105	176	43	188	151	173	283	81	69	88	1736

DICTÁMENES SECCIÓN 2ª (TOLEDO)																
TIPO OBRA	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	TOTAL
CR	33	147	408	287	241	216	126	314	215	542	642	581	109	23	27	3911
LE	36	156	24	125	335	35	83	138	150	21	5	61	10	277	35	1491
OH	2	3	7	19	17	98	69	49	29	95	164	88	303	27	4	974
UR		6					35	1				3				45
GAS		11	31		23		16	191							9	281
MIN			3		2			1					2	1		9
VE						8										8
TOTAL	71	323	473	431	618	357	329	694	394	658	811	733	424	328	75	6719

Tablas 17 a 21. Dictámenes de Sección Segunda por provincias y tipos de obra

1.2.3. Dictámenes de la Sección Tercera

La Sección Tercera denominada “Expropiaciones de actividades industriales o económicas” elabora dictámenes, proponiendo acuerdos al Pleno, sobre expedientes en los que se desarrollan actividades productivas.

Hasta la fecha las valoraciones realizadas en esta sección se han dirigido a fijar justiprecios por expropiaciones de derechos mineros y actividades extractivas, y derechos de arrendamiento de actividades económicas. Sólo se han emitido dictámenes sobre expedientes tramitados en las provincias de Ciudad Real y Toledo.

En las tablas 22 y 23 se detallan los dictámenes emitidos por la Sección Tercera por provincia y tipo de obras⁹, a fecha 31 de diciembre de 2018.

DICTÁMENES SECCIÓN 3ª (CIUDAD REAL)				
TIPO OBRA	2004	2008	2009	TOTAL
CR	2	1		3
AE			1	1
TOTAL	2	1	1	4

DICTÁMENES SECCIÓN 3ª (TOLEDO)					
TIPO OBRA	2009	2014	2016	2017	TOTAL
CR	1	3	2	6	12
OH				4	4
TOTAL	1	3	2	10	16

Tablas 22 y 23. Dictámenes de Sección Tercera por provincias y tipos de obra

⁹ **CR**: Obras de construcción o acondicionamiento de carretera; **OH**: Obras de carácter hidráulico (potabilizadora, depuradoras y conducciones); **AE**: Construcción de infraestructuras aeroportuarias.

2. ACUERDOS

2.1. Acuerdos de justiprecio

El Pleno del Jurado Regional de Valoraciones es el que adopta los acuerdos de justiprecio considerando los dictámenes emitidos por las diferentes Secciones. Tales acuerdos ponen fin a la vía administrativa.

Los acuerdos son siempre motivados, debiendo contener, en su caso, expresa justificación de los criterios empleados para la valoración a efectos del justiprecio en relación con la legislación general del Estado y de la Comunidad Autónoma.

En las tablas 24 a 28 se relacionan los acuerdos emitidos por el Pleno del Jurado por provincias y tipos de obras¹⁰ a fecha 31 de diciembre de 2018.

ACUERDOS (ALBACETE)																
TIPO OBRA	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	TOTAL
CR	22	16	1	1	14	24	5	75	120	256	139	25	9			707
LE		8	32	238	146	165	146	8	27	19		12	8	9	35	853
OH		4		3	32	27			89	2	74	76	40	35	2	384
UR	1		6	4	11		20	1	2		2	5	3	1	2	58
EO			13	16	2											31
GAS						64	8	1								73
MIN															1	1
TOTAL	23	28	52	262	205	280	179	85	238	277	215	118	60	45	40	2107

ACUERDOS (CIUDAD REAL)																
TIPO OBRA	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	TOTAL
CR	48	27	77	5	49	13	232	110	43	46	224	28	21	1	1	925
LE	5	2	115	138	58	50	54	56	52	20	118	149	50	123	137	1127
OH			1	3	26		23		63	40	19	12	47	1		235
UR		1	2	7	1	28	19	11	7	1	2		2	4	1	86
GAS			8	33	76	1	4	8	7			9	1			147
MIN						1	6	12	11							30
AE				113	3	1				1						118
TOTAL	53	30	203	299	213	94	338	197	183	108	363	198	121	129	139	2668

¹⁰ **CR:** Obras de construcción o acondicionamiento de carretera; **EO:** Obras para la construcción de parques eólicos; **GAS:** Obras que tienen que ver con la conducción de gas; **LE:** Obras de líneas eléctricas; **MIN:** Expropiación para el desarrollo de actuaciones mineras; **OH:** Obras de carácter hidráulico (potabilizadora, depuradoras y conducciones); **UR:** Actuaciones urbanísticas; **AE:** Construcción de infraestructuras aeroportuarias; **TR:** Obras de transformación de regadíos; **VE:** Construcción de vertederos.

ACUERDOS (CUENCA)															
TIPO OBRA	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	TOTAL
CR	63	85	12	154	85	9	149	14	98	151	13	91	74	7	1005
LE	68		128	14	7	156	73	31	37	1	18		28		561
OH	3	25	30	50	114	26	82	154	70	10	46	26		40	676
UR	1	4	4	1			6	3			8	7		1	35
GAS	15		10				3								28
TOTAL	150	114	184	219	206	191	313	202	205	162	85	124	102	48	2305

ACUERDOS (GUADALAJARA)																
TIPO OBRA	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	TOTAL
CR	4	18	5	36	7	78	162	29	190	162	6	103	46	16		862
LE	35	55	63	56	59	27	16	3		2	1	184	14			515
OH	1	3						5						58	19	86
UR					6		1	4					2	3	1	17
GAS			19	23	3	1	1	1		6	169		10			233
TR								2					12		78	92
TOTAL	40	76	87	115	75	106	180	44	190	170	176	287	84	77	98	1805

ACUERDOS (TOLEDO)																
TIPO OBRA	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	TOTAL
CR	36	147	413	289	271	223	129	314	215	542	650	581	111	29	28	3978
LE	36	156	24	129	342	35	84	139	150	21	5	61	10	277	35	1504
OH	2	3	7	19	17	99	72	50	41	95	177	92	312	34	4	1024
UR		7	1	3	11	1	36	3	1		13	3		3	2	84
GAS		11	31		23		20	192	7						9	293
MIN			3		2			1					2	1		9
VE							8									8
TOTAL	74	324	479	440	666	366	341	699	414	658	845	737	435	344	78	6900

Tablas 24 a 28. Acuerdos del Pleno por provincias y tipos de obra

En la tabla 29 y en el gráfico 8 se indican los expedientes resueltos por el Pleno del Jurado a fecha 31 de diciembre de 2018, reflejándose la Sección de procedencia, y el porcentaje en relación con cada una de ellas.

ACUERDOS POR SECCIONES ADOPTADOS POR EL JURADO REGIONAL DE VALORACIONES							
PROVINCIAS	SECCIÓN 1ª	SECCIÓN 2ª	SECCIÓN 3ª	EXP. RESUELTOS	% SECC. 1ª	% SECC. 2ª	% SECC. 3ª
ALBACETE	52	2055	0	2107	2,47%	97,53%	0,00%
CIUDAD REAL	92	2572	4	2668	3,45%	96,40%	0,15%
CUENCA	68	2237	0	2305	2,95%	97,05%	0,00%
GUADALAJARA	69	1736	0	1805	3,82%	96,18%	0,00%
TOLEDO	165	6719	16	6900	2,39%	97,38%	0,23%
TOTAL	446	15319	20	15785	2,83%	97,05%	0,13%

Tabla 29. Acuerdos adoptados por el Pleno por Sección de Procedencia

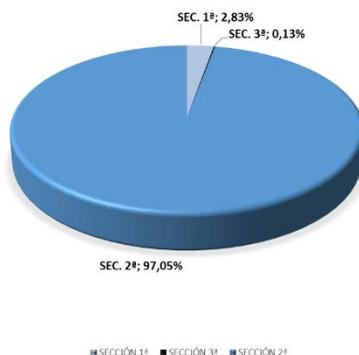


Gráfico 8. Distribución de acuerdos por secciones

En la tabla 30 se relacionan todos los expedientes tramitados por el Jurado Regional de Valoraciones hasta el 31 de diciembre de 2018, y el sentido de las resoluciones adoptadas sobre ellos.

ACUERDOS ADOPTADOS POR EL JURADO REGIONAL DE VALORACIONES						
PROVINCIAS	EXP. RESUELTOS	MUTUO ACUERDO	DEVUELTOS	ANULADOS	PENDIENTES	TOTAL
ALBACETE	2107	77	28	4	3	2219
CIUDAD REAL	2668	54	52	39	19	2832
CUENCA	2305	35	22	0	14	2376
GUADALAJARA	1805	37	166	1	10	2019
TOLEDO	6900	163	221	7	4	7295
TOTAL	15785	366	489	51	50	16741

Tabla 30. Expedientes tramitados y resueltos

2.2. Informes de responsabilidad patrimonial

El Jurado Regional de Valoraciones tiene atribuida la competencia para actuar como órgano consultivo de la Comunidad Autónoma, así como, si lo solicitan, las Diputaciones y los Municipios castellano-manchegos, en materia de responsabilidad patrimonial por razón de la ordenación territorial y urbanística.

En expedientes de responsabilidad patrimonial los informes deben establecer los criterios para fijar la indemnización con relación a lo dispuesto en la legislación general del Estado y de la Comunidad.

Hasta el día de la fecha no se ha solicitado en ninguna ocasión el ejercicio de esta competencia por las Administraciones que pueden hacerlo.

3. NORMATIVA APLICABLE Y CRITERIOS DE VALORACIÓN

3.1. Consideraciones Generales

En este apartado haremos un repaso de la normativa y criterios de valoración que se han utilizado a lo largo de estos años para la motivación de los acuerdos del Jurado.

Comencemos recordando que el derecho a la propiedad privada está protegido por la Constitución Española en su artículo 33.1. Sin embargo, no se trata de un derecho inviolable sino que, bajo determinadas causas, una persona puede ser desposeída de sus bienes y derechos mediante la correspondiente indemnización. Así, el propio artículo 33 en su punto 3 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 con lo dispuesto por las leyes.*”

Esta privación de los bienes y derechos a una persona se realiza a través de la expropiación, figura regulada por la Ley de Expropiación Forzosa de 1954, que ha sido reformada en diversas ocasiones para adaptarla a la realidad actual.

La definición legal de expropiación la encontramos en la propia Ley de Expropiación Forzosa, que establece en su artículo 1 que por aquella “*se entenderá comprendida cualquier forma de privación singular de la propiedad privada o de derechos o intereses patrimoniales legítimos, cualesquiera que fueren las personas o entidades a que pertenezcan, acordada imperativamente, ya implique venta, permuta, censo, arrendamiento, ocupación temporal o mera cesación de su ejercicio.*”

De esta forma, la expropiación afecta a bienes, derechos e intereses de personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, pudiendo afectar a *todas* las facultades que tiene el titular sobre el bien o derecho (por ejemplo, la expropiación del pleno dominio) o *sólo a una parte* (por ejemplo, la ocupación temporal), debiendo de llevar siempre aparejada la correspondiente indemnización, conocida técnicamente con la denominación de “*justiprecio*”.

El justiprecio es el importe final fijado como *indemnización* por la expropiación del bien o derecho de que se trate, y la determinación del mismo puede alcanzarse por *mutuo acuerdo* entre las partes, o bien, previa tramitación de la correspondiente pieza separada de justiprecio, por *resolución* de un órgano tasador independiente (al que la Ley de Expropiación Forzosa denomina Jurado Provincial de Expropiación, figura ésta cuyo ámbito de actuación ha quedado relegado, en la práctica, a los procesos de expropiación instados por la Administración General del Estado), que en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha se corresponde como sabemos con el Jurado

Regional de Valoraciones, y siempre que la Administración expropiante sea la de la Junta de Comunidades o cualquiera de las Diputaciones o Municipios.

La valoración de los bienes y derechos objeto de la expropiación, se regulaba históricamente en el Capítulo III del Título II de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954, referido a la fijación del justiprecio, artículos 24 a 47 del citado texto normativo, preceptos vigentes en su mayor parte, salvo los referidos a la valoración de los bienes inmuebles para los que han venido siendo de aplicación las normas singulares contenidas en las sucesivas leyes reguladoras del régimen del suelo que, al establecer el ámbito del régimen de valoraciones, disponían que las valoraciones del suelo se regirían por esas leyes cuando tuviesen como objeto la fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que fuese la finalidad de ésta y la legislación que la motivase (véanse los artículos: 23 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones; 20 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo; 21 del texto refundido de la Ley de suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio y 34 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de noviembre¹¹).

En principio, las leyes reguladoras del suelo y sus valoraciones, desde la Ley del suelo de 1956, hasta la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, inclusive, tenían en consideración a efectos de valoración, metodologías valorativas sistémicas vinculadas a la clasificación urbanística del suelo, a saber, suelo rústico, suelo urbanizable (fundamentalmente con previsión de desarrollo) y suelo urbano, siendo de especial trascendencia (económica), por lo que al suelo rústico y suelo urbanizable sin previsión de desarrollo se refiere, la aplicación preferente de la metodología de valoración que atendía a criterios de mercado. No ha de olvidarse, además, que el artículo 43.1 de la Ley de Expropiación Forzosa, dejaba un amplio margen al órgano tasador para la aplicación de criterios estimativos:

Artículo 43 LEF (antes de la modificación de la Ley 8/2007):

*1. No obstante lo dispuesto en los artículos anteriores [hay que entenderlo referido a las normas de valoración vigentes en cada momento], tanto el propietario como la Administración podrán llevar a cabo la tasación **aplicando los criterios estimativos que juzguen más adecuados**, si la evaluación practicada por las normas que en aquellos artículos se fijan no resultare, a su juicio, conforme con el valor real de los bienes y derechos objeto de la expropiación, por ser éste superior o inferior a aquélla. **El Jurado***

¹¹ No nos remontamos a legislaciones anteriores como la Ley de 12 de mayo de 1956; Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y su texto refundido, aprobado por el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo y su texto refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, por no haber sido utilizadas en la valoraciones efectuadas por el Jurado Regional de Valoraciones.

Provincial de Expropiación también podrá hacer aplicación de este artículo cuando considere que el precio obtenido con sujeción a las reglas de los anteriores resulte notoriamente inferior o superior al valor real de los bienes, haciendo uso de los criterios estimativos que juzgue más adecuados.

[Énfasis añadido]

Esta concepción que vinculaba el valor del suelo y las metodologías de valoración aplicables, en atención a su clasificación urbanística, cambia radicalmente a mediados de 2007 (desde el 1 de julio de 2007) con la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, que centra la valoración, no ya en la clasificación urbanística¹² sino en la verdadera situación del mismo que, a esos efectos, distinguía en su artículo 12, entre suelo en estado rural y suelo en estado urbanizado:

Artículo 12 de la Ley 8/2007. Situaciones básicas del suelo.

*1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta Ley [en lo referido a su valoración], en una de las situaciones básicas de **suelo rural** o de **suelo urbanizado**.*

[Énfasis añadido]

Siendo de destacar, por lo que al suelo en estado rural se refiere, el establecimiento de una única metodología de valoración aplicable en todo caso, la de capitalización de las rentas, postergando cualquier atisbo de valoración de expectativas urbanísticas (hasta entonces íntimamente vinculadas con el valor de mercado):

Artículo 22 de la Ley 8/2007. Valoración en el suelo rural (...)

2. En ninguno de los casos previstos en el apartado anterior podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aun plenamente realizados.

Por lo demás, la propia Ley 8/2007 se ocupa de acabar de raíz con la posibilidad de aplicación por parte del órgano tasador de los criterios estimativos para la valoración de los bienes inmuebles que, mediante su disposición adicional 5ª, modifica el citado artículo 43 de la Ley de Expropiación Forzosa añadiendo un punto 2 con el siguiente tenor:

2. El régimen estimativo a que se refiere el párrafo anterior (el del art. 43 apartado 1, antes visto):

*a) No será **en ningún caso** de aplicación a las expropiaciones de bienes inmuebles, para la fijación de cuyo justiprecio se estará exclusivamente al sistema de valoración previsto en la Ley que regule la valoración del suelo.*

[Énfasis añadido]

¹² Dejando al margen un régimen transitorio –disposición transitoria tercera, apartado 2 - para el suelo urbanizable, ampliado sistemáticamente en las sucesivas reformas de la normativa.

Respecto de cuáles fueron las causas que llevaron al cambio conceptual acontecido con la Ley 8/2007, mantenido desde entonces en las diversas modificaciones legislativas posteriores, baste leer el apartado “I” de su exposición de motivos. Es preciso destacar también el relevante dato del ajuste competencial entre el Estado central y las Comunidades Autónomas, tanto en materia de urbanismo, como de régimen de la propiedad y valoraciones, que se deriva de sendas sentencias del Tribunal Constitucional, las número 61/1997 y 164/2001. A todo ello habría que añadir los innombrados, pero ya entonces evidentes, costes económicos desproporcionados que las valoraciones a precios de mercado ocasionaban en todo proceso expropiatorio, fruto de una burbuja inmobiliaria cuya eclosión y efectos tardaría poco tiempo en manifestarse en toda su crudeza.

Dicho lo anterior, centrándonos en el período que va desde enero de 2004 a enero de 2019, en que se cumplen los 15 años de funcionamiento del Jurado Regional de Valoraciones que abarca la presente memoria, vamos a examinar la normativa de valoración de los bienes inmuebles vigente durante dicho período exponiendo de manera desagregada, a la vez que esquemática y sintetizada, las clases de suelo y metodología de valoración contenida en cada una de ellas, para, finalmente, realizar un análisis más pormenorizado de la metodología de valoración del suelo en estado rural vigente en la actualidad, pues no debemos olvidar que aproximadamente el 97% de los expedientes de justiprecio tramitados por el Jurado en dicho período se correspondieron con valoración de suelo en estado rural.

Antes de llevar a cabo el análisis de la normativa de valoración, es preciso aclarar que la aplicación de una u otra normativa a cada pieza de justiprecio concreto dependerán de cual fuera la que estuviese vigente al momento a que deba referirse la valoración, que, con carácter general, coincide con la fecha en que se inicia la misma. En este sentido el artículo 36 de la Ley de Expropiación Forzosa establece que “1. Las tasaciones se efectuarán con arreglo al valor que tengan los bienes o derechos expropiables al tiempo de iniciarse el expediente de justiprecio...”. En similares términos, se han venido expresando las diferentes leyes de valoración, cuya metodología a continuación analizaremos, pues tanto la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, en su artículo 24, apartado a), como la posterior Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, en su artículo 20. 2, apartado b) y los textos refundidos posteriores a ésta última, el texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, en su artículo 21.2, apartado b), y el actualmente vigente texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en su artículo 34, 2, apartado b), establecían que *las valoraciones se entenderán referidas, cuando se apliquen a la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio*

individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación cuando se siga el procedimiento de tasación conjunta.

Por lo demás, cabe decir, que las normas de valoración a que hemos hecho referencia, también contemplaban y contemplan, en sus respectivos articulados, preceptos reguladores de la forma de valoración de las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones, arrendamientos, concesiones administrativas y derechos, facultades e iniciativas atribuidas por las normas urbanísticas en actuaciones de urbanización o edificación, cuyo análisis excedería, con mucho, el objeto de esta memoria, cuya única pretensión es dar una visión general, a modo de pinceladas, de un tema tan complejo como es el de las metodologías de valoración de los bienes inmuebles expropiados, con especial referencia al suelo.

3.2. Análisis de la normativa y criterios de valoración

3.2.1. La Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones

La Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones fue publicada en el BOE de 14/04/1998, entró en vigor a los 20 días de su publicación, por aplicación del artículo 2.1 del Código Civil, al no disponerse en ella otra cosa, y estuvo vigente hasta el 01/07/2007, fecha en que entró en vigor la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, que la derogó.

Como se dijo anteriormente, esta norma, siguiendo los precedentes de las leyes de suelo anteriores, vinculaba la valoración, mejor dicho, la metodología de valoración, a la clasificación urbanística del suelo, contemplando, en consecuencia, tres tipos de suelo a dichos efectos¹³, en primer lugar, el suelo no urbanizable, al que se asimilaba, a efectos valorativos, el suelo urbanizable en el que no está previsto su desarrollo (también conocido como “suelo urbanizable no programado”, en terminología urbanística), en segundo lugar, el suelo urbanizable con desarrollo previsto (también denominado como “suelo urbanizable programado”, en terminología urbanística) y, en tercer lugar, el denominado suelo urbano que, contrariamente a lo que pudiera parecer, presentaba una heterogénea variedad de situaciones. Sobre esas tipologías de suelo, la Ley de Suelo de 1998, regulaba los criterios de valoración en sus artículos 25, 26, 27, 28 y 29, debiendo mencionarse que la redacción de los artículos 27 (referido al suelo urbanizable) y 28.4 y 5 (referidos, respectivamente, a la inexistencia o pérdida de vigencia de las ponencias de valores y deducción de gastos de urbanización) quedaron redactados en su versión definitiva por la

¹³ Artículo 7 de la Ley 6/1998. Clases de suelo: A los efectos de la presente Ley, el suelo se clasifica en urbano, urbanizable y no urbanizable o clases equivalentes reguladas por la legislación urbanística.

Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes.

El criterio general de valoración se describe en el artículo 25 de la Ley, que lo vincula a la *clase* y *situación* del suelo de que se trate, aplicando, en atención a cada una de ellas, los criterios de valoración siguientes:

- *Suelo no urbanizable y suelo urbanizable sin desarrollo previsto*. Artículos 26 y 27.2 de la Ley 6/1998:
 - Método preferente: método de comparación a partir de valores de fincas análogas (requiere la existencia de referencias de ventas u ofertas).
 - Método subsidiario: capitalización de las rentas reales o potenciales del suelo conforme a su estado en el momento de valoración.

- *Suelo urbanizable con desarrollo previsto*. Artículo 27.1 de la Ley 6/1998:
 - Con ponencias de valores catastrales vigentes: aplicación al aprovechamiento que le corresponda, del valor básico de repercusión en polígono catastral. Si la ponencia fija valores unitarios de suelo, se aplicarán éstos a la superficie correspondiente.
 - Sin ponencias de valores catastrales vigentes: aplicación de los valores de repercusión obtenidos por el método residual dinámico hipotecario.
 - De los valores obtenidos se deducirán los gastos de urbanización y se descartarán los elementos especulativos del cálculo y las expectativas no aseguradas.

- *Suelo Urbano*. Artículos 28 y 29 de la Ley 6/1998:
 1. Consolidado por la urbanización (art. 28.3): aplicación al aprovechamiento establecido en el planeamiento para el terreno en concreto, del valor de repercusión recogido en las ponencias de valores catastrales en parcela, calle o tramo de calle.
 2. No consolidado por la urbanización (art. 28.1 y 2):
 - Con carácter general: aplicación al aprovechamiento establecido en el planeamiento para el ámbito de gestión correspondiente, del valor básico de repercusión específico de la ponencia de valores.
 - En ámbitos de gestión cuyo objeto sea la reforma, renovación o mejora urbana: el valor básico de repercusión de la ponencia de valores se aplicará sobre el aprovechamiento de cada parcela que será el superior de entre el del planeamiento o el de la edificación existente.
 3. Cuando la ponencia de valores catastrales haya perdido vigencia (art. 28.4): se aplicarán los valores de repercusión obtenidos por el método residual estático.

4. En ausencia de planeamiento o de asignación de aprovechamiento lucrativo (art. 29): cálculo de la media ponderada de los aprovechamientos referidos al uso predominante del polígono fiscal.

Al margen de lo antes dicho, y sin perjuicio de las valoraciones que pudieran obtenerse por los órganos tasadores (Jurados de Expropiación, estatales o autonómicos) mediante la aplicación de los métodos de valoración descritos, hay que tener en cuenta, conforme se ha puesto de manifiesto en el apartado de las consideraciones generales, que a lo largo de la vigencia de la Ley 6/1998, el artículo 43 de la Ley de Expropiación Forzosa habilitaba a los citados órganos tasadores para que pudieran aplicar en la valoración otros criterios estimativos que juzgasen adecuados. Ello era posible cuando consideraran que el precio obtenido con sujeción a las reglas de valoración resultase notoriamente inferior o superior al valor real de los bienes.

Esta facultad del artículo 43 Ley de Expropiación Forzosa, desaparecerá, tal y como habíamos indicado, con la aprobación de la Ley de Suelo de 2007, a la que nos referiremos a continuación.

3.2.2. Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo y textos refundidos posteriores.

- La Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, fue publicada en el BOE de 29/05/2007, entró en vigor, según su disposición final cuarta, el día 1 de julio de 2007 y estuvo vigente hasta el día 27/06/2008. En esa fecha se publicó el texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que la derogó.
- El texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, (TRLR) fue publicado en el BOE de 26/06/2008, entró en vigor, según la disposición final única, el 27/06/2008, estando vigente hasta el día 31/10/2015, en que entró en vigor el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, que lo derogó. *La Sentencia del Pleno del Tribunal Constitucional 141/2014, de 11 de septiembre de 2014 declaró inconstitucional y nulo el inciso del art. 23.1.a) párrafo 3 referido a la limitación del factor de localización, en los términos que más adelante se verán.*

El texto refundido de 2008 (integrado posteriormente en el texto refundido de la Ley de suelo de 2015), fue desarrollado por el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, publicado en el BOE de 9/11/2011 (RVLS). Entró en vigor, según la disposición final segunda, el día 10/11/2011, día siguiente a su publicación, estando vigente en la actualidad.

- El texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU), aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, fue publicado en el BOE de 31/10/2015, entrando en vigor, según la disposición final única, el mismo día de su publicación, y continúa vigente.

Como se dijo anteriormente, el régimen de valoración que se instaura con la Ley 8/2007, y que permanece vigente desde entonces al haber sido reiterado en los sucesivos textos refundidos, se centra en la valoración del suelo, no ya desde la perspectiva de su clasificación urbanística o destino final del mismo, sino en atención a cual fuera su situación real (*básica*, es la referencia que utiliza la Ley) de *suelo rural* o de *suelo urbanizado*, al momento, como vimos, de inicio del expediente de justiprecio como pieza separada del procedimiento expropiatorio. Así, el art. 12.1 de la Ley 8/2007, el art. 12.1 del TRLS de 2008 y el art. 21.1 TRLSR de 2015 establecen: “*Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.*”

En consecuencia, antes de analizar los métodos de valoración aplicables a cada modalidad, conviene ver qué ha entendido y entiende la Ley por cada una de estas dos situaciones. En la actualidad, el artículo 21 del TRLSRU de 2015, similar en su redacción al artículo 12 del TRLS de 2008 tal y como quedó redactado tras la modificación introducida a la redacción original por la disposición final duodécima de la Ley 8/2013, de 26 de junio¹⁴, establece lo siguiente:

Suelo en estado rural:

“2. *Está en la situación de suelo rural:*

a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.

b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.”¹⁵

¹⁴ La redacción original provenía del artículo 12 de la Ley 8/2007.

¹⁵ Véase, en todo caso, el régimen transitorio de valoración aplicable al denominado suelo urbanizable descrito en la D.T. 3ª del TRLSRU de 2015.

Suelo en estado urbanizado:

“3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado¹⁶ el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.

b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.

c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.

4. También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto”.

La Ley de Suelo 8/2007 y los textos refundidos posteriores, tanto el de 2008 como el vigente de 2015, se encargaron de hacer especial hincapié en la aplicación de las nuevas reglas de valoración implantadas, sobre la base, claro está, de las dos únicas tipologías de suelo consideradas (rural y urbanizado) hasta el extremo de que la disposición transitoria tercera (redactada miméticamente en todas ellas, y que desde una perspectiva de técnica jurídica estaría pensada para regular la aplicación, limitada en el tiempo, de reglas de valoración distintas a las generales) vuelve a incidir en la aplicación de las reglas metodológicas de valoración, que a renglón seguido se exponen, con la redacción de un apartado 1 del siguiente tenor:

¹⁶La definición original de “suelo urbanizado” en la Ley 8/2007 y en el TRLS de 2008, hasta la modificación efectuada en 2013, era el siguiente: “3. *Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población. Se entenderá que así ocurre cuando las parcelas, estén o no edificadas, cuenten con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística o puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento. Al establecer las dotaciones y los servicios a que se refiere el párrafo anterior, la legislación urbanística podrá considerar las peculiaridades de los núcleos tradicionales legalmente asentados en el medio rural”.*

“1. Las reglas de valoración contenidas en esta Ley serán aplicables en todos los expedientes incluidos en su ámbito material de aplicación que se inicien a partir de su entrada en vigor.”

Esa pretensión unificadora quedó lejos de ser efectiva ya que, como luego veremos, el apartado 2 de dicha disposición transitoria tercera reguló y mantuvo en el tiempo (incluso en la actualidad), si bien sometido a determinadas condiciones, el régimen de valoración de los suelos urbanizables de la Ley de Suelo 6/1998.

Las reglas o métodos de valoración implantados a partir del 1 julio de 2007, en que entró en vigor la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, son las que a continuación se indican.

a) Valoración del suelo urbanizado: art. 37 del TRLSRU de 2015 y artículos 19 y siguientes del RVLS de 2011

Se regulan tres supuestos de valoración del suelo urbanizado:

- *Suelo no edificado o con edificación ilegal:*
 - Se considerará como uso y edificabilidad la establecida en el planeamiento, incluido, en su caso, el de VPO que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.
 - En el caso de que el terreno no tenga edificabilidad, se escogerá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.
 - Se aplicará a la edificabilidad el valor de repercusión de suelo determinado por el método residual estático.
 - Se descontarán los deberes y cargas necesarios para edificar.
- *Suelo edificado o en curso de edificación:*

Se aplica, de los siguientes, el que tenga un valor superior:

 - Tasación conjunta de suelo y edificación por el método de comparación.
 - El determinado por el método residual estático aplicado exclusivamente al suelo, sin considerar la edificación.
- *Suelo sometido a operaciones de reforma interior*
 - El método residual estático, considerará los usos y edificabilidad atribuidos por la ordenación en su situación de origen.

b) Valoración del suelo rural: art. 36 del TRLSRU de 2015 y artículos 7 y siguientes del de RVLS de 2011

- Aplicación del método de *capitalización de la renta anual*, real o potencial (la que sea superior) según el estado del suelo al momento de valoración.
- Dicho valor *podrá corregirse al alza en función de factores de localización*:
 - Accesibilidad a núcleos de población
 - Accesibilidad a centros de actividad económica
 - Ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico

En ningún caso podrán tenerse en cuenta expectativas urbanísticas (el tenor literal del art. 36.2 TRLSRU habla de “...*expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aun plenamente realizados*”).

c) Régimen transitorio para los suelos urbanizables (y suelo urbano no consolidado):

Como hemos visto con anterioridad, a pesar de los esfuerzos de la Ley 8/2007 en recalcar la aplicación de sus propias reglas de valoración, basadas en la situación real en que se encontrasen los terrenos al inicio del expediente de justiprecio, atendiendo a la situación básica de *rural* o *urbanizado*, para dejar de lado las categorías del suelo de la legislación anterior que incidía en su clasificación urbanística, hubo de asumir las expectativas urbanísticas y, en consecuencia, económicas adquiridas por los propietarios de *suelo urbanizable* que, encontrándose en situación de estado rural, cumpliesen las condiciones establecidas en el apartado 2 de su disposición transitoria tercera:

“2. Los terrenos que, a la entrada en vigor de esta Ley, formen parte del suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados para los que el planeamiento haya establecido las condiciones para su desarrollo, se valorarán conforme a las reglas establecidas en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de 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.

De no existir previsión expresa sobre plazos de ejecución en el planeamiento ni en la legislación de ordenación territorial y urbanística, se aplicará el de tres años contados desde la entrada en vigor de esta Ley (hasta el 1 de julio de 2010).”

[Énfasis añadido]

La regulación de este régimen transitorio, aplicable en la valoración del suelo urbanizable que de facto se encontrase en situación de suelo rural pero que reuniese las condiciones anteriormente descritas (a saber, suelo urbanizable con régimen de desarrollo aprobado y que al momento de la valoración no hubieran vencido los plazos de ejecución fijados o que de no existir esos plazos fuese anterior al 1 de julio de 2010), se trasladó de forma idéntica en la regulación del

TRLS de 2008, en concreto a su disposición transitoria tercera. Ahora bien, el plazo establecido en su párrafo segundo, relativo a los supuestos en los que el planeamiento o la legislación urbanística no preveían plazos de ejecución del suelo urbanizable con programación aprobada, fue modificado en dos ocasiones:

La primera por el Real Decreto-Ley 6/2010, de 9 de abril, que supuso la *prórroga* del régimen transitorio descrito, **hasta el 31 de diciembre de 2011**. En su artículo 10 denominado “*Renovación de la prórroga sobre excepciones a la aplicación de los nuevos criterios de valoración de suelo*”, establecía:

Uno. Se modifica el apartado 2 de la disposición transitoria tercera del texto refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que queda redactado en los siguientes términos:

“2... De no existir previsión expresa sobre plazos de ejecución en el planeamiento ni en la legislación de ordenación territorial y urbanística, las reglas a que se refiere el párrafo anterior serán de aplicación hasta el 31 de diciembre de 2011”.

La segunda por el Real Decreto-ley 20/2011, de 30 de diciembre, que volvió a suponer la prórroga del régimen transitorio de valoración del suelo urbanizable **hasta el 1 de julio de 2012**. En su disposición adicional novena, establecía:

Se da nueva redacción al apartado 2 de la Disposición transitoria tercera del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que queda redactado en los siguientes términos:

“2... De no existir previsión expresa sobre plazos de ejecución en el planeamiento ni en la legislación de ordenación territorial y urbanística, se aplicará el de cinco años contados desde la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo”.

Dicho régimen transitorio del párrafo segundo del punto 2 de la disposición transitoria tercera se extinguió, de facto, al alcanzarse la fecha de 1 de julio de 2012, pero posteriormente, tras casi dos años y medio, fue retomado nuevamente por el TRLSRU de 2015, que en una nueva disposición adicional tercera, punto 2, establece:

“2. Se exceptúan de la aplicación de las reglas de valoración previstas en esta ley, exclusivamente los terrenos en los que, a la entrada en vigor de la Ley 8/2007, concurren de forma cumulativa las tres circunstancias siguientes:

*a) Que formasen parte del **suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados** para los que el planeamiento hubiera establecido las **condiciones para su desarrollo**.*

*b) Que existiese una **previsión expresa sobre plazos de ejecución** en el planeamiento, o en la legislación de ordenación territorial y urbanística.*

*c) Que en el momento a que deba entenderse referida la valoración, **no hubieran vencido los plazos para dicha ejecución o, si hubiesen vencido, fuese por causa imputable a la Administración o a terceros**.*

Dichos terrenos se valorarán conforme a las reglas establecidas en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, tal y como quedaron redactadas por la Ley 10/2003, de 20 de mayo”.

[Énfasis añadido]

Así pues, a día de hoy, se mantiene la posibilidad de valorar con arreglo a la Ley 6/1998, de 13 de abril sobre el régimen de suelo y valoraciones, a los suelos en situación de “rural” que estuviesen clasificados como urbanizables, con normativa de desarrollo aprobada y con plazos de ejecución previstos, siempre que a la fecha de valoración no hubiesen vencido los plazos de ejecución o que, habiendo vencido, fuese por causas no imputables al propietario o titular de los terrenos.

Finalmente, es preciso poner de manifiesto que la jurisprudencia del Tribunal Supremo (doctrina contenida en las Sentencias de la Sala de lo Contencioso del Tribunal Supremo 2015/4012 y 2016/1149 de fechas 22/09/2015 y 17/03/2016) ha extendido la aplicación de la disposición transitoria tercera, también a los suelos clasificados como “urbanos no consolidados” cuando su situación es la de suelo rural, siendo muy ilustrativo el párrafo del fundamento de derecho octavo de la STS 2016/1149: *“Carece de toda lógica, y el Derecho debe rechazar la interpretación contraria a ella, que el Legislador haya querido darle un trato privilegiado al suelo urbanizable que a la entrada en vigor de la nueva normativa (Ley de Suelo de 2007) estuviera sectorizado o “activado”, en terminología de nuestra doctrina, -en puridad de principio ese tipo de suelo a que se refiere la transitoria debería valorarse como suelo rural, en el sistema del Texto Refundido-, en tanto que le negase ese régimen transitorio al suelo ya clasificado, al mismo momento, como urbano, cuando este tipo de suelo tiene mayor contenido o consolidación de derecho a la transformación urbanística que aquel.”* *“No se trata, pues, de aplicar analógicamente al suelo urbano no urbanizado o no consolidado, el régimen excepcional y transitorio del suelo urbanizable delimitado, sino integrar la Transitoria conforme a la finalidad que persigue”.*

d) Exclusión del régimen de valoración estimativo

Estos son los métodos de valoración vigentes para los supuestos de expropiación forzosa de suelo, sin que quepa la utilización por parte de los órganos tasadores de otras metodologías de valoración alternativas o supletorias, en especial el régimen estimativo del artículo 43.1 de la Ley de Expropiación Forzosa que permite a los órganos tasadores recurrir a los criterios estimativos que estimen adecuados, cuando consideren que el precio obtenido resulta notoriamente inferior o superior al valor real de los bienes. Pues bien, la Ley 8/2007, en su disposición adicional quinta, se ocupó de su modificación, prohibiendo su utilización, tal y como hemos venido reiterando, en las expropiaciones de bienes inmuebles, quedando redactado el apartado 2 en los términos siguientes:

Disposición adicional quinta. *Modificación del artículo 43 de la Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954.*

Se modifica el apartado 2 del artículo 43 de la Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954, que queda redactado en los términos siguientes:

“2. El régimen estimativo a que se refiere el párrafo anterior:

a) No será en ningún caso de aplicación a las expropiaciones de bienes inmuebles, para la fijación de cuyo justiprecio se estará exclusivamente al sistema de valoración previsto en la Ley que regule la valoración del suelo.

b) Sólo será de aplicación a las expropiaciones de bienes muebles cuando éstos no tengan criterio particular de valoración señalado por Leyes especiales.”

[Énfasis añadido]

3.2.3. Especial referencia a la valoración del suelo en estado rural

De las casi dieciséis mil piezas separadas de justiprecio sobre las que se ha pronunciado el Jurado Regional de Valoraciones a lo largo de sus 15 años de funcionamiento, aproximadamente un 97% lo han sido respecto de suelo “no urbanizable”, en terminología de la Ley 6/1998, o suelo en “estado rural”, en terminología de la Ley 8/2007 y los textos refundidos posteriores, de ahí que sea de interés examinar de una manera algo más pormenorizada la valoración de los suelos rurales por suponer, como se ha indicado, el suelo sobre en el que más ocasiones se ha fijado justiprecio por el Jurado.

En la actualidad, la valoración del suelo en estado rural objeto de expropiación forzosa, cuya descripción se realizó anteriormente, se regula en el artículo 36 y en la disposición adicional séptima del TRLSRU de 2015 y en el Capítulo V del RVLS.

Previamente hemos de reiterar que en la expropiación forzosa la valoración habrá de entenderse referida al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación, si se sigue el procedimiento de tasación conjunta (TRLSRU de 2015, art. 34.2.b).

a) Determinación de la renta anual del suelo

La premisa sobre la que gira el modelo de valoración de los suelos en estado rural es que se tasarán mediante la capitalización de la **renta anual, real o potencial**, la que sea superior, **de la explotación**, según *su estado* en el momento al que debe entenderse referida la valoración (TRLSRU de 2015. art. 36.1 a), párrafo primero), limitándose a regular, en su párrafo segundo, la forma de cálculo de la renta “potencial”: *“La renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Incluirá, en su caso, como ingresos las subvenciones que, con*

carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados para su cálculo y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada”.

Con carácter general es la renta potencial la única que pueden utilizar los órganos tasadores como el Jurado, puesto que el cálculo de la renta “real” solo está al alcance de los titulares de la explotación, y así se deduce de las definiciones de lo que se entiende por renta “real” o “potencial”, que se contienen en el artículo 8 del RVLS, y en los artículos 9 y 10, dedicados al cálculo de la renta de explotación y a las clases de explotaciones rurales, respectivamente.

b) Capitalización de la renta anual del suelo

Una vez obtenida la renta anual, es preciso capitalizarla. Esa capitalización de la renta se llevará a cabo aplicando las reglas contenidas en la Disposición adicional séptima apartado 1. *La determinación del tipo de capitalización general*¹⁷, y ha experimentado ostensibles variaciones desde la aprobación de la Ley 8/2007, pasando por el TRLS de 2008, hasta el vigente TRLSRU de 2015, de tal manera que se ha utilizado tres criterios para la determinación del tipo de capitalización:

1. Desde el 1/07/2007 al 31/12/2008: La última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento de la deuda pública del Estado en mercados secundarios a tres años.
2. Desde el 1/01/2009 al 30/09/2015: La última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años.
3. Desde el 1/10/2015: El valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración.

Este nuevo tipo fue introducido por la entrada en vigor de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, y en concreto de su disposición final tercera que modificaba del TRLS de 2008. El mismo contenido ha sido recogido en el TRLSRU de 2015, cuyo tenor literal de la disposición adicional séptima es: “1. Para la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 36, se utilizará como tipo de capitalización el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración.”

El apartado 2 de la disposición adicional séptima señala que el tipo de capitalización que impone el punto primero de esta misma disposición (r1) **podrá**

¹⁷ El RVLS lo define como tipo de capitalización general (r1).

ser corregido aplicando al tipo de referencia indicado un coeficiente corrector en función del tipo de cultivo, explotación o aprovechamiento del suelo, “***cuando el resultado de las valoraciones se aleje de forma significativa respecto de los precios de mercado del suelo rural sin expectativas urbanísticas***”. La forma de cálculo de dicha corrección cuando se desarrollen actividades agropecuarias o forestales se establece reglamentariamente en el artículo 12.1.b) del RVLS, siendo el resultado de multiplicar el tipo de capitalización general r_1 por el coeficiente corrector establecido en la tabla del Anexo I del Reglamento según el tipo de cultivo o aprovechamiento, lo que nos proporcionaría un nuevo tipo de capitalización (r_2).

La interpretación que de este apartado de la disposición adicional séptima están fijando determinados Tribunales Superiores de Justicia (STSJ Castilla-La Mancha de 28/05/2018, rec. 598/2016; STSJ de Andalucía de 4/07/2014, rec. 141/2012; STSJ de Extremadura de 29/01/2013, rec. 433/2011; STSJ de Cantabria de 28/12/2016, rec. 230/2015; STSJ de Cantabria de 28/12/2016, rec. 143/2015; STSJ Cantabria de 27/12/2016, rec. 145/2015; STSJ de Cantabria de 01/04/2015, rec. 33/2013; STSJ de Cantabria de 10/06/2016, rec. 34/2015; STSJ de Castilla-León, Burgos, de 03/11/2017, rec. 54/2016; STSJ de Castilla-León, Burgos, de 26/01/2018, rec. 79/2016; STSJ de Castilla-León, Valladolid, de 26/02/2018, rec. 466/2016; STSJ de Islas Baleares de 11/01/2018, rec. 366/2014; y STSJ de Murcia, de 29/01/2018, rec. 300/2016) es que el tipo de capitalización r_2 no es de aplicación automática, si no que se exige, para la aplicación del coeficiente corrector mencionado, la previa justificación de que concurren las circunstancias previstas en el apartado mencionado del texto legal (es decir, un alejamiento significativo respecto del valor de mercado) y, por último, que habrá de estarse al caso concreto, analizando las circunstancias que concurren.

Con el fin de aplicar de manera razonable lo dispuesto en la disposición adicional séptima, el Jurado Regional de Valoraciones, con fecha 30 de septiembre de 2016, teniendo en consideración la primeras sentencias dictadas sobre este asunto, acordó tomar como referencia válida para determinar el precio medio de mercado del suelo rural a valorar, la que recoge la publicación oficial del Servicio de Estadística del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente “Encuesta de precios de la Tierra” como valor medio para esta Comunidad Autónoma del terreno, atendiendo al cultivo, explotación o aprovechamiento del mismo y para el año de referencia de la valoración (<http://www.magrama.gob.es/es/estadistica/temas/estadisticas-grarias/economia/encuesta-precios-tierra/>); y para aquellos cultivos o aprovechamientos para los que la citada publicación no recoja un valor medio que sirva de referencia, el Jurado propondrá un precio basado en referencias oficiales, mediante un informe razonado que se adjuntará a la valoración realizada por el mismo.

Cuando las valoraciones obtenidas aplicando el tipo de capitalización general (r1) sea inferior al valor medio de mercado de la encuesta de precios de la tierra para el tipo de cultivo que corresponda, entonces se aplicará sobre el tipo (r1) el factor de corrección del Anexo I del RVLS, con lo que se obtendrá un tipo (r2) con el que se capitalizará la renta.

Si, por el contrario, las valoraciones obtenidas aplicando el tipo de capitalización general (r1) fuesen superiores al valor medio de mercado de la encuesta de precios de la tierra para el tipo de cultivo que corresponda, entonces no procederá aplicar el factor de corrección del Anexo I del RVLS.

c) Corrección al alza del valor del suelo, por aplicación de factores de localización

A la hora de valorar las parcelas parece razonable que para fijar su valor final se tenga en consideración la ubicación física de las mismas, pues no es lo mismo ni tiene el mismo valor una parcela que se encuentre en entornos cercanos a núcleos con gran población o próxima a centros de comunicaciones y transporte o centros comerciales o de gran actividad económica o en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, que otra parcela que, por el contrario, esté ubicada en zonas con escasa población, nula actividad económica y escasa proyección ambiental o paisajística.

Ya la Ley 8/ 2007 contemplaba en su artículo 22.1 a), referido a la *Valoración en el suelo rural*, que el valor del suelo obtenido tras la capitalización de su renta anual podría ser corregido al alza, hasta un máximo del doble, atendiendo a la confluencia de determinados factores de localización de la parcela, y así, en el párrafo tercero de dicho precepto se establecía: “*El valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza hasta un máximo del doble en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan.*”

[Énfasis añadido]

Esa misma redacción se trasladó con posterioridad al artículo 23.1 a) párrafo tercero del TRLS de 2008, si bien, por Sentencia del Tribunal Constitucional 141/2014, de 11 de septiembre, se declaró inconstitucional y nulo el inciso del art. 23.1.a) párrafo 3º que establecía el límite de “*hasta un máximo del doble*” para el incremento del valor del suelo por aplicación del factor o factores de localización, de tal manera que la redacción del citado párrafo tercero quedó de la siguiente manera: “*El valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos que*

reglamentariamente se establezcan”, siendo esta redacción corregida la que se trasladó posteriormente al artículo 36.1 a) párrafo tercero, del TRLSRU de 2015, vigente en la actualidad.

Sentado lo anterior, hay que decir que la aplicación práctica por parte del Jurado del factor de corrección por localización contemplado en la Ley, se vio condicionada y mediatizada por la ausencia de la norma reglamentaria que debía desarrollar y regular los términos de aplicación de los factores objetivos de localización que se contemplan en la Ley. De ahí que podamos distinguir dos etapas diferenciadas en lo que a la forma de aplicar en la práctica dicho factor de localización para el establecimiento del valor final del suelo, se refiere; por un lado, el período que va desde la vigencia de la Ley 8/2007, que lo fue desde el 1 de julio de 2007, hasta que se aprobó y entró en vigor el RVLS, que lo fue el 10 de noviembre de 2011; y, de otro, el período que va desde dicha aprobación y entrada en vigor del Reglamento, hasta la actualidad.

Durante el período en que no existía desarrollo reglamentario y era de aplicación directa la mera referencia a los “factores objetivos de localización” prevista en la Ley, el Jurado Regional de Valoraciones, siguiendo la estela interpretativa que habían marcado los Jurados Provinciales de Expropiación, observaba como único criterio para el incremento del valor del suelo, el de “*cercanía a casco urbano*”, de manera que, atendiendo a la ubicación física de la parcela y la distancia de la misma al casco urbano del municipio correspondiente, siempre que no excediera de 1 kilómetro de distancia en línea recta, se aplicaba un determinado porcentaje de incremento siguiendo un baremo previamente aprobado por el órgano tasador.

A partir de la entrada en vigor del RVLS, el artículo 17 de mismo, en desarrollo de lo dispuesto en el artículo 23 1, a) párrafo tercero del TRLS de 2008 (actual artículo 36.1 a) del TRLSRU de 2015), establece la obtención del “Factor global de localización” por el producto de tres factores de corrección:

- Por accesibilidad a núcleos de población (factor U1), que se desagrega en dos:

P1= El número de habitantes de los núcleos de población situados a menos de 4 km de distancia en línea recta

P2= El número de habitantes de los núcleos de población situados a más de 4 km y a menos de 40 km de distancia en línea recta

- Por accesibilidad a centros de actividad económica (factor U2): Cuando el suelo rural a valorar esté próximo a centros de comunicaciones y de transporte, por la localización cercana a puertos de mar, aeropuertos, estaciones de ferrocarril, y áreas de intermodalidad, así como próximo a grandes complejos urbanizados de uso terciario, productivo o comercial.

La distancia se medirá utilizando las vías de transporte existentes y considerando el trayecto más favorable y, en ningún caso, será superior a 60 km.

- Por ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico (factor U3): Se considerarán como entornos de singular valor ambiental o paisajístico aquellos terrenos que por sus valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos, sean objeto de protección por la legislación aplicable y, en todo caso, los espacios incluidos en la Red Natura 2000.

Una vez calculados los valores de los distintos factores, que en ningún caso podrán ser inferiores a “1”, del producto de los mismos obtendremos el factor global de localización que se aplicará según la siguiente fórmula: $Vf = V * FI$

Donde:

Vf= Valor final del suelo, en euros.

V= Valor de capitalización de la renta de la explotación, en euros.

FI= Factor global de localización.

d) Criterios de actuación de la Sección Segunda

No se puede finalizar el análisis de la metodología de valoración del suelo en situación básica de “rural”, sin hacer una mención a los *criterios de actuación de la Sección Segunda*, que se encarga de valorar las expropiaciones en suelo rústico.

Los criterios fueron aprobados en el Pleno del 13 de noviembre de 2015, con una pequeña modificación añadida en los Plenos de 30 de septiembre de 2016 y 13 de diciembre de 2018 con la intención, a todas luces conseguida, de unificar y dar coherencia a los acuerdos de justiprecio del Jurado Regional de Valoraciones de Castilla-La Mancha, recopilando los criterios técnicos y jurídicos de actuación que se iban adoptando a lo largo de los años, de cara a su utilización por los ponentes de la Sección Segunda. Estos criterios son la compilación de todos los criterios anteriores que con fechas 4 de noviembre de 2005, 15 de enero de 2009, 29 de junio de 2009, 19 de julio de 2013, y 17 de diciembre de 2013, había aprobado el Pleno del Jurado Regional de Valoraciones.

En estos criterios también se contemplan las formas de valorar construcciones, instalaciones y obras, servidumbres, ocupación temporal, perjuicios por rápida ocupación, otros daños y perjuicios y deméritos por división de finca y disminución de superficie. Extractando algunas de las cuestiones que se regulan en ellos, destacamos:

- Siempre que para la determinación del cálculo de la renta de la explotación se haya recurrido al uso o consulta de estadísticas, publicaciones o estudios oficiales, éstas deberán plasmarse de manera

expresa al final del informe de valoración emitido por el ponente. De esta forma en el **Anexo V** se relacionan la fuentes de información más usuales utilizada por el Jurado.

- Se establece una indemnización adicional, además del valor del suelo, cuando en una parcela se coloquen apoyos o arquetas u otros obstáculos similares, que relaciona la superficie que ocupe los mismos, con una escala establecida por el Jurado que oscila entre los 180 y 600 €y que está sujeta a modificación en función de las circunstancias concretas del expediente.
- El establecimiento de cualquier tipo de servidumbre implicará aplicar un porcentaje sobre el valor unitario del metro cuadrado del suelo sobre el que se constituya. Para el establecimiento del porcentaje de valor se tendrá en consideración tanto la tipología de la servidumbre como la del cultivo del suelo en el que se proyecta, que oscila entre el 50% y 80% en el caso de suelo en estado rural y del 100% en el caso de suelos urbanizados.
- Los supuestos de división de parcela se abordan de oficio en todos los casos en que se produzcan y se valorará como un porcentaje del valor del suelo no expropiado. El porcentaje se fija en cada caso con arreglo al siguiente baremo, en el que se instaura un sistema proporcional que parte del cálculo de los restos no expropiados en relación con la superficie inicial de la finca, y en función de la importancia de dichos restos se les atribuye el perjuicio, de modo que cuanto mayor es el resto en relación a la superficie total, menor es el perjuicio y al contrario:

% del resto de finca en relación con la superficie inicial	% del valor del suelo no expropiado
Hasta un 5%	50%
Más del 5% y menos del 10%	40%
Más del 10% y menos del 20%	35%
Más del 20% y menos del 30%	30%
Más del 30% y menos del 40%	25%
Más del 40% y menos del 50%	20%
Más del 50% y menos del 60%	15%
Más del 60% y menos del 70%	10%
Más del 70% y menos del 80%	5%
Más del 80%	5%

Cuando la finca inicial tuviera una superficie superior a la Unidad Mínima de Cultivo y los restos resultantes tuviesen una superficie inferior a dicha unidad mínima, el porcentaje de valor que corresponda, se incrementará un 15%. En todo caso, la superficie máxima de

cualquiera de los restos resultantes, con derecho a indemnización por este concepto será de 120.000 m².

En el caso de que en vez de división de la finca se produzca un disminución de superficie se tomará en consideración siempre que el propietario haya solicitado la expropiación total del resto no expropiado y le haya sido denegada, o cuando expresamente solicitase la indemnización por expropiación parcial. Se considerará la tabla anterior, salvo en la última columna, pues en tal caso el porcentaje será 0%.

- En las obras en que se produzca ocupación temporal de terrenos, salvo que en el expediente de justiprecio se diga otra cosa, se entenderá que la ocupación se efectúa por un año natural. Con carácter general, para los cultivos herbáceos la ocupación temporal se indemnizará con el valor de la renta neta del cultivo. En el supuesto de los cultivos arbóreos o leñosos, si en el acta se dice que se hará desaparecer todo obstáculo, la indemnización por ocupación temporal consistirá en el rendimiento neto del cultivo correspondiente al que se sumará el valor del vuelo.
- Perjuicios por rápida ocupación: Los perjuicios por rápida ocupación se abonarán siempre que se contemplen en las actas previas a la ocupación o se reconozcan por las Administraciones expropiantes o beneficiarias en sus hojas de aprecio. Asimismo, se abonarán cuando la propiedad no haya concurrido al acta previa, pero si lo solicite en su hoja de aprecio y quepa razonablemente su existencia atendiendo a las fechas y tipologías de cultivo.

La indemnización tanto de las labores realizadas o previas, como de la cosecha, se valorará atendiendo a los ingresos posibles, deduciendo los gastos o costes no realizados.

3.2.4. Algunas otras cuestiones sobre la valoración

Tras la explicación de cuál ha sido la normativa y los criterios de valoración considerados a lo largo de estos años de ejercicio de la competencia atribuida al Jurado por lo que se refiere al suelo, no podemos terminar este apartado sin hacer mención a otras series de cuestiones relacionadas con ella, de forma breve, pero que han tenido y siguen teniendo su importancia y trascendencia en las valoraciones. Veamos cuáles han sido estas:

- 1) El fin de la doctrina jurisprudencial sobre la expropiación del suelo destinado a sistemas generales que crean ciudad.

Uno de los viejos problemas en materia de valoraciones viene dado por una doctrina jurisprudencial denominada como “*doctrina de los sistemas generales*” que, en síntesis, consistía en valorar los suelos clasificados por los planes como

rústicos o que carecieran de clasificación urbanística específica como si estuviesen clasificados como urbanizables cuando fueran expropiados con destino a sistemas generales (carreteras, aeropuertos, obras hidráulicas, etc.) que contribuyesen a la creación de ciudad por insertarse en el conjunto urbano de un municipio. Ello obligaba a examinar tales infraestructuras y su integración en el entramado urbano, con el fin de determinar si contribuían a crear ciudad y si su valoración como suelo no urbanizable generaba un indebido aislamiento o singularización respecto de su entorno. El fundamento de esta jurisprudencia se basaba en el principio tradicional del urbanismo de “*equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico*” intentando evitar que por razón de su clasificación formal en el planeamiento se perjudicase a aquellos propietarios respecto a los demás propietarios no expropiados que se beneficiasen de la expansión de la ciudad. Esta doctrina supuso el encarecimiento de muchas expropiaciones.

En dos sentencias del Tribunal Supremo de 27 de octubre de 2014, rec. 6421 y rec. 174/2012, el alto Tribunal ha venido a establecer la incompatibilidad de su anterior jurisprudencia con la nueva LS de 2007 y su TRLS de 2008, y, por tanto, con el TRLSRU de 2015, que mantiene la misma regulación al respecto. Si como ya se ha dicho ambos textos legales prescinden de la clasificación del suelo en los planes a la hora de su valoración y atiende a su situación real, ya no resulta posible valorar un suelo rural como si estuviera “de facto” urbanizado y contase con todos los servicios urbanísticos necesarios, por el hecho de que transcurra una infraestructura municipal, con independencia de sus características y su integración en el planeamiento municipal¹⁸.

La plasmación legal la encontramos en el art. 35.2 segundo párrafo del TRLSRU de 2015 y en el art. 6.3, segundo párrafo del Reglamento de Valoraciones. Dispone el primero de los artículos citados: “*Este criterio será también de aplicación a los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, tanto si estuvieran previstos por la ordenación territorial y urbanística como si fueran de nueva creación, cuya valoración se determinará según la situación básica de los terrenos en que se sitúan o por los que discurren de conformidad con lo dispuesto en esta ley*”.

2) La falta de un criterio legal para valorar la indemnización de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización.

El art. 38 del TRLSRU de 2015 titulado “*indemnización de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización*” regula la indemnización a los expropiados por privarlos de poder participar en las actuaciones de nueva

¹⁸ En el mismo sentido las SSTs de 31 de marzo de 2015, rec. 4476/2012; 20 de julio de 2015, rec. 1185/2014; 20 de julio de 2015, rec. 1254/2014; 14 de marzo de 2016, rec. 1679/2013; 25 de abril de 2016, rec. 4234/2014; 22 de enero de 2017, rec. 1976/2015; 22 de mayo de 2017, rec. 3524/2015 y 6 de octubre de 2017, rec. 570/2016.

urbanización que son aquellas que suponen el paso de suelo rural (parte del suelo urbano no consolidado, el suelo urbanizable, apto para urbanizar y rustico o no urbanizable, que son la denominaciones que se utilizan para la clasificación del suelo en las diferentes legislaciones urbanísticas) a urbanizado, según se regula en el art. 7 del mismo texto legal, y que son parte del contenido del derecho de propiedad conforme dispone el art. 12.

Para tener derecho a la indemnización se exige que se den los requisitos que establece el art. 38 del TRLSRU de 2015. Una vez que se constate la concurrencia de todos los requisitos mencionados, procedería determinar el importe de la indemnización.

Esta privación total de la facultad se valora por el texto legal aplicando el mismo porcentaje establecido por la legislación de ordenación territorial y urbanística para la participación de la comunidad en las plusvalías. Dicho porcentaje se aplicaría sobre la diferencia del valor del suelo en situación de origen y el que le correspondiera si estuviera terminada la urbanización. Este sistema de indemnización del art. 38.2 a) mantiene el mismo tenor literal que el art. 25.2 a) del TRLS de 2008 que ha sido declarado inconstitucional por la STC 218/2015, de 22 de octubre, que afirma que el método de valoración objetivo y no justificado que establece el art. 25.2. a) no garantiza en todo caso el proporcional equilibrio que debe existir entre la compensación prevista en la ley y el contenido real de la facultad de la que se ve privada el propietario. Hemos de tener presente que la declaración de inconstitucionalidad del art. 25.2 a) del TRLS de 2008 supone los mismos efectos para el art. 38.2 a) del TRLSRU de 2015, aunque el texto no haya sido derogado expresamente por la conjunción de las circunstancias de que este texto refundido fue publicado el BOE de 31/10/2015 y la STC 218/2015 se publicó en el BOE de 27/11/2015.

Este vacío legal obliga al legislador a rellenarlo, y hasta tanto se produzca, los Tribunales y los Jurados de expropiación intentan establecer mecanismos de valoración que aunque no tengan reflejo legal, intenten colmar el valor del bien (véase en este sentido la STSJ de Castilla-La Mancha de 28 de junio de 2016, rec. 559/2010, donde ante el vacío legal se establece una forma de valoración de esta indemnización. Esta sentencia ha sido confirmada por el Tribunal Supremo en su STS de 7 de noviembre de 2017, rec. 2873/2016). Se trata de una dificultad manifiesta.

4. RESULTADOS DE PRECIOS

En este apartado llamamos la atención sobre los resultados obtenidos en las valoraciones tanto en suelo rural como en suelo urbanizado, especialmente en las primeras por ser las más numerosas, explicando lo que ha supuesto en la práctica

la aplicación de los criterios de valoración relatados en el punto anterior.

Se hace sin ánimo de realizar una evaluación estadística de los datos obtenidos, pues es evidente que las especialidades y connotaciones que conlleva valorar a efectos de expropiación forzosa, donde además no se dispone de datos en todos los municipios, en todos los cultivos, en todas las clases de suelo y en todos los años, impiden disponer de un conjunto de muestras suficientes que permitan dar esa visión estadística global. Sólo se realizan estas reflexiones para explicar las dificultades con las que se ha topado el órgano valorador, que ha provocado que en algunas ocasiones se hayan obtenido precios, que vinculados por la utilización de la normativa de exigido cumplimiento, no eran acordes y bastante alejados de lo que se estaba pagando en la realidad como precio en el mercado de suelo rural.

La valoración en la condición básica de suelo rural¹⁹, que como hemos reiterado en varias ocasiones ha sido la más voluminosa en los años en los que lleva desempeñando su competencia el Jurado, se ve influida por numerosos factores que ya se han desgranado en el punto anterior. Incidiendo en lo ya dicho, procede resaltar que estos derivan principalmente, por un lado, del concreto bien que se valora (ha de tenerse en cuenta en que es importante la comarca en la que el suelo está situado a efectos de calcular producciones, ingresos, costes, etc.) y, por otra, de manera trascendental, por la legislación a emplear en cada momento, pues aunque el criterio a utilizar con carácter general en estos suelos era la capitalización de rentas, los tipos legales de capitalización se han modificado continuamente a los largo de estos años.

Ha de llamarse la atención sobre los dos elementos que más han influido en los resultados de precios obtenidos que, insistimos, derivan de esa legislación a emplear en cada momento, y que se pueden concretar, por un lado, en la mencionada variación de los tipos de capitalización que debían tenerse en cuenta en cada caso y, por otro, en el factor de localización asignado en función de la ubicación del bien.

Por lo que se refiere a los tipos de capitalización hemos de recordar, en primer lugar, que en las valoraciones realizadas desde 2004 hasta el 2007 no existía un tipo legal de capitalización fijado, sino que se utilizaba aquel que doctrinalmente se había considerado que era el más razonable en las valoraciones agrarias y el del buen leal saber y entender del valorador, que oscilaba entre el 2% y el 5%, según el grado de parcelación y la aptencia de tierras que de ella se derivara, accesibilidad y disponibilidad de mano de obra.

¹⁹ Hemos de entender comprendido el suelo rústico, no urbanizable en sus diferentes modalidades, el suelo urbanizable no programado y el suelo urbanizable al que no pueda ser aplicable el derecho transitorio establecido por la disposición transitoria tercera, apartado segundo de las diferentes leyes de suelo desde el 2007 hasta la actualidad.

Desde julio de 2007, fecha de entrada en vigor de la Ley de 8/2007, hasta la actualidad el tipo de capitalización se ha venido fijando en las sucesivas leyes del suelo (siempre en su disposición final adicional séptima apartado primero). Así cabe recordar que desde el 1 de julio de 2007 hasta el 31 de diciembre de 2008 el tipo a aplicar al cálculo del valor del suelo era “*la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento de la deuda pública del estado en el mercado secundario a tres años*”. Estos eran los siguientes, en datos medios anuales²⁰:

Año valoración	Tipo de capitalización (%)
2007	4,24
2008	3,95

Tabla 31. Tipos de interés 2007-2008

Se trataba de unos tipos adecuados a la valoración agraria.

Desde el 1 de enero de 2009 hasta el 30 de septiembre de 2015²¹ el tipo de capitalización que se utilizó era “*la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública del Estado de plazo entre dos y seis años*”, fijada en media anual en los siguientes²²:

Año valoración	Tipo de capitalización (%)
2009	2,827
2010	2,660
2011	4,025
2012	4,338
2013	3,108
2014	1,5104
2015	0,5790 (agosto)

Tabla 32. Tipos de interés 2009-2015

Se observa en estos años una enorme inestabilidad del mercado, con tipos de interés muy variables, que fluctuaron enormemente a la baja en los años 2014 y

²⁰Los tipos señalados se ha obtenido del Banco de España en la siguiente dirección <http://www.bde.es/webbde/es/estadis/infoest/a2214.pdf> y se corresponde con la media anual. Entendía el Jurado que era el que se debía aplicar, aunque la ley hablase de “última referencia” pues tanto el dato diario como la media mensual, podían ser más inestables y estar sujetos a fluctuaciones que podrían originar diferencias de valoración injustificadas entre piezas de justiprecio derivadas de una misma obra.

²¹ Modificación introducida en la disposición adicional séptima, apartado primero por la disposición final de la Ley 2/2008, de 23 de diciembre.

²²Los tipos indicados se han obtenido del Banco de España en la siguiente dirección <http://www.bde.es/webbde/es/estadis/infoest/a1901.pdf>, y se corresponde con la media anual por el mismo motivo ya señalado antes.

2015, lo que, como a continuación se verá, tuvo mucha trascendencia, junto con otros elementos, en la valoraciones tan elevadas realizadas en esos años.

Desde el 1 de octubre de 2015, según se ha explicado, los tipos a aplicar son “el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración”. Estos son²³:

Año valoración	Tipo de capitalización (%)
2015	5,19 (octubre)
2016	3,98
2017	3,09
2018	2,73

Tabla 33. Tipos de interés 2015-2018

Como vemos, se produce una moderada tendencia a la baja en los tipos de capitalización que ayudó a estabilizar los precios.

El legislador desde el primer momento se mostró consciente de que la valoración no es una ciencia exacta, que depende de la incertidumbre del mercado, y que la fijación de tipos de intereses legales podría producir en ocasiones un alejamiento significativo de los precios de mercado del suelo rural sin expectativas urbanísticas. Por este motivo se guardó (plasmado en el apartado segundo de la disposición adicional séptima) la posibilidad de modificarlos, vía Ley de Presupuestos, en un primer momento, y, posteriormente, vía reglamentaria²⁴.

Los términos del Reglamento aprobado en 2011, como ya se ha comentado también con anterioridad, regulaban como debía de hacerse esa corrección del tipo inicial cuando se produjera el alejamiento del mercado. Por lo que en este momento importa, a los efectos de poner de manifiesto los enormes obstáculos que han ido surgiendo por el camino, solo procede destacar los términos del Anexo I del Reglamento, que fijaba unos coeficientes correctores en función del tipo de cultivo. Estos índices correctores consideraban, según la Exposición de Motivos del Reglamento de Valoraciones, el riesgo de cada actividad en suelo rural.²⁵ Estos eran:

²³Esta información se ha obtenido del Banco de España en la siguiente dirección <https://www.bde.es/webbde/es/estadis/infoest/a2214.pdf>. Este indica el valor promedio de los datos diarios del año, y es el que se corresponde con la redacción de la disposición adicional séptima.

²⁴ En la redacción inicial de la disposición adicional séptima de la Ley 8/2007 la modificación de los tipos se vinculaba a la Ley de Presupuestos Generales. La modificación para hacerlo por vía reglamentaria se efectuó por el art. 10 del Real Decreto Ley 6/2010, de 9 de abril.

²⁵ Parte de la doctrina no encuentra justificado el motivo de que se primen los cultivos de secano sobre los de regadío.

ANEXO I

Coefficientes correctores del tipo de capitalización en explotaciones agropecuarias y forestales

Tipo de cultivo o aprovechamiento	Coefficiente corrector
Tierras labor seco y explotaciones cinegéticas extensivas	0,49
Tierras labor regadío	0,78
Hortalizas aire libre	0,78
Cultivos protegidos regadío	0,78
Frutales cítricos	0,61
Frutales no cítricos	0,72
Viñedo	0,59
Olivar	0,43
Platanera	0,75
Prados naturales seco	0,39
Prados naturales regadío	0,39
Pastizales	0,51
Otras explotaciones agropecuarias	0,64
Explotaciones forestales	0,58

Tabla 34. Tipos de corrección del tipo de capitalización

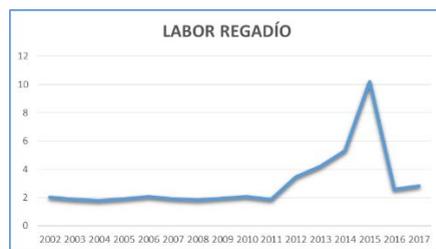
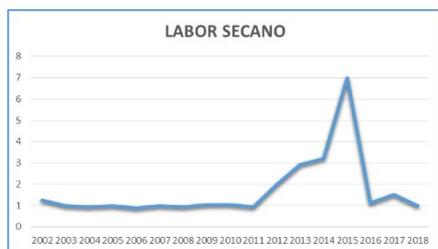
Ese cúmulo de circunstancias, es decir, tipos demasiado bajos, índices correctores de ese tipo que como se puede ver en la tabla de anterior en algunos casos suponía duplicar el valor de los precios, originó que en los años 2014 y 2015 se produjeran unas valoraciones al alza muy alejadas de la realidad. Pero no era posible solucionarlo a menos que se incumpliera lo que la legislación sobre valoraciones disponía.

En la tabla siguiente se muestran los datos de alguno de los cultivos más relevantes. Se establecen los precios máximos y mínimos fijados en la región de esos cultivos. Llamamos la atención los datos de los precios máximos fijados a partir de la entrada en vigor del Reglamento, fruto de ese cúmulo de circunstancias que venimos señalando. Los valores indicados no incluyen el factor de localización, del que hablaremos un poco más adelante.

	PRECIOS MÍNIMOS Y MÁXIMOS (€/m ²)					
	HASTA LEY 8/2007 (hasta 2007)		TRAS LEY 8/2007 (2007-2011)		CON RVLS (2011-2018)	
	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO
LABOR SECANO	0,3984	1,9465	0,5738	1,6909	0,6161	9,7583
LABOR REGADÍO	1,4085	2,4865	1,1043	2,7516	1,3061	10,5222
OLIVAR SECANO	0,5318	2,0267	0,7088	1,9350	0,9189	6,5252
OLIVAR REGADÍO	1,8079	2,6748	1,8500	2,9330	2,0765	3,3518
VIÑA SECANO	0,9859	1,9559	1,1681	2,2190	1,2005	7,9638
VIÑA REGADÍO	1,6717	2,4155	1,6899	2,9545	1,8649	10,0412

Tabla 35. Precio mínimos y máximos en cultivos en suelo rural

En los siguientes gráficos, a título de ejemplo y solo para dos de los cultivos anteriores, se muestra la tendencia de precios. Los datos que se reflejan se corresponden con el valor promedio de precios obtenidos para todas las provincias de la Comunidad Autónoma en el cultivo correspondiente. Se advierte claramente la subida desorbitada que sufrieron los precios en los años 2014 y 2015.



Gráficos 9 y 10. Tendencia de precios en cultivos de labro seco y labor regadío

Ya se ha indicado que el Jurado desde el 30 de septiembre de 2016 tomó el acuerdo motivado (hay que añadir, aunque no se dijera en el acuerdo, que tras muchos debates y reflexiones sobre el asunto) de tomar como referencia válida para determinar “*el precio medio de mercado del suelo rural*” la que recoge la publicación oficial del Servicio de Estadística del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente “*Encuesta de precios de la Tierra*” como valor medio para esta Comunidad Autónoma del terreno, atendiendo al cultivo, explotación o aprovechamiento del mismo y para el año de referencia de la valoración²⁶ (y no considerar en su valoraciones la aplicación de los índices correctores cuando no se superaran esos precios de la encuesta). Eso también tiene su reflejo en el gráfico anterior, donde se observa el cambio de tendencia en los precios a partir de esa fecha).

A todo ello ha de añadirse el incremento por el factor de localización. La eliminación del límite del doble, tras la Sentencia del Tribunal Constitucional 14/2014, de 11 de septiembre, añadió más desasosiego en un momento en que los valores obtenidos, sin haber aplicado el factor de localización, eran ya suficientemente altos.

Los factores entre los que se ha movido el Jurado en sus valoraciones han oscilado entre un mínimo de 1,006 hasta un máximo de 4,51. Es decir, aplicar este último dato, supone multiplicar por cuatro valores de por sí ya bastante elevados en algunos casos.

En suma, la aplicación de los criterios de valoración en los términos previstos por la legislación en cada caso vigente produjo durante al menos dos años

²⁶ <http://www.magrama.gob.es/es/estadistica/temas/estadisticas-grarias/economia/encuesta-precios-tierra/>

valoraciones no acordes con la realidad. La situación se vio en parte solucionada con la modificación de la referencia a tener en cuenta en la capitalización a partir de octubre de 2015 y con la no aplicación automática del índice corrector del Anexo I del Reglamento.

El suelo urbanizado²⁷ no ha presentado tanta problemática en las valoraciones, pues seguimos con métodos (como el método residual) que han sido tradicionales para valorar este tipo de suelo. Los datos que en estos casos se podrían aportar sobre las valoraciones realizadas por el Jurado no nos dan una información precisa de los precios de estos suelos. La influencia del planeamiento urbanístico en su tasación, con datos relativos a aprovechamientos otorgados diferentes en cada municipio, así como de la dinámica inmobiliaria de los municipios, que incide en los testigos a tener en cuenta, implica que los datos obtenidos sean muy variados.

La concreción de los ámbitos espaciales homogéneos son las únicas dificultades que siguen surgiendo a efectos de cálculo del aprovechamiento de aquellos terrenos que no tienen asignada edificabilidad. Otra dificultad añadida es la búsqueda de testigos a considerar para la aplicación del método residual estático.

²⁷ Hemos de entender comprendido a los suelo urbanos, en sus diferentes modalidades de consolidado y no consolidado y suelo urbanizables ya ejecutados.

IV. RECURSOS ADMINISTRATIVOS Y JUDICIALES

1. RECURSOS ADMINISTRATIVOS

1.1. Recursos de reposición

Los artículos 112.1, 114.1 c) y 123.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, establecen la posibilidad de interponer potestativamente recurso de reposición contra las resoluciones y los actos de trámite de los órganos administrativos que carezcan de superior jerárquico, si estos últimos deciden directa o indirectamente el fondo del asunto, determinan la imposibilidad de continuar el procedimiento, producen indefensión o perjuicio irreparable a derechos e intereses legítimos, que cabrá fundar en cualquiera de los motivos de nulidad o anulabilidad previstos en los artículos 47 y 48 de esta Ley (en el mismo sentido en los derogados arts. 107.1, 109, c) y 116.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, vigente en la fecha de inicio de la actividad del Jurado Regional de Valoraciones).

De esta forma, contra las resoluciones de fijación de justiprecio del Jurado cabe interponer potestativamente recurso de reposición, pues sus actos ponen fin a la vía administrativa, por carecer de superior jerárquico (art. 152.2 Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo). Así también se dispone en el art. 13, apartados 4 y 5, del Decreto 41/2003, de 8 de abril que establece “*Contra los acuerdos del Jurado Regional de Valoraciones podrá interponerse recurso potestativo de reposición en vía administrativa*”.

Desde la puesta en funcionamiento del Jurado han sido numerosos los recursos de reposición interpuestos. En la tabla 36 se reflejan, a fecha 31 de diciembre de 2018, los recursos de reposición interpuestos por provincias y años.

RECURSOS DE REPOSICIÓN DEL JURADO REGIONAL DE VALORACIONES																
PROVINCIAS	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	TOTAL
ALBACETE		4		3	20	77	14	10	7	4	1		5		3	148
CIUDAD REAL	4	1	72	10	9	8	14	53	9	5	18	6	7	3	1	220
CUENCA			4	14	15	31	7	4	1	3	1	1			6	87
GUADALAJARA	2	11	7	33	11		5	1	1	10	45	6	9	9	1	151
TOLEDO	2	44	210	17	64	21	32	15	29	23	27	30	24	85	47	670
TOTAL	8	60	293	77	119	137	72	83	47	45	92	43	45	103	52	1276

Tabla 36. Recursos de reposición interpuestos por años

1.2. Recursos extraordinarios de revisión

El artículo 125.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, establece la posibilidad de interponer recurso de extraordinario de revisión contra los actos firmes en vía

administrativa ante el órgano administrativo que los dictó, que también será el competente para su resolución, cuando concurra alguna de las circunstancias siguientes: a) que al dictarlos se hubiera incurrido en error de hecho, que resulte de los propios documentos incorporados al expediente; b) que aparezcan documentos de valor esencial para la resolución del asunto que, aunque sean posteriores, evidencien el error de la resolución recurrida; c) que en la resolución hayan influido esencialmente documentos o testimonios declarados falsos por sentencia judicial firme, anterior o posterior a aquella resolución o d) que la resolución se hubiese dictado como consecuencia de prevaricación, cohecho, violencia, maquinación fraudulenta u otra conducta punible y se haya declarado así en virtud de sentencia judicial firme (antes art. 118 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, vigente en la fecha de puesta en funcionamiento del Jurado Regional de Valoraciones).

Por su parte el artículo 126 del mismo texto legal establece que el órgano competente para la resolución del recurso, en este caso el Jurado Regional de Valoraciones, podrá acordar motivadamente la inadmisión a trámite, sin necesidad de recabar dictamen del Consejo de Estado u órgano consultivo de la Comunidad Autónoma (en el caso de Castilla-La Mancha, el Consejo Consultivo), cuando el mismo no se funde en alguna de las causas previstas en el apartado 1 del artículo 125 o en el supuesto de que se hubiesen desestimado en cuanto al fondo otros recursos sustancialmente iguales. Añade que el órgano al que corresponde conocer del recurso extraordinario de revisión debe pronunciarse no sólo sobre la procedencia del recurso, sino también, en su caso, sobre el fondo de la cuestión resuelta por el acto recurrido (antes art. 119 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, vigente en la fecha de puesta en funcionamiento del Jurado Regional de Valoraciones).

En este sentido se han interpuesto ante el Jurado diferentes recursos de extraordinarios de revisión, no habiendo sido necesario en ninguno de los casos acudir al Consejo Consultivo de Castilla-la Mancha por no haberse fundamentado en ninguna de las causas previstas el art. 125.1 de la ley 39/2015, de 1 de octubre.

En la tabla 37 se reflejan los recursos extraordinarios de revisión interpuestos por provincias y años, a fecha 31 de diciembre de 2018.

RECURSOS EXTRAORDINARIOS DE REVISIÓN DEL JRV					
PROVINCIAS	2012	2014	2015	2016	TOTAL
ALBACETE	1			1	2
CIUDAD REAL					0
CUENCA		1			1
GUADALAJARA			1		1
TOLEDO					0
TOTAL	1	1	1	1	4

Tabla 37. Recursos extraordinarios de revisión interpuestos por años

1.3. Requerimientos previos

Los requerimientos previos sustituyen a los recursos en vía administrativa en los litigios entre Administraciones Públicas. Por ello se hace mención a ellos en este apartado dedicado a los recursos administrativos.

Dispone así el artículo 44.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa que cuando una Administración interponga recurso contencioso-administrativo contra otra, podrá requerirla previamente para que derogue la disposición, anule o revoque el acto, haga cesar o modifique la actuación material, o inicie la actividad a que esté obligada. Añade el apartado 2 del mismo artículo que el requerimiento deberá dirigirse al órgano competente mediante escrito razonado que concretará la disposición, acto, actuación o inactividad, y deberá producirse en el plazo de dos meses contados desde la publicación de la norma o desde que la Administración requirente hubiera conocido o podido conocer el acto, actuación o inactividad.

Desde el inicio de la actividad de la Institución se han formulado requerimientos de este tipo. A continuación se reflejan los que se han interpuesto por provincias y años, a fecha 31 de diciembre de 2018.

REQUERIMIENTOS PREVIOS DEL JURADO REGIONAL DE VALORACIONES											
PROVINCIAS	2006	2007	2008	2009	2011	2013	2014	2015	2017	2018	TOTAL
ALBACETE	2										2
CIUDAD REAL			11	3	1	2	1				18
CUENCA	1	1					1	1			4
GUADALAJARA									1		1
TOLEDO									1	1	2
TOTAL	3	1	11	3	1	2	2	1	2	1	27

Tabla 38. Requerimientos previos interpuestos por provincias y años

1.4. Resumen de recursos y requerimientos interpuestos y resoluciones dictadas

En la tabla 39 y en el gráfico 11 se reflejan la recopilación de recursos administrativos y requerimientos previos interpuestos, a fecha 31 de diciembre de 2018.

RECURSOS	PROVINCIAS					TOTAL
	ALBACETE	CIUDAD REAL	CUENCA	GUADALAJARA	TOLEDO	
RECURSO REPOSICIÓN	148	220	87	151	670	1276
REQUERIMIENTO PREVIO	2	18	4	1	2	27
RECURSO EXTRAORDINARIO DE REVISIÓN	2		1	1		4
TOTAL	152	238	92	153	672	1307

Tabla 39. Recursos y requerimientos totales por provincias

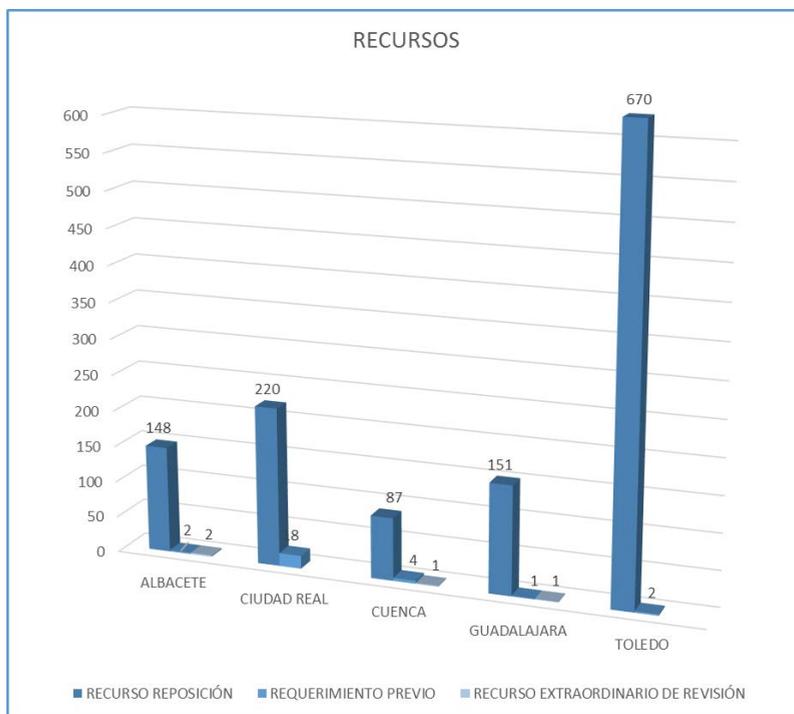


Gráfico 11. Recursos y requerimientos interpuestos por provincias

En la tabla 40 y en el gráfico 12 se muestran los resultados de los recursos y requerimientos tramitados.

	ESTADO RECURSOS						TOTAL
	ESTIMADO	DESESTIMADO	INADMITIDO	DESISTIDO	EXTEMPORANEO	PENDIENTE	
TOLEDO	9	572	1	15	32	43	672
CIUDAD REAL	9	219	1	0	9	0	238
CUENCA	2	86	1	0	3	0	92
GUADALAJARA	13	103	2	13	22	0	153
ALBACETE	4	139	4	0	5	0	152
TOTAL	37	1119	9	28	71	43	1307

Tabla 40. Recursos y requerimientos tramitados y resueltos por provincias

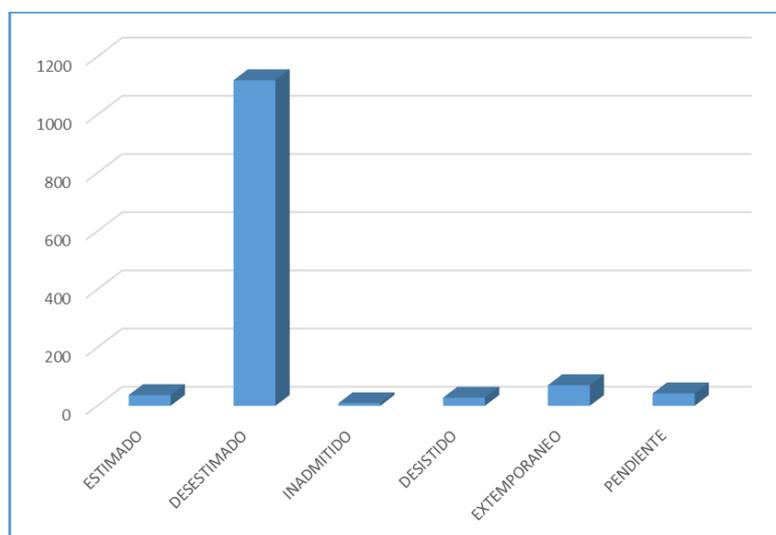


Gráfico 12. Recursos y requerimientos tramitados y resueltos

2. RECURSOS JUDICIALES

Las resoluciones del Jurado Regional de Valoraciones son revisables en vía jurisdiccional ante la Jurisdicción contencioso-administrativa. Así y atendiendo a lo dispuesto en el art. 10. 1.m) de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción contencioso-administrativa, sus resoluciones son recurribles ante el Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha. De la misma forma se dispone en el art. 13, apartados 4 y 5, del Decreto 41/2003, de 8 de abril que establece “*Contra los acuerdos del Jurado Regional de Valoraciones podrá interponerse recurso potestativo de reposición en vía administrativa o recurso contencioso-administrativo en los términos que prevé la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa*”.

El nivel de conflicto jurisdiccional se puede considerar bajo atendiendo al número de expedientes tramitados por el Jurado y que han obtenido la consiguiente resolución (aproximadamente un 7%). En las siguientes tablas se reflejan los recursos contencioso-administrativos interpuestos y el sentido de las resoluciones adoptadas por los Tribunales:

RECURSOS CONTENCIOSOS-ADMINISTRATIVOS																
PROCEDIMIENTOS TRAMITADOS																
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	TRAMITADOS
TOLEDO	2	7	154	22	18	60	79	98	18	7	76	59	23	7	31	661
CIUDAD REAL	5	2	44	5	58	16	33	38	17	7	6	6	3	3	0	243
CUENCA	0	0	1	2	10	10	19	13	7	0	2	2	8	3	2	79
GUADALAJARA	1	1	4	5	12	21	27	4	3	0	11	2	1	3	0	95
ALBACETE	1	4	3	6	18	19	10	19	6	1	1	5	6	3	4	106
	9	14	206	40	116	126	168	172	51	15	96	74	41	19	37	1184
TOTAL 1184																

PROCEDIMIENTOS RESUELTOS																
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	RESUELTOS		
TOLEDO	2	7	3	14	45	109	21	69	73	99	135	17	19	613		
CIUDAD REAL	7	2	3	2	20	20	52	24	52	37	10	4	4	237		
CUENCA		1		1			11	12	22	18	1	2	6	74		
GUADALAJARA	4			5	1	3	4	30	20	7	11	3	1	89		
ALBACETE		1	1	6	4	5	9	23	13	20	2	5	6	95		
	13	11	7	28	70	137	97	158	180	181	159	31	36	1108		
TOTAL 1108																

RESOLUCIONES RECIBIDAS						
	SENT. Y AUTOS	DESEST.	EST. TOTAL	EST. PARC.	CADUC.	DESIST.
TOLEDO	613	69	20	502	6	16
CIUDAD REAL	237	56	14	150	3	14
CUENCA	74	12	2	47	1	12
GUADALAJARA	89	18	11	49	3	8
ALBACETE	95	35	4	48	2	6
	1108	190	51	796	15	56
TOTAL 1108						

Tabla 41 a 43. Recursos contenciosos- administrativos interpuestos y sentido de las resoluciones

Si desmenuzamos estos datos se aprecia que el mayor número corresponde a sentencias en las que se estima parcialmente el recurso. Pues bien, aproximadamente en un 25% de ellas el motivo de la estimación parcial es que el expediente expropiatorio se ha declarado nulo.

**V. DOCTRINA DE TRIBUNALES
SOBRE ACUERDOS DEL JURADO**

SUMARIO

I. EXPEDIENTE EXPROPIATORIO.....	135
1. Inicio y terminación del Expediente Expropiatorio.....	135
2. Legislación aplicable. Aprobación del proyecto principal/modificado.....	135
II. PROCEDIMIENTO EXPROPIATORIO.....	136
1. Cuestiones Generales.....	136
1.1. Desviación de poder.....	136
1.2. Irretroactividad de las normas.....	137
1.3. Notificación.....	138
2. Nulidad del procedimiento.....	138
2.1. Posibilidad de plantear la nulidad del procedimiento al hilo de la impugnación del justiprecio.....	138
2.2. Nulidad del procedimiento por falta de información pública y por falta de notificación individual de la información pública y declaración de necesidad de ocupación.....	139
2.3. Nulidad del procedimiento expropiatorio por estar el acuerdo de necesidad de ocupación dictado por órgano incompetente.....	142
2.4. Nulidad: No existe con acta de ocupación en expediente expropiatorio tramitado por tasación conjunta.....	144
2.5. Falta de abono o consignación de los depósitos previos en el procedimiento de urgencia.....	144
2.6. Consecuencias de la nulidad. Interpretación de la nueva redacción de la disposición adicional de la Ley de Expropiación Forzosa.....	145
2.7. Presupuestos para la aplicación del concepto de vía de hecho.....	148
3. Procedimiento de Urgencia.....	149
3.1. Acreditación de la excepcionalidad del procedimiento de urgencia.....	149
3.2. Declaración implícita de necesidad de ocupación y urgencia en infraestructuras.....	150
3.3. Urgente ocupación: Acta previa a la ocupación y acta de ocupación.....	150
III. EXPROPIACIÓN POR MINISTERIO DE LA LEY.....	151
1. Competencia del Jurado Regional de Valoraciones para apreciar los requisitos exigidos en expedientes por ministerio de la ley.....	151
2. Presupuestos y Legislación aplicable.....	152
3. Requisitos exigidos.....	153
4. Expropiación por ministerio de la ley de sistemas generales no incluidos o adscritos a un sector o unidad de actuación en suelo urbano antes de la modificación del art. 149 de la LOTAU.....	154
5. Fecha de valoración.....	156
IV. DETERMINACIÓN DEL JUSTIPRECIO.....	157
1. Legislación aplicable en la determinación del justiprecio.....	157
1.1. Retrasar la apertura de la pieza de justiprecio no puede “premiarse” con la aplicación de la Ley que resulta más perjudicial al particular.....	157
1.2. No aplicación retroactiva del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.....	160
2. Fecha de determinación del justiprecio.....	161

2.1. Fecha de valoración de los bienes expropiados: día siguiente a la ocupación.....	161
2.2. Fecha a la que hay que referir la valoración si no hay acto expreso de apertura del expediente y hay fecha anterior al requerimiento de la hoja de aprecio.....	162
2.3. Fecha de valoración de los bienes en el procedimiento de tasación conjunta.....	163
3. Valoración del suelo conforme a la Ley 6/1998, de 13 de abril, de régimen del suelo y valoraciones.....	163
3.1. Valoración del suelo rústico.....	163
3.1.1. Valoración de la expectativa urbanística.....	164
3.1.2. Aplicación de las órdenes por la que se aprueban los precios medios de mercado para bienes rústicos en el Impuesto de Sucesiones y Donaciones y sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.	164
3.1.3. Aeropuerto: Valoración del suelo rústico conforme a su clasificación.....	165
3.2. Valoración del suelo urbano y urbanizable.....	168
3.2.1. Valoración del aprovechamiento urbanístico bajo rasante en suelo urbano.....	168
3.2.2. Vigencia y aplicación de ponencia de valores catastrales.....	170
3.2.3. Método residual objetivo (V.P.O. con uso residencial).....	171
4. Valoración del suelo conforme a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo y sucesivos textos legales.....	173
4.1. Valoración del suelo en estado rural: capitalización de rentas.....	173
4.1.1. Método de comparación tras la Ley 8/2007 de suelo.....	173
4.1.2. Tipo de capitalización aplicable tras la entrada en vigor de la modificación de la disposición final tercera de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.....	175
4.1.3. No retroactividad del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en relación con la aplicación de reglas de capitalización de rentas en suelo rural.....	177
4.1.4. Aplicación en la tasa de capitalización del último tipo publicado y no el tipo medio.....	179
4.1.5. Inconstitucionalidad del «hasta un máximo del doble» del art. 22.1 a), párrafo tercero, de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo y del art. 23.1 a), párrafo tercero, del texto refundido de la Ley de suelo, aprobado por Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio.....	180
4.1.6. Criterios de aplicación del factor de corrección “r2” en el tipo de capitalización previsto en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.....	180
4.2. Valoración del suelo en estado urbanizado.....	184
4.2.1. Condición de suelo urbanizado: Integración de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios y en la malla urbana.....	184
4.2.2. Condición de suelo urbanizado: debe haber finalizado el proceso de urbanización.....	186

4.2.3. Método residual objetivo (V.P.O. con uso residencial).	187
4.2.4. Valoración del aprovechamiento urbanístico: delimitación del ámbito espacial homogéneo.	189
4.3. Aplicación de la disposición transitoria tercera del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo.....	190
4.3.1. Delimitación del concepto “ámbitos delimitados para los que el planeamiento haya establecido condiciones para su desarrollo”.....	190
4.3.2. Aplicación de la disposición transitoria tercera del Real Decreto Legislativo 2/2008 al suelo urbano no consolidado.	191
5. Valoración de otros bienes y derechos afectados.	193
5.1. Valoración de edificaciones en suelo rural. Acreditación de hecho alegado frente a lo acreditado en acta previa.	193
5.2. Valoración derechos reales limitados.	194
5.2.1. Valoración de arrendamientos. Acreditación.	194
5.2.2. Valoración de finca con arrendamiento industrial.	194
5.2.3. Valoración de servidumbres de paso aéreo.	195
5.2.4. Valoración de servidumbre de paso y acueducto.	196
5.2.5. Explotación minera y derechos mineros.	197
6. Sistemas generales.	198
6.1. Supuestos de aplicación de la doctrina de los sistemas generales que “crean ciudad” con la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.	198
6.2. Sistemas generales que “crean ciudad”.....	201
6.3. Sistemas generales que no “crean ciudad”: aeropuerto.....	203
6.4. Inaplicación de la doctrina de los sistemas generales con Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, y sucesivos textos legales.	204
7. Indemnizaciones/deméritos expropiatorios.....	206
7.1. Indemnización por la privación de la facultad de participar en actuaciones de urbanización.	206
7.1.1. Derecho a ser indemnizado por haberse privado de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización.	206
7.1.2. Aplicación del artículo 105 del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, para valorar la indemnización por la privación de la facultad de participar en el proceso de urbanización.	209
7.2. Perjuicios por rápida ocupación.....	212
7.3. Demérito en la finca, expropiación parcial y por división de finca.	213
7.3.1. No procede indemnización por demérito del resto no expropiado....	213
7.3.2. Indemnización por demérito del resto de la finca no expropiada: art. 156.3 del Real Decreto 1955/2000.....	214
7.3.3. Demerito de la finca al ser cruzada por tendido eléctrico.	215
7.3.4. Demerito por expropiación parcial. Indemnización por demérito del resto de la finca no expropiada. Tabla del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa.....	215

7.3.5. Demérito por expropiación parcial. Indemnización por demérito del resto de la finca no expropiada. Tabla Jurado Regional de Valoraciones...	216
7.3.6. Indemnización por perjuicios en expropiación parcial en una supuesta pérdida de negocio.	217
7.3.7. Demérito por interrupción en la trayectoria del Pivot de riego.	218
7.4. Indemnizaciones por otros daños.....	219
7.4.1. Valoración de elementos ilegales (pozo sin legalizar).	219
7.4.2. Indemnización por la pérdida de potencial cinegético de la finca.....	220
7.4.3. Límite de la Indemnización por traslado y cese de negocio.....	222
7.4.4. Indemnización por tributos o cargas fiscales a satisfacer por la transmisión forzosa. Inclusión de tributos en la hoja de aprecio.....	222
V. PREMIO DE AFECCIÓN.	223
1. Aplicación del premio de afección en servidumbres.....	223
2. Procede aplicar el premio de afección sobre la franja de seguridad de la servidumbre.	225
VI. INTERESES DE DEMORA.	226
1. Fecha devengo de intereses de demora y cómputo de plazos.....	226
VII. JURADO REGIONAL DE VALORACIONES.	226
1. Falta de presunción de acierto del Jurado Regional de Valoraciones.	226
2. Motivación suficiente de las resoluciones del Jurado.	228
3. Acreditación del desacierto del Jurado en el curso del procedimiento.....	229
4. Principio de congruencia.....	229
VIII. CUESTIONES DIVERSAS.	230
1. Responsabilidad subsidiaria de la Administración en el pago del justiprecio en los supuestos en los que exista beneficiario en la expropiación.	230
2. La falta de presentación de la hoja de aprecio no impide el acceso a la jurisdicción.	232
3. Cuestiones procesales relacionadas con el recurso contencioso-administrativo.	232
3.1. Documentos que acrediten el cumplimiento de los requisitos exigidos para entablar acciones legales por parte de las personas jurídicas.	232
3.2. Inadmisibilidad.	233
4. Valoración de la prueba pericial.....	234
4.1. Valoración prueba pericial judicial.....	234
4.2. Recusación de peritos en supuestos de dependencia funcional.	234

I. EXPEDIENTE EXPROPIATORIO.

1. Inicio y terminación del Expediente Expropiatorio.

Resumen de la doctrina: El TSJ establece que el procedimiento expropiatorio urgente se inicia con el acuerdo de declaración de necesidad de ocupación que acompaña a la aprobación del proyecto y termina con el pago de justiprecio. Si el expediente completo debe tramitarse en tres meses, es claro que la pieza de justiprecio se debería haber iniciado también dentro de ese plazo. Entre otras: **Sentencia TSJ CLM núm. 449, de 9 de octubre de 2018, Recurso núm. 407, 492 y 589 de 2015.**

Extracto de la Sentencia:

“FUNDAMENTOS DE DERECHO.

CUARTO.- Legislación aplicable a los supuestos de autos. Valoración de las expectativas urbanísticas que pudieran tener los terrenos.

(...)

Pues bien, esta última reflexión nos permite fijar tres reglas precisas:

1- El procedimiento expropiatorio urgente se inicia con el acuerdo de declaración de necesidad de ocupación que acompaña a la aprobación del proyecto (art. 52.1 y 21.1 de la Ley de Expropiación Forzosa), y termina con el pago del justiprecio (art. 52.7). Pues bien, el art. 42.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Procedimiento Administrativo Común, dispone que el plazo máximo de duración del procedimiento administrativo, a falta de disposición en contra, es de tres meses. En nuestro caso, no sólo ninguna norma establece un plazo superior, sino que, al contrario, el art. 52.7 Ley de Expropiación Forzosa pone de manifiesto la preferencia y urgencia de estos expedientes. En la sentencia de 25 de septiembre de 2012 el Tribunal Supremo declaró, revocando una de esta Sala, que el procedimiento de expropiación no está sujeto a caducidad ni a silencio; pero obviamente eso es una cosa, y otra muy diferente que no le sean aplicables los plazos de resolución que la Ley 30/1992 fija con carácter general en el art. 42, cosa que aquélla sentencia no cuestiona en absoluto y que viene expresamente confirmada en las sentencias del Tribunal Supremo de 21 de julio de 2008, 12 de septiembre de 2008, 15 de junio de 2007.

Pues bien, si el expediente completo debe tramitarse en tres meses, es claro que la pieza de justiprecio se debe haber iniciado también dentro de ese plazo; y si no es así, es claro que no cabrá oponer en contra del interesado la aplicación de la nueva Ley basándose en la fecha de apertura de una pieza de justiprecio iniciada mucho después de cuando debió serlo.”

2. Legislación aplicable. Aprobación del proyecto principal/modificado.

Resumen de la doctrina: El TSJ establece que para determinar la legislación aplicable hay que tener en cuenta el plazo máximo de tramitación del expediente expropiatorio desde que tiene lugar la aprobación del proyecto de obras que determina la utilidad pública y necesidad de ocupación. Entre otras: **Sentencia del TSJ CLM núm. 398, de 14 de junio de 2016, Recurso núm. 422 de 2013.** En el mismo sentido: **Sentencia del TSJ CLM núm. 350, de 25 de mayo de 2016, Recurso núm. 500 de 2014.**

Extracto de la Sentencia núm. 398:“FUNDAMENTOS DE DERECHO.

SEGUNDO.- A efectos de determinar la legislación aplicable debemos tener en cuenta que la fecha de aprobación del proyecto de obras que determina la declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación es de fecha 28-3-2006 cuando aún no había entrado en vigor la nueva legislación del suelo, que lo fue a partir de 1-7-2007, de modo que atendiendo a la duración que tiene la tramitación del expediente administrativo de tres meses, la resolución debió dictarse antes de llegar a 1-7-2007, lo que determina la aplicación de la Ley 6/98, y por tanto, la determinación del justiprecio se debe realizar de acuerdo con el preferente método de comparación tal y como lo lleva a cabo el perito judicial (...).”

Extracto de la Sentencia núm. 350:“FUNDAMENTOS DE DERECHO.

PRIMERO.- Legislación aplicable.

En el caso de Autos se da la particularidad de que la afectación inicial responde al Proyecto aprobado el 1-2-2007, y ya hemos concluido sobre la aplicación la ley 6/1998 de 13 de abril a dicha expropiación, al haber transcurrido más de tres meses hasta la finalización del expediente; en cambio la afectación consecuenta al modificado responde al proyecto aprobado el 15-9-2010, de tal manera que la ley de aplicación es el RDL 2/2008 de 20 de Junio por la DT 3ª, tal y como hace el Jurado.

Aunque, como veremos a continuación, dicha circunstancia en nada afecta al método de valoración, pues cualquiera que fuese la ley aplicable en este caso, a falta de testigos comparables (artículo 26.2 de la Ley 6/1998) el método de valoración sería el de capitalización de rentas tanto en la afectación inicial como en la del modificado.”

II. PROCEDIMIENTO EXPROPIATORIO.**1. Cuestiones Generales.****1.1. Desviación de poder.**

Resumen de la doctrina: El TSJ establece que la falta de justificación de la urgencia del procedimiento expropiatorio para la ejecución de las obras proyectadas desvirtúa la verdadera razón del procedimiento de urgencia. Entre otras: *Sentencia del TSJ CLM núm. 303, de 6 de mayo de 2016, Recurso núm. 290 de 2014.*

Extracto de la Sentencia:“FUNDAMENTOS DE DERECHO.

CUARTO.- (...)

Al respecto debemos recordar que la desviación de poder, a la que hacen referencia el artículo 106.1 de la Constitución y los artículos 53.2 y 63.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, era definida en el artículo 83.3 de la LJCA de 1956 como el ejercicio de potestades administrativas para fines distintos de los establecidos por el ordenamiento jurídico. Este concepto fue matizado por la jurisprudencia declarando: a) que es necesario un acto aparentemente ajustado a la legalidad, pero que en el fondo persigue un fin distinto del interés público querido por el legislador; b) que se presume que la Administración ejerce sus facultades conforme a derecho; y c) que no puede exigirse una prueba plena sobre su existencia, ni tampoco fundarse en meras presunciones o conjeturas, siendo necesario acreditar hechos o elementos suficientes para formar en el Tribunal la convicción de que la

Administración acomodó su actuación a la legalidad, pero con finalidad distinta de la pretendida por la norma aplicable (STS de 10.12.1998).

Como señala la sentencia del T.S. de 26-10-2011, recurso 4820/2008, “Para la apreciación de la desviación de poder la jurisprudencia considera que corresponde la carga de la prueba a quien la aduce, aun cuando, en contra de lo que opina el ayuntamiento demandado, no es menester en todos los casos una prueba plena o directa, sino que esa carga se cumple y la presunción de validez de los actos administrativos puede destruirse mediante presunciones, partiendo de la existencia de indicios razonablemente fundados (sentencia de esta Sala de 13 de junio de 1997, recurso contencioso-administrativo 697/1994)”.

Pues bien, en el presente caso, estando carente, a juicio de la Sala, de toda justificación la urgencia del procedimiento expropiatorio para la ejecución de las obras proyectadas, que no atendían servicios esenciales para la comunidad, cuando ya existía otro Centro de Interpretación de similares características que venía cumpliendo desde largo tiempo sus mismas funciones, existiendo tiempo suficiente, hasta 24 meses, descontando las paradas biológicas, que duraba la licencia, la razón de la agilidad con la que se acometía el proyecto para terminarlo en enero del 2015, antes de la parada biológica que duraba de febrero a mayo, encaja perfectamente con la previsión de que esas obras estuvieran acabadas antes de las elecciones del 2015 siendo esta la verdadera causa de la urgencia, lo cual desvirtúa la verdadera razón del procedimiento urgente y nos conduce a apreciar un fin desviado con la intención de conseguir un aprovechamiento electoralista a partir del proyecto ejecutado. De acuerdo con los anteriores razonamientos el recurso debe ser estimado.”

1.2. Irretroactividad de las normas.

Resumen de la doctrina: El TSJ establece que la regla general es la irretroactividad de las normas según el art. 2.3 del Código Civil y que el cambio de normativa aplicable en la elaboración de la ponencia de valores catastrales no implica necesariamente que se imponga la revisión de la normativa adoptada por la ponencia ni de esta última en sí. Entre otras: ***Sentencia del TSJ CLM núm. 363, de 3 de junio de 2014, Recurso núm. 570 de 2010.*** En el mismo sentido: ***Sentencia del TSJ CLM núm. 364, de 3 de junio de 2014, Recurso núm. 571 de 2010.***

Extracto de la Sentencia:

“FUNDAMENTOS DE DERECHO.

TERCERO.- *En último lugar la parte recurrente argumenta que la ponencia de valores se gestó bajo la vigencia de una Orden Ministerial que posteriormente fue derogada por otra distinta que cambió de metodología y la clasificación del Municipio a efectos de agrupación y valoración del suelo. Sin embargo, no encontramos suficiente razón en esos cambios para modificar los criterios con los que en este caso se debe llevar a cabo aquella tasación.*

La regla general es la irretroactividad de las normas según el art. 2.3 del C. civil y el dato del cambio no implica necesariamente que se imponga la revisión de la normativa adoptada por la ponencia ni de esta última en sí, dados los términos del último párrafo del art. 27.2 de la Ley 6/98; todo debe entenderse sin perjuicio de que la nueva normativa se debiera tener en cuenta para el momento en que habría de revisarse la ponencia.

Por lo demás nada hay que objetar a la valoración efectuada por el Jurado cuando se ajusta a la ponencia y a los valores medios de calles establecidos para el entorno más próximo con referencia a los usos más probables, en este caso, residencial.”

1.3. Notificación.

Resumen de la doctrina: El TSJ, siguiendo la jurisprudencia del Tribunal Supremo, establece que la Administración no puede acudir a la vía edictal sin agotar antes otras posibles formas de notificación personal que razonablemente puedan derivarse del expediente o de las circunstancias y datos concurrentes. Entre otras: *Sentencia del TSJ CLM núm. 91, de 26 de enero de 2015, Recurso núm. 334 de 2011.*

Extracto de la Sentencia:

“FUNDAMENTOS DE DERECHO.

SEGUNDO.- Según doctrina reiterada del Tribunal Supremo, la Administración no puede acudir a la vía edictal sin agotar antes las posibles formas de notificación personal que razonablemente puedan derivarse del expediente o de las circunstancias y datos concurrentes. Podemos así citar las sentencias de 27/09/2012 (casación 1488/2010), 26/04/2012 (casación 4940/2007) 20/01/2003 (casación 2270/02) y del Tribunal Constitucional números 55/2003, 291/2000 y otras. En este caso, en la hoja de aprecio obrante al folio 193 el interesado dejó indicado el domicilio del administrador y representante de la sociedad, el de la sociedad misma y el de un establecimiento abierto al público de aquella. Si en el que se intentó la notificación dio resultado de desconocido, la Administración debió intentar localizar al interesado en alguno de los otros dos.”

2. Nulidad del procedimiento.

2.1. Posibilidad de plantear la nulidad del procedimiento al hilo de la impugnación del justiprecio.

Resumen de la doctrina: Sobre la posibilidad de plantear la nulidad de la expropiación al hilo de la impugnación del justiprecio, tanto el Tribunal Supremo como el Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha han admitido la posibilidad de alegar, al impugnar la resolución de definitiva de fijación de justiprecio, cualquier vicio que afecte no solo a la fase de justiprecio sino también al total expediente expropiatorio. Entre otras: *Sentencia del TSJ CLM núm. 488, de 30 de octubre de 2018, Recurso núm. 135 de 2017.* En el mismo sentido: *Sentencia del TSJ CLM núm. 799, de 29 de diciembre de 2016, Recurso núm. 174 de 2015; Sentencia del TSJ CLM núm. 174, de 21 de marzo de 2016, Recurso núm. 341 de 2014; y Sentencia TSJ CLM núm. 1121, de 17 de diciembre de 2015, Recurso núm. 458 de 2013.*

Extracto de la Sentencia núm. 488:

“FUNDAMENTOS DE DERECHO.

TERCERO.- Nulidad de la expropiación forzosa.

a) Posibilidad de solicitar la nulidad de toda la expropiación forzosa al impugnar el justiprecio.

(...) Esta posibilidad de impugnar la necesidad de ocupación -en suma la expropiación misma- al hilo de la impugnación de la resolución de justiprecio, está inveteradamente admitida por la jurisprudencia, pues el hecho de que haya varias piezas en el expediente expropiatorio no supone que no sea un procedimiento único. La cuestión no es precisamente

novedosa; ya la sentencia del Tribunal Supremo de 13 de mayo de 1971 indicó, con cita de otra de 1 de julio de 1967, que la revisión de la necesidad de ocupación se puede desplazar al momento de la impugnación del justiprecio; y sin irnos tan atrás en el tiempo, el FJ Cuarto de la sentencia del Tribunal Supremo de 27 de mayo de 2013 (cas. 4277/2010) indica:

“Posibilidad de impugnar el procedimiento expropiatorio cuando se impugna el justiprecio. El adecuado análisis del recurso de casación exige abordar, con carácter previo, si la sentencia de instancia vulneró el derecho a obtener una tutela judicial efectiva y la jurisprudencia del Tribunal Supremo, por haberse negado a conocer de su alegación referida a la nulidad del procedimiento expropiatorio con motivo de la impugnación del justiprecio fijado.

La sentencia de instancia respecto de este extremo afirma que "Con relación a los motivos de nulidad del procedimiento expropiatorio procede su desestimación con remisión a lo acertados razonamientos de la Administración expropiante codemandada, ya que exceden del acto recurrido que se contrae a la valoración de los bienes expropiados y que la aprobación del Plan Especial de Infraestructuras Senda Litoral de Toro y del expediente de expropiación por tasación conjunto, así como la relación definitiva de bienes y derechos, son actos firmes y consentidos habiendo sido notificados a los particulares interesados y publicados en el BOPPA ".

Esta respuesta entra en abierta contradicción con lo señalado en una reiterada jurisprudencia de este Tribunal, entre las más recientes en sentencias de 26 de octubre de 2010 (rec. 1632/2007) de 18 de Mayo del 2011 (rec. 2170/2007) en la que se ha señalado que al impugnar el Acuerdo del Jurado de Expropiación por el que se fija el justiprecio de los bienes, el expropiado puede invocar la ilegalidad de lo actuado anteriormente y, en particular, puede solicitar que se declare la nulidad de todo el procedimiento expropiatorio por ausencia o invalidez de la declaración de utilidad pública o de la declaración de necesidad de ocupación. La nulidad de la denominada "causa expropiandi" puede, así, ser esgrimida al recurrir la fijación del justiprecio por el acuerdo del Jurado, pues aquélla constituye la piedra angular de toda expropiación forzosa y, por consiguiente, ninguna fase del procedimiento expropiatorio puede sostenerse sin ella.

Al no haberlo reconocido así la sentencia impugnada ha de considerarse contraria a la jurisprudencia señalada por lo que ha de ser casada en este punto."

Extracto de la Sentencia núm. 174:

“FUNDAMENTOS DE DERECHO.

PRIMERO.

(...)

c) Sobre la posibilidad de plantear la nulidad de la expropiación al hilo de la impugnación del justiprecio:

Cabe recordar a este respecto, que el Tribunal Supremo y esta misma Sala han admitido reiteradamente la posibilidad de alegar, al impugnar la resolución que culmina el procedimiento de expropiación por vía urgente (la resolución de justiprecio) cualquier vicio que afecte no ya a la fase de justiprecio, sino al total expediente expropiatorio, incluidas las fases previas de declaración de utilidad pública, necesidad de ocupación y práctica de la ocupación misma. Así pues, el alegato puede formularse válidamente en este momento."

2.2. Nulidad del procedimiento por falta de información pública y por falta de notificación individual de la información pública y declaración de necesidad de ocupación.

Resumen de la doctrina: El TSJ declara la nulidad del expediente expropiatorio por la falta del trámite de información pública y por falta de notificación

individual a los titulares de bienes y derechos afectados, tanto del trámite de información pública como de la necesidad de ocupación. Entre otras: **Sentencia TSJ CLM núm. 449, de 9 de octubre de 2018, Recurso núm. 407, 492 y 589 de 2015**. En el mismo sentido: **Sentencia del TSJ CLM núm. 525, de 21 de noviembre de 2018, Recurso núm. 374 y 375 de 2015 y Sentencia TSJ CLM núm. 799, de 29 de diciembre de 2016, Recurso núm. 174 de 2015**.

Extracto de la Sentencia núm. 449:

“FUNDAMENTOS DE DERECHO.

SEGUNDO.- Nulidad de los procedimientos expropiatorios por haberse realizado el trámite de audiencia con ausencia de los requisitos legales y no haber notificado personalmente a los interesados el trámite de información pública. Incumplimiento de los plazos señalados para la tramitación y resolución de los expedientes.

1.- Nulidad de los procedimientos expropiatorios por haberse realizado el trámite de audiencia con ausencia de los requisitos legales y no haber notificado personalmente a los interesados el trámite de información pública.

Por lo que respecta al alegato de nulidad del procedimiento del PROYECTO PRINCIPAL, debe ser estimado por las mismas razones que ya expusimos en las sentencias dictadas en los procedimientos 114/2015 y 127/2015. Como es sabido, la regularidad de fase expropiatoria de ocupación de los bienes puede ser impugnada al hilo de la impugnación del acuerdo de justiprecio, ya que tal acuerdo finaliza, en la expropiación urgente, el procedimiento de expropiación, de modo que es acto definitivo apto para dar lugar a la impugnación de todo el procedimiento.

En dichos recursos resolvimos la cuestión planteada en la demanda, que es la misma que la que ahora se reproduce en los procedimientos acumulados objeto de esta sentencia, del siguiente modo:

“Pues bien, el actor denuncia la ausencia de la práctica de la debida información pública relativa a la necesidad de ocupación de su finca, y por tanto la falta de audiencia previa a la expropiación. La única información pública que consta al respecto es la que se publicó en el DOCM nº 21, de 29 de enero de 2008. Ahora bien, si se examina esta publicación, se observará que limita expresamente la posibilidad que se da a los interesados de alegar respecto de la ocupación de sus bienes al caso de la mera corrección de errores, audiencia insuficiente por completo, pues lo que se debe hacer es dar la posibilidad de alegar plenamente por razones de fondo y de forma. Esto ocasiona la nulidad de pleno derecho por prescindirse totalmente del procedimiento establecido (art. 62.1 Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de procedimiento administrativo común), pues si se priva al expropiado del trámite de audiencia se omite la parte fundamental y esencial –desde la perspectiva de la garantía al expropiado- del procedimiento.

El expropiado debe poder alegar sobre la forma y sobre el fondo de la declaración de necesidad de ocupación con un trámite que se le dé antes del día de las actas previas y en otro caso la expropiación es nula, con las correspondientes consecuencias indemnizatorias. La invocación por la Administración, en la contestación a la demanda, del art. 52 LEP y del carácter implícito, en la aprobación del proyecto, de la necesidad de ocupación, debe responderse indicando que una jurisprudencia igualmente abundantísima ha establecido que ello será así cuando en la tramitación del proyecto se hubiera realizado un trámite pleno de información pública, y no en otro caso. Lo que está fuera de duda es que una expropiación sin dicho trámite pleno, como es la de autos, es nula.

Por otra parte se alega por la parte actora, respecto del MODIFICADO DEL PROYECTO, que el mismo fue aprobado definitivamente mediante resolución de 5 de noviembre de 2010 de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda (folio 131 de la ampliación del

expediente administrativo), tras haber sido sometido a información pública, pero que la notificación de la aprobación definitiva, que conlleva implícitamente la necesidad de ocupación nunca le fue notificada individualmente ni a ninguno de los afectados por la modificación.

Sobre esta cuestión también se ha pronunciado la Sala en sentido estimatorio de la pretensión de nulidad. En sentencia de 15 de junio de 2016 (recurso 165/2014), hemos dicho lo siguiente:

“6º.- Una vez dictada la resolución que declara la necesidad de ocupación, es necesario que se notifique personalmente esa resolución al interesado, según exige el art. 21 LEF. Como toda notificación, deberá ir acompañada de la indicación de los recursos procedentes (en principio,alzada, art. 22; después, recurso contencioso-administrativo, pues la prohibición a que alude el art. 22.3 ha de considerarse derogada por el art. 24 CE; prohibición que es sintomática de la época en que se dictó la ley y del nivel del respeto a las garantías jurídicas del expropiado que preside sus preceptos).

Los anteriores puntos 5º y 6º derivan de abundante doctrina del Tribunal Supremo que exige la notificación personal de la declaración de necesidad de ocupación (y mal podrá notificarse si no se ha dictado antes): sentencias del Tribunal Supremo de 11 de julio de 2000, 24 de abril de 2003, 20 de septiembre de 2006, 21 de abril de 2009 o 17 de febrero de 2010. Como hemos dicho nosotros en varias sentencias (entre otras, recurso 164/2012), "Si el proyecto no implicaba la necesidad de ocupación porque no se había sometido a información pública, y luego se realiza la información pública, debe posteriormente realizarse dicha declaración [de necesidad de ocupación] y notificarse personalmente según reclama la LEF. En el caso de autos simplemente la declaración de necesidad de ocupación no existe porque no llega a realizarse, ni mucho menos por tanto puede ser notificada. El proyecto no la puede llevar implícita y posteriormente el trámite queda truncado".

Extracto de la Sentencia núm. 525:

“FUNDAMENTOS DE DERECHO.

TERCERO.- Nulidad del expediente expropiatorio.

(...)

Así pues, según reiterada jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo, debe existir una notificación individual y personal, nunca edictal, de la declaración de necesidad de ocupación, con el correspondiente ofrecimiento de recursos. En el presente caso, como vimos, no hubo notificación, sino mera publicación (folio 5 del expediente). Recordemos por lo demás la doctrina constitucional recogida en la STC 133/2009, de 1 de junio, y otras muchas, donde se indica que la notificación edictal es un último recurso cuando no es posible la personal.

(...) Dicho lo anterior, es cierto que recientemente el Tribunal Supremo ha dictado la sentencia de 26 de junio de 2018 (rec. 1182/2017), que se dicta con cita de las de 20 de mayo de 2015 (r. 1420/2013), 4 de mayo de 2015 (r. 4407/2012), 20 de junio de 2016 (r. 527/2015) y 3 de octubre de 2016 (r. 1329/2015). El Tribunal Supremo en esta sentencia hace mención de las anteriores y de otras, pero elude por completo la mención de las que acabamos de citar nosotros más arriba, de modo que no parece que las haya desautorizado o pretenda alterar la doctrina mantenida reiteradamente, como hemos visto, en aquéllas, de modo que no nos sentimos tampoco autorizados nosotros para omitir su toma en consideración, creyendo en definitiva que habrá de ser el Tribunal Supremo quien clarifique si la jurisprudencia que nosotros aplicamos era errónea y debe por ello ser arrumbada. La sentencia mencionada condensa la conclusión final en el FJ cuarto:

“Todo lo expuesto lleva a concluir, con la jurisprudencia de esta Sala, que en el procedimiento expropiatorio de urgencia no se requiere que el trámite de información pública tenga carácter previo a la declaración de necesidad de ocupación y que su

realización en un momento posterior no afecta a la regularidad del procedimiento siempre que el trámite se ajuste a las exigencias establecidas en los arts. 18 y 19 de la LEF. En consecuencia debe rechazarse el planteamiento de la instancia en cuanto sostiene que la apertura del trámite de información pública en el procedimiento expropiatorio de urgencia con posterioridad a la aprobación del Proyecto, supone que tal aprobación ya no lleva implícita la declaración de necesidad de ocupación y debe producirse una posterior declaración de necesidad de ocupación y notificación personal a los afectados, cuya omisión determina la nulidad de pleno derecho del expediente expropiatorio y, como consecuencia, el incremento del justiprecio en un 25%”.

Es decir, lo que el Tribunal Supremo señala es que el proyecto implica de por sí la necesidad de ocupación, aunque no vaya precedida de una información pública; que la información pública podrá y deberá realizarse con posterioridad; pero que tras la misma no es necesario dictar (y notificar) una nueva declaración de necesidad de ocupación (y ello pese a que el art 20 LEF señala con toda lógica que la necesidad de ocupación se realiza “a la vista de las alegaciones formuladas por quienes comparezcan en la información pública”). Pero en cualquier caso, como puede verse, la sentencia no desautoriza las anteriores que establecían que (cualquiera sea el momento en que la necesidad de ocupación haya de entenderse declarada) debe existir una notificación personal e individual de la misma (art. 21.3 LEF) que garantice el derecho de defensa debidamente. El Tribunal Supremo, que declaró que el 21.3 LEF era aplicable a la expropiación urgente y que su ausencia era insubsanable, no ha enmendado ni desautorizado dicha doctrina.

A favor de la opción que defendemos cabe invocar incluso la misma Exposición de Motivos de la LEF 1954. Repárese en que la práctica totalidad de las expropiaciones forzosas siguen realizándose por un procedimiento –el de urgencia del art. 52 LEF- que ni siquiera data de 1954, sino que es el que se creó en 1939 con vistas a la reconstrucción nacional y que ya la citada LEF 1954, en su EM, desautorizaba expresamente a no ser que se hiciera un uso muy restrictivo del mismo. No siguiéndose tal uso restrictivo, será necesario insistir en las garantías mínimas sin las cuales no puede hablarse siquiera de verdadero procedimiento, y tales son la información notificación de la necesidad de ocupación.

Repárese que ya la información pública previa (una audiencia por medio simplemente de publicación en boletines) constituye una garantía sumamente débil si se la compara con el estándar ordinario en nuestro derecho administrativo, donde se exige siempre una notificación personal e individual si el domicilio del interesado es conocido (arts. 40 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas). Ya la Sala trató de enmendar esta evidente merma de garantías respecto del estándar común, pero el intento fue desautorizado por el Auto del Tribunal Constitucional 63/2016, de 15 de marzo. Pues bien, si esto es así, al menos habrá que extremar el rigor a la hora de cumplir con la exigencia legal de que posteriormente sí se efectúe una notificación personal y en forma de la declaración de necesidad de ocupación, con la debida información de recursos y posibilidad de interponerlos, según reclama la Ley, antes de que la Administración directamente cite a las actas previas –esta vez sí mediante notificación personal, que resultaría así ser la primera efectuada, lo cual no es admisible cuando la ocupación misma puede entonces llevarse a cabo en el plazo de ocho días-. Por consiguiente, deberá declararse la nulidad del expropiación.”

2.3. Nulidad del procedimiento expropiatorio por estar el acuerdo de necesidad de ocupación dictado por órgano incompetente.

Resumen de la doctrina: El TSJ declara la nulidad del acuerdo de necesidad de ocupación por estar dictado por órgano incompetente. Falta de competencia del órgano que originariamente aprobó el proyecto. Entre otras: **Sentencia TSJ CLM**

núm. 374, de 24 de abril de 2015, Recurso núm. 126 de 2012. En el mismo sentido: **Sentencia TSJ CLM núm. 488, de 30 de octubre de 2018, Recurso núm. 135 de 2017; Sentencia del TSJ CLM núm. 327, de 18 de octubre de 2017, Recurso núm. 167 de 2016.**

Extracto de la Sentencia núm. 374:

“FUNDAMENTOS DE DERECHO.

SEGUNDO.- Posible nulidad de pleno derecho de la expropiación forzosa.

(...)

La cuestión capital que se plantea en la demanda acerca de la nulidad del procedimiento consiste, ya lo hemos dicho, en que la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación deben corresponder a la Administración territorial autonómica y no a una Sociedad creada por ésta. Pero dicha cuestión está resuelta por el art. 28.1 de la misma Ley, de expresa cita en la resolución de 1 de junio de 2007, de la Presidenta de la entidad, por la que se aprobó el proyecto de construcción de la EDAR, que establece que “La aprobación de los proyectos de las infraestructuras de interés regional implica la declaración de utilidad pública e interés social de las obras así como la necesidad de urgente ocupación de los bienes y derechos afectados, a efectos de expropiación forzosa, ocupación temporal e imposición de servidumbres.”

El art. 5.1 de la repetida Ley autonómica dispone que “Se declaran de interés regional de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha las infraestructuras hidráulicas a que se refiere esta Ley promovidas por la Junta de Comunidades, correspondientes al abastecimiento en alta de agua y a la depuración de aguas residuales, así como las infraestructuras de reutilización de aguas residuales depuradas”. Sin embargo, es la propia Ley la que nos dice que la competencia para la aprobación y ejecución del proyecto residía, en el momento en que dicha aprobación se produjo, en la Consejería de Obras Públicas. Y, si bien es cierto que en la actualidad, tras la reforma operada por la disposición final 1.8 de Ley núm. 6/2009, de 17 de diciembre, la ostenta la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha, en el momento en que el momento fue aprobado (1 de junio de 2007) la ostentaba la Consejería.”

Extracto de la Sentencia núm. 488:

“FUNDAMENTOS DE DERECHO.

TERCERO.- Nulidad de la expropiación forzosa.

(...)

b) Nulidad por incompetencia en la declaración de necesidad de ocupación.

(...) No olvidemos que la “declaración de necesidad de ocupación”, como decisión concreta de expropiar un bien determinado, constituye el núcleo del ejercicio de la potestad expropiatoria. (...)

La potestad expropiatoria es típica de las administraciones públicas territoriales; como dice el art. 1 de la LEF, “La expropiación forzosa sólo podrá ser acordada por el Estado, la Provincia y el Municipio”, debiendo añadirse a estos entes las Comunidades Autónomas de acuerdo con el respectivo Estatuto de Autonomía (así, para la de Castilla-La Mancha, art. 39.2.b del Estatuto).

No negamos necesariamente que la Ley pueda atribuir dicha potestad a otros entes, pero este no es el caso.

(...) Si la Entidad Pública insta a la Consejería el ejercicio de la potestad expropiatoria, y la aprobación del proyecto es la que determina la necesidad de ocupación (necesidad de ocupación que es el núcleo y corazón del ejercicio de dicha potestad) el proyecto debe ser aprobado por dicha Consejería y no por la beneficiaria de la expropiación, o, si lo aprueba

la beneficiaria, no puede implicar necesidad de ocupación. Como al es lo que aquí sucedió, no hubo verdadera declaración de necesidad de ocupación y por tanto la expropiación es radicalmente nula.”

2.4. Nulidad: No existe con acta de ocupación en expediente expropiatorio tramitado por tasación conjunta.

Resumen de la doctrina: El TSJ establece que no existe nulidad del procedimiento en expediente expropiatorio tramitado por tasación conjunta siempre y cuando se acredite el pago o depósito de la valoración establecida por el órgano competente, previo a la ocupación del terreno. Entre otras: **Sentencia del TSJ CLM núm. 155, de 13 de febrero de 2015, Recurso núm. 817 de 2011.**

Extracto de la Sentencia:

“FUNDAMENTOS DE DERECHO.

SEGUNDA.- Sobre la pretendida nulidad de pleno derecho al no haberse levantado el acta de ocupación. Pretensión de incremento del justiprecio en un 25% por vía de hecho.

Considera la parte demandante que los terrenos expropiados han sido ocupados sin el cumplimiento del requisito del levantamiento tanto del acta previa a la ocupación (art. 52.2 LEF) como del acta de ocupación (art. 53.3 LEF), momento en que se podrían haber constatado los diversos errores existentes en el acta previa a la ocupación, lo que no es una cuestión baladí sino que tiene gran trascendencia de cara a la nulidad del procedimiento expropiatorio y la consiguiente indemnización del 25% al ser imposible la restitución in natura de los terrenos ocupados.

A dicho alegato se opone por la Administración demandada que en las presentes actuaciones, al tratarse de una actuación por el procedimiento de tasación conjunta, no resultan de aplicación los preceptos citados en la demanda. A lo que añadió la parte codemandada que el Acta de ocupación y pago fue levantada el 22 de abril de 2010, con inasistencia del actor, ajuntando el documento que así lo acredita a su escrito de contestación.

A la vista de las alegaciones de las partes, y habida cuenta que nos hallamos no ante una expropiación urgente de las reguladas en el art. 52 LEF sino ante una expropiación mediante el sistema de tasación conjunta, que tiene un procedimiento especial regulado en el Reglamento de Gestión Urbanística, entre cuyas singularidades se encuentra que el pago o depósito de la valoración establecida por el órgano competente al aprobar el proyecto expropiatorio producirá los efectos previstos en los apartados 6, 7 y 8 del art. 52 LEF (art. 203.2 RGU), sin perjuicio de la valoración, en su caso, por el Jurado de Expropiación.

En consecuencia, habiéndose acreditado mediante la documental aportada por el Abogado del Estado que el Acta de pago y ocupación fue levantada el 22 de abril de 2010, si bien, ante la incomparecencia de la propiedad, se procedió a la consignación del justiprecio de las fincas expropiadas en la Caja General de Depósitos, procede desestimar la pretensión de nulidad del procedimiento expropiatorio.”

2.5. Falta de abono o consignación de los depósitos previos en el procedimiento de urgencia.

Resumen de la doctrina: El TSJ establece que la falta de abono del depósito previo y los perjuicios por rápida ocupación con anterioridad a la ocupación real y efectiva de la finca provoca la nulidad radical o vía de hecho del procedimiento expropiatorio. Entre otras: **Sentencia del TSJ CLM núm. 159, de 16 de marzo de 2016, Recurso núm. 293 de 2014.**

Extracto de la Sentencia:“FUNDAMENTOS DE DERECHO.

SEGUNDO.- Distinta ha de ser la trascendencia de los dos vicios que se denuncian, una vez constataos que, en efecto, tuvieron lugar.

(...)

Una vez aceptado que también en el procedimiento urgente ha de haber y hubo un trámite pleno y expreso de información pública, una de las características principales por las que el procedimiento de urgencia del art. 52 Ley de Expropiación Forzosa puede resultar más gravoso respecto de los que puedan regularse a los efectos de la ocupación temporal, y redundar en una vía de hecho, es básicamente la circunstancia de que el procedimiento urgente permita la ocupación de la finca antes de que se haya fijado y pagado el justiprecio, debiéndose abonar, eso sí, el depósito previo y los perjuicios por rápida ocupación. Los demás aspectos de la regulación de la expropiación urgente no tienen la fuerza precisa para provocar una nulidad radical o una vía de hecho, pero sí este aspecto, a nuestro juicio.”

2.6. Consecuencias de la nulidad. Interpretación de la nueva redacción de la disposición adicional de la Ley de Expropiación Forzosa.

Resumen de la doctrina: El TSJ acoge la doctrina del Tribunal Supremo sobre la interpretación de la disposición adicional de la Ley de Expropiación Forzosa, en la redacción dada por la disposición final de la Ley 17/2012, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado, en el sentido de que, sin perjuicio de la devolución del bien ocupado o la fijación de la correspondiente indemnización sustitutoria al amparo del art. 105.2º de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso- Administrativa, para el reconocimiento del derecho del expropiado a ser indemnizado en el caso de nulidad del expediente expropiatorio de los daños y perjuicios derivados de la actividad anulada, es preciso que se justifique la realidad del daño efectivo e indemnizable en la forma y condiciones del art. 139 de la Ley 30/92 (arts. 32 y ss de la Ley 40/2015). Dicha modificación legislativa habrá de desplegar sus efectos en supuestos de hecho posteriores a su entrada en vigor, esto es, el día 1 de enero de 2013. Entre otras: ***Sentencia del TSJ CLM núm. 332, de 29 de junio de 2018, Recurso núm. 256 de 2016.***

Extracto de la Sentencia núm. 332:“FUNDAMENTOS DE DERECHO.

PRIMERO.- Omisión de trámites esenciales en el procedimiento expropiatorio. Nulidad del procedimiento.

(...)

f) La doctrina del Tribunal Supremo sobre la disposición adicional de la Ley de Expropiación Forzosa.

Dicho esto, el Tribunal Supremo se ha pronunciado recientemente acerca de la interpretación que ha de darse a la disposición adicional de la Ley de Expropiación Forzosa, en la redacción dada por la disposición final segunda de la Ley 17/2012, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado. Y lo ha hecho en sentencias que resuelven recursos de casación interpuestos por el Letrado de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha contra resoluciones dictadas por esta Sala y Sección y en sentido favorable a las pretensiones de la demandada, por considerar razonable su interpretación, fijando la siguiente interpretación de la mencionada disposición adicional:

“Todo lo expuesto lleva a considerar razonable la interpretación que se defiende por la Administración recurrente de la Disposición Adicional de la Ley de Expropiación Forzosa en la redacción dada por la Disposición Final Segunda de la Ley 17/2012, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado, en el sentido de que, sin perjuicio de la devolución del bien ocupado o la fijación de la correspondiente indemnización sustitutoria al amparo del art. 105.2º de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, para el reconocimiento del derecho del expropiado a ser indemnizado en el caso de nulidad del expediente expropiatorio de los daños y perjuicios derivados de la actividad anulada, es preciso que se justifique la realidad del daño efectivo e indemnizable en la forma y condiciones del art. 139 de la Ley 30/92 (arts. 32 y ss Ley 40/2015).” (F. D. Tercero de la sentencia de 12 de junio de 2018, recurso de casación 755/2017; y, en igual sentido, F. D. cuarto de la de 18 de junio de 2018, recurso de casación 2392/2017).

Ahora bien, siendo esta el criterio sentado por las mencionadas SSTS, entendemos que tal interpretación ha de serlo dejando a salvo el principio de seguridad jurídica que garantiza el art. 9.3 de nuestra Constitución, de modo que la modificación legislativa únicamente habrá de desplegar sus efectos en supuestos de hecho posteriores a su entrada en vigor, esto es, al día 1 de enero de 2013; cuestión que no ha sido resuelta por las aludidas SSTS al apreciar el Alto Tribunal desviación en las alegaciones de la parte recurrida, que se dirijan a cuestionar la vigencia y aplicación por razón del tiempo de la expresada disposición adicional, lo que quedaba totalmente al margen del debate de los recursos de casación.

En nuestro caso, como hemos dicho, la ilegal ocupación se remonta a la ilegal ocupación de la finca expropiada, que aunque no consta en el expediente la fecha de la ocupación, según la demanda tuvo lugar en febrero de 2010, fecha en todo caso anterior al inicio del expediente de justiprecio que, según el Jurado Regional de Valoraciones, tuvo lugar el 8 de marzo de dicho año; momento en la que estaba muy lejos todavía la reforma introducida en la LEF por la referida Ley 17/2012, fecha en que se produjo la ocupación de la finca, y que, por tanto, dicha reforma no podía encontrarse vigente, por lo que no podía ser de aplicación al caso enjuiciado.

De modo que debemos reconocer a la parte actora el derecho a percibir la correspondiente indemnización por ocupación ilegal.”

Resumen de la doctrina: El TSJ rectifica su doctrina sobre la interpretación de la disposición adicional de la Ley de Expropiación Forzosa a la luz de las sentencias del Tribunal Supremo, admitiéndose la aplicación de la disposición adicional salvo que la nulidad se hubiese pedido antes de la entrada en vigor de la disposición adicional. Entre otras: **Sentencia del TSJ CLM núm. 451, de 11 de octubre de 2018, Recurso núm. 284 de 2016.** En el mismo sentido: **Sentencia del TSJ CLM núm. 525, de 21 de noviembre de 2018, Recurso núm. 374 y 375 de 2015; Sentencia del TSJ CLM núm. 362, de 12 de julio de 2018, Recurso núm. 422 de 2016.**

Extracto de la Sentencia núm. 451:

“FUNDAMENTOS DE DERECHO.

CUARTO.- Consecuencias de la nulidad.

Cuestión distinta es la de cuáles hayan de ser las consecuencias de la nulidad que se declare. El actor solicita en el punto segundo de su suplico que se anule la expropiación y se le abone una indemnización equivalente al justiprecio -en la cuantía del mismo que defiende- más el 25 % por ilegal ocupación, de conformidad con la tradicional doctrina del Tribunal Supremo que ha venido siguiendo esta Sala.

Ahora bien, debe tenerse en cuenta la nueva disposición adicional de la LEF introducida por la Ley 17/2012, de 27 de diciembre, que dice: "En caso de nulidad del expediente expropiatorio, independientemente de la causa última que haya motivado dicha nulidad, el derecho del expropiado a ser indemnizado estará justificado siempre que éste acredite haber sufrido por dicha causa un daño efectivo e indemnizable en la forma y condiciones del artículo 139 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común". Norma que entró en vigor el 1 de enero de 2013.

En primer lugar, diremos que este precepto debe ser aplicado a las expropiaciones cuya necesidad de ocupación se haya declarado con posterioridad al 1 de enero de 2013.

Esto deriva del art. 21.1 LEF (la necesidad de ocupación da inicio al expediente expropiatorio) en relación con la disposición transitoria de la propia LEF (que dice que sus normas se aplican a los expedientes iniciados después de su entrada en vigor). Es cierto que respecto de la Ley del Suelo de 2007 el Tribunal Supremo declaró que había que atender a la fecha de inicio de la pieza de justiprecio, pero ello fue, según se declaraba, porque se trataba de una norma únicamente valorativa. Sin embargo, aquí se trata de una modificación de la LEF misma, y por tanto el expediente a que se refiere la DT no puede ser otro que el expropiatorio, que, como decimos, se inicia con la declaración de necesidad de ocupación. Siendo así, en el presente caso la norma sería aplicable por razones temporales, dado que la necesidad de ocupación se declaró el 8 de julio de 2014 (folio 5 del expediente, DOCM de 17 de julio).

Aclarado lo anterior, debemos rectificar la doctrina que veníamos manteniendo sobre la interpretación de esta DA a la luz de las sentencias del Tribunal Supremo que recientemente vienen revocando las de esta Sala, tales como las de 9 de julio de 2018 (Nº Recurso: 1551/2017), 26 de junio de 2018 (Nº Recurso: 4274/2017), 18 de junio de 2018 (Nº Recurso: 2392/2017), 12 de junio de 2018 (Nº Recurso: 755/2017) o 4 de junio de 2018 (Nº Recurso: 210/2016).

En estas sentencias, por lo que las caso interesa, se declara que la DA mencionada debe interpretarse en el sentido de que:

"...sin perjuicio de la devolución del bien ocupado o la fijación de la correspondiente indemnización sustitutoria al amparo del art. 105.2º de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, para el reconocimiento del derecho del expropiado a ser indemnizado en el caso de nulidad del expediente expropiatorio de los daños y perjuicios derivados de la actividad anulada, es preciso que se justifique la realidad del daño efectivo e indemnizable en la forma y condiciones del art. 139 de la Ley 30/92 (arts. 32 y ss Ley 40/2015)".

La lectura íntegra de estas sentencias permite extraer la conclusión de que, cuando se declara la nulidad de la expropiación forzosa misma y se considera, con base en el art. 125 LEF, que hay vía de hecho, la consecuencia de dicha declaración es la devolución del bien indebidamente ocupado; y si se concluyera que no resulta posible dicha devolución, entonces hay que determinar una indemnización sustitutoria según dos criterios:

a) La fijación de una indemnización al amparo del art. 105 Ley de la Jurisdicción Contencioso-administrativa; esta indemnización se concreta en la valoración del bien referida a la fecha en que dicha imposibilidad se constate por el Tribunal, y a ella cabrá sumar adicionalmente la indemnización de daños y perjuicios causados por la actividad ilegal cuando queden justificados en los términos establecidos por la DA de la LEF;

b) El segundo criterio consiste en determinar la indemnización compensatoria atendiendo a la valoración asignada por el Jurado, incrementada en un 25%, criterio que se aplica a solicitud del interesado y para evitar el planteamiento de otro recurso. En la determinación de esa indemnización no solo se atiende al valor del bien, cuya devolución no es posible, sino que el referido incremento del 25% incluye también la indemnización por la vía de hecho, es decir, por los perjuicios derivados de la ilegal actuación; pues bien, para la concesión de

esta indemnización, concluye el Tribunal Supremo, es necesario también acreditar la concurrencia de los requisitos y condiciones establecidos en el art. 139 de la Ley 30/92 como exige a disposición adicional de la LEF.

Dicho esto, cuando resulta que el interesado, en su demanda, junto a la petición de nulidad, específica y concreta cuáles son las consecuencias que quiere derivar de dicha nulidad; consecuencias que son, en el caso de autos, el abono del justiprecio (convertido en indemnización dada la nulidad de la expropiación) en la cuantía que defiende, más un 25 % por ilegal ocupación; entonces entendemos que, por razón de congruencia procesal (y porque tal cosa es lo que hace el Tribunal Supremo al resolver los asuntos que se han mencionado más arriba) debe entenderse que el interesado ha agotado ya en su petición las consecuencias posibles de la nulidad que solicita. De modo que ya no cabe explorar la posibilidad de devolución del bien, ni su sustitución por la indemnización de su valor a la fecha en que aquélla, en su caso, no sea posible, a la luz del art. 105 LJCA, sino solo valorar la corrección o no del justiprecio fijado por el Jurado para así establecer la indemnización, y comprobar si se ha acreditado la concurrencia de daños adicionales derivados de la ilegalidad de la ocupación.

La valoración del suelo es cosa que se verá en el fundamento siguiente. Y en cuando a los daños adicionales, dado que en el caso de autos no consta acreditada la concurrencia de los mismos, no podemos en definitiva sino denegar la concesión de esta indemnización adicional del 25 %."

2.7. Presupuestos para la aplicación del concepto de vía de hecho.

Resumen de la doctrina: El TSJ, siguiendo la doctrina del Tribunal Supremo, delimita el contenido para la aplicación del concepto de vía de hecho, entendiendo esta como actuación administrativa no respaldada en forma legal por el procedimiento administrativo legitimador de la concreta actuación que se produce no sólo cuando no existe acto administrativo de cobertura o éste es radicalmente nulo, sino también cuando el acto no alcanza a cubrir la actuación desproporcionada de la Administración, excedida de los límites que el acto permite. Entre otras: **Sentencia del TSJ CLM núm. 395, de 16 de junio de 2014, Recurso núm. 461 de 2010, 612 y 835 de 2011.**

Extracto de la Sentencia:

"FUNDAMENTOS DE DERECHO.

CUARTO.- Por si fuera poco lo anterior en este caso en lo que se ha incurrido por parte del Ayuntamiento codemandado es en una vía de hecho prohibida por la Ley. Sobre los presupuestos para la aplicación del concepto de vía de hecho señala la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de septiembre de 2003: "El concepto de vía de hecho es una construcción del Derecho Administrativo francés que desde lejos viene distinguiendo dos modalidades, según que la Administración haya usado un poder del que legalmente carece (manque de droit) o lo haya hecho sin observar el procedimiento establecido por la norma que le haya atribuido ese poder o potestad (manque de procédure).

Dicha categoría conceptual pasó hace tiempo a nuestro ordenamiento jurídico, especialmente por obra de la doctrina y de la jurisprudencia para comprender en ella tanto la actuación material de las Administraciones Públicas que se producen sin haber adoptado previamente una decisión declarativa que le sirva de fundamento jurídico como aquella otra actividad material de ejecución que excede evidentemente del ámbito al que da cobertura el acto administrativo previo.

El primer supuesto, esto es, cuando la actuación administrativa carece de resolución previa que le sirva de fundamento jurídico, se encuentra prohibido con rotundidad en el art. 93 de la LRJ y PAC. Y a dicha falta de acto previo son asimilables aquellos casos en los que, existiendo tal acto, éste se ve afectado de una irregularidad sustancial, que permite hablar de acto nulo de pleno derecho o, incluso, inexistente viéndose privado de la presunción de validez que predica de todo acto administrativo el art. 57.1 LRJ y PAC.

El segundo supuesto se refiere a los casos en que la ejecución material excede de su título legitimador extralimitándolo.

En definitiva, como señalamos en sentencia de 8 de junio de 1993 "La "vía de hecho" o actuación administrativa no respaldada en forma legal por el procedimiento administrativo legitimador de la concreta actuación se produce no sólo cuando no existe acto administrativo de cobertura o éste es radicalmente nulo, sino también cuando el acto no alcanza a cubrir la actuación desproporcionada de la Administración, excedida de los límites que el acto permite."

Semejante criterio se desprende de la sentencia de 7 de febrero de 2007 cuando señala que: "la finalidad de la vía de hecho articulada en la nueva Ley de la Jurisdicción responde a la intención del legislador de no dejar sin cobertura jurídica y tutela judicial a las actuaciones materiales de la Administración que, sin procedimiento administrativo y la cobertura de un acto de este carácter, perturbe el ejercicio de sus derechos por los particulares, al objeto de obtener la cesación de esa ilegítima actividad material por parte de la Administración". En definitiva la vía de hecho "se configura como una actuación material de la Administración, desprovista de la cobertura del acto legitimador o con tan graves vicios o defectos que supongan su nulidad radical o de pleno derecho". (STS 27-11- 1971, 16-06-1977, 1-06-1996)."

3. Procedimiento de Urgencia.

3.1. Acreditación de la excepcionalidad del procedimiento de urgencia.

Resumen de la doctrina: El TSJ establece que la falta de justificación de la urgencia del procedimiento expropiatorio para la ejecución de las obras proyectadas desvirtúa la verdadera razón del procedimiento de urgencia. Entre otras: ***Sentencia del TSJ CLM núm. 303, de 6 de mayo de 2016, Recurso núm. 290 de 2014.***

Extracto de la Sentencia:

"FUNDAMENTOS DE DERECHO.

SEGUNDO.- (...)

A la hora de comprobar si se da la urgencia que justifica el procedimiento expropiatorio empleado debemos recordar la jurisprudencia que establecen los condicionantes de esta necesidad. Así la sentencia del T.S. de 25-4-2003, recurso 318/1999 recuerda la siguiente doctrina: "Esta Sala en sentencia de 18 de mayo de 2002 ha sentado que "la excepcionalidad que, para declarar la urgente ocupación, prevé el artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa no deriva de circunstancias de orden público o cualquier otra ajenas al proyecto sino de la imperiosa necesidad de ejecutar inmediatamente unas obras, que no permita emplear el procedimiento expropiatorio común u ordinario, cuya diferencia con el de urgencia no es otra que la de ser posible la ocupación de los bienes antes de tramitar el expediente administrativo de justiprecio, artículo 52.7ª de la Ley de Expropiación Forzosa". Y en esa misma sentencia añadía que "esta Sala ha repetido incansablemente que para declarar la urgente ocupación de los bienes afectados por la expropiación, a que dé lugar la realización de una obra o finalidad determinada, conforme a lo establecido

concordadamente por los artículos 52 de la Ley de Expropiación Forzosa y 56 de su Reglamento, es necesario, en primer lugar, que concurran circunstancias excepcionales que exijan acudir a tal procedimiento y, en segundo lugar, que el acuerdo, en el que se declara dicha urgencia, esté debidamente motivado con la exposición de las indicadas circunstancias que lo justifican", Sentencias de 22 y 30 de septiembre, 3 de octubre y 3 de diciembre de 1992, 9 de marzo de 1993, 19 de septiembre de 1994, 23 de enero, 16 de marzo y 7 de mayo de 1996, 22 de diciembre de 1997, 3 de diciembre de 1998 y 19 de julio de 1999.

(...)

La Sala tiene declarado en sentencias de 3 de diciembre de 1.992 y 10 de diciembre de 1.997 que la apreciación de la urgencia en la expropiación constituye un concepto jurídico indeterminado que si bien debe alcanzar la única solución justa posible permite a la Administración un cierto margen de apreciación en la consideración de las circunstancias excepcionales y en la motivación del acuerdo de urgente ocupación.

Para ello es preciso conjugar la excepcionalidad que requiere el artículo 52 de la Ley con la motivación de las circunstancias que lo justifiquen y el contenido que exige el artículo 56 del Reglamento de 26 de abril de 1.957, que hace referencia expresa a los bienes afectados o al proyecto de obras en que se determina."

3.2. Declaración implícita de necesidad de ocupación y urgencia en infraestructuras.

Resumen de la doctrina: El TSJ establece que en infraestructuras de utilidad pública es la propia Ley, en este caso la del sector eléctrico, la que permite acudir al procedimiento de urgencia una vez declarada la utilidad pública. Entre otras: **Sentencia TSJ CLM núm. 355, de 17 de abril de 2015, Recurso núm. 558 de 2010.**

Extracto de la Sentencia:

"FUNDAMENTOS DE DERECHO.

PRIMERO.- Sobre el procedimiento de urgencia.

Plantea el recurrente que la Administración no ha justificado en ningún momento acudir al procedimiento de urgencia, pese a que lo interesó repetidamente.

Sobre esta cuestión, y como bien dice la Administración, es de aplicación el artículo 54 de la Ley 54/1997 de 27 de Noviembre del Sector Eléctrico, el cual establece:

"1. La declaración de utilidad pública llevará implícita en todo caso la necesidad de ocupación de los bienes o de adquisición de los derechos afectados e implicará la urgente ocupación a los efectos del artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa.

2. Igualmente, llevará implícita la autorización para el establecimiento o paso de la instalación eléctrica sobre terrenos de dominio, uso o servicio público o patrimoniales del Estado, o de las Comunidades Autónomas, o de uso público, propios o comunales de la provincia o municipio, obras y servicios de los mismos y zonas de servidumbre pública." (subrayado nuestro).

Al folio 5 del expediente consta la Resolución de 24-8-2007 por la que se declara en concreto la Utilidad Pública del Proyecto, previa la correspondiente información pública.

Es la propia Ley la que establece, para este tipo de infraestructuras, acudir al procedimiento de urgencia, una vez declarada la utilidad pública."

3.3. Urgente ocupación: Acta previa a la ocupación y acta de ocupación.

Resumen de la doctrina: El TSJ declara que no existe nulidad del procedimiento ya que las partes acordaron elevar a definitiva el acta previa a la ocupación, y en

virtud de esta declaración se hace innecesario el levantamiento del Acta de ocupación; pudiendo la Administración llevar a cabo la ocupación del bien tan pronto efectúe el depósito previo y abone o consigne la indemnización por perjuicios. Entre otras: **Sentencia TSJ CLM núm. 752, de 18 de noviembre de 2014, Recurso núm. 419 de 2011.**

Extracto de la Sentencia:

“FUNDAMENTOS DE DERECHO.

SEGUNDO.- Nulidad de pleno derecho al no haberse levantado el acta ocupación. Incremento en un 25 % del justiprecio que fije la Sala.

Esta petición carece de todo fundamento formal y material; formalmente porque siendo cierto que no exista tal Acta de Ocupación, no era necesario; en las Actas Previas se hace constar lo siguiente:

"Ambas partes acuerdan elevar a definitiva la presente Acta de Ocupación " (folio 8. Y esta declaración es igual en el resto de Actas Previas).

Y en virtud de esta declaración se hace innecesario el levantamiento del Acta de Ocupación; la Administración puede llevar a cabo la ocupación tan pronto efectúe de pósito previo y abone o consigne, en su caso la previa indemnización pro perjuicios (Art. 52.6 de la Ley de Expropiación Forzosa). La propiedad en este caso solicitó, y obtuvo, el abono del depósito previo.”

III. EXPROPIACIÓN POR MINISTERIO DE LA LEY.

1. Competencia del Jurado Regional de Valoraciones para apreciar los requisitos exigidos en expedientes por ministerio de la ley.

Resumen de la doctrina: El TSJ establece que cualquier órgano administrativo posee una competencia inmanente e institucional para analizar si se dan las circunstancias fácticas y jurídicas, precisas y regladas para ejercer su propia competencia; de modo que es aceptable que el Jurado revise los requisitos exigidos. Entre otras: **Sentencia TSJ CLM núm. 395, de 14 de junio de 2016, Recurso núm. 195 de 2014.**

Extracto de la Sentencia:

“FUNDAMENTOS DE DERECHO.

SEGUNDO.- El Jurado Regional de Valoraciones inadmitió la petición de fijación de justiprecio por entender que no se daban los requisitos precisos para que se entendiera incoado el procedimiento de expropiación por ministerio de la ley. El actor entiende que esto excede de las competencias del Jurado, dado que su labor es estrictamente tasadora. Sin embargo, creemos que, lo diga o no la norma, cualquier órgano administrativo posee una competencia inmanente e institucional para analizar si se dan las circunstancias fácticas y jurídicas precisas y regladas para ejercer su propia competencia, pues en otro caso debería ejercerla en cualquier situación en que se le solicitase por cualquiera. Es cierto que el procedimiento en cuestión se inicia por ministerio de la ley, pero no lo es menos que para que ello se produzca se exige que se den una serie de requisitos, que se convierten así en requisitos de la competencia del Jurado, de modo que es del todo aceptable que dicho órgano los revise.”

2. Presupuestos y Legislación aplicable.

Resumen de la doctrina: El TSJ, siguiendo la doctrina del Tribunal Supremo, da una panorámica de la expropiación por ministerio de la ley, así como los presupuestos para su aplicación en los supuestos de sistemas generales que impiden facultades urbanísticas. Entre otras: **Sentencia TSJ CLM núm. 378, de 27 de abril de 2015, Recurso núm. 514 de 2011.**

Extracto de la Sentencia:

“FUNDAMENTOS DE DERECHO.

TERCERO.- Se cita en la resolución del Jurado y por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha la sentencia de esta Sala de 24 de julio de 2006 (recurso 834/2002). En esta sentencia ciertamente declaramos desplazado íntegramente el art. 69 de la Ley del Suelo de 1976 por el art. 127 de la LOTAU, exigiendo como requisito para la expropiación por ministerio de la ley el de que el terreno estuviera adscrito a una unidad de ejecución determinada; no obstante, ya en esta sentencia añadíamos lo siguiente: “El razonamiento de cierre para desestimar el recurso lo constituye que la Sala no aprecia el quebrantamiento del principio de equitativa distribución de beneficios y cargas cundo a pesar de las previsiones contenidas en el plan sobre el carácter de zona verde de la zona se califica el terreno como no urbanizable. Como consecuencia de dicha calificación ninguna carga se impone al interesado que reclame las ventajas del sistema derivadas de la expropiación en cuanto a posibles compensaciones indemnizatorias con el fin de contrarrestar los perjuicios que se le irrogan. El propietario puede darle a su propiedad los destinos agrícolas, ganaderos y forestales compatibles con ese uso, incluso realizando determinados actos de construcción propios de esa clase de suelos, como así viene haciendo y resulta de la prueba incorporada al ramo de la actora y en concreto de las fotografías incorporadas donde se evidencia el uso agrícola de la finca que le da el propietario a sus terrenos e instalaciones”. Posteriormente, en las sentencias de 11 de octubre de 2013 (rec.1070/1998), 9 de junio de 2014 (apelación 171/2013) y 16 de junio de 2014 (rec. 461/2010), hemos matizado la tajante exclusión de la posible aplicación del art. 69 de la Ley del Suelo de 1976 y hemos señalado que la sentencia de 2006 aludía en cualquier caso a un suelo no urbanizable en el que por tanto el sistema general o dotación no privaba al propietario de posibilidad de utilización según su destino ordinario (el “razonamiento de cierre” que mencionaba la sentencia de 2006); pero que la perspectiva era muy diferente cuando se tratase de un suelo en el que se privase de posibilidades edificatorias a causa de la previsión del sistema general (en principio, suelo urbano o urbanizable programado), casos en los que las sentencias mencionadas acudían al art. 69 y afirmaban la procedencia de la expropiación sin atender como decisivo al dato del art. 127 LOTAU de la adscripción a sector o unidad de actuación. Pues, como hemos señalado recientemente en la sentencia dictada en el recurso contencioso-administrativo 424/2011, en efecto parece carente de sentido que se exija la adscripción a un sector o unidad de actuación, lo que señaladamente remite a los suelos urbanizables, y sin embargo se dejen fuera, por ejemplo, a los suelos urbanos consolidados en los que el POM en principio sirve ya de instrumento directo para la ejecución. Con lo cual el rigor que se manifestó en la sentencia de 2006 sobre la aplicabilidad del art. 69, ha quedado ya atemperado en las sentencias posteriores de esta Sala citadas, que han acudido al art. 69 del TRLS 1976 ante la evidencia de que el art. 127 LOTAU no puede ser interpretado en su pura literalidad.

El Tribunal Supremo distingue con toda claridad entre suelos en los que la asignación a sistema general supone pérdida de facultades edificatorias preexistentes (sería el caso de los suelos urbanizables sectorizados a los que alude el art. 127 LOTAU, y de los suelos urbanos

para cuya regulación acudimos al art. 69 Ley de Suelo 1976 ante el vacío legal de la LOTAU, que sólo se refiere a los otros) y casos en los que el suelo no pierde esas facultades porque nunca las tuvo (en principio suelos rústicos y urbanizables no sectorizados), distinción que luce claramente en sus sentencias de 4 octubre 2006 (RJ 2006\6729), 15 diciembre 2005 (RJ 2006\1377), 12 junio 2012 (RJ 2012\7367), 23 enero 2013 (RJ 2013\1905), 18 diciembre 2012 (RJ 2013\807), 19 julio 2011 (RJ 2011\6646) y muchas otras”.

3. Requisitos exigidos.

Resumen de la doctrina: El TSJ analiza los requisitos necesarios exigidos en la ley para que se produzca la expropiación por ministerio de la ley. Entre otras: **Sentencia del TSJ CLM núm. 585, de 29 de septiembre de 2016, Recurso núm. 436 de 2012.**

Extracto de la Sentencia:

“FUNDAMENTOS DE DERECHO.

TERCERO.- No obstante lo anterior antes de determinar si los terrenos expropiados le pertenecen a la sociedad actora o por el contrario son de titularidad pública como consecuencia de la expropiación llevada a cabo en el año 1929 es necesario pronunciarse sobre la ausencia de requisitos exigidos por el art 149.3 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo que ya fueron analizados en la resolución del Jurado recurrida y que fueron determinantes de que se decidiera la inadmisión de la solicitud presentada.

Como exige la norma, los terrenos deben estar destinados por el plan a sistemas generales o dotaciones públicas locales que no hayan de ser objeto de cesión obligatoria. Los requisitos exigidos vienen impuestos por el ya mencionado art. 149.3 que establece lo siguiente: "Cuando transcurran cuatro años desde la entrada en vigor del plan sin que se lleve a efecto la expropiación de los terrenos que estén destinados a sistemas generales o dotaciones públicas locales que no hayan de ser objeto de cesión obligatoria, el procedimiento de expropiación forzosa se entenderá incoado por ministerio de la Ley si, efectuado requerimiento a tal fin por el propietario afectado o sus causahabientes, transcurre un año desde dicho requerimiento sin que la incoación se produzca. Desde que se entienda legalmente incoado el procedimiento expropiatorio, el propietario interesado podrá formular hoja de aprecio, así como, transcurridos dos meses sin notificación de resolución alguna, dirigirse al Jurado Regional de Valoración a los efectos de la fijación definitiva del justiprecio..." En este caso la propia Administración Regional autora de la resolución recurrida afirma en el informe que emitió (folio 169 y siguientes, especialmente el 172) que los terrenos para los que se solicita la fijación del justiprecio están contemplados en las normas subsidiarias de planeamiento de Ugena como viario de carácter público y no incluidos ni adscritos a ningún sector ni unidad de actuación; por tanto su forma de obtención, de acuerdo con el artículo 126 del Real Decreto Legislativo 1/2010, es la expropiación antes de que se pueda exigir la tasación al Jurado Regional de Valoraciones de Castilla-La Mancha. Quien lo pide habrá de acreditar que el terreno ha sido destinado por el plan urbanístico a sistemas generales o dotaciones públicas que no han de cederse obligatoriamente. En este caso en el expediente, consta (folio 137) que en la fecha en que se tramitó la modificación de las normas subsidiarias de planeamiento, el servicio de carreteras regional, con fecha 29 de junio de 1999 reiteró su exigencia de que se tuvieran en cuenta las consideraciones del informe que emitió el 7 de mayo anterior (folio 138), en el cual se hacía constar que no se había estimado que el proyecto afecta a las carreteras CM- 4008 y a la variante que pertenecen a la red de carreteras de Castilla-La Mancha y no define las limitaciones a la propiedad que impone la ley de carreteras. También consta que el 15 de febrero de 2011 (folio 149) la administración regional contestó que la carretera a su paso

por la población es competencia de la administración regional, pues no obra documento de cesión al municipio. Lo indudable es que se trata de unos terrenos necesarios para la alineación y terminación de una vía pública establecida por el parlamento, con un destino público. En consecuencia habrá que calificar los terrenos como sistema general o una dotación pública local.

CUARTO.- Los requisitos formales para que se produzca la expropiación forzosa por ministerio que la ley exige son: en primer lugar, el transcurso de cuatro años desde la aprobación del planeamiento; en segundo lugar, que el propietario haya requerido la administración para que inicie el expediente expropiatorio y el transcurso de un año sin que la administración se pronuncie; en tercer lugar, que transcurrido el año sin incoar el procedimiento se formule hoja de aprecio y pasen dos meses sin que se notifique resolución, que es cuando se abre la posibilidad del expropiado de dirigirse directamente al jurado. Este último requisito no es propiamente tal porque el procedimiento ya se ha iniciado y se refiere a que si en el plazo de dos meses la Administración no acepta la hoja de aprecio presentada el interesado ya podrá dirigirse al Jurado para que fije el justiprecio.”

4. Expropiación por ministerio de la ley de sistemas generales no incluidos o adscritos a un sector o unidad de actuación en suelo urbano antes de la modificación del art. 149 de la LOTAU.

Resumen de la doctrina: El TSJ establece que la expresión literal del artículo 127 de la LOTAU “*incluidos en o adscritos a un sector o unidad de actuación*” no impide su aplicación a sistemas generales que no tengan tal adscripción cuando estén localizados en suelo urbano. Entre otras: **Sentencia del TSJ CLM núm. 698, de 7 de noviembre de 2016, Recurso núm. 471 de 2011.** En el mismo sentido: **Sentencia del TSJ CLM núm. 169, de 19 de febrero de 2015, Recurso núm. 424 de 2011, confirmada por el Tribunal Supremo, en su Sentencia núm. 1713, de 11 de julio de 2016.**

Extracto de la Sentencia:

“FUNDAMENTOS DE DERECHO.

SEGUNDO.- Señala el Jurado Regional que del art. 127 de la LOTAU se deriva la exigencia de tres requisitos de tipo sustantivo, a saber:

- 1) *Que se trate de la obtención de un sistema general.*
 - 2) *Que los terrenos estén incluidos o adscritos a un sector o unidad de actuación.*
 - 3) *Que se haya aprobado el planeamiento preciso que legitime la actividad de ejecución.*
- No habiendo duda en cuanto al cumplimiento del requisito 1), el Jurado, en cuanto al requisito 2), niega, con base en el dictamen del Consejo Consultivo 29/2010, que había sido solicitado en su día por el Ayuntamiento, que quepa la aplicación de la expropiación por ministerio de la ley si el sistema general no está incluido o adscrito a un sector o unidad de actuación, y ello aunque se trate de un sistema general previsto, como lo es el de autos, para su ejecución en suelo urbano. En el dictamen del Consejo Consultivo se decía que tal interpretación tiene apoyo en una sentencia de esta Sala de 24 de julio de 2006, dictada en el recurso 834/2002.

(...)

TERCERO.- Como ya hemos adelantado, se citaba en el dictamen del Consejo Consultivo, y en la resolución del Jurado que lo sigue, la sentencia de esta Sala de 24 de julio de 2006 (recurso 834/2002), diciendo que la misma ampara una interpretación puramente literal del art. 127 LOTAU que podría llegar a dejar fuera de la expropiación por ministerio de la ley incluso a sistemas generales situados en suelo urbano consolidado.

(...)

En fin, otra vía interpretativa válida alternativa a la aplicación subsidiaria del art. 69 del TRLS 1976 la proporciona con profusión argumentativa el propio demandante, cuando, aceptando que el art. 127 de la LOTAU pudiera haber desplazado completamente, como norma autonómica plena, al art. 69 del TRLS 1976, afirma que en cualquier caso resulta absurda la interpretación de dicho precepto en el sentido de que protege al titular de un suelo urbanizable sectorizado al que se le priva de la posibilidad de edificar y sin embargo no protege al titular de un suelo urbano consolidado al que se le priva de la misma facultad. Tal cosa, en definitiva, es lo que, si se le compete, decía la sentencia de esta Sala, antes citada, de 24 de julio de 2006, que se limitaba a rechazar la expropiación por ministerio de la ley en suelos no urbanizables o urbanizables no sectorizados, conclusión que es idéntica a la que se llega si se da entrada, como han hecho otras sentencias posteriores de esta Sala también citadas más arriba, al art. 69 TRLS 1976. Por una vía o por la otra se alcanza idéntica solución. Y repárese, como señala el recurrente, en que la modificación de la LOTAU operada por Ley 2/2009, de 14 de mayo, que da nueva redacción a los arts. 127 y 149 de aquella, dice con un tenor más amplio que el del supuesto del art. 127, y que recuerda al tradicional art. 69, lo siguiente: "Cuando transcurran cuatro años desde la entrada en vigor del plan sin que se lleve a efecto la expropiación de los terrenos que estén destinados a sistemas generales o dotaciones públicas locales que no hayan de ser objeto de cesión obligatoria, el procedimiento de expropiación forzosa se entenderá incoado por ministerio de la Ley si, efectuado requerimiento a tal fin por el propietario afectado o sus causahabientes, transcurre un año desde dicho requerimiento sin que la incoación se produzca". Esta norma no es de aplicación al caso por su fecha, pero es una muestra de cuál es realmente el régimen propio de este tipo de expropiaciones, se llegue ya por la aplicación directa, ahora, de este 149.3, ya, en la redacción anterior de la LOTAU, por la vía de la aplicación subsidiaria del art. 69 TRLS 1976 ya, en fin, por la vía de la interpretación del antiguo 127 LOTAU que eluda la reducción al absurdo.

(...)

Por tanto para buscar la solución concreta al problema planteado debemos recurrir al art. 69 de la Ley del Suelo de 1976 (Decreto Legislativo 1346/76), que sí permite al propietario, como también lo prevé su art. 176, solicitar de la Administración la expropiación en estos casos de suelo no adscrito, estableciendo lo siguiente: " Cuando transcurran cinco años desde la entrada en vigor del Plan o Programa de Actuación Urbanística sin que se lleve a efecto la expropiación de los terrenos, que, con arreglo a su calificación urbanística, no sean edificables por sus propietarios, ni hayan de ser objeto de cesión obligatoria por no resultar posible la justa distribución de los beneficios y cargas en el polígono o unidad de actuación, el titular de los bienes o sus causahabientes advertirán a la Administración competente de su propósito de iniciar el expediente del justiprecio, que podrá llevarse a cabo por ministerio de la ley, si transcurrieran otros dos años desde el momento de efectuar la advertencia.

A tal efecto el propietario podrá presentar la correspondiente hoja de aprecio, y si transcurrieren tres meses, sin que la Administración la acepte, podrá aquél dirigirse al Jurado Provincial de Expropiación, que fijará el justiprecio conforme a los criterios de esta ley y de acuerdo con el procedimiento establecido en los artículos 31 y siguientes de la Ley de Expropiación Forzosa.

2. A los efectos de lo establecido en el párrafo anterior, la valoración se entenderá referida al momento de la iniciación del expediente de justiprecio por ministerio de la Ley y los intereses de demora se devengarán desde la presentación por el propietario de la correspondiente tasación."

El mencionado precepto resulta de aplicación supletoria, complementando el ya mencionado art. 127 de la LOTAU, en virtud de lo dispuesto en la STC 61/1997, que resucitó el TRLS/76 por tratarse de legislación preconstitucional, y por tanto no sujeta al régimen de distribución

de competencias entre el Estado y las Comunidades Autónomas, y más concretamente afectada por la competencia exclusiva de éstas para legislar en materia de urbanismo”.

CUARTO .- Aunq ue hemos dedicado el anterior fundamento a demostrar que la expresión literal del art. 127 "incluidos en o adscritos a un sector o unidad de actuación "no impide la aplicación a sistemas generales que no tengan tal adscripción cuando estén localizados en el suelo urbano, en realidad lo cierto es que, como ya hemos repetido, ni siquiera el propio Jurado ni el Consejo Consultivo negaron esta conclusión, sino que la aceptaron al dar entrada a la aplicación subsidiaria del art. 69 del TRLS 1976. Ahora bien, aceptándola, entraron a continuación en una nueva vía argumental por la que se llegó al final a la misma conclusión denegatoria, a partir de una interpretación determinada del citado art. 69 (...)"

5. Fecha de valoración.

Resumen de la doctrina: El TSJ establece que transcurrido un año desde el requerimiento a la Administración el procedimiento se entiende iniciado por ministerio de la ley y que la fecha a la que referir la valoración es la de presentación de la hoja de aprecio. Entre otras: **Sentencia del TSJ CLM núm. 288, de 4 de junio de 2018, Recurso núm. 88 de 2017.**

Extracto de la Sentencia:

“FUNDAMENTOS DE DERECHO.

PRIMERO.- Fecha a la que referir la valoración.

a) Regulación.

Establece el artículo 149.3 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística:

“3. Cuando transcurran cuatro años desde la entrada en vigor del plan sin que se lleve a efecto la expropiación de los terrenos que estén destinados a sistemas generales o dotaciones públicas locales que no hayan de ser objeto de cesión obligatoria, el procedimiento de expropiación forzosa se entenderá incoado por ministerio de la Ley si, efectuado requerimiento a tal fin por el propietario afectado o sus causahabientes, transcurre un año desde dicho requerimiento sin que la incoación se produzca.

Desde que se entienda legalmente incoado el procedimiento expropiatorio, el propietario interesado podrá formular hoja de aprecio, así como, transcurridos dos meses sin notificación de resolución alguna, dirigirse al Jurado Regional de Valoración a los efectos de la fijación definitiva del justiprecio.

La valoración se entenderá referida al momento de la incoación del procedimiento por ministerio de la Ley y el devengo de intereses se producirá desde la formulación por el interesado de hoja de aprecio.”

Y el artículo 194.3 del Decreto 29/2011, de 19/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística:

“3. Tanto en el supuesto regulado en el artículo 127 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 46 y 119 de este Reglamento, como en el previsto en el artículo 149 del mismo Texto Refundido, desde que se entienda legalmente incoado el procedimiento expropiatorio, la persona propietaria interesada podrá formular hoja de aprecio, en el plazo de los veinte días siguientes al transcurso del año a que se refiere éste último artículo. Transcurridos dos meses desde la presentación de la hoja de aprecio sin

notificación de resolución alguna, la persona propietaria podrá dirigirse al Jurado Regional de Valoraciones a los efectos de la fijación definitiva del justiprecio.

Formulada en el plazo señalado la hoja de aprecio por la persona propietaria interesada, la valoración deberá referirse al momento de la incoación del procedimiento por ministerio de la Ley y el devengo de intereses se producirá desde la formulación por la persona interesada de la referida hoja de aprecio. En otro caso, la valoración se entenderá referida al momento de inicio de la pieza separa de justiprecio”.

b) Doctrina del TS sobre esta cuestión.

STS de 9-2-2012. RJ 2012\3861:

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

“Los acuerdos del Ayuntamiento denegatorios de la incoación del expediente de justiprecio son la expresión de la voluntad del Ayuntamiento contraria a dicha iniciación.

Sin embargo, el Ayuntamiento carece de facultades para decidir sobre la iniciación del expediente de justiprecio, pues éste tiene lugar por ministerio de la Ley mediante la presentación ante el mismo de la hoja de aprecio”.

c) Su aplicación al caso de autos.

Más allá de la fecha de aprobación del POM de Albacete en el año 1999 y que por el Ayuntamiento de Albacete no se procediera a la ejecución de la programación urbanística prevista en el plazo de 4 años que marca la LOTAU, en relación con la parcela en cuestión, lo cierto es que el procedimiento se puso en marcha cuando la propiedad requirió al Ayuntamiento el 17-9-2014 para la incoación del expediente expropiatorio.

Transcurrido un año desde el requerimiento, el procedimiento se entiende incoado por ministerio de la ley.

Iniciado el procedimiento, la propiedad disponía de veinte días para formular hoja de aprecio; y si formulada no recibía contestación alguna en dos meses, entonces pudo dirigirse al Jurado solicitando que fijase el justiprecio, y en este caso la valoración se retrotrae a la fecha de incoación del procedimiento. Pero como quiera que en este caso no se cumplió dicho plazo de 20 días, pues la hoja de aprecio se formuló el 6-11-2015, debe ser a esta fecha, como dice el Jurado y las normas de aplicación, a la que referir la valoración.

Por otro lado, no es cierto que la propiedad pusiera dicho suelo a disposición del Ayuntamiento en el año 2005; todo lo contrario, ha hecho un uso particular del mismo con la instalación de vallas, setos, y arbolado, que también es objeto de indemnización, y lo ha utilizado como aparcamiento privado, accediéndose a través de una puerta sita en la zona del aparcamiento, tal y como se desprende del informe de la Gerencia de Urbanismo de 29-4-2016; (folio 31 del expediente) lo que denota que era el propietario y no el Ayuntamiento quien ocupaba realmente el suelo.”

IV. DETERMINACIÓN DEL JUSTIPRECIO.

1. Legislación aplicable en la determinación del justiprecio.

1.1. Retrasar la apertura de la pieza de justiprecio no puede “premiarse” con la aplicación de la Ley que resulta más perjudicial al particular.

Resumen de la doctrina: El TSJ establece que no es posible atender, para determinar la fecha a tomar en cuenta, a la fecha en que se iniciara efectivamente la pieza de justiprecio, sino a la fecha en que la Administración debió haberla iniciado. El Tribunal dice que es obvio que siendo la nueva normativa perjudicial para el expropiado, al no permitir aplicar el valor real de los bienes, no puede

“premiarse” el incumplimiento por parte de la Administración de los plazos legales con la aplicación de la nueva Ley cuando dicha aplicación deriva precisamente de tal incumplimiento, y ello al margen de si el retraso es intencionado para provocar la entrada en vigor del nuevo régimen o se produce por mera negligencia. Entre otras: **Sentencia del TSJ CLM núm. 311, de 6 de mayo de 2016, Recurso núm. 420 de 2014**. En el mismo sentido: **Sentencia TSJ CLM núm. 449, de 9 de octubre de 2018, Recurso núm. 407, 492 y 589 de 2015**.

Extracto de la Sentencia:

“FUNDAMENTOS DE DERECHO.

PRIMERO.- se discute inicialmente la fecha a la que deben ser valorados los bienes expropiados, lo que repercutirá en la legislación aplicable.

(...)

En numerosas sentencias dictadas desde la entrada en vigor de la Ley 8/2007, del Suelo, habíamos venido señalando que, dado que su Disposición Transitoria Tercera establece la aplicación de la nueva norma a los "expedientes" iniciados tras su entrada en vigor, hay que entender que sólo las expropiaciones incoadas tras dicha entrada en vigor se rigen por dicha normativa, debiéndose considerar como fecha de incoación de una expropiación el momento de la declaración de necesidad de ocupación (arts. 21.1 y 52.1 de la Ley de Expropiación Forzosa); y habíamos rechazado la idea, patrocinada por el Abogado del Estado, de que cuando la DT se refiere a "expediente" quiere decir "expediente de justiprecio"; y ello porque el justiprecio es una pieza del expediente, no un expediente autónomo, y sobre todo porque el Tribunal Supremo había declarado ya en varias ocasiones que la regla general en la materia es la de que la fecha de incoación del expediente expropiatorio es la que determina la legislación aplicable, sin perjuicio de que el momento en que se inicia la pieza de justiprecio sea la que determina la fecha a la que hay que referir el valor de los bienes a tasar, de acuerdo con el art. 36 Ley de Expropiación Forzosa (así, sentencias del Tribunal Supremo de 27 de junio de 2006 -recurso de casación 2531/2003 -, 3 de noviembre de 2009 -recurso de casación 7427/2005 -, 17 de noviembre de 2008, 21 de abril de 2009, 22 de junio de 2010, entre otras). De aplicarse esta doctrina al caso de autos, llevaría a la aplicación de la ley 6/1998, dado que la Ley 8/2007 entró en vigor el 1 de julio de 2007 y el expediente de expropiación se inició mediante resolución de 4 de diciembre de 2006, de la Secretaría General Técnica, por la que se aprobó el proyecto de construcción y se declaró la necesidad de urgente ocupación de los bienes (DOCM de 18 de diciembre de 2006).

No obstante, la Sala ha tomado conocimiento de que el Tribunal Supremo, aunque sin cita de su anterior doctrina ni enmienda explícita de la misma, ha declarado en sentencias de 24 de junio de 2013 (Recurso: 5437/2010), 3 de diciembre de 2013 (Recurso: 1796/2011), y 26 de diciembre de 2013 (Recurso: 4307/2012), que hay que entender que cuando la DT tercera de la Ley 8/2007 habla de "expediente", se está refiriendo a "inicio de la pieza de justiprecio". Aunque se trata de una doctrina que, como decimos, contradice lo que en sentencias anteriores se afirmó que era una "regla general" en materia expropiatoria, es doctrina concreta y específicamente dictada en relación con la Ley cuya aplicación se plantea en el caso de autos, de manera que la Sala se aquieta a dicho criterio y lo sigue.

En el caso de autos, la pieza de justiprecio se abrió en el mes de noviembre de 2008 y por tanto ya en vigor la Ley 8/2007. Ahora bien, antes de dar por sentado que por tal razón esta es la Ley aplicable al caso, es necesario realizar ciertas reflexiones adicionales. En efecto, aun asumiendo el citado criterio, es preciso determinar el efecto que pueda tener en el caso de autos, de acuerdo con las dos reflexiones siguientes.

a) Por un lado, cabe plantearse si la cuestión tiene alguna trascendencia a la vista de que la expropiación es, como vamos a señalar en el siguiente fundamento, radicalmente nula, y en

tales casos hemos declarado reiteradamente que no son de aplicación las normas valorativas previstas para las valoraciones expropiatorias. Criterio que ha sido confirmado también reiteradamente por el Tribunal Supremo, así en sentencias 12 junio 2013 (casación 5373/10), 29 de mayo de 2009 (casación 4541/2010) 27 de abril de 2012 (cas. 2110/2009), 5 de marzo de 2012 (cas. 733/2009) y 27 de marzo de 2012 (cas. 1506/2009), 27 de abril de 2012 (cas. 2110/2009), 29 mayo 2013 (cas. 4541/2010); por ejemplo en la última citada se dice lo siguiente: "En cuanto a la denunciada ilegalidad del método de valoración asumido por la Sala, parece oportuno indicar para un correcto enjuiciamiento, que la sentencia recurrida, tras calificar de ilegal el método seguido por el Jurado para fijar la valoración del suelo por aplicar la media aritmética entre el valor del suelo no urbanizable y el urbanizable y por seguir para el no urbanizable el método de capitalización sin justificar gastos directos e indirectos, se inclina por asumir el informe del perito judicial don..., pero que lo hace, conforme se expresa en el párrafo inicial del fundamento de derecho octavo de la sentencia, en razón a la innecesariedad de estar estrictamente a la Ley 6/98, dada la nulidad del expediente expropiatorio. Y es oportuno indicarlo, pues no encontrándonos realmente en el ámbito de una auténtica expropiación y sí ante un supuesto de vía de hecho que debe indemnizarse, en efecto no era necesario acudir a la Ley 6/1998 para fijarla, por lo que caen por su base los dos argumentos en que esencialmente fundamenta la recurrente la ilegalidad del método asumido, a saber: uno, que el perito judicial no aplica ni el método de comparación ni el de capitalización; dos, que la sentencia omite la valoración del informe del perito don..., que sigue el método de capitalización".

No obstante, debe reconocerse que esta argumentación, sentada para la Ley 6/1998, puede encontrar un obstáculo en el caso de la Ley 8/2007, dado que mientras que la Ley 6/1998 señalaba que sus normas valorativas se aplicarían para la expropiación y para el reparto de beneficios y cargas, el art. 20 de la Ley 8/2007 amplía su campo de aplicación al caso, también, de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas; de modo que resulta mucho más discutible que porque la expropiación sea en realidad una ocupación ilegal, y el justiprecio una indemnización, dicha ley deba ser excluida de su aplicación.

b) Ahora bien, al margen de lo anterior, en cualquier caso no es posible atender, para determinar la fecha a tomar en cuenta, a la fecha en que se iniciara efectivamente la pieza de justiprecio, sino a la fecha en que la Administración debió haberla iniciado. Pues es obvio que, siendo la nueva normativa perjudicial para el expropiado al no permitir aplicar el valor real de los bienes (hasta el punto de que la sala ha iniciado en autos 276/2010 el procedimiento para plantear cuestión de inconstitucionalidad sobre la norma), no puede "premiarse" el incumplimiento por parte de la Administración de los plazos legales con la aplicación de la nueva Ley cuando dicha aplicación deriva precisamente de tal incumplimiento, y ello al margen de si el retraso es intencionado para provocar la entrada en vigor del nuevo régimen o se produce por mera negligencia. Esto lo ha reconocido así el Tribunal Supremo en numerosas sentencias, tales como la de 13 de octubre de 2009, 21 de julio de 2008, 12 de septiembre de 2008, 15 de junio de 2007.

Pues bien, esta última reflexión nos permite fijar tres reglas precisas:

1- El procedimiento expropiatorio urgente se inicia con el acuerdo de declaración de necesidad de ocupación que acompaña a la aprobación del proyecto (art. 52.1 y 21.1 de la Ley de Expropiación Forzosa), y termina con el pago del justiprecio (art. 52.7). Pues bien, el art. 42.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Procedimiento Administrativo Común, dispone que el plazo máximo de duración del procedimiento administrativo, a falta de disposición en contra, es de tres meses. En nuestro caso, no sólo ninguna norma establece un plazo superior, sino que, al contrario, el art. 52.7 Ley de Expropiación Forzosa pone de manifiesto la preferencia y urgencia de estos expedientes. En la sentencia de 25 de septiembre de 2012 el Tribunal Supremo declaró, revocando una de esta Sala, que el procedimiento de expropiación no está sujeto a caducidad ni a silencio; pero obviamente eso es una cosa, y otra muy diferente que no le sean aplicables los plazos de resolución que la Ley 30/1992 fija

con carácter general en el art. 42, cosa que aquélla sentencia no cuestiona en absoluto y que viene expresamente confirmada en las sentencias del Tribunal Supremo de 21 de julio de 2008, 12 de septiembre de 2008, 15 de junio de 2007.

Pues bien, si el expediente completo debe tramitarse en tres meses, es claro que la pieza de justiprecio se debe haber iniciado también dentro de ese plazo; y si no es así, es claro que no cabrá oponer en contra del interesado la aplicación de la nueva Ley basándose en la fecha de apertura de una pieza de justiprecio iniciada mucho después de cuando debió serlo.

2- Ahora bien, aun cuando se tramite el procedimiento en tres meses, la Administración debe también cumplir otras normas sobre plazos. Así, el momento en que se inicie la pieza de justiprecio depende del momento en que se ocupe el bien (art. 52.7 L.E.F.), y resulta que el bien debe ocuparse dentro de los 15 días desde que se abone el depósito previo (art. 52.6). De modo que si se incumple ese plazo de 15 días para ocupar y como consecuencia se retrasa también la apertura de la pieza de justiprecio, y ello determina que la pieza se abra estando ya vigente la Ley 8/2007, tampoco habrá que considerar esta ley aplicable.

3.- Por último, también habrá que tener en cuenta que la pieza de justiprecio debe iniciarse inmediatamente después de la ocupación de finca (art 52.7; el art. 28 del REF no es de aplicación por referirse a la expropiación ordinaria según hemos declarado en innumerables sentencias). Si la Administración no cumple con esta obligación, y retrasa la apertura de la pieza de justiprecio después de ocupado el bien, y ello puede provocar un cambio de ley aplicable, tampoco podrá tenerse en cuenta a tales efectos, sino que habrá que atender a la fecha en la que hubiera debido abrirse la pieza, esto es, al día siguiente del acta de ocupación.

Pues bien, en el presente caso la Administración dio inicio a la pieza de justiprecio en el mes de noviembre de 2008, y por tanto vigente ya la Ley 8/2007 (entró en vigor el 1 de julio de 2007). Y, si tenemos en cuenta cuanto acabamos de decir en los párrafos anteriores, resulta que el proyecto de construcción fue aprobado mediante resolución de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, de fecha 1 de febrero de 2007 (D.O.C.M. nº 31, de 12 de febrero de 2007), por lo que entendemos que la legislación aplicable al presente caso es la Ley 6/1998.”

1.2. No aplicación retroactiva del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

Resumen de la doctrina: El TSJ sostiene que no cabe la aplicación retroactiva del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, al no hallarse vigente a la fecha de la valoración. Entre otras: **Sentencia del TSJ CLM núm. 68, de 21 de marzo de 2017, Recurso núm. 230 de 2015.**

Extracto de la Sentencia:

“FUNDAMENTOS DE DERECHO.

TERCERO.- Planteado el debate en los términos expuestos la Sala como reiteradamente vine manteniendo, sostiene que no cabe la aplicación retroactiva del R.D. 1492/2011, de 24 de octubre, que entró en vigor el 10-11-2011 y que no se hallaba vigente a la fecha de la valoración que es la de 10-5-2010. Esta es la postura que hemos mantenido de manera sostenida, entre otras, en la sentencia nº 733, de 31 de julio de 2015, recurso 361/2012, con los siguientes razonamientos: " Sin embargo con relación a este factor global de localización (FI) aplicando los criterios establecidos en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, la Sala no acepta esos criterios por cuanto que como ya hemos dicho en ocasiones anteriores, no cabe, sin perjuicio

de que en el informe pericial se sostenga la aplicación de dicho factor por proximidad a núcleos de población o actividades económicas, lo que no es el caso, hacer uso del Reglamento para expropiaciones cuya valoración haya de entenderse referida a una fecha anterior a su entrada en vigor".

Esta interpretación sobre la no aplicación retroactiva del mencionado Real Decreto ha sido aceptada por la sentencia del T.S. nº 82/2017, de 23 de enero, recurso 2238/2015, con la siguiente motivación: "La discrepancia con la sentencia recurrida se circunscribe única y exclusivamente a la valoración que la Sala de instancia realiza del canal asumiendo el informe pericial judicial, en el que se está al artículo 18 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado por Real decreto 1492/2011, de 24 de octubre.

Argumenta la mercantil recurrente la inaplicación por razones temporales del precepto reglamentario citado. Puntualiza que la fecha de referencia valorativa es la de junio de 2009 y apela al carácter no retroactivo de las normas para abogar por la aplicación de la Orden ECO 805/2003.

Para la solución del motivo es obligado recordar que la disposición transitoria tercera, apartado 3, del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, prevé que "Mientras no se desarrolle reglamentariamente lo dispuesto en esta Ley sobre criterios y método de cálculo de la valoración y en lo que no sea incompatible con ella, se estará a lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 137 del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, y a las normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos contenidos en la Orden ECO 805/2002, de 27 de marzo, o disposición que la sustituya".

Es en efecto oportuno recordarlo pues supeditándose en la norma trascrita la aplicación de la normativa que refiere a que ésta no resulte incompatible con la Ley, el motivo debe estimarse, en cuanto la incompatibilidad de mención no concurre en el caso de autos y nada se justifica en la sentencia sobre la aplicación retroactiva del artículo 18 del Reglamento de Valoraciones aprobado por Real Decreto 1492/2011. Solo el informe pericial, sin base alguna, afirma que su aplicación no perjudica a la actora."

2. Fecha de determinación del justiprecio.

2.1. Fecha de valoración de los bienes expropiados: día siguiente a la ocupación.

Resumen de la doctrina: El TSJ señala que podrá considerarse como fecha de valoración, si así conviniese al expropiado, el día siguiente a la ocupación. Entre otras: **Sentencia del TSJ CLM núm. 1123, de 18 de diciembre de 2015, Recurso núm. 184 y 428 de 2010, confirmada por el Tribunal Supremo, en su Sentencia núm. 1637, de 30 de octubre de 2017.**

Extracto de la Sentencia:

"FUNDAMENTOS DE DERECHO.

CUARTO.- En cuanto a la fecha a la que hay que referir el valor de los bienes, en principio debería ser mayo de 2008 (folio 62), fecha en que se reclamó al interesado la aportación de la hoja de aprecio. Sin embargo, de acuerdo con el mismo criterio recogido en el párrafo anterior, según el cual nadie puede sacar provecho de su propia torpeza, podrá considerarse como fecha de valoración, si así conviniese al expropiado, la de 12 de septiembre de 2007, día siguiente al de la ocupación (folio 4 del expediente, donde el acta previa se eleva a acta de ocupación), por aplicación del art. 52.7 L.E.F; pues si la Administración, según este artículo, ha de incoar la pieza inmediatamente después de la ocupación (el art. 28 del REF no es de aplicación por referirse a la expropiación ordinaria, según hemos declarado en

innumerables sentencias), y no lo hace, sería inadmisibles que utilizase su retraso en su favor. Decimos esto porque en algún pasaje del informe pericial que luego se comentará el perito alude a esa fecha como fecha de valoración; pues bien, como acabamos de indicar, la referencia a dicha fecha no puede desacreditar el dictamen.”

2.2. Fecha a la que hay que referir la valoración si no hay acto expreso de apertura del expediente y hay fecha anterior al requerimiento de la hoja de aprecio.

Resumen de la doctrina: El TSJ determina que si no hay acto expreso de apertura del expediente de justiprecio y hay una fecha anterior al requerimiento de la hoja de aprecio, relativo al inicio de actuaciones para llegar a un mutuo acuerdo, a tal fecha hay que referir la valoración de los bienes. Entre otras: **Sentencia del TSJ CLM núm. 694, de 30 de septiembre de 2013, Recurso núm. 334 de 2009.**

Extracto de la Sentencia:

“FUNDAMENTOS DE DERECHO.

SEGUNDO.- *El primer punto que plantea la parte es el relativo a la fecha a la que hay que referir la valoración.*

El art. 36 de la Ley de Expropiación Forzosa establece que los bienes se tasarán de acuerdo con el valor que tengan “al tiempo de iniciarse el expediente de justiprecio”.

El Jurado fijó tal fecha en el 13 de mayo de 2003, fecha en la que los expropiados recibieron el requerimiento de la Administración para presentar su hoja de aprecio (folio 211 del expediente administrativo, en cuanto a la finca 44, y otros semejantes en cuanto a las demás); momento éste válido según el Tribunal Supremo, desde luego, para el caso de que no exista un acto expreso de apertura del expediente de justiprecio.

Sin embargo, el demandante reclama que se establezca como fecha de valoración la de 4 de diciembre de 2002; indica que precisamente a esa fecha refirió el valor la propia Administración expropiante, y que tal fecha es la propia del inicio de conversaciones para un mutuo acuerdo, que es una referencia válida según doctrina del Tribunal Supremo a falta de un acto expreso de apertura del expediente de justiprecio.

Es indudable que, como señala el Jurado en su resolución, el Tribunal Supremo ha señalado reiteradamente que, a falta de un acto expreso de apertura del expediente, cabe tomar el requerimiento de presentación de la hoja de aprecio como fecha de valoración. Pero ello es porque en tales casos constaba este acto como primer trámite realizado en el expediente. Sin embargo, cuando constan conversaciones anteriores para llegar a un arreglo amistoso, o mutuo acuerdo, el Tribunal Supremo fija este momento como fecha a considerar. Resulta sintomático que en las mismas sentencias que el Jurado cita para establecer la fecha de valoración, de 24 de mayo y 27 de junio de 1996, el Tribunal Supremo precisamente fija la fecha a tomar en el inicio de las negociaciones de mutuo, de modo que las sentencias citadas por el Jurado precisamente dan la razón al demandante. Así, en ambas sentencias puede leerse:

“En este orden de cosas, en relación al momento temporal al que ha de referirse la tasación de los bienes expropiados, hemos indicado que, como inequívocamente señala el artículo 36 de la Ley de Expropiación Forzosa, las tasaciones han de realizarse con arreglo al valor de los bienes o derechos expropiados en el preciso momento de iniciarse el expediente de justiprecio en la correspondiente pieza separada, y cuando no consta expresamente la resolución correspondiente abriendo dicha pieza se entiende que el expediente de justiprecio se ha iniciado en el momento en que comienzan las negociaciones sobre mutuo acuerdo -

artículo 24 de la Ley de Expropiación Forzosa- o, en su caso, cuando se requiera al expropiado para formular su hoja de aprecio o sea formulada previamente por la Administración. En el presente litigio, el requerimiento para el arreglo amistoso sobre el justiprecio tuvo lugar en comunicación cursada el 14 de julio de 1986 y notificada por correo al interesado el 31 de julio de 1986, fecha esta última a la que ha de referirse pues el justiprecio”.

(...)

En la más reciente sentencia del Tribunal Supremo de 24 de septiembre de 2012 se reproduce la doctrina, con nueva cita de otras resoluciones, en el siguiente sentido:

“Tiene razón la sentencia impugnada cuando indica que la fecha de referencia en la valoración de los bienes no es la de la publicación en el BOP de la aprobación definitiva de la relación de bienes y derechos afectados, como sostuvo el Jurado de Expropiación, sino la de notificación al expropiado del acuerdo de iniciación de las gestiones para llegar a un mutuo acuerdo o cuando el expropiado recibe el oficio de la Administración interesándole que formule hoja de aprecio, como reiteradamente ha declarado esta Sala, así en sentencias de 27 de septiembre de 2001 (RJ 2001, 9549) (recurso 4832/1997), 30 de junio de 2009 (RJ 2009, 6854) (recurso 7159/2005), 21 de septiembre de 2010 (RJ 2010, 6704) (recurso 4183/2006) y 22 de noviembre de 2010 (RJ 2010, 8621) (recurso 2804/2007), entre otras”. Así pues, si no hay acto expreso de apertura del expediente, y hay una fecha anterior al requerimiento de la hoja de aprecio, relativa al inicio de actuaciones para llegar a un mutuo acuerdo, a tal fecha hay que estar.”

2.3. Fecha de valoración de los bienes en el procedimiento de tasación conjunta

Resumen de la doctrina: El TSJ determina que la fecha de valoración del expediente expropiatorio tramitado por el procedimiento de tasación conjunta habrán de entenderse referida, de acuerdo con el art. 21.2 del Real Decreto Legislativo 2/2008, al momento de exposición al público del proyecto de expropiación a efectos de determinar la legislación aplicable. Entre otras: **Sentencia del TSJ CLM núm. 384, de 27 de abril de 2015, Recurso núm. 1 de 2011.** En el mismo sentido: **Sentencia del TSJ CLM núm. 942, de 30 de diciembre de 2014, Recurso núm. 121 de 2011.**

Extracto de la Sentencia:

“FUNDAMENTOS DE DERECHO.

TERCERO.- Norma de valoración aplicable: la Ley del Suelo y Valoraciones 6/1998 de 13 de abril, o la Ley 8/2007 de 28 de Mayo.

En el presente caso nos encontramos con un expediente expropiatorio tramitado por el procedimiento de tasación conjunta, por lo que la valoración ha de entenderse referida, de acuerdo con el art. 21.2 del Real Decreto Legislativo 2/2008, al momento de exposición al público del proyecto de expropiación, por lo que, siendo el día 11 de octubre de 2008 la última fecha de exposición al público, tal como consta en la resolución originaria recurrida, la legislación aplicable será la Ley 8/2007 y su texto refundido.”

3. Valoración del suelo conforme a la Ley 6/1998, de 13 de abril, de régimen del suelo y valoraciones.

3.1. Valoración del suelo rústico.

3.1.1. Valoración de la expectativa urbanística.

Resumen de la doctrina: El TSJ indica que se pueden considerar expectativas urbanísticas en la valoración del suelo rústico. Entre otras: *Sentencia del TSJ CLM núm. 433, de 30 de diciembre de 2015, Recurso núm. 433 de 2012*. En el mismo sentido: *Sentencia del TSJ CLM núm. 667, de 13 de julio de 2015, Recurso núm. 781 de 2011; Sentencia del TSJ CLM núm. 613, de 30 de junio de 2015, Recurso núm. 751 de 2011; Sentencia del TSJ CLM núm. 598, de 25 de junio de 2015, Recurso núm. 882 de 2011*.

Extracto de la Sentencia:

“FUNDAMENTOS DE DERECHO.

TERCERO: Legislación aplicable. Método de valoración. Valoración de las expectativas urbanísticas que pudieran tener los terrenos.

El planteamiento de la demanda justifica la existencia de expectativas tanto si es de aplicación la Ley 6/1998, de 13 de abril, como si lo es el RDL 2/2008 de 20 de Junio.

Es sabido que si es de aplicación la primera, el método primero de valoración, que es el de comparación, (Art. 26) posibilitaba claramente tener en cuenta las llamadas "expectativas urbanísticas"; otra cosa sería que existieran y se acreditaran en el caso concreto; concepto no recogido en cambio en la segunda, que parece excluirlas al abandonar el método de comparación y recoger únicamente el de capitalización de rentas (Art. 23), y porque expresamente lo dice. Se recoge en cambio el denominado "factor de localización", por el cual se podía incrementar el valor de capitalización hasta el máximo del doble; incremento máximo que ha sido declarado inconstitucional (STC de Pleno 141/2014, de 11 de septiembre), lo que abre la puerta a que el Tribunal, en el caso concreto, pueda elevar el estricto valor de capitalización hasta obtener el valor "real o de mercado del bien expropiado"; construcción que nos lleva a plantearnos si por esta vía del factor de localización pueden tenerse en cuenta las "expectativas de bien afectado" que no sean las meramente urbanísticas.”

3.1.2. Aplicación de las órdenes por la que se aprueban los precios medios de mercado para bienes rústicos en el Impuesto de Sucesiones y Donaciones y sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Resumen de la doctrina: El TSJ establece que es posible aplicar la Orden de 27 de enero de 2011, de la Vicepresidencia y Consejería de Economía y Hacienda, por la que se aprueban los precios medios de mercado para bienes rústicos en el ámbito del Impuesto de Donaciones y sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, para valorar el suelo rústico por el método de comparación, conforme a los criterios de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones. Entre otras: *Sentencia del TSJ CLM núm. 580, de 30 de septiembre de 2014, Recurso núm. 315 de 2010*.

Extracto de la Sentencia:

“FUNDAMENTOS DE DERECHO.

TERCERO.- (...) No obstante, más adelante en la demanda sí se hace ya una referencia más precisa a cuál es el supuesto origen del valor que en este “modificado” defiende el

expropiado; en concreto, puede observarse cómo en la hoja de aprecio el expropiado dijo defender la aplicación a los suelos del valor establecido en la Orden de 27 de enero de 2011, de la Vicepresidencia y Consejería de Economía y Hacienda, por la que se aprueban los precios medios de mercado para bienes rústicos en el ámbito del Impuesto de Donaciones y sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados para 2011, si bien a tales valores el interesado les aplica un coeficiente corrector al alza por proximidad a población.

El Jurado rechazó esta valoración sobre la base de dos argumentos: uno, que la norma que se trae a colación no es de aplicación a los supuestos expropiatorios, sino exclusivamente a la comprobación de valores a efectos tributarios; y otra, que se refiere a valores de 2011, cuando la fecha a considerar es 2009.

En cuanto al primer argumento, es completamente rechazable que la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha pretenda gravar a sus ciudadanos sobre la base de que los bienes poseen un determinado valor real, pero sin embargo pretenda abonarles precio inferior cuando se dé el caso de que tenga que expropiar esos mismos bienes. Ya hemos declarado en anteriores sentencias, en valoraciones realizadas por comparación, que estos valores son perfectamente válidos a efectos expropiatorios, mucho más cuando quien expropia es la misma persona que los fijó, a saber, la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Cosa diferente es si el valor calculado por aplicación de la citada Orden puede afirmarse que sea un valor hallado por capitalización, o se trata más bien de un valor de comparación; pero en caso de que el obstáculo para su aplicación fuese que se trata de un valor por comparación y que el RDLvo 2/2008 de la Ley del Suelo impide por tal razón su aplicación, habría que plantear la posible inconstitucionalidad de la citada Ley del Suelo, en tanto que impediría la aplicación al suelo expropiado del valor real del mismo, determinado como tal por la propia Administración expropiante.

Ahora bien, no es preciso entrar en este debate. No tanto por la segunda razón que da el Jurado (a saber, que hay que valorar a 2009 y se aplica la orden de 2011), dado que siempre podría defenderse la aplicación de la Orden vigente para 2009, cuanto que el justiprecio que se fija en la hoja de aprecio resulta incoherente con las propias premisas que allí se indican; pues se dice (véase el folio 20 del expediente, por ejemplo, en cuanto a la finca 3) que se aplica sobre los 526,19 € expropiados el valor previsto en la Orden, de 1.791 €/Ha, esto es, 0,1791 €/m², y se añade que se multiplica por dos por su situación; ahora bien, en la liquidación aparece esta operación: 526,19 m² x 5,5834 x 2 €/m². Tampoco guarda esta valoración coherencia alguna con el cuadro de valores que aparece en la Orden como Anexo 3.2 para terrenos próximos a zonas urbanas.”

3.1.3. Aeropuerto: Valoración del suelo rústico conforme a su clasificación.

Resumen de la doctrina: El TSJ valora un suelo rústico con otro método, diferente al de comparación o el de capitalización de rentas, por los usos y aprovechamientos permitidos en el mismo. **Sentencia del TSJ CLM núm. 760, de 16 de octubre de 2012, Recurso núm. 1387/2007.** En el mismo sentido: **Sentencia del TSJ CLM núm. 257, de 23 abril de 2014, Recurso núm. 731 de 2009; Sentencia del TSJ CLM núm. 660, de 18 septiembre de 2012, Recurso núm. 1363 de 2007.**

Extracto de la Sentencia núm. 760:

“FUNDAMENTOS DE DERECHO.

SÉPTIMO.- Llegados a este punto, ya estamos en condiciones de asegurar que el proyecto de aeropuerto de Ciudad Real consiste en la ejecución de un aeropuerto privado, que carece

de la consideración de sistema general, sin que tampoco tenga la consideración de "servicio público" en sentido propio, y que va acompañado de una serie de instalaciones de naturaleza terciaria. Un aeropuerto concebido ya en sí mismo como negocio privado (aunque preste un servicio de interés general), alrededor del que además se crea un parque industrial y de servicios. Como dice el mismo PSI, una infraestructura para el desarrollo de actividades industriales o terciarias, de carácter privado en un suelo de titularidad privada (disposiciones 5ª y 7ª).

Pues bien, dando por sentado que un negocio y un parque de esta naturaleza se puede instalar sobre suelo rústico, según más arriba vimos, debe abordarse la cuestión de la forma en que el suelo ha de ser valorado. Según el art. 26 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Suelo y Valoraciones EDL 1998/43304, la valoración del suelo rústico se hace de la forma siguiente: "El valor de este suelo se determinará por el método de comparación a partir de valores de fincas análogas. A estos efectos, la identidad de razón que justifique la analogía deberá tener en cuenta el régimen urbanístico, la situación, tamaño y naturaleza de las citadas fincas en relación con la que se valora, así como, en su caso, los usos y aprovechamientos de que sean susceptibles". (...).

En el caso de autos no pretendemos valorar el suelo directamente como urbanizable, pues mantiene la clasificación de rústico en el PSI; pero como se permiten usos y aprovechamientos idénticos a los del suelo urbanizable, se puede llegar finalmente, por esa vía indirecta, a la misma valoración. En efecto, como ya hemos repetido, dentro de esa valoración de suelo rústico deben tomarse en cuenta los usos y aprovechamientos posibles, y como señala la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de enero de 2005, " el justiprecio del suelo ha de atender a la finalidad urbanística del mismo, por lo que no cabe valorar como no urbanizable aquel cuyo destino es ser urbanizado (Sentencia del Tribunal Supremo de 29 de mayo de 1999, 1 de abril de 2000, 16 de enero de 2001 y otras muchas) "; y si esos usos lo hacen en definitiva equivalente, pese a la calificación formal de rústico, a un suelo urbanizable, se llegará en suma a la misma conclusión valorativa si el suelo es rústico pero con uso semejante al urbanizable, que si es urbanizable. No por casualidad el avance del POUM de Ciudad Real, según puede observarse en el dictamen Jon, clasifica toda esta zona como suelo urbanizable, y el PSI.

Por otro lado, otra cosa atentaría también contra el principio de reparto de beneficios y cargas, pues no se comprende por qué el propietario de un suelo al que se ha atribuido, como mínimo, una calificación de usos que afecta a su valor, debe verse excluido del proceso de reparto de beneficios y cargas de la urbanización a acometer, a favor de un sujeto privado en cuyo favor se expropia y al que se entrega todo el aprovechamiento lucrativo (más adelante volveremos otra vez más en detalle sobre esta idea del aprovechamiento lucrativo, a la que la parte codemandada dedica parte de su escrito de conclusiones en el recurso 1305/2007 ya citado). Lo correcto sería permitir al propietario participar, y sólo expropiar al que se negase a dicha participación; en ausencia de tal forma de actuar, no hay otra opción que valorar el suelo expropiado de acuerdo con el uso previsto, naturalmente con deducción de los costes y cargas correspondientes, que el propietario no ha asumido, tal y como efectivamente se deducen en el informe pericial de valoración del suelo emitido en el recurso 1305/2007. La parte codemandada señala que no pueden pretender los propietarios participar de los beneficios y no de las cargas. Sin embargo, lo primero que llama la atención es que justamente no se ha dado a los propietarios la posibilidad de participar en reparto alguno de beneficios y cargas, de modo que mal puede reprochársele que no participe cuando no se le permite ab initio; en segundo lugar, ya decimos que no se pretende valorar el suelo como libre de cargas ni cesiones ni gastos de urbanización, sino tomando en cuenta tales obligaciones".

Por Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de noviembre de 2014, se declara haber lugar al recurso de casación contra la Sentencia de 16 de octubre de 2012 del TSJ, en el recurso núm. 1387 de 2007.

Resumen de la doctrina: Por su parte el Tribunal Supremo declara haber lugar al recurso de casación indicando que la sentencia recurrida no aplicó en la valoración del suelo ni el método comparativo ni el método de capitalización, sino que utilizó un criterio basado en la equidad y la prudencia, a partir de valores obtenidos en las periciales de otros procedimientos por el método residual, que no tiene ninguna posibilidad de encaje en las reglas establecidas con carácter imperativo por el artículo 26 de la Ley 6/98 para la valoración del suelo rústico. Por tanto, la sentencia recurrida ha infringido las reglas y criterios de valoración establecidos en los artículos 23, 25 y 26 de la Ley 6/1998.

Extracto de la Sentencia:

“FUNDAMENTOS DE DERECHO.

QUINTO.- En este caso, el terreno expropiado tenía la clasificación de suelo no urbanizable. (...)

Por su parte, la sentencia impugnada reconoce igualmente (FD 3º), que el terreno afectado por la expropiación tenía la clasificación de suelo no urbanizable, con cita de la sentencia de la propia Sala de lo Contencioso Administrativo de Castilla-La Mancha, de 26 de junio de 2007 (recurso 830/2003), que declaró la conformidad a derecho de la clasificación como rústico que el Proyecto de Singular Interés citado hace del terreno en el que se instala el Aeropuerto de Ciudad Real, al no existir en la normativa autonómica de aplicación impedimento alguno para configurar los terrenos sobre los que se proyecta el aeropuerto como suelo rústico.

Conforme hemos razonado en el Fundamento de Derecho anterior, si por disposición del artículo 25 de la Ley 6/98 resultan de obligada aplicación en la valoración del suelo las reglas que dicha Ley establece en atención a su clasificación urbanística, hemos de convenir que en este caso el suelo expropiado, por razón de su clasificación no discutida de suelo no urbanizable, habrá de ser valorado con arreglo a los criterios establecidos para esa clase de suelo por el artículo 26 de la Ley 6/98, que establece el método preferente de comparación a partir de valores de fincas análogas, y el método subsidiario, ante la inexistencia de valores comparables, de capitalización de las rentas reales o potenciales del suelo, en atención a su estado en el momento de la valoración.

Sin embargo, la sentencia recurrida no aplica ninguno de dichos métodos en la valoración de los terrenos expropiados.

Razona la Sala de instancia, para apartarse de los criterios legales de valoración del suelo no urbanizable, que el artículo 26 de la Ley 6/98 permite tener en cuenta en la valoración, además del régimen urbanístico del suelo, los usos y aprovechamientos de que sean susceptibles las fincas, y considera que el Proyecto de Singular Interés, aprobado como se ha dicho por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Castilla-La Mancha de 22 de julio de 2003, y anterior por tanto a la fecha de referencia de la valoración de 15 de febrero de 2004, prevé la ejecución de una infraestructura aeroportuaria, como las pistas de aterrizaje, talleres y hangares, y también unas instalaciones para el desarrollo de actividades industriales o terciarias, de carácter privado, como pabellones para ferias y exposiciones, edificios comerciales y de ocio y un hotel, por lo que el suelo, a pesar de su clasificación de rústico, cuenta con unos usos y aprovechamientos permitidos de contenido equivalente al de

los suelos urbanizables, por lo que estima la Sala de instancia que no debe atender en la tasación al valor agrícola del suelo, sino al que corresponda según los usos permitidos (...). Tal forma de proceder en la determinación del valor del suelo no tiene acogida en ninguno de los dos criterios anteriormente citados, establecidos por el artículo 26 de la Ley 6/98 para la valoración del suelo no urbanizable. La sentencia recurrida no aplicó en la valoración del suelo clasificado como no urbanizable, ni el método comparativo a partir de valores de fincas análogas, pues no existe ninguna mención de fincas testigo que hubiera utilizado como referencia en la valoración, ni el método de capitalización de rentas reales o potenciales del suelo, conforme al estado de los terrenos en el momento de la valoración, sino que utilizó un criterio basado en la equidad y la prudencia, a partir de valores obtenidos en las periciales de otros procedimientos por el método residual, que no tiene ninguna posibilidad de encaje en las reglas establecidas con carácter imperativo por el artículo 26 de la Ley 6/98 para la valoración del suelo rústico.

(...)

De acuerdo con lo razonado, apreciamos que la sentencia recurrida ha infringido las reglas y criterios de valoración establecidos en los artículos 23, 25 y 26 de la Ley 6/1998”.

3.2. Valoración del suelo urbano y urbanizable

3.2.1. Valoración del aprovechamiento urbanístico bajo rasante en suelo urbano.

Resumen de la doctrina: El TSJ establece que en la valoración del suelo solo puede tenerse en cuenta el uso y aprovechamiento urbanístico atribuido por el Planeamiento. En definitiva el planeamiento “permite” unos usos bajo rasante que no cabe confundir, ni forma parte de él, con el aprovechamiento urbanístico patrimonializable por el Plan; que, salvo que en el mismo se diga otra cosa, ha de entenderse referido a la superficie sobre rasante. Entre otras: **Sentencia del TSJ CLM núm. 238, de 8 de mayo de 2018, Recurso núm. 436 de 2016.**

Extracto de la Sentencia:

“FUNDAMENTOS DE DERECHO.

SEXTO.- Falta de valoración de la edificabilidad permitida bajo rasante.

La parte actora consideran, en base al informe pericial que acompañó a su hoja de aprecio, que en el cálculo para la obtención del valor residual estático del suelo ha de incluirse no solo el coeficiente de edificabilidad que da el PGOU (0,4 m2t/m2s), sino también la superficie bajo rasante. Dicha edificabilidad, que según el perito se ajusta estrictamente a lo establecido por la normativa de las Ordenanzas de aplicación, concretamente del art. 6.3.6 del PGOU de Albacete, en cuyo puto 2 se dice textualmente que “Salvo indicación en contrario de la norma zonal u ordenanzas reguladoras del planeamiento de desarrollo o de las A.P.I. el espacio de separación a linderos podrá ocuparse por las plantas bajo rasante y en la zona correspondiente a la establecida como separación mínima al linderero, dichas plantas serán enteramente subterráneas.” Así, considera la parte recurrente que la valoración del suelo no se refiere únicamente a la superficie edificable sobre rasante sino que también hay que considerar la superficie construida real o permitida, ya sea sobre rasante o bajo rasante.

Entendemos que dicha alegación ha de ser desestimada. Es cierto que el art. 22 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, citado por el Letrado de la Junta en su escrito de contestación a la demanda, que dispone que “El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la

edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia (...)", no resulta de aplicación al supuesto aquí analizado por cuanto que el momento al que han de entenderse referidas las valoraciones, y esto no ha sido discutido por las partes, es al 28 de diciembre de 2010, fecha en la que obviamente el reglamento ni siquiera había sido aprobado. Ello no obstante, las valoraciones del suelo a efectos expropiatorios están sujetas a unas reglas de necesaria observancia por el Jurado Regional de Valoraciones, que, en la fecha a que se refieren las valoraciones, era el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, en cuyo art. 24.1 se dispone lo siguiente:

"1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista".

Por tanto, las reglas para la valoración del suelo estaban ya recogidas, en el momento a que han de entenderse referidas las valoraciones, en el mencionado precepto, que deja claro que el valor de repercusión se aplica a la edificabilidad atribuida por la ordenación urbanística, en nuestro caso la ya mencionada de 0,4 m²/m²s, o, lo que es lo mismo, el 40% de la superficie de la parcela, lo que excluye el cómputo de la edificación que pueda realizarse bajo rasante.

Ese es también el criterio que sigue nuestra jurisprudencia. En la sentencia de 14 de septiembre de 2015 (recurso de casación 3577/2013), citada por la codemandada en su escrito de contestación, el Tribunal Supremo señala que "La valoración de este aprovechamiento del subsuelo de forma independiente requiere demostrar que no está incluido en la edificabilidad total asignada, por tratarse de un valor autónomo y no de una exigencia impuesta para poder ejecutar la edificabilidad prevista. Así se ha razonado en otras sentencias de este Tribunal (STS de 2 de marzo de 2015, rec. 4321/2012) afirmando que "Tiene razón el Ayuntamiento recurrente cuando sostiene que no debe incluirse como un elemento autónomo la edificabilidad bajo rasante, pues la eventual construcción de unas plazas de garaje se aplica sobre el suelo ya valorado con su aprovechamiento urbanístico, por lo que no procede agregar como separado una partida que materializa este aprovechamiento que ya ha sido tomado en consideración al tiempo de fijar la edificabilidad máxima permitida". Y en la de 8 de octubre de 2015 (casación 216/2014) se indica, siguiendo el anterior criterio, que "(...) en plena sintonía con la detallada respuesta del Jurado a la pretensión actora de valoración independiente de la edificabilidad de la parcela bajo rasante, hemos de recordar que la posición de este Tribunal ha sido siempre rechazar tal posibilidad, a menos que la parcela tenga asignada en el planeamiento una edificabilidad en el subsuelo susceptible de ser valorada de forma independiente (por todas, nuestra reciente Sentencia de 14 de septiembre del presente 2015 (casación 3577/13), circunstancia que no concurre".

Por último, señalar que en el primer informe elaborado por el Sr. Mascagni (enero de 2008), no se consideró la edificabilidad bajo rasante a efectos de la valoración de las parcelas expropiadas.

Consecuentemente entendemos, en coincidencia con lo alegado por el Letrado de la codemandada, que a efectos valorativos únicamente puede tenerse en cuenta el uso y

aprovechamiento urbanístico atribuido por el PGOU a las parcelas en cuestión, en nuestro caso 0,40 m²/m²s, sin que, por tanto, pueda computarse como tal el uso que sobre el subsuelo se permita en dicho instrumento de planeamiento. En definitiva, el planeamiento "permite" unos usos bajo rasante que no cabe confundir, ni forma parte de él, con el aprovechamiento urbanístico patrimonializable por el Plan, que, salvo que en el mismo se diga otra cosa, ha de entenderse referido a la superficie sobre rasante."

3.2.2. Vigencia y aplicación de ponencia de valores catastrales.

Resumen de la doctrina: El TSJ establece que el concepto de vigencia de la ponencia de valores catastrales debe ser entendida en sentido formal y no puramente material. Es decir, hay pérdida de vigencia cuando ha expirado el plazo para el que las ponencias catastrales fueron aprobadas. Entre otras: **Sentencia del TSJ CLM núm. 363, de 3 de junio de 2014, Recurso núm. 570 de 2010.** En el mismo sentido: **Sentencia del TSJ CLM núm. 364, de 3 de junio de 2014, Recurso núm. 571 de 2010.**

Extracto de la Sentencia:

"FUNDAMENTOS DE DERECHO.

SEGUNDO.- (...)

El concepto de vigencia de la ponencia es en el sentido formal y no puramente material como se ha encargado de recalcar la sentencia de la Sala de 10-1-2011, recaída en los autos 715/2005, donde con cita de jurisprudencia autorizada, subrayaba lo siguiente: "Así, ya en la sentencia del Tribunal Supremo de 12 de mayo de 2004 dicho tribunal aplicó los valores catastrales sobre la simple constatación de su vigencia formal (...)

La consecuencia de esta doctrina nos debe llevar en este caso a la aplicación del art. 27.1 de la Ley 6/98, como correctamente ha discernido el Jurado, que dispone lo siguiente: "1. El valor del suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados para los que el planeamiento haya establecido las condiciones para su desarrollo se obtendrá por aplicación al aprovechamiento que le corresponda del valor básico de repercusión en polígono, que será el deducido de las ponencias de valores catastrales. En el supuesto de que la ponencia establezca para dicho suelo valores unitarios, el valor del suelo se obtendrá por aplicación de éstos a la superficie correspondiente. De dichos valores se deducirán los gastos que establece el art. 30 de esta Ley, salvo que ya se hubieran deducido en su totalidad en la determinación de los valores de las ponencias".

Solo para los supuestos de inexistencia, pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales o inaplicabilidad de éstos por modificación de las condiciones urbanísticas tenidas en cuenta al tiempo de su fijación, añade el mencionado precepto, (art. 27) "el valor del suelo se determinará de conformidad con el método residual dinámico definido en la normativa hipotecaria, considerando en todo caso los gastos que establece el artículo 30 de esta Ley." Ahora bien no ha lugar a la aplicación de este último párrafo del precepto tan comentado por la sencilla razón de que había una ponencia vigente que impedía el recurso del método residual empleado por el dictamen de (...), el cual queda desautorizado al utilizar una metodología (método residual estático) completamente inapropiada.

Siendo clara la vigencia de la ponencia no se puede argüir como razón para su inaplicación que sus valores están desfasados con relación a los del mercado, produciéndose una valoración injusta del suelo por alejarse a la baja de los precios que rigen las transacciones comerciales de los terrenos. Frente a esta argumentación cabe oponer que la propiedad tuvo la oportunidad de atacar esas valoraciones de las ponencias catastrales cuando le fueron notificadas conforme al art. 70 de la Ley del Suelo, luego al no hacerlo así, obrando en

consecuencia las debe acatar y cumplirlas. En este sentido conviene la cita de las sentencias del T.S. de 9-3-2009, recurso 6582/2005, y la de 2-12-2013, recurso 1988/2011, que enseña, esta última, lo siguiente: "En el tercer motivo, relativo a la infracción del art. 348 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, pretende la parte que se haga prevalecer la valoración del suelo realizada por el perito judicial, siguiendo el método residual, sobre la contenida en la resolución del Jurado, que aplica la Ponencia de Valores, cuando dicha prevalencia no es posible por apartarse del método legal de valoración, que no es otro, en este caso y como ya hemos dicho que el catastral.

En tal sentido, los términos de la Ley 6/98 son inequívocos cuando obligan a aplicar sus criterios (artículo 23), salvo que las ponencias hayan perdido vigencia o hubiesen cambiado las condiciones tenidas en cuenta para su determinación (artículos 27.2, párrafo segundo, y 28.4). Y esa vigencia, según hemos indicado, es la formal, no la meramente material o económica. La simple circunstancia de que las ponencias catastrales se desvíen de lo que, con mayor o menor fundamento, se reputa como el valor real de mercado no provoca su pérdida de fuerza obligatoria. Admitir lo contrario sería tanto como introducir de nuevo la libertad estimativa en la tasación del suelo (sentencias de 30 de enero de 2008 (casación 7448/04, FJ 2º); 22 de septiembre de 2008 (casación 11275/04, FJ 8º); 10 de febrero de 2009 (casación 4517/05, FJ 4º); y 24 de febrero de 2009 (casación 4825/05, FJ 4º)), efecto que el legislador ha querido evitar al aludir en la exposición de motivos de la Ley 6/1998 a un único valor. Bien es verdad que en ese mismo preámbulo se dice optar por un sistema que se acerque lo más posible al valor real de mercado, pero, frente a la clara determinación de los preceptos que hemos citado, si se estima que los montantes señalados en una ponencia de valores vigente son excesivamente bajos, la solución no estriba en inaplicarla en contradicción con las previsiones del legislador, sino en impugnarla en tiempo oportuno, para que se ajusten más a la realidad, a todos los efectos, tanto tributarios como expropiatorios (Sentencia de 9 de marzo de 2009 (casación 6582/05, FJ 4º)).

3.2.3. Método residual objetivo (V.P.O. con uso residencial).

Resumen de la doctrina: El TSJ, siguiendo la doctrina del Tribunal Supremo, establece que valoración del suelo por el método residual estático debe partir de precios reales de venta de vivienda libre, y si no se encuentran testigos confiables, entonces debe aplicar el método fundado en el precio máximo de V.P.O., también denominado "método objetivo", que se basa en los criterios establecidos en el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Vivienda. Entre otras: **Sentencia del TSJ CLM núm. 488, de 30 de octubre de 2018, Recurso núm. 135 de 2017.**

Extracto de la Sentencia:

"FUNDAMENTOS DE DERECHO.

CUARTO.-Valoración del suelo.

(...)- Valor de repercusión del suelo: procedimiento para hallarlo.

El actor, en su demanda, cuestiona la valoración del Jurado y ofrece como alternativa un informe pericial elaborado por el Arquitecto D. Rubén. Es preciso determinar si es preferible la forma de valorar del Jurado o la del perito del actor.

Como hemos dicho más arriba, la valoración había de hacerse calculando el valor de repercusión del suelo por el método residual, para, a continuación, multiplicarlo por el aprovechamiento posible según las normas urbanísticas aplicables. Pues bien, en cuanto a dicho valor residual hallado por repercusión, el art. 28 de la Ley 6/1998 no indica qué clase

de método residual debe utilizarse. El Jurado dice utilizar el procedimiento de la Orden ECO/805/2003, pero observamos que como valor en venta del producto inmobiliario no sigue lo dispuesto por la Orden (véase su art. 35.1.c en relación con el 40.1.b) sino que parte de valores en venta de VPO, aplicando luego sobre los mismos los gastos y costos propios del procedimiento residual. El perito de la parte toma también como punto de partida previos en venta de VPO, pero luego aplica el procedimiento residual que el Tribunal Supremo ha declarado correcto cuando no se parte de valores en venta de vivienda libre, sino de VPO; así, el perito indica: "como quiera que la Legislación de Viviendas de Protección Oficial establece un Valor Máximo del Suelo Urbanizado del 15% de Vv antes citado...".

En efecto, el procedimiento correcto, si se parte de VPO, es el que el perito aplica, y no el del Jurado, que incumple tanto la Orden ECO/805/2003 (arts. 35.1.c y 40.1.b) como la doctrina del Tribunal Supremo en la materia. Si se parte de valores de VPO, entonces debe proceder a aplicarse directamente el "método objetivo" deducido por el Tribunal Supremo del Real Decreto Real Decreto 3148/1978, de 10 de diciembre. Claramente se confirma esto en diversas sentencias del Tribunal Supremo lo que acabamos de señalar. Por ejemplo, la de 22 de mayo de 2012 indica lo siguiente: "... método residual, que en ambos casos responden a los valores de mercado de vivienda libre, de manera que sólo en defecto de tales valores de mercado y no por la previsión en el planeamiento, se atiende, por la jurisprudencia, a la aplicación del método fundado en el precio máximo de V.P.O., pero en tal caso, el método residual se sujeta a otros parámetros para la determinación del valor de repercusión, que, entre otras particularidades, supone atender al 15% de ese precio máximo, que incluye gastos de urbanización, lo que pone de manifiesto la disfunción y desproporcionados resultados a los que puede llegarse aplicando sobre el valor máximo de venta V.P.O., los parámetros propios del método residual o mezclando los mismos. Es por ello que esta Sala tiene declarado en reiteradas sentencias, como la citada de 25 de noviembre de 2008 (rec.3912/05) y 15 de diciembre de 2008 (rec.5506/05) la improcedencia de tomar en consideración a efectos de valoración por el método residual la previsión de uso característico de vivienda de protección pública, en los términos antes indicados".

En la de 10 de marzo de 2014 se dice: "basta examinar los distintos parámetros que operan en la determinación del valor de repercusión según el método residual o el método de creación jurisprudencial, para concluir en la improcedencia de intercambiar, como pretende la recurrente, uno de los factores determinantes como es el valor en venta del producto inmobiliario, pues cuando se atiende al valor en venta de V.P.O. se opera con los parámetros y coeficientes del Real Decreto 3148/78, atendiendo a un valor de repercusión según un porcentaje preestablecido (0,15 ó 0,20), que incluye costes de urbanización, mientras que en el método residual la fórmula de aplicación (R.D. 1020/93 y Orden ECO/805/2003) lleva a la obtención de un valor de repercusión atendiendo a costes reales de construcción, costes de urbanización y otros parámetros que se aplican sobre el valor en venta del mercado, de manera que dicho intercambio llevaría a una clara disfunción en la obtención de un justiprecio proporcionado".

En el mismo sentido, la de 17 de marzo de 2014.

En la de 18 de abril de 2016 se firma que: "Así ha rechazado, y sirva solo a título de ejemplo, que al precio de mercado de una vivienda de protección oficial se le detraigan los costes de una vivienda libre".

En otras muchísimas sentencias sencillamente puede observarse cómo, sin más, el Tribunal Supremo pasa al "método objetivo" cuando no hay testigos (p.e. sentencias del Tribunal Supremo de 7 de noviembre de 2011, 23 de marzo de 2011 y muchas otras).

La regla sirve para el suelo urbano, no solo para el urbanizable (sentencias de 11 de abril de 2000 (recurso 9613/1995), 10 de junio de 2003 (recurso 308/2003), 25 de octubre de 2006 (recurso 8163/03) y 9 de febrero de 2012 (recurso 6281/2008)."

4. Valoración del suelo conforme a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo y sucesivos textos legales.

4.1. Valoración del suelo en estado rural: capitalización de rentas

4.1.1. Método de comparación tras la Ley 8/2007 de suelo.

Resumen de la doctrina: El TSJ establece que la aportación de un valor por comparación tras la entrada en vigor de la Ley 8/2007 puede ser un elemento de interés para demostrar si con la nueva legislación no se llegan a alcanzar precios justos y proporcionados, y a la hora de calibrar la aplicación de los coeficientes de localización, dado que no hay un límite al haber sido anulada, por el Tribunal Constitucional, la mención “*hasta un máximo del doble*”; máxime cuando el propio Tribunal Constitucional deja claro que la eliminación del límite al coeficiente tiene como objetivo permitir el hallazgo del valor real del bien. Entre otras: *Sentencia del TSJ CLM núm. 227, de 5 de marzo de 2015, Recurso núm. 862 de 2011*. En el mismo sentido: *Sentencia del TSJ CLM núm. 797, de 27 de noviembre de 2014, Recurso núm. 54 de 2011. Sentencia del TSJ CLM núm. 688, de 30 de octubre de 2014, Recurso núm. 65 de 2011*.

Extracto de la Sentencia:

“FUNDAMENTOS DE DERECHO.

SEGUNDO.- Recordemos que el Jurado valoró el suelo por capitalización de rentas (cereal seco) a razón de 1,027368 Eur./m², si bien aplicó un incremento del 30% por estar la finca próxima a la población de Pioz y por tanto con mayores facilidades para su explotación y acceso, resultando en definitiva en 1,33355 Eur./m². El interesado por su lado pide que se valore el suelo a razón de 17,86 Eur./m², por comparación con el valor de las fincas de la zona y de acuerdo con lo que resulta del informe del Arquitecto

(...).

Lo primero que se debe señalar es que el informe de (...) aplica el método valorativo de comparación, que era el previsto en la Ley 6/1998, de 13 de abril, del Suelo y Valoraciones para el suelo rústico. Ya hemos dicho que al caso de autos le es aplicable el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo; tratándose de un suelo que no posee los servicios urbanísticos, se trataría de un suelo en "situación rural" (art. 12) y al no estar clasificado de urbanizable no sería de aplicación el art. 25; de modo que el valor habría de ser hallado por capitalización de rentas según dispone su artículo 23, tal como ha hecho el Jurado Regional de Valoraciones.

Así pues lo primero que hemos de plantear es si una valoración por comparación, tal como la que luce en el informe pericial, debe ser siquiera analizada. Ahora bien, entendemos que sí debe serlo, por dos razones. La primera, porque la demostración de un valor por comparación señaladamente superior al que se alcanzaría por aplicación de los medios valorativos de la Ley de 2008, podría hacer que la Sala se plantease proponer al Tribunal Constitucional cuestión de inconstitucionalidad, según ha hecho ya en otras ocasiones, y ello pese a la reciente sentencia de dicho órgano nº 141/2014, de 11 de septiembre de 2014, pues en esa misma sentencia el Tribunal Constitucional se cuida mucho de indicar que sólo da respuesta al planteamiento de la cuestión de la manera abstracta en que viene planteada en el recurso de inconstitucionalidad planteado, pero anima de manera franca y expresa a la

presentación de cuestiones de inconstitucionalidad en caso de que, en los casos concretos de aplicación de la Ley, pueda derivarse un resultado injusto y desproporcionado:

"En suma, como ya advertimos en la STC 149/1991, de 4 de julio, y desde el punto de vista del juicio abstracto que corresponde a este Tribunal, para que la postulada insuficiencia de la indemnización concedida, ex art. 33.3 CE, "comporte la inconstitucionalidad de la norma que fija la indemnización para la expropiación de un conjunto de bienes, se ha de atender no a las circunstancias precisas que en cada supuesto concreto puedan darse, sino a la existencia de un 'proporcional equilibrio' (STC 166/1986, fundamento jurídico 13 B)) entre el valor del bien o derecho expropiado y la cuantía de la indemnización ofrecida, de modo tal que la norma que la dispone sólo podrá ser entendida como constitucionalmente ilegítima cuando la correspondencia entre aquél y ésta se revele manifiestamente desprovista de base razonable" (FJ 8 B a). Ciñéndonos a los preceptos que son objeto de este proceso y a los términos en los que el debate procesal ha quedado delimitado por las alegaciones de las partes, puede afirmarse con razonable fundamentación que, per se, el método de valoración del suelo rural regulado en el art. 23.1 del texto refundido 2008 no incurre, con la salvedad del inciso declarado inconstitucional, en infracción del art. 33.3 CE. Pero es pertinente recordar que esta conclusión no cierra en modo alguno el paso a ulteriores pretensiones de los particulares ante la jurisdicción ordinaria, si estimaran que la concreta aplicación de los criterios de valoración lesiona sus derechos. En consecuencia y por esta segunda vía, la duda de constitucionalidad que pudiera suscitar dicha aplicación puede ser sometida, siempre que se aporten los necesarios elementos de juicio, a este Tribunal, toda vez que el art. 38.2 de la Ley Orgánica del Tribunal Constitucional (LOTC) "permite la sucesión entre recurso desestimado y cuestión de inconstitucionalidad sobre igual objeto, esto es, frente al mismo precepto legal y con fundamento en la infracción 'de idéntico precepto constitucional'" (STC 319/1993, de 27 de octubre, FJ 2)".

En segundo lugar, la valoración por comparación debe ser analizada también porque, aunque no se cuestionase la constitucionalidad del marco legal, podría aportar un dato relevante a la hora de calibrar el coeficiente de localización al que se refiere el art. 23.1 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo. Este precepto dice lo siguiente, y lo transcribimos en la forma en que ha quedado después de que el Tribunal Constitucional, en la misma sentencia, haya anulado la mención "hasta un máximo del doble": "El valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan". Dado que no hay un límite del doble, la aportación de un valor por comparación puede ser un elemento de interés a la hora de establecer este coeficiente. Máxime cuando el propio Tribunal Constitucional deja claro que la eliminación del límite al coeficiente tiene como objetivo permitir el hallazgo del valor real del bien: "... la norma impugnada permite corregir al alza el valor obtenido por la capitalización real o potencial de la renta en función de factores objetivos de localización del terreno. No obstante, respecto de dichos factores, el art. 23.1 prevé un máximo o límite a la corrección de la valoración del suelo, que incorpora un tope máximo fijo que no se halla justificado, que puede resultar inadecuado para obtener en esos casos una valoración del bien ajustada a su valor real y que, en consecuencia, puede impedir una determinación de la indemnización acorde con la idea del proporcional equilibrio, razones por las cuales el inciso "hasta el máximo del doble" del párrafo tercero del art. 23.1 a) ha de reputarse contrario al art. 33.3 CE".

4.1.2. Tipo de capitalización aplicable tras la entrada en vigor de la modificación de la disposición final tercera de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.

Resumen de la doctrina: El TSJ establece que el nuevo tipo de capitalización introducido por la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras ha de entenderse aplicable a las valoraciones cuyo expediente de justiprecio se inicien a partir de la entrada en vigor de dicha Ley, es decir, del 1 de octubre de 2015, descartando su aplicación retroactiva. Entre otras: *Sentencia del TSJ CLM núm. 298, de 11 de junio de 2018, Recurso núm. 425 de 2016.*

Extracto de la Sentencia:

“FUNDAMENTOS DE DERECHO.

TERCERO.- La única cuestión que se plantea en el presente pleito es, como dice el Letrado de la Junta, estrictamente jurídica. En síntesis, lo que dice la parte actora es que la disposición transitoria tercera del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece el carácter retroactivo de las reglas de capitalización de rentas en suelo rural que se recogen en la disposición adicional séptima de dicho cuerpo legal, en cuyo apartado 1 dispone que " Para la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 36, se utilizará como tipo de capitalización el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración "; y ello en tanto en cuanto que la disposición transitoria tercera del mismo texto refundido dispone, también en su apartado 1, que "Las reglas de valoración contenidas en esta ley serán aplicables en todos los expedientes incluidos en su ámbito material de aplicación que se inicien a partir de la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo."

Por el contrario, el Jurado Regional de Valoraciones, a cuya fundamentación se remite el Letrado de la Junta, considera, en síntesis, que dicha disposición transitoria ha de entenderse en el sentido de que la nueva legislación urbanística, desde la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, basa el régimen de valoraciones del suelo en la situación en que el mismo se encuentre, rural o urbanizado, y que para dilucidar cuál sea el régimen jurídico aplicable ha de estarse a la fecha de inicio del expediente justiprecio, puesto que para que la propiedad y la beneficiaria, como partes integrantes de la pieza separada, puedan presentar sus respectivas hojas de aprecio en las que valorar los bienes o derechos objeto de expropiación, inexorablemente lo deberán hacer con arreglo a las normas de valoración vigentes en dicho momento (febrero de 2013), que son las que tienen como referencia cierta; y que dicha fecha es la que debe tener en cuenta el Jurado Regional a la hora de valorar y, en consecuencia, a la hora de aplicar las normas de valoración, que han de ser necesariamente las vigentes en dicho momento; y ello por mero sentido común y por aplicación del principio de seguridad jurídica contemplado en el art. 9.3 de la Constitución española de 1978.

Esta Sala comparte el criterio del Jurado Regional de Valoraciones. Efectivamente, la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, introdujo un nuevo régimen de valoraciones en el que, a diferencia de las legislaciones de sobre régimen urbanístico del suelo precedentes, la valoración del suelo no va a estar referida a la clasificación urbanística de los terrenos sino a la situación real -rural o urbanizado- en que los mismos se encuentren.

También a diferencia de otras leyes precedentes, la Ley 8/2007 estableció, en su disposición transitoria tercera, que las reglas de valoración en ella contenidas serían aplicables en todos los expedientes incluidos en su ámbito material de aplicación que se inicien a partir de su entrada en vigor. Dicha regla fue incluida, en la misma disposición transitoria tercera, en el Real Decreto Legislativo 2/2008, 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, se mantuvo en sus sucesivas modificaciones, y ha sido recogida, en esos mismos términos, Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, a que se refiere la demanda. La Ley 8/2007 preveía, como única excepción a dicha regla, los terrenos que en ese momento formases parte del suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados para los que el planeamiento haya establecido las condiciones para su desarrollo, los cuales se valorarían conforme a las reglas establecidas en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de 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 debiese entenderse referida la valoración no hubieran vencido ya los plazos para la ejecución del planeamiento o, si han vencido, sea por causa imputable a la Administración o a terceros. Pero dicha excepción que, como dijo la STS de 22 de septiembre de 2015 (recurso de casación 2135/2013), y hemos declarado nosotros también en recientes sentencias, es aplicable asimismo a los terrenos clasificados como suelo urbano pero no consolidados por la urbanización nosotros en recientes sentencias, quedará fuera de nuestro análisis puesto que no es cuestión discutida que los terrenos expropiados no tenían esa clasificación urbanística a la fecha de la entrada en vigor de la Ley de Suelo.

Pues bien, partiendo de esa regla general, que lógicamente no planteó ningún problema en el momento de la entrada en vigor de la Ley de Suelo, plantea ahora el problema que alega el demandante. Pero, a diferencia de éste, entendemos que la propia disposición transitoria tercera tanto del Real Decreto Legislativo 2/2008 como del actualmente vigente 7/2015 nos proporciona elementos suficientes para poder interpretar su significado y alcance en el momento en que ahora nos encontramos, los que, a su vez, han de ponerse en relación con el principio general de irretroactividad de las normas recogido en el art. 9.3 de la Constitución. Si observamos detenidamente la literalidad de la disposición transitoria vemos que la misma se refiere a "Las reglas de valoración contenidas en esta ley". Esas reglas de valoración no son otras que las que se contienen en el Título II, Capítulo V del nuevo texto refundido, denominado "Valoraciones", que comienza con el art. 34, y cuyo art. 35.1 a) 1. Dispone que "Cuando el suelo sea rural a los efectos de esta ley y de conformidad con lo dispuesto en la Disposición adicional séptima: a) Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración". Pues bien, en dicho precepto se dice que la regla para la valoración del suelo rural es la capitación de la renta anual, y se aclara que lo será " de conformidad con lo dispuesto en la Disposición adicional séptima ", en la que, como hemos visto, se incluye un nuevo método para el cálculo del tipo de capitalización que, a diferencia de los de la Ley 8/2007 y del texto refundido de 2008 (excepto en su última redacción), no se remite la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública, sino al valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración, lo que da lugar a resultados valorativos sensiblemente diferentes.

A la luz de dicho precepto, consideramos que la disposición transitoria tercera no puede entenderse si no se interpreta conjuntamente con el art. 35, que, como hemos visto, y a diferencia de las distintas redacciones del texto refundido de 2008, se remite a la disposición adicional séptima, es decir, al tipo de capitalización vinculado no al mercado secundario de la deuda pública sino a los datos publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del estado a 30 años.

En ese sentido ha de subrayarse que la disposición adicional séptima del nuevo texto refundido refunde, entre otras materias, el método introducido por disposición final tercera de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, y que ya se incluyó en la última modificación del texto refundido 2/2008. Dicha Ley entró en vigor al día siguiente al de su publicación en el BOE, es decir, el 1 de octubre de 2015 (se publicó en el BOE de 130 de septiembre), sin que en dicha Ley se previera efecto retroactivo alguno en relación con esa modificación legislativa.

Consecuencia de todo lo anterior es que el nuevo tipo de capitalización introducido por la Ley 37/2015 ha de entenderse aplicable a las valoraciones cuyo expediente de justiprecio se inicie a partir de la entrada en vigor de dicha Ley, es decir, del 1 de octubre de 2015.”

4.1.3. No retroactividad del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en relación con la aplicación de reglas de capitalización de rentas en suelo rural.

Resumen de la doctrina: El TSJ establece que la eficacia retroactiva del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, no puede alcanzar a las modificaciones legislativas que se han dictado con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 8/2007, concretamente, y por lo que se refiere a capitalización aplicable, a los terrenos en situación de rural. Consecuencia de todo lo anterior es que el nuevo tipo de capitalización introducido por la Ley 37/2015 ha de entenderse excluido de la aplicación retroactiva de las reglas de valoración del Real Decreto Legislativo 7/2015. Entre otras: **Sentencia del TSJ CLM núm. 105, de 20 de marzo de 2018, Recurso núm. 429 de 2016.** En el mismo sentido: **Sentencia del TSJ CLM núm. 201, de 19 de abril de 2018, Recurso núm. 426 de 2016; Sentencia del TSJ CLM núm. 338, de 3 de noviembre de 2017, Recurso núm. 428 de 2016; Sentencia del TSJ CLM núm. 332, de 25 de octubre de 2017, Recurso núm. 427 de 2016.**

Extracto de la Sentencia:

“FUNDAMENTOS DE DERECHO.

TERCERO. - Como puede apreciarse, la cuestión que se plantea en el presente pleito es, como dice el Letrado de la Junta, estrictamente jurídica. En síntesis, lo que dice la parte actora es que la disposición transitoria tercera del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece el carácter retroactivo de las reglas de capitalización de rentas en suelo rural que se recogen en la disposición adicional séptima de dicho cuerpo legal, en cuyo apartado 1 dispone que “Para la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 36, se utilizará como tipo de capitalización el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración”; y ello en tanto en cuanto que la disposición transitoria tercera del mismo texto refundido dispone, también en su apartado 1, que “Las reglas de valoración contenidas en esta ley serán aplicables en todos los expedientes incluidos en su ámbito material de aplicación que se inicien a partir de la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo”.

Por el contrario, el Jurado Regional de Valoraciones, a cuya fundamentación se remite el Letrado de la Junta, considera, en síntesis, que dicha disposición transitoria ha de entenderse en el sentido de que la nueva legislación urbanística, desde la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, basa el régimen de valoraciones del suelo en la situación en que el mismo se encuentre, rural o urbanizado, y que para dilucidar cuál sea el régimen jurídico aplicable ha de estarse a la fecha de inicio del expediente justiprecio, puesto que para que la propiedad y la beneficiaria, como partes integrantes de la pieza separada, puedan presentar sus respectivas hojas de aprecio en las que valorar los bienes o derechos objeto de expropiación, inexorablemente lo deberán hacer con arreglo a las normas de valoración vigentes en dicho momento (febrero de 2013), que son las que tienen como referencia cierta; y que dicha fecha es la que debe tener en cuenta el Jurado Regional a la hora de valorar y, en consecuencia, a la hora de aplicar las normas de valoración, que han de ser necesariamente las vigentes en dicho momento; y ello por mero sentido común y por aplicación del principio de seguridad jurídica contemplado en el art. 9.3 de la Constitución española de 1978.

Esta Sala comparte el criterio del Jurado Regional de Valoraciones, que hace suyo el Letrado de la Junta. Efectivamente, la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, introdujo un nuevo régimen de valoraciones en el que la valoración del suelo no va a estar referida a la clasificación urbanística de los terrenos sino a la situación –rural o urbanizado– en que los mismos se encuentren. A los nuevos criterios de valoración establecidos por la mencionada Ley y recogidos por los dos textos refundidos que hasta la fecha se han dictado para refundir las disposiciones vigentes en materia de suelo –y actualmente también de rehabilitación urbana–, el de 2008, con sus modificaciones, y el de 2015, es a lo que se refiere la disposición transitoria tercera del texto de 2015 que fundamenta el escrito de demanda, pues el mismo se remite a las reglas de valoración contenidas en dicha Ley, es decir, a los criterios de valoración del suelo, que no son otros que el de capitalización de rentas para el suelo en situación de rural, y el método residual estático para el suelo urbanizado. Esos nuevos criterios de valoración, que como decimos, se desvinculan de la clasificación urbanística de los terrenos para poner el acento en la situación real en que los terrenos se encuentren, son aplicables, según la disposición transitoria tercera, a todos los expedientes incluidos en su ámbito material de aplicación que se inicien a partir de la entrada en vigor de la Ley 8/2007, excluidos aquellos que formasen parte del suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados para los que el planeamiento hubiera establecido las condiciones para su desarrollo y que reúnan, cumulativamente, los restantes requisitos establecidos en el párrafo 2 de la Disposición Transitoria Tercera.

Partiendo de esa premisa, entendemos que cuanto la Transitoria Tercera del vigente texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana dice que las reglas de valoración contenidas en esta ley serán aplicables en todos los expedientes incluidos en su ámbito material de aplicación que se inicien a partir de la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, lo está haciendo al Título V, denominado “Valoraciones”, que comienza con el art. 34, cuyo párrafo primero, letra b), establece que “Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto: b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.”, a lo que añade, en su párrafo segundo, letra b), que “Las valoraciones se entienden referidas: b) Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta”.

A la luz de dicho precepto, consideramos que la Disposición Transitoria Tercera no puede entenderse si no se interpreta conjuntamente con el art. 34, que, como hemos visto, refiere las valoraciones, en la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado, lo que es incompatible con la aplicación retroactiva de las

sucesivas modificaciones que se han ido produciendo del tipo de capitalización aplicable para la capitalización de rentas en el suelo en estado rural, desde la entrada en vigor de la Ley 8/2007. Es decir, esa eficacia retroactiva de las reglas de valoración contenidas en “esta ley” no puede alcanzar a las novedades legislativas que se han dictado con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 8/2007. Concretamente, y por lo que se refiere a la cuestión aquí discutida, la relativa al tipo de capitalización aplicable para la valoración de los terrenos e situación de rural. En ese sentido ha de señalarse que la disposición adicional séptima del nuevo texto refundido refunde, entre otras materias, el método introducido por disposición final tercera de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, y que ya se incluyó en la última modificación del texto refundido 2/2008. Dicha Ley entró en vigor al día siguiente al de su publicación en el BOE, es decir, el 1 de octubre de 2015 (se publicó en el BOE de 130 de septiembre). Según dicha modificación el tipo de capitalización basado en “la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años”, que estuvo vigente hasta su entrada en vigor, fue sustituido por el basado en “el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración”, que es la regla que sigue el vigente texto refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. Regla cuya aplicación ha de entenderse referida a las valoraciones cuyos expedientes de justiprecio hayan sido iniciados a partir de la entrada en vigor de la Ley 37/2015, ya citada, sin que pueda aplicarse a expedientes anteriores por impedirlo el principio de seguridad jurídica.

De acogerse la interpretación de la parte recurrente el nuevo texto refundido, que rechazamos, además de que, como ya advirtió el Jurado Regional de Valoraciones, chocaría frontalmente con el principio de seguridad jurídica recogido en el art. 9.3 de la Constitución, excedería claramente el límite de la delegación, incurriendo en “ultra vires” al disponer la aplicación retroactiva de una reforma del tipo de capitalización que no estaba prevista en la Ley que lo estableció, lo que obligaría a plantear la cuestión de ilegalidad ante el Tribunal Supremo, de conformidad con el art. 27.1 de la LJCA.

Consecuencia de todo lo anterior es que el nuevo tipo de capitalización introducido por la Ley 37/2015 ha de entenderse excluido de la aplicación retroactiva de las reglas de valoración del Real Decreto Legislativo 7/2015.”

4.1.4. Aplicación en la tasa de capitalización del último tipo publicado y no el tipo medio.

Resumen de la doctrina: El TSJ sostiene, en relación con la aplicación de la tasa de capitalización que se establece en la disposición adicional séptima, que debe ser la establecida a la fecha de la valoración y no la media anual. Entre otras: **Sentencia del TSJ CLM núm. 68, de 21 de marzo de 2017, Recurso núm. 230 de 2015.**

Extracto de la Sentencia:

“FUNDAMENTOS DE DERECHO.

TERCERO.-

(...)

Hemos de acudir al tipo establecido a la fecha de valoración, que según la resolución del Jurado es de 10 de mayo de 2010, y no a la media anual que aplica el Jurado. A mayo de 2010 la Tasa de Capitalización publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años era del 2,368

%, según la documentación que se adjunta con la demanda y la resolución del Banco de España de 3-5-2010 (BOE de 4-5-2010). Aplicando dicha tasa a los valores admitidos por el Jurado sale un precio de 2,5456 que es el que se debe aplicar.”

4.1.5. Inconstitucionalidad del «hasta un máximo del doble» del art. 22.1 a), párrafo tercero, de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo y del art. 23.1 a), párrafo tercero, del texto refundido de la Ley de suelo, aprobado por Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio.

Resumen de la doctrina: El TSJ, tras la sentencia 141/2014 de 11 de septiembre en la que tras analizar el artículo 22.1 a) de la Ley del Suelo entendió su constitucional a excepción del inciso de "hasta el máximo del doble" cuya inconstitucionalidad y nulidad declaró, considera que se puede incrementar el justiprecio sin dicha limitación. Entre otras: *Sentencia del TSJ CLM núm. 9, de 18 de enero de 2016, Recurso núm. 750 de 2010*. En el mismo sentido: *Sentencia del TSJ CLM núm. 421, de 7 de mayo de 2015, Recurso núm. 526 de 2010; Sentencia del TSJ CLM núm. 355, de 17 de abril de 2015, Recurso núm. 558 de 2010*

Extracto de la Sentencia:

“FUNDAMENTOS DE DERECHO.

CUARTO.- Valoración del Suelo.

(...)

b) Posición del Tribunal.(...)

Después del planteamiento anterior, el Tribunal Constitucional dictó la sentencia 141/2014 de 11 de septiembre, en la que tras analizar el artículo 22.1 a) de la Ley del Suelo entendió que constitucional excepto el inciso de "hasta el máximo del doble", cuya inconstitucionalidad y nulidad declaró.

Con las premisas anteriores, y no estando constreñidos por la limitación que aplicó el Jurado y referíamos en el juicio de relevancia (el máximo del doble), consideramos que podemos incrementar el justiprecio hasta la cuantía que ofreció la beneficiaria para fincas cuyas características, de todo orden, las hacía prácticamente iguales, aceptando por tanto como justiprecio el solicitado como alternativa mínima por la propiedad de 8,99 €/m².”

4.1.6. Criterios de aplicación del factor de corrección “r2” en el tipo de capitalización previsto en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.

Resumen de la doctrina: El TSJ establece que el factor de corrección “r2” previsto para la capitalización de rentas en suelo rural no es de aplicación automática, sino solamente en el supuesto legalmente previsto; este es cuando el resultado de las valoraciones se aleje de forma significativa respecto de los precios de mercado del suelo rural sin expectativas urbanísticas. Habrá de estarse al caso concreto, analizar las circunstancias, fundamentación de los Jurados y pruebas aportadas para concluir, o no, que se da el supuesto anterior. Entre otras: *Sentencia del TSJ CLM núm. 268, de 28 de mayo de 2018, Recurso núm. 598 de 2016*.

Extracto de la Sentencia:**“FUNDAMENTOS DE DERECHO.**

TERCERO.- Sobre el factor de corrección reglamentario r2.

Consideración n Previa

El Tribunal se enfrenta por primera vez al debate sobre la aplicación o no de este factor de corrección, pues también es la primera que, vemos, existe controversia sobre su aplicación; el Jurado Regional de Valoraciones, en la resolución impugnada, no lo aplica y fundamenta el porqué, mientras que la parte recurrente pide que se aplique.

Por este motivo consideramos importante hacer un análisis específico sobre esta cuestión, teniendo en cuenta también que la opinión del Tribunal es mayoritaria pero no unánime, como lo demuestra el voto particular que se incorpora.

a) Normativa de aplicación:

Establece la DA 7ª del RDL 2/2008 de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo (vigente en 2014):

"1. Para la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 23, se utilizará como tipo de capitalización la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años.

2. Este tipo de capitalización podrá ser corregido aplicando a la referencia indicada en el apartado anterior un coeficiente corrector en función del tipo de cultivo, explotación o aprovechamiento del suelo, cuando el resultado de las valoraciones se aleje de forma significativa respecto de los precios de mercado del suelo rural sin expectativas urbanísticas. Los términos de dicha corrección se determinarán reglamentariamente" (negrita y subrayado nuestro).

Por otra parte, el artículo 12 del Reglamento de Valoraciones -Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo-, dice: "1. Los tipos de capitalización que se aplicarán en la valoración en suelo rural, de acuerdo con los usos y aprovechamientos de la explotación, serán los siguientes:

a) Como tipo de capitalización aplicable con carácter general, r1, se utilizará el establecido en el apartado 1 de la Disposición adicional séptima del texto refundido de la Ley de Suelo.

b) Cuando en el suelo rural se desarrollen actividades agropecuarias o forestales, se utilizará como tipo de capitalización, r2, el resultado de multiplicar el tipo de capitalización general r1 por el coeficiente corrector establecido en la tabla del Anexo I de este Reglamento según el tipo de cultivo o aprovechamiento." (negrita y subrayado nuestro).

Y en el ANEXO I se recogen los siguientes coeficientes correctores:

Tipo de cultivo o aprovechamiento Coeficiente corrector

Tierras labor secano y explotaciones cinegéticas extensivas 0,49

Tierras labor regadío 0,78

Hortalizas aire libre 0,78

Cultivos protegidos regadío 0,78

Frutales cítricos 0,61

Frutales no cítricos 0,72

Viñedo 0,59

Olivar 0,43

Platanera 0,75

Prados naturales secano 0,39

Prados naturales regadío 0,39

Pastizales 0,51

Otras explotaciones agropecuarias 0,64

Explotaciones forestales 0,58

b) Posibles interpretaciones sobre la aplicación de este factor de corrección r2.

Aplicación no automática.

Deriva de la Ley y del sentido gramatical del término verbal podrá, que se anuda a la concurrencia de la condición o supuesto que se expone a continuación:

"...cuando el resultado de las valoraciones se aleje de forma significativa respecto de los precios de mercado del suelo rural sin expectativas urbanísticas".

Ciertamente, esta aparente simplicidad interpretativa, no lo es tanto cuando tratamos de hallar lo que es o solos precios de mercado del suelo rural sin expectativas urbanísticas; ahora bien, una cosa es que exista dificultad, y otra que sea imposible su concreción, aproximación u obtención de referencia, para, a partir de esta dificultad, considerar que el facto r2 sería de aplicación automática.

Aplicación automática del factor r2.

Parte de la regulación reglamentaria y el empleo del término "...se utilizará como tipo de capitalización..."

Es la que se hace en la demanda sin mayor justificación. Es sabido que cuando menor es el tipo de capitalización mayor es el valor del suelo; concretamente, y para el suelo de labor seco, multiplicar por 0,49 (r2) supone incrementar en más del doble el valor final del suelo. Concretamente, aplicando sólo el r1 (1,514 % del Jurado), el valor del suelo de seco es para el Jurado de 1,3780 €/m2, y para la propiedad, aplicando sólo el r1 (2,07 %) de 1,15 €/m2

Tenemos que decir que el Jurado Regional lo ha aplicado de forma automática en otros casos y también sin motivación. Al igual que se ha aplicado en numerosos informes periciales judiciales o de parte; curiosamente cuando por aplicación de dicho factor r2 se obtenían valores por metro cuadrado aparentemente elevados y se preguntaba a los peritos si, en su opinión, dicho valor se acomodaba al de mercado, se respondía que no, pero que era el que resultaba en aplicación de los coeficientes aludidos. No parece que esta respuesta se acomode a la que pretende la DF 7ª

c) Posición de otros Tribunales sobre esta cuestión.

(...)

Mencionamos en el apartado anterior la posición, no ya mayoritaria, sin unánime, de los TSJ sobre cómo debe interpretarse la aplicación del factor de corrección r2. Son doce sentencias, aunque no las únicas. No hemos encontrado sentencias que lo hayan interpretado en el sentido de que el factor de corrección r2 se aplique automáticamente.

Al mismo tiempo en las citadas resoluciones se revisan acuerdos de justiprecio tanto de Jurados Regionales como Provinciales.

De las resoluciones indicadas se puede concluir:

a) El factor de corrección r2 no es de aplicación automática.

b) Sólo es de aplicación en el supuesto legalmente previsto: "...cuando el resultado de las valoraciones se aleje de forma significativa respecto de los precios de mercado del suelo rural sin expectativas urbanísticas"

c) Ha de estarse al caso concreto, analizar las circunstancias, fundamentación de los Jurados y prueba aportada para concluir, o no, que se da el supuesto de la letra anterior.

d) Postura del Tribunal sobre esta cuestión: Aplicación no automática, sino en función del caso concreto.

Consideramos acertada la interpretación que se hace por los TSJ indicados. De la citada interpretación obtenemos las conclusiones anteriores.

De la regulación de la DA 7ª se desprende, no tanto que pueda obtenerse de forma exacta un valor de mercado del suelo rural sin expectativas urbanísticas, pues si así fuera la norma lo recogería como método de valoración principal, y en este sentido el método de comparación de la anterior regulación perseguía esta finalidad, sino que la aplicación del r2 se lleve a cabo, cuando por la sola aplicación del factor r1, se obtenga un valor que sea notoria o claramente inferior, groseramente inferior podríamos decir, a los precios de mercado del suelo sin expectativas; y a esta referencia sí podemos llegar por algún que otro camino, como

lo ha hecho el Jurado; en este sentido, afirma el Jurado que el valor resultante no es inferior al que deriva de los precios medios obtenidos de referencias oficiales; concretamente de la publicación oficial del Servicio de Estadística del Ministerio de Agricultura realizada sobre la "Encuesta de precios de la Tierra.

El reglamento no contraviene la Ley si se interpreta sistemáticamente con ella; es decir, las disposiciones del Reglamento y Anexo sobre el r2 entran en juego si se da el supuesto, y sólo el supuesto, previsto en la Ley.

Ciertamente, de entender que es de aplicación automática y en todo caso, nos encontraríamos con una confrontación entre Ley y Reglamento de Desarrollo, lo que nos llevaría a plantear la ilegalidad de éste. Entendemos que no es preciso por la razón indicada.

Debemos añadir, que el Reglamento es casi cuatro años posterior a la Ley, y que ya ésta contenía la DA 7ª con una regulación igual a la actual. Si, a falta del Reglamento, era imposible aplicar la previsión legal, aun concurriendo el supuesto previsto en aquélla, la regulación reglamentaria no hace sino colmar y llenar la previsión legal; no de otra manera ha de entenderse la expresión "Los términos de dicha corrección se determinarán reglamentariamente".

e) Análisis en el caso de autos.

La resolución del Jurado Regional no aplica el coeficiente r2; y razona, a nuestro modo de ver, adecuadamente, por qué no lo hace.

En primer lugar, dice que la interpretación de los preceptos de aplicación que hacen los TSJ en diferentes sentencias abonan la idea de la necesidad de que se justifiquen las circunstancias previstas en la Ley; menciona sentencias de este TSJ en la que dice que no se ha aplicado; esto es cierto; pero hemos de puntualizar que no se aplicó por el hecho de que el Reglamento no había entrado en vigor; hasta este momento el Tribunal no ha tenido ocasión de pronunciarse sobre esta cuestión por no ser objeto de controversia o falta de vigencia del Reglamento de Valoraciones.

Menciona la Sentencia de Extremadura y de Andalucía antes indicadas.

En segundo lugar, el Jurado toma como referencia válida para determinar el precio medio de mercado del suelo rural a valorar, la que recoge la publicación oficial del Servicio de Estadística del Ministerio de Agricultura realizada sobre la "Encuesta de precios de la Tierra" como valor medio para esta Comunidad Autónoma de terreno, atendido al cultivo, explotación o aprovechamiento del mismo y para el año de referencia de la valoración ([http://www.Magrama.gob.es/es/estadística/tema/estadísticas-agrarias/economía/ encuesta-precios-de-la-tierra](http://www.Magrama.gob.es/es/estadística/tema/estadísticas-agrarias/economía/encuesta-precios-de-la-tierra)).

Para aquéllos cultivos o aprovechamientos para los que la citada publicación no recoja un valor medio que sirva de referencia, el Jurado propondrá un precio basado en referencias oficiales, mediante un informe razonado que se adjuntará a la valoración realizada por el mismo.

Dado que el valor de suelo obtenido por el tipo de capitalización r1 no está por debajo de los reflejados en dicha publicación oficial, se considera que carece de fundamento la aplicación del coeficiente corrector r2 en la presente valoración.

En la demanda, como decíamos la parte actora aplica automáticamente el factor r2, sin refutar o combatir en modo alguno la decisión y motivación del Jurado en este aspecto.

Se ha practicado en autos prueba pericial judicial a cargo de la Ingeniero Agrónomo Dña. Catalina, que sí aplica el factor r2, aunque sin explicar por qué. Lo hace de modo automático, siendo consciente de que el Jurado no lo ha aplicado.

En el acto de ratificación del informe pericial, el Letrado de la parte actora, consciente de la importancia de que la perito justificara la aplicación del factor r2, interroga a la misma para que lo explique, contestando que lo hace por la situación de las parcelas, "al lado de una zona urbanizada y relativamente cerca del caso urbano".

Pero esta motivación no es sino una clara referencia a lo que siempre hemos llamado "EXPECTATIVAS URBANÍSTICAS", y que está expresamente excluida en la DA 7ª como circunstancia a considerar para incrementar el valor del suelo.

En definitiva y como conclusión, en este caso, no se ha presentado prueba hábil bastante que desvirtúe los razonamientos del Jurado. Por esta razón no procede la aplicación de este factor de corrección."

4.2. Valoración del suelo en estado urbanizado.

4.2.1. Condición de suelo urbanizado: Integración de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios y en la malla urbana.

Resumen de la doctrina: La jurisprudencia del Tribunal Supremo viene exigiendo para que unos terrenos puedan ser considerados como suelo urbanizado que los mismos estén integrados de forma legal y efectiva en la red de dotaciones propios del núcleo de población y en la "malla urbana". Entre otras: **Sentencia del TSJ CLM núm. 349, de 14 de noviembre de 2017, Recurso núm. 286 de 2016.** En el mismo sentido: **Sentencia del TSJ CLM núm. 451, de 11 de octubre de 2018, Recurso núm. 284 de 2016.**

Extracto de la Sentencia:

"FUNDAMENTOS DE DERECHO.

TERCERO.- Valoración de los terrenos expropiados.

(...)

Y ese es precisamente, como ya hemos señalado, el fundamento de la Ley 8/2007. Con independencia de la clasificación urbanística que el planeamiento de aplicación haya dado a unos terrenos en concreto, a efectos de su valoración lo que interesa es la situación básica en que los mismos se encuentren de acuerdo con los criterios que la propia Ley establece, de modo que todos los terrenos del término municipal han de incluirse en una de estas dos situaciones: la de suelo rural o la de suelo urbanizado. Y ello con independencia, insistimos, de la clasificación urbanística de los terrenos, que tendrá relevancia a otros efectos pero no a los de la nueva legislación de Suelo, y concretamente, en lo que aquí nos interesa, para las valoraciones.

Para resolver la cuestión capital que se plantea en la demanda, hemos de partir del concepto de suelo urbanizado. A ello se refiere en el art. 12.3 del Real Decreto Legislativo 2/2008, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, que dispone lo siguiente:

"Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población. Se entenderá que así ocurre cuando las parcelas, estén o no edificadas, cuenten con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística o puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento.

Al establecer las dotaciones y los servicios a que se refiere el párrafo anterior, la legislación urbanística podrá considerar las peculiaridades de los núcleos tradicionales legalmente asentados en el medio rural".

Interpretando dicho precepto, la STS de 20 de julio de 2015 (recurso de casación 2332/2013), ha señalado que " Lo que exige el artículo 12.3 en su redacción originaria es que el suelo se halle "... integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios del núcleo de población", esto es, conforme se dice en la nueva redacción con mayor precisión, que el suelo se encuentre "... legalmente integrado en una malla urbana conformada por una

red de viales, dotaciones y parcelas propias del núcleo o asentamiento de población del que forma parte" (...)".

Sabido es que el art. 12.3 del Real Decreto Legislativo 2/2008, cuando dice que se encuentra en la situación de suelo urbanizado el integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población cuentan con las dotaciones, y que se entenderá que así ocurre cuando las parcelas, estén o no edificadas, cuenten con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística, se está remitiendo a lo que al efecto se disponga por la legislación autonómica, que es la que ostenta la competencia exclusiva en materia de urbanismo (...).

d) El requisito de la integración de los terrenos en la "malla urbana".

Además de los anteriores requisitos, el art. 12.3 del Real Decreto Legislativo 2/2008, exige, para que los terrenos puedan ser considerados como suelo urbanizado, que estén los terrenos estén legalmente integrados en la malla urbana, " conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte".

La jurisprudencia viene exigiendo para que unos terrenos puedan ser considerados como suelo urbano, que los mismos estén integrados en la "malla urbana". En relación con la integración de los terrenos en una malla urbana, ha de señalarse, como lo hace el Tribunal Supremo en la STS de 25 de febrero de 2016 (recurso de casación 2754/2014), que nuestra jurisprudencia, ha concluido que " la mera existencia en una parcela de los servicios urbanísticos exigidos en el artículo 78 de la Ley del Suelo no es suficiente para su clasificación como suelo urbano si aquella no se encuentra enclavada en la malla urbana. Se trata así de evitar el crecimiento del suelo urbano por la sola circunstancia de su proximidad al que ya lo es, pero con exoneración a los propietarios de las cargas que impone el proceso de transformación de los suelos urbanizables " (Sentencias de 3 de febrero y 15 de noviembre de 2003). Por su parte, en la Sentencia de 7 de julio de 2003 se recordaba el requisito de la suficiencia de los servicios urbanísticos para que los terrenos puedan ser considerados como suelo urbano, criterio que, junto con el de la inserción de los terrenos en la malla urbana, principio recogido expresamente en la Exposición de Motivos de la Ley de Reforma de 2 de mayo de 1975, han venido marcando la jurisprudencia del Tribunal Supremo en orden a la clasificación del suelo urbano, de modo que cuando los servicios no son suficientes para la edificación que haya de construirse, o siéndolo no estén insertos en la referida malla urbana, el Tribunal Supremo viene negando a tales terrenos la consideración de suelo urbano. En esa línea incide, además, la Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de junio de 2003 que señala que " si no cuenta con esos servicios un terreno no puede ser clasificado como suelo urbano, pero aun contando con ellos tampoco si, además, el terreno no se encuentra encuadrado dentro de la malla urbana, elemento que esta Sala pondera constantemente a fin de evitar el crecimiento incontrolado del suelo urbano con base en el simple criterio de su proximidad a los servicios ya establecidos por el esfuerzo urbanizador ajeno (sentencias de 16 de abril de 2001 , 17 de septiembre y 7 de junio de 1999 , y las que en esta última se citan) ".

Por otro lado, la Sentencia del TS de 25 de julio de 2013 nos recuerda, a la vez, que el Tribunal Supremo (Sentencias de 21 de Julio de 1997, 6 de Marzo de 1997, 18 de Diciembre de 1997 y 13 de Mayo de 1998, entre otras), concluye que "no es ni siquiera bastante para que un terreno sea clasificado como urbano que tenga los servicios requeridos legalmente, pues en todo caso es necesario que el terreno se encuentre en la malla urbana, o, lo que es lo mismo, que un terreno que se encuentra aislado de toda urbanización no merece la clasificación de urbano por más que ocasionalmente tenga los servicios urbanísticos a pie de parcela, es decir, los tenga porque pasen por allí casualmente y no porque la acción urbanizadora haya llegado a ella misma (Sentencias de este Tribunal Supremo de 14 de Marzo de 1993 , 23 de Noviembre de 1993, 3 de Octubre de 1995 , 2 de Octubre de 1995 y 7 de Marzo de 1995 , etc.). Y esto es lo que aquí ocurre. Aunque el terreno tuviera los servicios urbanísticos ello no es suficiente para merecer la clasificación, porque conforme a lo dicho,

no se encuentra en la malla urbana" (Sentencias de 4 de Febrero de 1999 y 13 de Mayo de 1998). También sobre el requisito de integración en malla urbana de la ciudad, las STS de 29 de abril de 2011, RC 3857/2007 y de 21 de julio de 2011, RC 3282/2007.

A lo que haya de entenderse por malla urbana se ha referido en numerosas ocasiones la jurisprudencia. Así, en la STS de fecha de 23 de diciembre de 2004, siguiendo la anterior de 7 de junio de 1999, se señalaba la necesidad de que: "(...) exista una urbanización básica constituida por unas vías perimetrales y unas redes de suministro de agua y energía eléctrica y de saneamiento de que puedan servirse los terrenos y que éstos, por su situación, no estén completamente desligados del entramado urbanístico ya existente".

4.2.2. Condición de suelo urbanizado: debe haber finalizado el proceso de urbanización.

Resumen de la doctrina: El TSJ, acogiendo la jurisprudencia del Tribunal Supremo, establece que no se alcanza la consideración de suelo urbanizado hasta que se haya concluido el proceso de urbanización. Entre otras: **Sentencia del TSJ CLM núm. 332, de 29 de junio de 2018, Recurso núm. 256 de 2016.** En el mismo sentido: **Sentencia del TSJ CLM núm. 349, de 14 de noviembre de 2017, Recurso núm. 286 de 2016.**

Extracto de la Sentencia:

"FUNDAMENTOS DE DERECHO.

CUARTO.-

(...)

La jurisprudencia ha tenido ocasión de pronunciarse ya, en numerosas ocasiones, acerca de los requisitos que ha de reunir un terreno para que pueda ser valorado como suelo urbanizado. Entre los distintos pronunciamientos que se han dictado en aplicación del mencionado RDL, que ponen el acento en que los terrenos cuenten con todas las dotaciones y servicios exigibles por la legislación urbanística, así como que los terrenos se encuentre integrados en la malla urbana, se encuentra la STS de 16 de Octubre de 2015, en la que se señala que "(...) tan solo puede valorarse como suelo urbanizado el que se integra de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población, contando "con todas las dotaciones y servicios requeridos por la legislación urbanística sino puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento". De ahí que no se alcanza la consideración de suelo urbanizado hasta que se ha concluido el proceso de urbanización." Sentencia cuya doctrina ha sido recogida por otras posteriores.

Es decir, la jurisprudencia exige que para que pueda hablarse de suelo urbanizado ha de haber concluido el proceso de urbanización. Es desde la perspectiva del nuevo régimen jurídico sobre de lo que ha de entenderse por situación de suelo rural, y del criterio jurisprudencial que parte de que no se alcanza la consideración de suelo urbanizado hasta que se ha concluido el proceso de urbanización, así como de la necesidad que los terrenos se encuentren incluidos en la malla urbana, desde la que ha de analizarse la prueba practicada en el procedimiento.

Es de señalar que, si bien el requisito de la integración en la malla urbana es explícito tras la modificación operada en el art. 3 del TR08 por el apartado 4 por la disposición final 12.7 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, con vigencia a partir del 28 de junio de 2013, la jurisprudencia venía exigiéndolo incluso con anterioridad a la reforma, como es de ver en la STS de 20 de julio de 2015 (recurso de casación 2734/2013), y las que en ella se citan, o en la de 5 de febrero de 2016 (recurso de casación 1393/2014), donde se exige incluso en el

suelo clasificado formalmente como urbano, debiendo valorarse e en nuestro caso los terrenos como suelo en situación de rural."

4.2.3. Método residual objetivo (V.P.O. con uso residencial).

Resumen de la doctrina: El TSJ, siguiendo la doctrina del Tribunal Supremo, establece que valoración por el método residual estático debe estar fundado en valores de mercado y si no se disponga de fuentes fiables que permitan obtener el precio de mercado del producto inmobiliario, antes de utilizar cifras meramente especulativas, resulta más adecuado valerse de los índices objetivos fijados oficialmente para las viviendas de protección oficial. Es decir la valoración por el método residual estático debe partir de precios reales de venta de vivienda libre, y si no se encuentran testigos confiables, entonces debe pasarse a aplicar el método fundado en el precio máximo de V.P.O., también denominado "método objetivo", que se basa los criterios del Real Decreto 3148/1978, de 10 de diciembre. Entre otras: *Sentencia del TSJ CLM núm. 238, de 8 de mayo de 2018, Recurso núm. 436 de 2016.*

Extracto de la Sentencia:

"FUNDAMENTOS DE DERECHO.

CUARTO.- Consideración injusta y errónea del valor en venta del inmueble a construir como V.P.O. Incongruencia entre consideración de precio de venta como V.P.O. y consideración del precio de construcción de las mismas como viviendas de lujo y "alto standing".

(...)

Recordemos, siguiendo reiterada Jurisprudencia, que la aplicación del método residual fundado en valores de mercado ha de apoyarse en la acreditación de la certeza y seguridad de los mismos, y que cuando se trata de suelo urbanizable y no se disponga de fuentes fiables que permitan obtener el precio de mercado del producto inmobiliario, antes de utilizar cifras meramente especulativas, resulta más adecuado valerse de los índices objetivos fijados oficialmente para las viviendas de protección oficial (STS de 3 de julio de 2012-recurso 3463/2009-, 7 de julio de 2014 -recurso 4431/2011-, 15 de septiembre de 2014-recurso 1860/2013-, 22 de noviembre de 2017 -recurso 1566/2016- y 22 de marzo de 2018- recurso 3137/2016).

En relación con el método de valoración empleado por la Ponente del Jurado, esta sala y Sección ha señalado, en sentencias de 24 de octubre de 2013 (recurso 55/2009) y 26 de mayo de 2014 (recurso 656/2010), que "En cualquier caso, el perito utiliza para valorar un método objetivo innumerables veces ratificado como correcto por el Tribunal Supremo, y por esta misma Sala siguiendo al alto tribunal, para este tipo de casos en que hay que valorar el suelo "como urbanizable programado", y aplicado por los tribunales incluso en ausencia de un dictamen pericial, pues parte de valores objetivos y conocidos de VPO, aplica criterios legales y sólo depende de poseer un dato aceptable sobre aprovechamiento. Tal y como ha manifestado constante doctrina jurisprudencial (Sentencias del Tribunal Supremo, entre otras muchas, de 23 de mayo de 2000 y 20 de enero de 1998 dicho método resulta idóneo cuando los datos de partida no ofrecen la certeza suficiente para acudir al método de valoración residual, y el Tribunal Supremo ha declarado el método aceptable incluso bajo la vigencia de la Ley 6/1998 (véase la reciente sentencia de 18 de enero de 2005, entre otras, relativa a las expropiaciones realizadas para las obras de ampliación del aeropuerto de Madrid). Por otro lado, este método se ha aplicado habitualmente en los casos del suelo urbanizable o que debe ser valorado como tal, como es el caso de autos (v. gr. sentencias del

Tribunal Supremo de 24 de febrero de 2003, 14 de febrero de 2003, 9 de junio de 2001, 28 de abril de 2001, 15 de marzo de 1997, 24 de enero, 4 de abril, 18 de mayo, 10 de julio, 29 de octubre, 19 de noviembre, 15 y 28 de diciembre de 1998, 1 de abril, 16, 18 y 22 de mayo, 1 de julio, 30 de septiembre y 6 de noviembre de 2000 y 10 de febrero de 2001).

La sentencia del Tribunal Supremo de 14 de febrero de 2003 ofrece un condensado resumen de este proceso de valoración:

"...partiendo de los valores de metro cuadrado de viviendas de protección oficial en Mislata en noviembre del año 1990, fecha en que se inicia el expediente de justiprecio, con arreglo a los criterios del Real Decreto 3148/1978 y, por tanto, el valor será el que resulte de multiplicar tal cifra por 0,15, porcentaje que la jurisprudencia viene estimando aplicable en concepto de repercusión del suelo, por 0,80 para convertir metros cuadrados construidos en metros cuadrados útiles, por 0,90 para aplicar el 10% de cesiones obligatorias y por el aprovechamiento de las parcelas más representativas del entorno en Mislata, incrementando la cantidad resultante en el 5% de premio de afección".

En ese misma sentencia hemos declarado, siguiendo también una reiterada doctrina del Tribunal Supremo, y en coincidencia con lo solicitado por la parte actora, que no procede efectuar deducción adicional de gastos de urbanización (entre otras muchas, STS de 1 de abril de 2000, recurso núm. 310/1996, donde se declara que "el valor de repercusión del suelo calculado en un 15% del precio de venta de metros útiles de viviendas de protección oficial de acuerdo con el artículo 2 del Decreto 3148/1978 incluye los costes de urbanización, pues como en dicha sentencia se explica, al establecer el Decreto 3148/1978 que el valor de los terrenos, sumado al total importe del presupuesto de obra de urbanización, no podrá exceder del 15% de la cifra que resulte de multiplicar el precio de venta del m² de superficie útil por la superficie útil de las viviendas y demás edificaciones protegibles, presupone que ésta se construye sobre un suelo urbanizado y así en el porcentaje de repercusión del suelo del 15% se incluyen ya los costes de urbanización; por ello si dichos gastos de urbanización se dedujeran del valor de repercusión del suelo el precio se vería reducido en una cifra irreal por no haberse obtenido el valor de repercusión mediante el empleo del método residual, sino a través de un porcentaje tasado en el que se incluyen aquellos costes, de manera que en estos casos entendemos que el valor de repercusión es del 15% incluido los gastos de urbanización".

En el caso de autos, el coeficiente del 0,90 sería también aplicable bajo la vigencia de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, pues su artículo 14.2. establece, en suelo urbano, la cesión del 10 % del aprovechamiento."

En el presente caso nos encontraríamos precisamente en el supuesto examinado por el Tribunal Supremo pues, como ya hemos visto, los datos de partida de que parte el informe del Sr. Abilio no ofrecen la certeza suficiente para acudir al método de valoración residual, al estar basado el estudio de mercado únicamente en su apreciación personal, no contrastada.

Es cierto, por otra parte, que, como se dice por la parte demandante, el método aplicado por el Jurado, en la forma en que lo aplica, contradice la doctrina del Tribunal Supremo en la materia, según la cual el método residual estático debe partir de precios reales de venta de vivienda libre, y si no se encuentran testigos confiables, entonces debe pasarse a aplicar el método basado en la viviendas de protección oficial (VPO), pero dicho método es el denominado "método objetivo" que se basa los criterios del Real Decreto Real Decreto 3148/1978, de 10 de diciembre, y no, como aplica el Jurado, el método residual estático ordinario pero partiendo del valor en venta de VPO, pues ello provoca evidentes distorsiones de valor."

4.2.4. Valoración del aprovechamiento urbanístico: delimitación del ámbito espacial homogéneo.

Resumen de la doctrina: El TSJ explica que en la consideración de cuál debe ser el ámbito espacial homogéneo la norma quiere aplicar la edificabilidad que habría sido de más probable asignación a la parcela si no se hubiera destinado a dotación pública o sistema general. Entre otras: *Sentencia del TSJ CLM núm. 337, de 3 de noviembre de 2017, Recurso núm. 362 de 2015*. En el mismo sentido: *Sentencia del TSJ CLM núm. 334, de 26 de octubre de 2017, Recursos 46 y 54 acumulados de 2015*.

Extracto de la Sentencia:

“FUNDAMENTOS DE DERECHO.

CUARTO.- Edificabilidad aplicable.

De acuerdo con el art. 22 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, el valor unitario se obtiene multiplicando el valor de repercusión del suelo (VRS) por la edificabilidad o aprovechamiento a tener en cuenta. Aunque suponga una cierta alteración del orden lógico del cálculo del valor, trataremos en primer lugar la cuestión de la edificabilidad, porque lo que aquí digamos nos puede servir después para reflexiones posteriores.

Al estar dedicado el terreno a zona verde, es claro que el planeamiento no le asigna ninguna edificabilidad o aprovechamiento lucrativo. Para tales casos el art. 24 del TRLS 2008 dispone que “Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido”. En desarrollo de esta norma, el RD 1492/2011 dice en su art. 20 que “A tales efectos, se entiende por ámbito espacial homogéneo, la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de unos concretos parámetros jurídico-urbanísticos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilite la aplicación de una normativa propia para su desarrollo”; mientras que el art. 21 establece la fórmula de cálculo de la edificabilidad media de dicho ámbito.

Así pues resulta esencial definir cuál sea en el caso de autos el “ámbito espacial homogéneo” respecto del que se calcule la “edificabilidad media”. Ahora bien, como vamos a ver, las dificultades para hacer tal cosa con estricta sujeción a la dicción legal son en este caso poco menos que insalvables, y han dado lugar a la aportación de variadas soluciones, ninguna de las cuales respeta por completo todas las partes de la definición normativa. Las exponemos a continuación:

(...)

Llegados a este punto podemos decir que las discrepancias entre las partes, Jurado y peritos no derivan solo del natural conflicto de intereses que anida en cualquier pleito, sino de una realidad objetiva, cual es la de que estamos tratando de aplicar una norma a un supuesto que, por las circunstancias urbanísticas de la parcela, presenta extraordinarias dificultades para encajar en sus previsiones.

Pues bien, si se atiende no ya a la letra, sino al espíritu y finalidad de los artículos 24 del TRLS 2008 y 20 del RD 1492/2011, veremos que su finalidad esencial es la de que un suelo a expropiar, que no tiene edificabilidad asignada por estar destinado a dotación pública o sistema general, pueda ser valorado de alguna forma, asignándole a tal efecto una edificabilidad hipotética a los meros efectos de tal valoración; pues no sería admisible que

un solo propietario soportase a coste cero la implantación de dotaciones públicas y sistemas generales.

En esa asignación de edificabilidad hipotética, la norma pretende fijar parámetros reglados y estrictos; y así establece una referencia a la edificabilidad que, de haberla tenido, habría sido asignada a la parcela, a saber: la propia del ámbito en que estuviera incluida. Y así, aunque en este caso, no existe esa inclusión formal, debemos retener la idea de que la norma quiere aplicar la edificabilidad que habría sido de más probable asignación a la parcela si no se hubiera destinado a dotación pública o sistema general.

Y son los técnicos del SATM quienes en la realización de esta hipótesis resultan completamente convincentes con sus argumentos, a juicio de la Sala. Nos remitimos a la exposición ya desarrollada anteriormente. Sin perjuicio de que el criterio discrepa, como todos los demás, de la aplicación literal de la norma, el informe demuestra convincentemente que el aprovechamiento más probable de la parcela, de haberlo tenido, y más homogéneo con la zona en que se desarrolló, es la de los sectores de suelo urbanizable de la misma. Que el suelo sea urbano en este caso –curiosamente, como dicen los técnicos- no es razón bastante para negar que los terrenos de esta zona norte del castillo que se desarrollaron urbanísticamente a la vez que se calificaron como zona verde los terrenos a expropiar, constituyen la comparación más precisa y homogénea; pues la similitud de ser urbanos que los terrenos puedan tener con otros también urbanos queda desvirtuada por el hecho de que los momentos y forma de desarrollo de cada uno fueron tan diversos que no es posible apreciar homogeneidad ni sustentar debidamente que los propietarios del suelo expropiado podrían haber llegado a obtener las mismas edificabilidades en caso de no haberse destinado sus terrenos a zona verde.”

4.3. Aplicación de la disposición transitoria tercera del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo.

4.3.1. Delimitación del concepto “ámbitos delimitados para los que el planeamiento haya establecido condiciones para su desarrollo”.

Resumen de la doctrina: El TSJ delimita el concepto “ámbitos delimitados para los que el planeamiento haya establecido condiciones para su desarrollo” exigido para la aplicación de la disposición transitoria tercera del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo, en el sentido en el que “ámbito delimitado” se refiere al suelo que se encuentre incluido dentro de una unidad de actuación y “condiciones establecidas para su desarrollo” al establecimiento de su carácter, condiciones de diseño espacial, tipología de edificación, densidad, edificabilidad, uso principal y compatibles, y conexiones varias señaladas en el plano de ordenación. Entre otras: *Sentencia del TSJ CLM núm. 321, de 29 de septiembre de 2017, Recurso núm. 34 de 2015.*

Extracto de la Sentencia:

“FUNDAMENTOS DE DERECHO.

CUARTO.- La posible aplicación de la DT 3ª del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo.

(...)

d) El concepto de “ámbitos delimitados para los que el planeamiento haya establecido las condiciones para su desarrollo”

Aunque el Jurado no entra en esta cuestión, es de destacar que la DT 3ª exige que el suelo urbanizable (en nuestro caso urbano consolidado, como hemos dicho) esté en ámbitos delimitados para los que el planeamiento haya establecido las condiciones para su desarrollo, en alusión a lo que vino considerándose suelo urbanizable programado. Hay que averiguar si en el caso de autos el suelo urbano no consolidado puede entenderse que esté en un ámbito delimitado para el que el planeamiento haya establecido las condiciones para su desarrollo.

Desde luego, el suelo está en un “ámbito delimitado”. Basta con examinar el informe municipal obrante al folio 108 para ver que el suelo está “...dentro de una unidad de actuación, UE.05”. Así pues, el suelo está delimitado en una Unidad de Actuación que es en concreto la Unidad de Ejecución 05.

En cuanto a que estén establecidas las condiciones para su desarrollo, la respuesta también es positiva. En primer lugar, hay que decir que la misma sentencia del Tribunal Supremo que acabamos de citar aclara que este suelo, por definición, cumple con el criterio de la DT 3ª: (...)

Además, en el caso de autos queda claro a la vista de que el suelo está incluido en una Unidad de Ejecución perfectamente delimitada y con los criterios de desarrollo establecidos en la ficha que obra al folio 75 y el plazo de ejecución que luego veremos. La previsión de un Estudio de Detalle no altera la conclusión a la vista de la finalidad del mismo según la ficha mencionada y de su carácter esencialmente interpretativo (sentencia del Tribunal Supremo De 28 de noviembre de 1995). Ya en la sentencia dictada en el recurso contencioso-administrativo 264/2015 hicimos cita de la de 17 de mayo de 2016 (cas. 3477/2014) para concluir que las “condiciones establecidas para su desarrollo” aluden al establecimiento de su carácter, condiciones de diseño espacial (en el caso de la sentencia del Tribunal Supremo incluso pendiente de un PP en este punto), tipología de edificación, densidad, edificabilidad, uso principal y compatibles, y conexiones viarias señaladas en el plano de ordenación. En el caso de autos la ficha ya mencionada establece que la UE.05 “Equipamientos Públicos”, delimitada perfectamente en los planos de las NNS (ver folio 73 del expediente), tiene una superficie bruta de 40.168 m²; no se establece densidad residencial porque el destino no es residencial, la edificabilidad va fijada según la Ordenanza Lucrativa, no tiene cesiones, se desarrollará con un estudio de detalle (para alineaciones de las vías, cuya anchura se establece, y ordenación de volúmenes) y un proyecto de urbanización, el sistema de actuación será la expropiación y habrá una zona verde de 20.000 m². De modo que están establecidas las condiciones para su desarrollo.”

4.3.2. Aplicación de la disposición transitoria tercera del Real Decreto Legislativo 2/2008 al suelo urbano no consolidado.

Resumen de la doctrina: El TSJ aplica la disposición transitoria tercera del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo al suelo urbano no consolidado, desarrollando el resto de condiciones para su aplicación. *Sentencia del TSJ CLM núm. 321, de 29 de septiembre de 2017, Recurso núm. 34 de 2015.*

Extracto de la Sentencia:

“FUNDAMENTOS DE DERECHO.

CUARTO.- La posible aplicación de la DT 3ª del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo.

(...)

c) La DT 3ª y el suelo urbano no consolidado.

Ya dijimos que el Jurado rechazó en primer término la posibilidad de aplicación al suelo de la DT 3ª porque la misma alude al suelo "urbanizable", y no al "urbano no consolidado".

El caso de este tipo de suelo es peculiar, porque aunque, al no ser urbanizable, parece en principio que no cabría su inclusión en el ámbito de la DT 3ª, lo cierto es que se trata de un suelo más valioso y digno de protección que el propio suelo urbanizable; sin embargo, al ser su característica que la urbanización no está completamente consolidada, resulta que la aplicación de las normas del Real Decreto Legislativo 2/2008 conducirían a valorarlo como "en situación de rural"; siendo paradójico que el suelo urbanizable reciba una protección frente a tal eventualidad a través de la DT 3ª, y no el suelo urbano no consolidado, que, como decimos, es de mayor rango y valor que el urbanizable.

Es por ello que la posición que mantiene el Jurado, de exclusión sin más razonamientos del suelo no consolidado del ámbito de la DT 3ª, ha sido superada francamente por la doctrina del Tribunal Supremo en la materia, que en su sentencia de 22 de septiembre de 2015 (recurso 2135/2013) señala lo siguiente:

"De lo expuesto ha de concluirse que la primera de las conclusiones a que se pretende llegar por la defensa de los recurrentes debe ser rechazadas porque conforme a la nueva regulación no cabe asimilar suelo urbano con urbanizado cuando, en los supuestos excepcionales como aquí sucede, el suelo urbano carece de los servicios propios del mismo y no se integra en la malla urbana. Ello comporta que no puede valorarse -en su caso solo la finca...- como suelo urbanizado.

Pese a lo antes concluido queda por examinar el segundo de los argumentos que se hacen por la defensa de los expropiados, es decir, si esa clasificación, cuando menos, hace aplicable al suelo clasificado como urbano pero no urbanizado la regla de valoración contenida en la Disposición Transitoria Tercera, párrafo segundo, del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

Es necesario partir de que el mencionado precepto establece que "los terrenos que, a la entrada en vigor de aquella -Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo -, formen parte del suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados para los que el planeamiento haya establecido las condiciones para su desarrollo, se valorarán conforme a las reglas establecidas en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de 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."

Como con cierta lógica se razona en el recurso por la defensa de los expropiados, es cierto que el precepto se refiere al suelo urbanizable e impone para los terrenos a que se refiere, su inclusión en ámbito ya delimitados para su desarrollo. Es decir, no se refiere al suelo urbano y es lógico que no lo haga porque el suelo urbano se caracteriza, con carácter general, por estar ya integrado en la malla urbana y, por tanto, su consideración como urbanizado sería obligada con las definiciones que el mismo Texto Refundido hace; sin embargo, al desvincular el Legislador las definiciones con independencia de su clasificación urbanística, puede generarse supuestos, ciertamente anormales, en que existan terrenos no integrados en la malla urbana y sin embargo, por decisiones del planificador se clasifiquen como urbanos.

A la vista de lo expuesto no puede negarse la lógica de la argumentación que se hace en el recurso. En efecto, carecería de toda lógica, y el Derecho debe rechazar la interpretación contraria a ella, que el Legislador haya querido darle un trato privilegiado al suelo urbanizable que a la entrada en vigor de la nueva normativa estuviera sectorizado o "activado", en terminología de nuestra doctrina, -en puridad de principio ese tipo de suelo a que se refiere la transitoria debería valorarse como suelo rural, en el sistema del Texto Refundido-, en tanto que le negase ese régimen transitorio al suelo ya clasificado, al mismo

momento, como urbano; cuando este tipo de suelo tiene mayor contenido o consolidación de derecho a la transformación urbanísticas que aquel. Es cierto que el precepto sólo se refiere al urbanizable sectorizado sin mención alguna al urbano, pero no es menos cierto que, como antes se ha dicho, la posibilidad del suelo urbano que no pueda ser considerado como urbanizado y valorarse como tal conforme a la nueva normativa, es algo anormal porque, insistimos, el suelo urbano es, en principio y como regla general, el que tiene los presupuestos del suelo urbanizado”.

Por consiguiente, por razón del tipo de suelo la DT 3ª sí es aplicable, pues cuando entró en vigor la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo el suelo tenía la condición de suelo urbano no consolidado.”

5. Valoración de otros bienes y derechos afectados.

5.1. Valoración de edificaciones en suelo rural. Acreditación de hecho alegado frente a lo acreditado en acta previa.

Resumen de la doctrina: El TSJ estima la procedencia de la valoración e indemnización de las edificaciones, construcciones e instalaciones que existían en el suelo rural, y entiende acreditado la realidad de un hecho alegado por cualquier medio de prueba admitido en derecho. Entre otras: ***Sentencia del TSJ CLM núm. 674, de 13 de julio de 2015, Recurso núm. 593 de 2012.***

Extracto de la Sentencia:

“FUNDAMENTOS DE DERECHO.

SEGUNDO.- Pues bien, en primer lugar y en relación a la existencia de la carretera asfaltada y su valoración no se comparte el criterio de la resolución recurrida y de la Administración demandada.

Conforme al art. 522 y ss. del R.D. Legislativo 2/2008, procede valorar e indemnizar las edificaciones, construcciones e instalaciones que existen en el suelo rural, y no hay duda de que en lo expropiado existía una antigua carretera abandonada que era propiedad del recurrente (...)

Cierto que la construcción no fue a cargo del propietario, pero cierto también que éste satisfizo su importe previamente y como condición a la reversión de los terrenos y de la carretera, por lo que conforme al artículo citado, ha de ser indemnizado por su privación.

En segundo lugar, en cuanto a los postes reclamados, en efecto su existencia no se hizo figurar en el acta previa a la ocupación, pero, sin desconocer la jurisprudencia que a tal efecto alega la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha y el Jurado, tampoco de ella puede derivarse que no puede acreditarse la realidad de un hecho alegado por cualquier medio de prueba admisible en Derecho, conforme establece el art. 80 de la Ley 30/1992.

Además no hay que olvidar que el acta de ocupación no se realizó en la finca expropiada sino en el Ayuntamiento de Almagro (folio 140 del expediente), lo que puede coadyuvar a que no se refleje exactamente la realidad física y material de lo que va a ser objeto de expropiación.

En este caso la Sala considera que existe prueba bastante de la existencia y afectación de los postes que reclama el recurrente, fundamentalmente porque así lo corrobora un funcionario público, (...) apreciándose los restos de los apoyos en las fotografías que obran en el expediente.

En cuanto a la valoración tanto de la carretera como de los postes, la parte la refleja en su hoja de aprecio fundada en el dictamen pericial que le sirve de base, sin que tampoco frente a la misma se haya hecho ningún reparo concreto.”

5.2. Valoración derechos reales limitados.

5.2.1. Valoración de arrendamientos. Acreditación.

Resumen de la doctrina: El TSJ rechaza como renta real, a efectos de realizar la capitalización correspondiente, la fijada en un contrato privado no elevado a escritura pública en el que existe confusión de personas que conforman las sociedades. *Sentencia del TSJ CLM núm. 635, de 14 de octubre de 2016, Recurso núm. 463 de 2013.*

Extracto de la Sentencia:

“FUNDAMENTOS DE DERECHO.

TERCERO.- (...)

La Sala entiende, con la Administración demandada, la dificultad de oponer frente a ello, a efectos expropiatorios, la renta fijada en un contrato de arrendamiento en el que hay una confusión entre las personas físicas que componen la entidad arrendadora y arrendataria, y que, como ya dijimos, tiene fecha posterior al momento en que se afirme ante Notario haberlo suscrito.

Ello además de que en este caso, como señala la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, se trata de un documento privado, y con arreglo al artículo 1.280 del Código Civil se exige, como requisito de forma, que cuando el contrato deba perjudicar a un tercero, en este caso a la Administración, debería constar en documento público.

Aunque el artículo 11 L.A.R. deja a la facultad de las partes la elevación a escritura pública del contrato, únicamente regula los efectos inter partes.

Es el Código Civil en su artículo 1.280 el que exige el requisito de escritura pública en lo que atañe a la pretensión de que el contrato despliegue sus efectos respecto de terceros en el caso de arrendamiento de bienes inmuebles de seis o más años, para hacer valer la renta contenida dentro del contrato, como precio del mismo, a efectos de fijación de justiprecio, se trataría además de un contrato que tampoco se comunicó a la Consejería competente de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha como dispone la Disposición Adicional, el arrendador o titular de la finca debería haber remitido copia del contrato, con carácter preceptivo, para que, a su vez, lo remita al Registro General de Arrendamientos Rústicos dependiente del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación. Sin la inscripción en el correspondiente registro público, siendo ello preceptivo, no cabría tampoco invocar dicho contrato frente a terceros.

En definitiva, atendiendo a todas las razones expuestas, de las que resulta especialmente importante la confusión de personas que componen las sociedades firmantes del contrato y que se alude al mismo antes de haberse suscrito, la Sala considera que no resulta suficientemente acreditada la renta que se fija en el mismo para que fuera un elemento decisivo a la hora de establecer el valor del metro cuadrado a efectos de justiprecio, y en definitiva, decae todo el cálculo que se hace en la pericial judicial que parte de la renta fijada en el contrato.”

5.2.2. Valoración de finca con arrendamiento industrial.

Resumen de la doctrina: El TSJ establece que en la valoración del suelo rural, el artículo 23 Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo no limita solo a los aprovechamientos agrícolas los que pueden ser tomados en consideración a efectos de determinar las rentas que han de capitalizarse. Sin embargo no es

posible aplicar directamente a la valoración de la servidumbre los precios de los arriendos, si no que habrá que hallar el valor del suelo y aplicarle un porcentaje representativo de la carga real que se establece sobre el mismo. Entre otras: **Sentencia TSJ CLM núm. 644, de 16 de octubre de 2014, Recurso núm. 844 de 2010.**

Extracto de la Sentencia:

“FUNDAMENTOS DE DERECHO.

PRIMERO.- (...)

El demandante ha demostrado suficientemente que la rentabilidad de las fincas expropiadas no es meramente agraria sino que, a la vista del entamo industrial -en parte generado mediante el arriendo de sus fincas por diversas sociedades energéticas, ya a fines auxiliares, ya principales- esas mismas fincas y su entamo han venido siendo cedidas por precios por hectárea muy superiores a los del aprovechamiento meramente agrario. El art. 23 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo, no limita a los aprovechamiento agrícolas los que pueden ser tomados en consideración a efectos de determinar las rentas que han de capitalizarse.

Ahora bien, dicho esto, no es aceptable la pretensión del actor de aplicar directamente a la valoración de la servidumbre los precios de los arriendos como si la expropiación supusiera el arriendo de la finca (cosa distinta será la ocupación temporal, como veremos), ya que para valorar la servidumbre es preciso hallar el valor del suelo y aplicarle un porcentaje representativo de la carga real que se establece sobre el mismo. La servidumbre no impide el disfrute de la finca -a diferencia de un arriendo de la misma-, aunque dicho disfrute quede mermado y condicionado en una determinada proporción que es la que se valora mediante un porcentaje del valor del suelo.”

5.2.3. Valoración de servidumbres de paso aéreo.

Resumen de la doctrina: El TSJ establece que dentro de los conceptos indemnizables de la servidumbre de línea eléctrica se encuentra el “vuelo sobre el predio sirviente en las líneas aéreas”, que la recurrente denomina “valor de servidumbre y franja de seguridad”. El vuelo sobre la finca, es una franja con anchura que se determina en función del tipo de línea, impone una serie de condicionantes o limitaciones de uso, y es por ello que debe ser un concepto indemnizable. Entre otras: **Sentencia TSJ CLM núm. 669, de 21 de octubre de 2014, Recurso núm. 189 de 2011.**

Extracto de la Sentencia:

“FUNDAMENTOS DE DERECHO.

PRIMERO.- La Ley del Sector Eléctrico 54/1997 dice en su artículo 56:

“Artículo 56. Servidumbre de paso.

1. La servidumbre de paso de energía eléctrica tendrá la consideración de servidumbre legal, gravará los bienes ajenos en la forma y con el alcance que se determinan en la presente Ley y se regirá por lo dispuesto en la misma, en sus disposiciones de desarrollo y en la legislación mencionada en el artículo anterior.

La servidumbre de paso aéreo comprende, además del vuelo sobre el predio sirviente, el establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de cables conductores de energía.

La servidumbre de paso subterráneo comprende la ocupación del subsuelo por los cables conductores, a la profundidad y con las demás características que señale la legislación urbanística aplicable.

4. Una y otra forma de servidumbre comprenderán igualmente el derecho de paso o acceso y la ocupación temporal de terrenos u otros bienes necesarios para construcción, vigilancia, conservación y reparación de las correspondientes instalaciones.”

Por otra parte, El REAL DECRETO 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, establece en el artículo 158 el contenido de esta servidumbre del siguiente modo:

"La servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica comprenderá:

El vuelo sobre el predio sirviente.

El establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de los cables conductores de energía eléctrica e instalación de puestas a tierra de dichos postes, torres o apoyos fijos.

El derecho de paso o acceso para atender al establecimiento, vigilancia, conservación, reparación de la línea eléctrica y corte de arbolado, si fuera necesario.

La ocupación temporal de terrenos u otros bienes, en su caso, necesarios a los fines indicados en el párrafo c) anterior"

Y el artículo 162.3 del RD citado establece:

" 3. En todo caso, y para las líneas eléctricas aéreas, queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección. "

SEGUNDO.- La servidumbre de línea eléctrica, tiene, como se desprende de los preceptos citados, un contenido complejo; y desde luego dentro de los conceptos indemnizables está lo que la recurrente denomina "valor de servidumbre y franja de seguridad", y que no es sino el "vuelo sobre el predio sirviente en las líneas aéreas".

Nunca, en los numerosos supuestos en los que hemos analizado este tipo de expropiaciones de línea eléctrica, ha sido objeto de debate esta cuestión; siempre ha sido pacífica en el sentido indicado, y desde luego los argumentos de la recurrente carecen de entidad para el debate.

El vuelo sobre la finca, en una franja con anchura que se determina en función del tipo de línea, (en este caso 15 metros de ancho) impone una serie de condicionantes o limitaciones de uso (indicadas en el artículo 162.3 del RD 1955/2000), y por esto es y debe ser concepto indemnizable."

5.2.4. Valoración de servidumbre de paso y acueducto.

Resumen de la doctrina: El TSJ establece que en la valoración de una servidumbre de acueducto no es posible considerar de manera independiente una servidumbre de paso, pues aquélla implica o tiene por contenido, necesariamente, un derecho de paso a favor de quien se constituye la servidumbre a los efectos que requiera el arreglo o conservación de las tuberías. Entre otras: **Sentencia TSJ CLM núm. 695, de 3 de noviembre de 2016, Recurso núm. 369 de 2015.**

Extracto de la Sentencia:

"FUNDAMENTOS DE DERECHO.

SEGUNDO.- Bienes y Derechos Afectados.

Dice el actor que no se ha tenido en cuenta la servidumbre de acueducto; la servidumbre de paso y la de acueducto son independientes y como tal han de valorarse.

En cambio el Letrado de la JCCM dice no se puede valorar separadamente la servidumbre de paso y la de acueducto; existe una sola afección, derivada de la colocación de las tuberías subterráneas.

Efectivamente, en el presente caso la afección, aparte de la superficie ocupada en pleno dominio, es de servidumbre de acueducto; nadie discute que es un derecho real limitativo del dominio; en tanto que supone un gravamen se ha valorado en un 60 % del valor del suelo en pleno dominio; lo que es lógico, pues por importante que sea la afección, siempre será menor que la privación total del derecho dominical. En todos los casos examinados por el Tribunal en los que el derecho afectado era una servidumbre de acueducto, y desde luego han sido muchas, nunca se ha considerado independientemente una servidumbre de paso, pues aquella implica o tiene por contenido, necesariamente, un derecho de paso a favor de quien se constituye la servidumbre a los efectos que requiera el arreglo o conservación de las tuberías. Así lo expresa precisamente el artículo 32 del RDPH cuando dice:

“Se entenderá implícito en la servidumbre forzosa de acueducto el derecho de paso por sus márgenes para el exclusivo servicio del mismo.”

5.2.5. Explotación minera y derechos mineros.

Resumen de la doctrina: El TSJ, siguiendo la doctrina del Tribunal Supremo, admite la indemnización en los casos de expropiación de derechos mineros cuando se haya demostrado que se ha denegado el permiso para operar en la zona donde se encuentran tales derechos. La doctrina exige la demostración de la denegación de la autorización al objeto de conceder dicha indemnización. Mientras que no exista constancia de esa denegación no procede la reclamación instada. Entre otras: **Sentencia TSJ CLM núm. 959, de 30 de diciembre de 2013, Recurso núm. 751 de 2009.**

Extracto de la Sentencia:

“FUNDAMENTOS DE DERECHO.

TERCERO.- *Dos de los aspectos más discutidos de la resolución impugnada que determinan la fijación del justiprecio se refieren, de una parte, a la extensión de la superficie expropiada que a juicio de la recurrente no puede ser solo la parte de la finca ocupada por el trazado de la carretera o autovía sino que también debe comprender la de la zona de protección y servidumbre establecida por la Ley de Carreteras, y de otro, a la profundidad a la que se pueden excavar los recursos mineros sin afectar al nivel freático de la parcela que son 10 metros y no los 8,30 que señala la resolución del Jurado, una vez que el propio Jurado acepta la valoración del suelo según los recursos mineros que allí se encuentran.*

Empezando por la primera cuestión, corroborando lo que se acuerda en la declaración de impacto ambiental de 9-10-2003, en realidad a la sociedad recurrente no se le priva de los recursos mineros subyacentes en la zona de terreno afectada por las servidumbres y zona de protección establecidas de la Ley de Carreteras sino que su derecho de explotación está condicionado a la obtención de la pertinente autorización administrativa de manera que solo para el caso de que no se concediera la autorización procedería la pertinente autorización. En este caso ni tan siquiera consta que se hubiere formulado la pertinente solicitud. Esta es la doctrina que hemos expuesto entre otras en nuestra sentencia 912/2012, de 10 de diciembre, recurso 891/2008, recogiendo otras el T.S., donde sosteníamos lo siguiente: “Lo que el T.S. ha enseñado en el caso de expropiación de derechos mineros- en este caso de la Sección C- no es que no sean indemnizables esos derechos, sino precisamente (e incluso en

contradicción implícita con su doctrina general sobre las zonas de protección de carreteras) admite su indemnizabilidad pero solo cuando se haya demostrado que se ha denegado el permiso para operar en la zona donde se encuentran tales derechos- el permiso del art. 22 de la Ley de Carreteras -. Así en la sentencia de 10-3-2001 , RJ 2001/4204, donde se cita también la de 1-3-2001 (recurso de casación 6117/96, fundamento jurídico tercero) se indica que a la hora de fijar la indemnización que le corresponde a la propiedad por la pérdida del aprovechamiento de los áridos del subsuelo la misma se circunscribe a un porcentaje del valor del yacimiento existente solo en el terreno expropiado que ha pasado al dominio público y no en el subsuelo al que se extienden las servidumbres legales derivadas de la carretera ni la zona de afección ya que en estas dos últimas no existe prohibición legal de explotación según los arts. 22, 23 y 25 de la Ley de Carreteras 25/88, de 29 de julio, de manera que únicamente cuando, solicitado el permiso de explotación, la Administración lo denegase por causa de la obra ejecutada cabría reclamar la pertinente indemnización por el perjuicio causado. Igualmente la sentencia de 26-6-2012 que se refiere a las servidumbres por líneas de ferrocarril señala lo siguiente: "Es con relación con esta finca con la que surge la mayor polémica en orden a la determinación del justiprecio porque se razona en el informe que sirve de fundamento a la hoja de aprecio de la propiedad que la existencia de las servidumbres por el recorrido de la línea de ferrocarril haría prácticamente imposible continuar con la explotación de esta finca porque se aduce que sería imposible el otorgamiento de la preceptiva autorización- que no concesión por la Administración autonómica competente-; llegándose incluso a solicitar dicha autorización con ocasión de la tramitación del procedimiento. No podemos aceptar esa conclusión porque la finca ya estaba limitada en cuanto a la explotación por la existencia de las servidumbres que comportaban los caminos y carreteras circundantes y pese a ello se habían otorgado las autorizaciones y ninguna prueba concluyente existe de que se hubiera de denegar la continuación de la explotación en la zona externa a la servidumbre de construcción de la línea de ferrocarril. Conclusión de ello es que ha de considerarse para esta finca la superficie de los 9.119 metros cuadrados admitidos por el Jurado, que es, como se dijo, superior a la recogida en la hoja de aprecio de la propiedad."

Aun partiendo de que las limitaciones impuestas por la legislación de carreteras sí son indemnizables con arreglo a la doctrina ya expuesta, esta misma doctrina exige la demostración de la denegación de la autorización al objeto de conceder dicha indemnización. Mientras que no exista constancia de esa denegación no procede la reclamación instada. Por consiguiente este primer motivo de impugnación del recurso debe ser rechazado".

En nuestro caso no existe constancia de la denegación del permiso y siendo factible la explotación de los recursos mineros subsistentes en las zonas de afección de la carretera en cuantlo zonas de servidumbre y protección procede la desestimación del primer motivo del recurso limitando la indemnización a los 2143 metros cuadrados expropiados, apreciados por el Jurado."

6. Sistemas generales.

6.1. Supuestos de aplicación de la doctrina de los sistemas generales que "crean ciudad" con la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.

Resumen de la doctrina: El TSJ, a la hora de aplicar la doctrina de los sistemas generales que "crean ciudad", establece que para llevar a cabo un debido reparto de beneficios y cargas si los propietarios del suelo del sector participan del aprovechamiento urbanístico del mismo, los propietarios del suelo de la infraestructura que lo conecta con el resto de la ciudad, y que por lo tanto hace

posible aquél aprovechamiento, también han de participar igualmente en el reparto. Entre otras: **Sentencia del TSJ CLM núm. 1123, de 18 de diciembre de 2015, Recurso núm. 184 y 428 de 2010 acumulados, confirmada por la Sentencia del Tribunal Supremo núm. 1637 de 30 de octubre de 2017.**

Extracto de la Sentencia:

“FUNDAMENTOS DE DERECHO.

QUINTO.- El punto de debate principal en los presentes autos alude a la cuestión de si parte del terreno expropiado, pese a su clasificación urbanística de rústico, debe ser valorado como si fuera urbanizable.

La doctrina sobre valoración del suelo afectado por sistemas generales ha presentado una gran intensidad en la jurisprudencia a partir de la sentencia del Tribunal Supremo de 29 de enero de 1994, con una última fase de endurecimiento de los requisitos de aplicación y la declaración final, a la que ya aludimos más arriba, de que bajo la nueva Ley del Suelo 8/2007 la doctrina ya no es aplicable (declaración esta última que no nos afecta por ser aplicable al caso, según hemos dicho, la Ley 6/1998, de 13 de abril, del Suelo y Valoraciones).

Los sistemas generales son aquellos conjuntos de dotaciones urbanísticas que remiten a la ciudad como su destinataria y beneficiaria. Partiendo de este destino, se impone la aplicación del principio de equidistribución de los beneficios y las cargas, considerando el suelo con la misma calificación de urbanizable que tiene el resto de los elementos dotacionales que constan en el planeamiento, independientemente de la clasificación concreta que consta en el planeamiento.

El principio general así expuesto ha de matizarse en el caso de vías de comunicación. En las vías interurbanas, los criterios para su consideración como suelo urbanizable están ligados a su constancia en el Planeamiento y en la demostración de que, de hecho, se insertan en la malla urbana de la ciudad, circunstancia esta última que remite a una cuestión de prueba.

Puede decirse que las vías se hacen en favor de las ciudades, pero tal condición, que sin duda supone que la vía sirve a la ciudad, no es equivalente a la de crear ciudad, según expresión que viene utilizando el Tribunal Supremo. Estaríamos ante un supuesto de distinción de fines o intereses directos y fines indirectos. En los indirectos no existiría posibilidad de distinción porque indirectamente todas las comunicaciones inciden sobre las ciudades. Sin embargo, lo que la jurisprudencia exige, al distinguir entre intereses generales y municipales, es que el sistema general tenga una trascendencia directa y primordial en la propia ciudad, siendo un instrumento de desarrollo efectivo de ésta y no limitándose a un servicio general de sus habitantes.

En cuanto a la exigencia de constar en el planeamiento, la constancia de un sistema general en el planeamiento es una obligación legal, de tal manera que, de concluir sobre su existencia material, se admite (y así lo siguen declarando numerosos pronunciamientos del Tribunal Supremo, incluso el del 14 de febrero de 2003, que comenzó las matizaciones sobre la doctrina anterior) que son equivalentes los términos "venga previsto en el Plan" y su alternativa "o debería haber venido". Esto, por otra parte, resulta perfectamente coherente con los sistemas de planeamiento y las distintas Administraciones intervinientes; así, las infraestructuras determinantes de los sistemas generales y, en particular, las vías de comunicación que exceden del ámbito cerrado municipal, son competencia de Administraciones distintas. De esta forma, las determinaciones del Plan de Ordenación son generalmente consecuentes a aquellas infraestructuras cuyos proyectos han sido tramitados con anterioridad. Es más, normalmente la modificación de un Plan para acoger la infraestructura es, incluso por su naturaleza, mucho más lenta ya que intervienen más Administraciones y se confrontan muchos más criterios e intereses. La consecuencia es que raramente puede encontrarse un Plan que prevea infraestructuras que ni siquiera están

aprobadas. En cualquier caso, en el supuesto de autos la AUTOVÍA VARIANTE SUROESTE DE TOLEDO sí viene contemplada en el planeamiento general, como luego veremos.

Por otra parte, deben seguirse los criterios jurisprudenciales respecto al cumplimiento del requisito material de "crear ciudad", que para la consideración de suelo urbanizable se han remitido siempre a la prueba en cada caso del supuesto, es decir, a la prueba de la inserción de la vía en la malla urbana de la ciudad. Así lo dicen, entre otras, las Sentencias del Tribunal Supremo de 8 de marzo de 2006 y la de 4 de julio del mismo año, diciendo esta última que " (...) habrá que acreditarse en cada caso concreto si responde a esa finalidad de crear ciudad".

En esta misma línea, la Sentencia del Tribunal Supremo del 12 de octubre de 2005 señala que la condición de urbanizable de las vías de comunicación exige apreciar en cada caso las circunstancias concurrentes mediante el análisis pormenorizado del supuesto de hecho que en cada caso se contemple.

También, se refiere la jurisprudencia a otras vías de comunicación no clasificables directamente como vías interurbanas; así, la Sentencia del 4 de julio de 2006 admite la posibilidad de excepcionarse la condición de no urbanizable dispuesta para las vías interurbanas, de las carreteras que afectan a grandes áreas metropolitanas, aunque habrá que acreditar en cada caso concreto si responden a esa finalidad de crear ciudad. En el mismo sentido se pronuncian las Sentencias de 12 de octubre de 2005 y 11 de enero de 2006. Se dice que " (...) en otros supuestos de vías de comunicación, el dato decisivo ha de ser la calificación de terreno que rodea el posteriormente calificado como sistemas generales para evitar cualquier discriminación o voluntarismo administrativo (...)".

Por todo ello, cabe afirmar, con las Sentencias del Tribunal Supremo de 4 de julio del 2002 y 14 de febrero del 2003, que los terrenos destinados a equipamiento municipal en cuanto éste venga previsto en el Plan, o debería haber venido, deben ser valorados como suelo urbanizable, aun cuando su clasificación sea de suelo no urbanizable, pues, en definitiva, la ejecución de tales Sistemas Generales, en el caso de utilizar el sistema de expropiación, confiere a esta el carácter de urbanística con todas las consecuencias derivadas de ello en cuanto a la valoración de los terrenos, como señalan las Sentencias del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 1997 y 25 de mayo del 2002.

Ahora bien, resulta esencial, como dijimos, que el suelo se destine a Sistemas Generales o dotaciones cuya vocación no sólo sea servir al conjunto urbano, sino que provoquen un efecto de creación de tejido de esa clase, ya que ninguna norma permite calificar a un suelo como urbanizable, siquiera sea a efectos valorativos, por el simple hecho de ser expropiado para la construcción de una obra pública de interés general.

Es más, los requisitos para valorar como urbanizables los terrenos de vías interurbanas han sido delimitados, en un sentido mucho más restringido, por la posterior doctrina jurisprudencial recaída al respecto y sirvan como cita las Sentencias del Tribunal Supremo de 4 de marzo, 28 de septiembre y 13 de abril de 2005, 8 de marzo y 4 de julio de 2006 y 18 de enero de 2007; sentencias todas que añaden a las vías interurbanas la necesidad de inserción de la vía en la trama urbana del municipio para obtener la finalidad de la contribución a la creación de la ciudad.

Por otro lado, la cuestión es siempre casuística y de prueba; en Sentencias de 11 de enero y 28 de junio de 2.006 y 1 de octubre de 2008, el Tribunal Supremo consideró que la vía de circulación de Segovia se involucraba en la vida y en el urbanismo de la ciudad, encontrándose integrada en el sistema general de comunicaciones y estructura orgánica de la ciudad. Lo que no sucedió sin embargo, como se ve en las sentencias de 7 de octubre de 2.003 y 13 de febrero de 2.004, en relación con la circunvalación de Granada, por cuanto que en ellas no se había acreditado la relevancia que dicha obra tenía para el citado municipio, sino que su alcance se limitaba a la comunicación interurbana."

6.2. Sistemas generales que “crean ciudad”.

Resumen de la doctrina: El TSJ considera que el espacio libre destinado a parque público y zona verde forma parte, por su vocación y destino, a un sistema general que sirve para crear ciudad. Debe, por tanto, considerarse infraestructura, sistema y dotación propiamente urbano y municipal que debe ser valorado como suelo urbanizable programado, porque no es ya que contribuya a crear ciudad, sino que él mismo será ciudad en el momento en que se establezca. Entre otras: **Sentencia del TSJ CLM núm. 757, de 24 de octubre de 2013, Recurso núm. 55 de 2009.**

Extracto de la Sentencia:

“FUNDAMENTOS DE DERECHO.

TERCERO.- Es conocida la abundante doctrina del Tribunal Supremo relativa a la valoración de los terrenos destinados a sistemas generales que "crean ciudad" en relación con obras de naturaleza supramunicipal, esto es, estatal o autonómica, y que incluso ha dado lugar a la contemplación de este tipo de casos en la legislación vigente (art 25 Ley 6/1998, en redacción dada por la Ley 53/2002).

Ahora bien, el caso de los terrenos destinados a sistemas generales estrictamente municipales en principio resulta notablemente más simple, pues, también en principio, podría darse por supuesto que la finalidad de creación de ciudad va de suyo, sin necesidad de las complejas indagaciones que son precisas cuando se trata de una obra supramunicipal que en principio no hay motivo para presumir que cree ciudad. El Tribunal Supremo ha venido haciendo en muchas ocasiones esta inferencia sin mayores indagaciones; por ejemplo, en la sentencia de 6 julio 2002 (casación 2326/1998), relativa a una expropiación municipal para un sistema general viario señala: "Al caso enjuiciado es aplicable la doctrina jurisprudencial, recogida, entre otras, en Sentencias de esta Sala del Tribunal Supremo de 31 de diciembre de 1994, 14 de enero) y 11 de julio de 1998, 17 de abril, 1, 3 y 29 de mayo de 1999, 1 y 16 de abril de 2000, 10 de febrero de 2001, 19 de enero y 25 de mayo de 2002, según la cual la valoración del suelo destinado a sistemas generales, cuando no deba ser considerado como urbano por no reunir los requisitos legales para ello, debe efectuarse como si de suelo urbanizable programado se tratase por ser esta la naturaleza que le asigna la actuación urbanística prevista en el planeamiento, y, por consiguiente, en contra del parecer del recurrente, el suelo que le ha sido expropiado para la ejecución de la red arterial de Jaén debe valorarse como urbanizable programado y no como urbano, dado que no reúne los requisitos para ser tenido como tal suelo urbano".

Ahora bien, en una serie posterior de sentencias el Tribunal Supremo nos ha enseñado que incluso en actuaciones municipales es posible encontrar supuestos en los que un sistema general no contribuya a crear ciudad, sin perjuicio de que pueda en cierto sentido servirla, y lo ha hecho en relación, precisamente, con supuestos que hipotéticamente pudieran tener cierta afinidad con el de autos (al menos si se atiende a las alegaciones de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha), esto es, supuestos de medidas de preservación del entorno natural que, más que crear ciudad, precisamente preservan y protegen zonas respecto de la creación de ciudad; así, por ejemplo, y omitimos las que no se refieran a sistemas estrictamente municipales, sentencias de 3 de febrero de 2010 (casación 5334/2001), 9 de marzo de 2005 (casación 4739/2001), 21 mayo 2008 (casación 8915/2004), todas ellas relativas al Proyecto Valle de Clamores en Segovia, o de 21 de septiembre de 2011 (casación 4258/2008), referente al plan de protección de la Torre de Hércules en La Coruña.

Pues bien, en estas sentencias el Tribunal Supremo se ha encargado de deslindar dos casos bien diferentes; citamos la sentencia de 3 de febrero de 2010:

"...para alcanzar la solución correcta es preciso referirse al concepto que las normas urbanísticas nos ofrecen de la expresión sistemas generales, y para ello se hace preciso acudir al Reglamento de Planeamiento, Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, que, al establecer en el art. 19 las determinaciones de carácter general que deberán contener los Planes Generales de Ordenación Urbana, dispone en concreto en el apartado b) que contendrán la: "Estructura general y orgánica del territorio, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, por el sistema general de comunicación y sus zonas de protección; el de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes en proporción no inferior a cinco metros cuadrados por habitante, y el de equipamiento comunitario y para centros públicos" y en el d) las "medidas para la protección del medio ambiente, conservación de la naturaleza y defensa del paisaje, elementos naturales y conjuntos urbanos e histórico-artísticos, de conformidad, en su caso, con la legislación específica que sea de aplicación en cada supuesto", expresión que completa el art. 25 del mismo texto normativo al definir "los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio que establecerá el Plan General teniendo en cuenta el modelo de desarrollo urbano adoptado" y entre los que se concretan en el apartado c) "el sistema general de espacios libres constituido por: Parques urbanos públicos en proporción no inferior a cinco metros cuadrados de suelo por cada habitante, en relación al total de población prevista en el Plan. En estos parques sólo se admitirán aquellos usos compatibles con su carácter que no supongan restricción del uso público. - Áreas públicas destinadas al ocio cultural o recreativo, como parques deportivos, zoológicos, ferias y otras instalaciones análogas".

Así pues, el Tribunal Supremo distingue que se prevea en el Plan "el sistema general...de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes" (art. 19.b), del caso que lo que se prevea sea "medidas para la protección del medio ambiente, conservación de la naturaleza y defensa del paisaje, elementos naturales y conjuntos urbanos e histórico-artísticos" (art. 19.d).

Pues bien, hecha esta distinción, el Tribunal Supremo señala que respecto del caso "sistema general de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes" "...es obligado concluir que tienen la consideración de sistema general los parques urbanos públicos en tanto que forman parte de ese sistema general, ya que por su vocación y destino crean ciudad, de acuerdo con la expresión acuñada por esta Sala y Sección en las Sentencias a las que a seguido haremos referencia".

Sin embargo, los terrenos destinados a "medidas para la protección del medio ambiente, conservación de la naturaleza y defensa del paisaje, elementos naturales y conjuntos urbanos e histórico-artísticos" deben ser valorados como suelo no urbanizable, pues precisamente tienden a ser preservados por sus valores propiamente rústicos, y ello, como puede leerse al final del FJ 3º de la misma sentencia, incluso aunque se prevea un cierto grado de intervención sobre el suelo.

Dicho de otro modo: en el caso de los sistemas generales supramunicipales la regla es que no crean ciudad, y es el interesado el que ha de demostrar cumplidamente que sí lo hacen, por excepción (pues en principio no es competencia de las administraciones supramunicipales la creación de ciudad); en el caso de los sistemas municipales la regla y la excepción son las contrarias, y por eso el Tribunal Supremo se encarga de explicar y razonar minuciosamente porqué motivo hay que entender que en algunos casos no crean ciudad pese a ser municipales.

CUARTO.- Pues bien, con los anteriores presupuestos podemos ya encarar el caso de autos. Como avanzamos más arriba, la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha pone de manifiesto que la zona en definitiva se quiere preservar como un espacio sin edificar entre el suelo urbano y la refinería de petróleo (...), pues en definitiva se trata de una zona de nula

demanda edificatoria, precisamente por la proximidad de la refinería. La Administración invita a que se compruebe la situación sobre la base de las ortofotos del SIGPAC.

Aunque no dota a esta exposición de un desarrollo jurídico concreto, fuera de la simple exposición fáctica, podemos plantear si lo que se quiere decir es que el caso debe tratarse del modo que el Tribunal Supremo trató los que hemos visto en el anterior fundamento cuando se enfrentó a planes de protección de espacios naturales próximos a zonas urbanas (Valle de Clamores en Segovia, Torre de Hércules en La Coruña) y no propiamente a zonas verdes constitutivas de parques públicos urbanos.

Pues bien, hemos de responder que no resulta posible llegar a tal conclusión, por las siguientes razones:

a) Ante todo, es fundamental recordar que el terreno se clasificó de "urbanizable", aunque aún no estuviera programado. Difícil es pensar que si se pretenden establecer "medidas para la protección del medio ambiente, conservación de la naturaleza y defensa del paisaje" se clasifique un espacio como urbanizable.

b) Además, se calificó de "zona verde o espacio libre de sistema general"; y el caso del art. 19.b del Reglamento de Planeamiento, que el Tribunal Supremo pone como ejemplo de sistema general que crea ciudad frente a las medias de protección natural, se define precisamente como "sistema general de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes". Luego estamos exactamente en este caso.

c) En fin, si se acude a las ortofotos del SIGPAC que cita la Junta (<http://sigpac.mapa.es/feqa/visor/>), se comprueba cómo una de las parcelas expropiadas, la situada al norte, está a 100 m de suelo urbano residencial consolidado que se encuentra al este de las parcelas, y la otra (son colindantes), además de estar a unos 250 m de ese mismo suelo, está también a 250 m de un polígono industrial que se encuentra al sur, justamente en esa zona supuestamente vacía entre Puertollano y la refinería. De modo que no se termina de ver otra cosa que no sea el hecho de que en esa zona se quiere instalar un parque urbano, propósito bien legítimo y encomiable, pero que debe considerarse infraestructura, sistema y dotación propiamente urbano y municipal que debe ser valorado como suelo urbanizable programado, porque no es ya que contribuya a crear ciudad, sino que él mismo será ciudad en el momento en que se establezca.

En definitiva pues, procede la valoración como suelo urbanizable programado."

6.3. Sistemas generales que no "crean ciudad": aeropuerto.

Resumen: El Tribunal Supremo considera que no concurren los presupuestos de hecho para la aplicación de la doctrina de sistemas generales, por no poderse estimar que la construcción de un aeropuerto se integre en el entramado urbano de un municipio, ni contribuya a la creación de ciudad en el sentido exigido por la jurisprudencia. En este sentido: ***Sentencia del Tribunal Supremo núm. 2051, de 13 de octubre de 2015, por la que se declara haber lugar al recurso de casación contra la Sentencia de 23 de abril de 2014 del TSJ, en el recurso núm. 731 de 2009.***

Extracto de la Sentencia:

"FUNDAMENTOS DE DERECHO.

SEXTO.- (...)

En efecto, este Tribunal ha venido admitiendo que, en los casos en que unos terrenos destinados a sistemas generales se encuentren clasificados como no urbanizables, o carezcan de clasificación específica, procede valorarlos como urbanizables, siempre y cuando se destinen a crear ciudad, salvo que, por reunir los requisitos señalados por el legislador, su

clasificación como urbanos resulte obligada, por razón del carácter reglado de la potestad del planificador en este punto.

En aplicación de dicha doctrina, este Tribunal ha subrayado su carácter esencialmente casuístico, que exige comprobar, singularmente en cada supuesto, si el sistema general de que se trate contribuye a crear ciudad en el sentido exigido por la jurisprudencia de esta Sala, integrando o formando parte del entramado urbano. Es decir, como señalan muy numerosas sentencias de esta Sala, entre ellas la de 2 de abril de 2012 (recurso 1563/2009), lo decisivo para la aplicación de la doctrina de los sistemas generales es que las infraestructuras en cuestión creen ciudad y estén integradas en el entramado urbano de la localidad de que se trate, lo que no deja de ser una cuestión fáctica, sujeta a las reglas ordinarias de la carga de la prueba.

(...)

Dicho todo esto, no cabe ignorar que existe la posibilidad de que ciertos aeropuertos, por su ubicación y por la finalidad para la que han sido construidos, no contribuyan a crear ciudad en el sentido arriba expuesto. Puede haber aeropuertos que no estén específicamente vinculados a una determinada ciudad o área metropolitana. Si esto ocurriera, habría que concluir que, como excepción a la regla general, ese aeropuerto no es una infraestructura que ayuda a la expansión de la ciudad y, por tanto, los terrenos rústicos expropiados para su construcción no habrán de ser valorados como si de suelo urbanizable se tratase.

(...)

De acuerdo con lo razonado, no concurren en este caso los presupuestos de hecho precisos para la aplicación de la doctrina de sistemas generales, por no poderse estimar que la construcción del aeropuerto de Ciudad Real integre el entramado urbano de cualquier municipio, ni contribuya a la creación de ciudad en el sentido exigido por la jurisprudencia de este Tribunal Supremo, lo que lleva a la consecuencia de su valoración conforme a su clasificación de suelo no urbanizable, con arreglo a los criterios valorativos establecidos por el artículo 26 de la Ley 6/98.”

6.4. Inaplicación de la doctrina de los sistemas generales con Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, y sucesivos textos legales.

Resumen de la doctrina: El TSJ establece que no es admisible aplicar la doctrina de los sistemas generales que crean ciudad tras el régimen de valoración iniciado con la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, en tanto que el régimen de valoración del suelo en el citado texto legal contempla solo las dos condiciones básicas del mismo, el rural y el urbanizado, sin concesiones para que el rural pueda valorarse aceptando expectativas urbanísticas de ningún tipo que no hayan sido plenamente realizadas. Entre otras: ***Sentencia del TSJ CLM núm. 555, de 22 de septiembre de 2016, Recurso núm. 565 de 2014, confirmada por la Sentencia del Tribunal Supremo núm. 801 de 18 de mayo de 2018.***

Extracto de la Sentencia núm. 555:

“FUNDAMENTOS DE DERECHO.

SEGUNDO.- *El recurso del actor no puede aceptarse por dos motivos. El primero de ellos ya lo hemos manifestado en otras sentencias (tal como por ejemplo la de 28 de abril de 2016-recurso 697/2010) y se refiere al cambio de doctrina del Tribunal Supremo tras la entrada en vigor de la nueva Ley del Suelo de 2007.*

Al caso de autos le es aplicable ya la Ley del Suelo de 2007 o su texto refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008. Pues bien, dictada la STC 141/2014 sobre dicha norma, el Tribunal Supremo ha señalado que ya no es posible valorar el suelo rural como si estuviera

"de facto" urbanizado y contase con todos los servicios urbanísticos necesarios, por el hecho de que transcurra una infraestructura supramunicipal, con independencia de sus características y su integración en el planeamiento municipal (sentencia del Tribunal Supremo de 27 de octubre de 2014). Esta doctrina ha sido confirmada por otras sentencias posteriores, como es de ver en las de 29 de junio de 2015 (recurso de casación 3546/2013) y 16 de octubre de 2015 (recurso 245/2014), donde se justifica el cambio de criterio que ha experimentado la jurisprudencia al respecto, tras la entrada en vigor de la Ley 8/2007 y del Real decreto Legislativo 2/2008.

(...)

Sentencias donde se concluye diciendo que los anteriores razonamientos, relativos a la Ley 8/2007, son plenamente aplicables al Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, y por tanto el motivo ha de ser desestimado, al de ser de todo punto improcedente, bajo la vigencia de esas normas, acudir para la valoración del suelo a la doctrina de los sistemas generales destinados a crear ciudad."

Extracto de la Sentencia del Tribunal Supremo núm. 801:

"FUNDAMENTOS DE DERECHO.

PRIMERO.- Objeto del recurso de casación.-

El objeto del presente recurso, determinado por lo que se ha descrito anteriormente en relación a las cuestiones que se habían suscitado ante la Sala de instancia, en realidad, suscita cuestiones que van más allá de la delimitación que se hace en el auto de admisión.

En efecto, como ya se ha visto, el debate se centra en determinar si tras el sistema de valoración que se había instaurado tras la promulgación de la Ley del Suelo de 2007 y se desarrolló por los Textos Refundidos que le siguieron, es admisible aplicar la doctrina acuñada por esta Sala Tercera sobre los sistemas generales municipales que sirven para crear ciudad, bajo la vigencia de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

La mencionada doctrina comportaba, en síntesis, que cuando el objeto de la expropiación eran terrenos que el planeamiento urbanístico aplicable los había clasificado como no urbanizables, si la finalidad de la expropiación era la creación o constitución de un sistema general que sirve para crear ciudad, se consideraba que en tales supuestos los terrenos debían considerarse, a los solos efectos de su valoración, como suelo urbanizable, con la finalidad de corregir la desigualdad que se producía porque con aquella improcedente clasificación, tales propietarios quedaban excluidos del proceso de transformación urbanística y de la justa distribución de cargas y beneficios, que está en la base de la planificación.

Pues bien, esta Sala ha declarado reiteradamente que la mencionada doctrina no era aplicable tras el régimen de valoración iniciado con la Ley 8/2007, de 28 de mayo. No es necesario que nos detengamos en la fundamentación de dicha exclusión, se deja suficiente constancia en el escrito de interposición y, ya antes, en el voto particular a la sentencia de instancia. Basta recurrir a las sentencias de esta Sala de 29 de junio (en realidad dos, las dictadas en los recursos 73 y 534/2014; ECLI: ES: ES:TS 2015/2800 y 2799) y 16 de octubre de 2015 (recurso 245/2014, ECLI: ES: TS: 2015/4193) para señalar que, en síntesis, lo que se sostienen en dicha jurisprudencia es que el nuevo sistema de valoración, como se recoge en la Exposición de Motivos de la Ley de 2007 y del Texto Refundido de 2008, que hace suya el Tribunal Constitucional en su sentencia 141/2014, de 11 de septiembre, el Legislador ha prescindido de las categorías del suelo establecidas en el ámbito urbanístico y se ha atenido a la realidad física del mismo, distinguiendo exclusivamente en dos categorías básicas, el rural y el urbanizado.

Sobre esa base, la jurisprudencia consolidada de la sección Sexta, ahora integrada en la Quinta, de esta Sala Tercera, consideró reiteradamente que no procedía ya la aplicación de la doctrina sobre los sistemas generales al valorar el suelo rural.

(...)

TERCERO.- Interpretación del precepto objeto del recurso.-

Como ya se dijo y razonado en el anterior fundamento, el objeto del presente recurso de casación, conforme a lo declarado en el auto de admisión, era determinar si a la vista de la indemnización establecida en el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, cuyo apartado 2 a) fue declarado inconstitucional y nulo por la sentencia del Tribunal Constitucional 218/2015, de 22 de octubre, cabe hacer aplicación de la doctrina jurisprudencial de los sistemas generales que crean ciudad.

Pues bien, conforme a lo razonado, hemos de señalar que, excluida la clasificación urbanística a los efectos de valoración del suelo en el sistema establecido en el mencionado Texto Refundido, no es admisible la aplicación de la doctrina jurisprudencial mencionada, que tomaba en consideración la valoración del suelo urbanizable programado o sectorizado, en tanto que el régimen de valoración del suelo en el Texto legal citado contempla solo las dos condiciones básicas del mismo, el rural y el urbanizado, sin concesiones para que el rural pueda valorarse aceptando expectativas urbanísticas de ningún tipo que no hayan sido plenamente realizadas.”

7. Indemnizaciones/deméritos expropiatorios.

7.1. Indemnización por la privación de la facultad de participar en actuaciones de urbanización.

7.1.1. Derecho a ser indemnizado por haberse privado de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización.

Resumen de la doctrina: El TSJ declara que la decisión administrativa de ejecutar un Proyecto de Singular Interés por expropiación no impide el ejercicio de la facultad de participar en la ejecución de una actuación de nueva urbanización. Entre otras: ***Sentencia del TSJ CLM núm. 779, de 24 de noviembre de 2014, Recurso núm. 205 de 2011.*** En el mismo sentido: ***Sentencia del TSJ CLM núm. 942, de 30 de diciembre de 2014, Recurso núm. 121 de 2011.***

Extracto de la Sentencia:

“FUNDAMENTOS DE DERECHO.

SEXTO.- El mencionado art. 25 regula la valoración de la facultad de participar en la ejecución de actuaciones de nueva urbanización en los siguientes términos:

"1. Procederá valorar la facultad de participar en la ejecución de una actuación de nueva urbanización cuando concurren los siguientes requisitos:

a) Que los terrenos hayan sido incluidos en la delimitación del ámbito de la actuación y se den los requisitos exigidos para iniciarla o para expropiar el suelo correspondiente, de conformidad con la legislación en la materia.

b) Que la disposición, el acto o el hecho que motiva la valoración impida el ejercicio de dicha facultad o altere las condiciones de su ejercicio modificando los usos del suelo o reduciendo su edificabilidad.

c) Que la disposición, el acto o el hecho a que se refiere la letra anterior surtan efectos antes del inicio de la actuación y del vencimiento de los plazos establecidos para dicho ejercicio,

o después si la ejecución no se hubiera llevado a cabo por causas imputables a la Administración.

d) Que la valoración no traiga causa del incumplimiento de los deberes inherentes al ejercicio de la facultad.

2. La indemnización por impedir el ejercicio de la facultad de participar en la actuación o alterar sus condiciones será el resultado de aplicar el mismo porcentaje que determine la legislación sobre ordenación territorial y urbanística para la participación de la comunidad en las plusvalías de conformidad con lo previsto en la letra b) del apartado primero del artículo 16 de esta Ley:

a) A la diferencia entre el valor del suelo en su situación de origen y el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, cuando se impida el ejercicio de esta facultad.

b) A la merma provocada en el valor que correspondería al suelo si estuviera terminada la actuación, cuando se alteren las condiciones de ejercicio de la facultad."

Para resolver la cuestión controvertida resulta capital encarar la cuestión que abiertamente se analiza por el Jurado Regional de Valoraciones en las resoluciones impugnadas, de si en el presente caso se cumplen los requisitos para la aplicación del art. 25 del Real Decreto Legislativo 2/2008, lo que el Jurado primero, y después la Administración demandada, niegan categóricamente por cuanto que consideran que el mencionado precepto parte del postulado de que en dicho precepto se contienen los requisitos para valorar " la facultad de participar en la ejecución de una actuación de nueva urbanización ", lo que no sería procedente en el presente caso en tanto en cuanto que el art. 3.1 del texto refundido nos dice que la ordenación territorial y urbanística son funciones públicas que, entre otras cuestiones, "determinan las facultades y deberes del derecho de propiedad", sin conferir derecho a indemnización por ello (es decir, como dice la resolución recurrida, corresponde a la Administración, entre otras cuestiones, determinar cuándo puede participar el particular en la actividad de urbanización); lo que ha de ponerse en relación con el art. 6.a) del mismo cuerpo legal, que establece que " La legislación sobre ordenación territorial y urbanística regulará: a) El derecho de iniciativa de los particulares, sean o no propietarios de los terrenos, en ejercicio de la libre empresa, para la actividad de ejecución de la urbanización cuando ésta no deba o no vaya a realizarse por la propia Administración competente. La habilitación a particulares, para el desarrollo de esta actividad deberá atribuirse mediante procedimiento con publicidad y concurrencia y con criterios de adjudicación que salvaguarden una adecuada participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de las actuaciones urbanísticas, en las condiciones dispuestas por la legislación aplicable, sin perjuicio de las peculiaridades o excepciones que ésta prevea a favor de la iniciativa de los propietarios del suelo. ". Y, en ese sentido, el art. 8.2.d) del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanística de Castilla -La Mancha (LOTAU), vigente en el momento a que se refieren las actuaciones y que se reproduce en el mismo precepto del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, citado en la resolución del Jurado, disponía que "Corresponden a todos, además de los reconocidos por la legislación general básica de régimen jurídico de las Administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, los siguientes derechos: d) Promover la urbanización, interesando la adjudicación de la ejecución de la misma en los términos de esta Ley, salvo que la Administración actuante opte por la gestión directa."

Ahora bien, una cosa es que la aprobación de un instrumento de planeamiento o de ordenación urbanística cuya ejecución se prevea por expropiación, como sucede en nuestro caso, lo que impide su ejecución por la iniciativa privada, y otra muy diferente es que ello permita concluir, como sostiene la Administración demandada, que los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de actuación urbanística hayan de ser equiparados, en lo que se refiere a la valoración del suelo, a aquellos que lo sean de terrenos que se encuentren en

la situación de suelo rural, de acuerdo con la nueva Ley, pero que, a diferencia de nuestro caso, no se encuentren "incluidos en la delimitación de ámbito de la actuación" alguno, pues el hecho de que el sistema de actuación sea por expropiación en modo alguno descarta la posibilidad de incrementar el valor del suelo en situación de rural si se dan los restantes requisitos que el art. 25 contempla.

Efectivamente, como dice el Jurado, la Exposición de Motivos del TRLS/08, "la urbanización es un servicio público, cuya gestión puede reservarse la Administración o encomendar a privados, y que suele afectar a una pluralidad de fincas, por lo que excede tanto lógica como físicamente de los límites propios de la propiedad", principio que encuentra su desarrollo en los arts. 3.1 y 6.a), a los que ya nos hemos referido en el párrafo anterior. Pero una cosa es que el legislador, y esto no es ninguna novedad de la Ley de Suelo 8/2007, deje sentado que la ordenación territorial y urbanística son funciones públicas y que, por tanto, la iniciativa de los particulares para la actividad de ejecución de la urbanización esté supeditada a que la misma no se vaya a llevar a cabo por la propia Administración, y otra muy diferente es que esa facultad no exista en las actuaciones en que, como en la presente, esté prevista la expropiación, pues es esta facultad precisamente la que se expropia -además de los terrenos en situación rural- y a cuya valoración se dedica el art. 25 que acabamos de transcribir. En ese sentido, no hay que olvidar que, junto a los preceptos en que se basa la resolución recurrida, el art. 3.2.b) del texto refundido establece que "La legislación sobre la ordenación territorial y urbanística garantizará: b) La participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción de los entes públicos en los términos previstos por esta Ley y las demás que sean de aplicación.", y que el art. 8.1.c) del mismo cuerpo legal determina que "El derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de uso, disfrute y explotación del mismo conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino que tenga en cada momento, de acuerdo con la legislación aplicable por razón de las características y situación del bien. Comprende asimismo la facultad de disposición, siempre que su ejercicio no infrinja el régimen de formación de fincas y parcelas y de relación entre ellas establecido en el artículo 17.", lo que incluye la facultad de "(...) participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización a que se refiere la letra a) del apartado 1 del artículo 14, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación."

Y, de acuerdo con el art. 14.1.a) del mismo texto refundido se entiende por actuaciones de transformación urbanística:

"a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado."

De todo lo que se infiere que, sin perjuicio de que la Administración pueda reservarse la gestión de la urbanización, la facultad de participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización a que se refiere la letra a) del apartado 1 del artículo 14 -y, por tanto, en las de nueva urbanización- es parte integrante del derecho de propiedad del suelo, tal como lo configura el art. 8.1.c) del texto refundido.

Entendemos por tanto, de cara a la valoración de los terrenos, que no existiría ninguna distinción, entre los propietarios sometidos a un proceso de reparcelación forzosa, también posible en la gestión directa, o expropiatorio, pues la situación inicial de ambos sería la misma, ya que, desde el momento de la aprobación definitiva del PSI, los propietarios lo son ya de suelo urbanizable -que es la clasificación urbanística que tenían los terrenos en el momento en que se inicia el expediente expropiatorio- y es posteriormente, cuando se

aprueba el proyecto de expropiación por tasación conjunta, cuando son privados coactivamente de su propiedad. Otra interpretación nos llevaría a la conclusión, inaceptable desde la perspectiva del art. 33.3 de la Constitución, de que unos terrenos que se encuentran en idéntica situación van a valer más o menos dependiendo exclusivamente de la decisión que al respecto se adopte por la Administración en relación con la ejecución del planeamiento.

Sentado lo anterior, y presupuesto que la propia decisión administrativa de ejecutar el PSI por expropiación supone el cumplimiento del apartado a) del art. 25, va de suyo que la ejecución del proyecto expropiatorio impide el ejercicio de la facultad de participar en la ejecución de una actuación de nueva urbanización, con lo que también se cumpliría en este caso el requisito que el mencionado precepto recoge en su apartado b); sin que, dada la finalidad de la actuación expropiatoria, sean de aplicación al caso examinado los supuestos c) y d).

Con dichos argumentos cambiamos el inicial criterio de esta Sección, plasmado en la sentencia recaída en el procedimiento 510/2010.”

7.1.2. Aplicación del artículo 105 del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, para valorar la indemnización por la privación de la facultad de participar en el proceso de urbanización.

Resumen de la doctrina: El TSJ, ante el vacío legal existente, recobra la vigencia de la normativa anterior que regulase la valoración de este tipo de suelos. Entre otras: ***Sentencia del TSJ CLM núm. 193, de 30 de marzo de 2016, Recurso núm. 123 de 2011.***

Extracto de la Sentencia:

“FUNDAMENTOS DE DERECHO.

QUINTO.- A indemnizar dicha facultad dedicó el legislador el art. 25 de la Ley del Suelo aprobada por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, y en concreto, en nuestro caso, el apartado 2.º del mismo, pues no se trata aquí de que se modifiquen las condiciones de ejercicio de la facultad de urbanización, sino que se impiden. Este precepto establecía que "La indemnización por impedir el ejercicio de la facultad de participar en la actuación (...) será el resultado de aplicar el mismo porcentaje que determine la legislación sobre ordenación territorial y urbanística para la participación de la comunidad en las plusvalías de conformidad con lo previsto en la letra b) del apartado primero del artículo 16 de esta Ley : a) A la diferencia entre el valor del suelo en su situación de origen y el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, cuando se impida el ejercicio de esta facultad".

Ahora bien, aunque hay que indemnizar la privación de la facultad de urbanizar, resulta que la previsión del art. 25.2.a resulta completamente insuficiente para alcanzar la debida indemnización, insuficiencia que hace inconstitucional el precepto. Como ya hemos visto más arriba, el Tribunal Constitucional considera que el porcentaje previsto para indemnizar este concepto: 1º.- No está justificado; 2º.- No tiene ninguna relación con lo que trata de valorar, pues está pensado para unos fines completamente diversos; 3º.- No garantiza el proporcional equilibrio que debe existir entre la compensación prevista en la ley y el contenido real de la facultad de la que se ve privado el propietario; y 4º.- Es variable según las Comunidades Autónomas, haciendo así abdicación el Estado de la función constitucionalmente exclusiva que le corresponde en materia de legislación expropiatoria y las garantías que ésta debe observar a los efectos de garantizar el contenido del derecho de propiedad ex art. 33.3 CE.

En consecuencia, el Tribunal Constitucional anula el art. 25.2.a y encomienda al legislador la función de redactarlo de nuevo, con la discrecionalidad que le es propia pero con el límite de que debe contemplarse "un complemento indemnizatorio que responda al valor real de la facultad de la que los propietarios se han visto privados, con respeto al art. 33.3 CE".

Una vez anulado este precepto nos encontramos con un vacío legal en cuanto a la valoración de la facultad de urbanizar. Visto desde otro punto de vista, también puede decirse que la ley no permite la valoración del suelo que urbanísticamente se denomina -al menos en Castilla-La Mancha- suelo urbanizable. La valoración de los suelos que estén en situación de rural según el art. 12, pero sobre los que se exista la facultad de acometer la urbanización en las condiciones del art. 25.1 (es decir, los suelos que desde el punto de vista urbanístico estén clasificados de "urbanizables con sus condiciones de desarrollo establecidas", arts. 44 y 46.2 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística, LOTAU), se valoran en la Ley del Suelo de 2008 mediante la aplicación combinada de los arts. 23 y 25. Ahora bien, si se elimina una de las dos piezas inseparables de esta forma de valoración, nos encontramos con que este tipo de suelos se quedan sin regla de valoración; pues obviamente no pueden ser valorados por simple aplicación del art. 23, sin el complemento del art. 25, pues ello sólo conduciría a una valoración reduplicadamente insuficiente y por tanto reduplicadamente inconstitucional. Para estos suelos se ha quebrado una pieza capital e inseparable del sistema y por tanto, simplemente, se han quedado sin criterio de valoración reconocible en la Ley del Suelo de 2008. La eliminación de la pieza que es el art. 25.2.a hace que sea todo el mecanismo de valoración de este tipo de suelos el que ha quedado inservible, generando un vacío legal que no se extiende ya sólo a la pieza denominada "valoración de la facultad de ejecutar la urbanización", sino que afecta a todo el mecanismo que la ley previó para valorar los suelos que desde un punto de vista urbanístico se denominan urbanizables programados, aún no urbanizados. De modo que el sustituto a buscar no es el de la mera pieza, sino el del sistema de valoración entero aplicable a tales suelos, a los suelos que en la normativa urbanística de Castilla-La Mancha se denominan "urbanizables con sus condiciones de desarrollo establecidas" y que la Ley del Suelo considera suelos en situación de rural pero con la facultad de urbanizar atribuida a sus propietarios.

Pues bien, el art. 28 de la Ley del Suelo aprobada por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, dispone:

"La valoración se realiza, en todo lo no dispuesto en esta Ley:

a) Conforme a los criterios que determinen las Leyes de la ordenación territorial y urbanística, cuando tenga por objeto la verificación de las operaciones precisas para la ejecución de la ordenación urbanística y, en especial, la distribución de los beneficios y las cargas de ella derivadas.

b) Con arreglo a los criterios de la legislación general de expropiación forzosa y de responsabilidad de las Administraciones Públicas, según proceda, en los restantes casos".

El apartado a) no creemos que se esté refiriendo a las valoraciones expropiatorias, pues las mismas son de plena titularidad estatal, de modo que no tiene sentido que se remita a una normativa que por definición es autonómica (sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997). Así pues el precepto aplicable es el apartado b, que remite a la LEF, siendo en ella el único precepto al caso el venerable art. 43 y su libertad valorativa. Ahora bien, precisamente este precepto impide su aplicación a las expropiaciones de suelo, de modo que tampoco nos ofrece solución.

Descartada esta integración horizontal de las reglas de valoración, debemos considerar que si se anula un precepto legal por inconstitucional puede recobrar vigencia la norma anterior que regulase la misma cuestión (a no ser que la ley anulada en parte contenga una disposición derogatoria expresa que no haya sido anulada por el Tribunal Constitucional en la sentencia; en el caso de autos no hay afección alguna, por la sentencia del Tribunal Constitucional, a la disposición derogatoria del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de

junio); pues, aunque el art. 2 Cc dice que " por la simple derogación de una ley, no recobran vigencia las que ésta hubiese derogado ", no estamos aquí ante la derogación de una ley, sino ante la anulación de la misma por inconstitucional.

Así pues, una vez provocado este vacío legal respecto de la valoración del tipo de suelos que ya hemos descrito antes, podría recobrar vigencia la ley anterior que regulase la valoración de este tipo de suelos. No cabe ir directamente, desde luego, al TRLS 1976 y a su carácter subsidiario indefinido derivado de la S.T.C. 61/1997, porque dicho carácter subsidiario lo es respecto de la materia urbanística de competencia de las CCAA, y aquí estamos en materia de valoraciones expropiatorias, competencia plena estatal. Ahora bien, por una vía algo más alambicada, que pasamos a desarrollar, veremos que llegamos al mismo resultado.

La norma de valoración expropiatoria anterior al Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, fue la Ley 8/2007, de 28 de mayo. Ahora bien, esta norma no es aplicable no sólo porque su contenido es idéntico al declarado inconstitucional, sino porque fue derogada expresa e íntegramente por la DD del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, y esta DD está plenamente vigente y sin excepciones.

La norma anterior a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, a su vez, era la Ley 6/1998, de Régimen de Suelo y Valoraciones. Ahora bien, esta Ley fue derogada por la DD Única de la misma Ley 8/2007; y aunque esta DD Única fue a su vez derogada por la DD Única del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, debemos recordar que " por la simple derogación de una ley, no recobran vigencia las que ésta hubiese derogado "; de modo que la Ley 6/1998 está derogada de una vez y para siempre y no recobra vigencia porque la norma que la derogó sea a su vez derogada por una norma posterior.

Si no tenemos pues en cuenta esa Ley 6/1998, nos encontramos con que la situación existente antes de la misma consistía la aplicación de la normativa de valoración de suelos tal como resultó de la sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997. Atendiendo a dicha sentencia, en principio cabría aplicar las normas valorativas del TRLS aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, pues respecto de las mismas la sentencia reconoció la plena competencia reguladora estatal y no fueron, en muchas de sus partes, anuladas; pero con la relevante excepción de que el art. 60, que regulaba la valoración del "suelo urbanizable programado" (que sería el tipo de suelo que aquí se tiene que valorar) sí fue anulado, no ya porque no pudiera el Estado regular la valoración expropiatoria, sino porque la regulación se hacía utilizando términos y conceptos de tipo urbanístico que podían constreñir y condicional al legislador autonómico en su regulación.

De este modo, no siendo aplicable tampoco el art. 60, acabamos recalando en el art. 105 del TRLS 1976 (recordemos que la S.T.C. 61/1997 anuló la DD del TRLS 1/1992 en lo que afectase a los aspectos regulados por normas del TRLS 1/1992 declaradas inconstitucionales).

Una observación complementaria debe hacerse. Cuando se dictó la Ley 6/1998, la situación normativa era la que se acaba de describir en el párrafo anterior; esto es, en suma, la aplicación del art. 105 TRLS 1976 y la abundante jurisprudencia que lo interpretaba. Pues bien, cabe preguntarse si la Ley 6/1998 supuso la derogación de dicho precepto (aunque la S.T.C. 61/1997 impidió que el Estado modificase en lo sucesivo el TRLS 1976, esto se refería exclusivamente a la parte de normativa urbanística del mismo, y no afectaba a las normas sobre valoración expropiatoria). No derogación expresa, desde luego, pues no la hubo, pero tal vez derogación tácita. Si esto fuera así (es decir, si la Ley 6/1998 derogó tácitamente el art. 105 TRLS 1976), este artículo 105 debería considerarse derogado de una vez y para siempre por efecto del art. 2 Cc (cuyo tenor parece referirse indistintamente a las derogaciones expresas y a las tácitas), de manera que la posterior derogación de la Ley 6/1998 no podría hacer revivir el precepto derogado por ésta. Como decimos, la Ley 6/1998 no derogó expresamente el TRLS 1976; su DD Única, punto 3, derogó " cuantos preceptos legales se opongan o sean incompatibles con lo previsto en la presente ley". Pues bien, no creemos que el art. 105 TRLS 1976, con la jurisprudencia que lo vino interpretando, fuera

incompatible o se opusiera a la regulación contenida en la Ley 6/1998, sino que más bien esta última norma sistematizó y desarrolló los criterios y métodos de valoración que el Tribunal Supremo había venido estableciendo al interpretar el citado art. 105. Este precepto se limitaba a señalar, en definitiva, que el valor del suelo se calcularía atendiendo a su aprovechamiento de acuerdo el rendimiento que al mismo se atribuyera a efectos fiscales, lo que en la Ley 6/1998 se traducía en la aplicación al aprovechamiento de los valores de las ponencias catastrales. Por otro lado, en interpretación del precepto el Tribunal Supremo vino estableciendo que el método de valoración adecuado cuando no fueran aplicables los valores fiscales era el residual, ya el ordinario a partir de comparación de valores de mercado de edificaciones, ya el residual basado en la normativa de VPO para suelo urbanizable (véase a modo de ejemplo, entre otras muchas, la sentencia del Tribunal Supremo de 27 de noviembre de 2011 (r.c. 8830/1997), FJ 4º in fine, nada de lo cual parece incompatible con los métodos de valoración establecidos por la Ley 6/1998.

En suma, no hubo derogación expresa ni tácita del art. 105, sino simple reformulación y desarrollo de sus principios. De manera que no hay obstáculo para hacer aplicación de dicha norma y de la jurisprudencia que la aplicaba.”

7.2. Perjuicios por rápida ocupación.

Resumen de la doctrina: El TSJ establece que si el Acta Previa no se levanta en el lugar donde se expropia se han de dar por ciertos que los bienes afectados son los que indica la propiedad, salvo prueba en contrario de la Administración o beneficiaria. Entre otras: ***Sentencia del TSJ CLM núm. 540, de 3 de junio de 2015, Recurso núm. 419 de 2012.***

Extracto de la Sentencia:

“FUNDAMENTOS DE DERECHO.

TERCERO.- Errores de valoración.

(...)

b) Valoración de instalaciones afectadas: valla, silos y balsa.

El Jurado deniega su valoración porque “no está acreditada su existencia real, pues no están contemplados en el acta previa de ocupación de los terrenos, que es el documento que el Jurado debe considerar para su valoración”

Pues bien, en este caso discrepamos claramente de la apreciación del Jurado y del criterio de las demandadas.

No es cierto que no se contemplen en el Acta Previa; dicho documento no es sólo los folios 512 y 513 del EA, sino también lo integra el escrito de alegaciones presentado por la propiedad (folios 514 a 518 del EA), ¡jojo!, firmado por todos los asistentes; en dicho documento la propiedad sí detalla como afectados, además del suelo dichos elementos.

Pero es que en segundo lugar, el Acta Previa, no se levanta en el lugar donde se expropia, como realmente procede, para comprobar in situ cuáles son los bienes afectados, sino en dependencias municipales. Pues cuando esto se hace así, este Tribunal ha reiterado que damos por ciertos que los bienes afectados son los que indica la propiedad, y si la Administración o la Beneficiaria no se lo cree, que vaya a verlos.

(...)

d) Ausencia de indemnización por perjuicios por rápida ocupación.

Son de aplicación argumentos similares a los indicados en el punto d) anterior.

El Jurado no atiende esta petición porque considera que “no están debidamente acreditados en función de lo que se establece en el Acta previa de ocupación, y que la propiedad no ha documentado; considera que no se ha verificado la imposibilidad de utilización de la finca durante las obras.”

Sin embargo, conforme al escrito de alegaciones de la propiedad en el momento del levantamiento del Acta Previa, y que forma parte de ésta, sí se piden y se razona dicha petición: "Atendiendo a las actuales circunstancias, la ocupación de la finca se realiza en plena campaña de recolección de uva en las cooperativas asociadas, y en consecuencia en el momento álgido de acopio de mostos, vinos, orujos y subproductos de la uva, así como el destilado de los mismos, ..y la reducción de superficie de la finca provoca un grave perjuicio a la actividad normal de la empresa..."

Efectivamente, el Acta Previa, que es elevada automáticamente a "Acta de Ocupación", en el Ayuntamiento y no en el lugar afectado, se indica que la fecha de levantamiento es el 5-10-2010, momento en el que es notoria la gran actividad de la industria afectada por coincidir con la fecha de recolección o próxima a su finalización, y por tanto es coherente que afectara al normal desenvolvimiento de esa campaña."

7.3. Demérito en la finca, expropiación parcial y por división de finca.

7.3.1. No procede indemnización por demérito del resto no expropiado.

Resumen de la doctrina: El TSJ establece que el demérito por pérdida de valor de la finca del resto no expropiado es un concepto indemnizable siempre que tal demérito resulte probado y sea objeto de justificación. Entre otras: ***Sentencia del TSJ CLM núm. 805, de 22 de septiembre de 2015, Recurso núm. 517 de 2012.*** En el mismo sentido: ***Sentencia del TSJ CLM núm. 791, de 16 de septiembre de 2015, Recurso núm. 508 de 2012.***

Extracto de la Sentencia:

"FUNDAMENTOS DE DERECHO.

QUINTO.- Valoración del suelo, servidumbre, disminución de superficie de regadío, demérito del resto de la finca y perjuicios por ocupación temporal.

(...)

d) Valoración del demérito del resto no expropiado.

El Jurado considera que el demérito por pérdida de valor de la finca no ha resultado acreditado, limitándose a una mera alegación de la parte sin respaldo probatorio alguno.

En principio hemos de afirmar que es un concepto indemnizable, lo que por otro lado el Jurado no niega, sino que rechaza por falta de justificación. Es cierto que en otros supuestos se ha otorgado indemnizaciones por este concepto.

Efectivamente el artículo 156.3 del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, dice:

"3. La indemnización por la imposición de la servidumbre de paso comprenderá Los siguientes conceptos:

a) El valor de la superficie de terreno ocupado por los postes, apoyos o torres de sustentación o por la anchura de la zanja, si la servidumbre es de paso subterráneo o impide el aprovechamiento normal del suelo.

b) El importe del demérito que en el predio sirviente ocasionen la servidumbre, ya sea ésta relativa a una línea aérea o de paso subterráneo, las limitaciones en el uso y aprovechamiento del precio como consecuencia del paso para la vigilancia, conservación y reparación de la línea y las restricciones exigidas para la seguridad de las personas y las cosas.

c) La indemnización por daños y perjuicios derivados de la ocupación temporal de terrenos para depósitos de materiales o para el desarrollo de las actividades necesarias para la instalación y explotación de la línea."

La cuestión clave es por tanto de justificación de este perjuicio.

La parte actora, contempla en su hoja de aprecio, una indemnización por importe de 80.873,80 €, equivalente al 10% del valor estimado de la totalidad de la finca expropiada, del suelo por pérdida de valor de la finca por la instalación de la línea eléctrica.

El dictamen del perito judicial no contempla indemnización alguna por dicho concepto, y en el acto de aclaración manifestó que no se trata de un demérito que no pueda incluirse en la valoración de la finca expropiada, sino que, antes al contrario, puede ser incluido siempre que tal demérito resulte probado, lo que no puede afirmar en este caso, por lo que no considera indemnización alguna por este concepto, que, respondiendo a la pregunta formulada por el Letrado de la parte codemandada, considera incluido en el propio informe, es decir, por la pérdida de la superficie regada. En consecuencia, y siguiendo el mismo criterio de las sentencias dictadas en los procedimientos 506/2012, 508/2012, 509/2012 y 518/2012, de 30 de junio, entendemos que en este caso tampoco procede reconocer indemnización alguna por este concepto, al que, por otra parte, y como señaló la parte codemandada, la parte actora no dedica esfuerzo argumental alguno en su escrito de demanda.”

7.3.2. Indemnización por demérito del resto de la finca no expropiada: art. 156.3 del Real Decreto 1955/2000.

Resumen de la doctrina: El TSJ exige un mínimo de fundamento a que el demérito concurra y al criterio de valoración, así como que dichos deméritos no estén ya valorados en otros conceptos. El demérito ha de ser probado. Se estima en el 1% del valor de la expropiación. Entre otras: ***Sentencia del TSJ CLM núm. 62, de 16 de marzo de 2017, Recurso núm. 487 de 2015.***

Extracto de la Sentencia:

“FUNDAMENTOS DE DERECHO.

SEGUNDO.- Indemnización por demérito del resto de la finca.

(...)

Pues bien, aunque de acuerdo con el artículo 156.3 del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, es posible la indemnización de "El importe del demérito que en el predio sirviente ocasionen la servidumbre, ya sea ésta relativa a una línea aérea o de paso subterráneo; las limitaciones en el uso y aprovechamiento del predio como consecuencia del paso para la vigilancia, conservación y reparación de la línea y las restricciones exigidas para la seguridad de las personas y las cosas", lo cierto es que esta Sala siempre ha solicitado un mínimo de fundamento a la afirmación de que el demérito concurre y al criterio de valoración.

Así, por ejemplo, en la sentencia de 21 de enero de 2016 (recurso 267/2013), entre otras muchas, el perito judicial consideró un incremento del 3% por dicho concepto, lo que desglosó del siguiente modo: 1% por daños medioambientales, 1% por la prohibición de plantar árboles y demás servidumbres que conlleva la línea eléctrica, y otro 1% por la prohibición de edificar. Pero, aparte de los daños ambientales, entendimos en dicha sentencia, y en otras muchas dictadas en procedimientos de análogo objeto, que no quedaba justificado que los restantes porcentajes no están ya incluidos en la valoración de la servidumbre propiamente dicha, por lo que finalmente consideramos ponderado reconocer un 1% por todos los conceptos sobre el resto de la finca no afectado. De igual modo, en la sentencia de 30 de diciembre de 2015 (recurso 507/2012), (...)

Y esto es lo que, a juicio de la Sala, ocurre en el presente caso. En el informe pericial ya mencionado se detallan los deméritos que la instalación de la línea eléctrica ocasionará en el resto de la finca, pero no se justifica que dichos deméritos no estén ya valorados en otros conceptos, como la servidumbre propiamente dicha o la indemnización por la pérdida efectiva de la superficie del coto de caza, a la que a continuación nos referiremos. Por otro lado, como dice el Jurado, y no se ha practicado prueba alguna que lo desvirtúe, la servidumbre eléctrica discurre en su mayor parte por la periferia del coto, coincidiendo con la zona más próxima a la carretera, por lo que la afección que la instalación eléctrica pueda suponer al resto de la finca en parte ya estaba incluida en la servidumbre de la carretera, si bien es cierto que la afección de la línea siempre será más perjudicial para el aprovechamiento cinegético que las limitaciones que impone la servidumbre de la carretera. En consecuencia, la indemnización por el demérito del resto de la finca no expropiada la estimamos en la cantidad de 48.840,30 euros (4.884.030,60 en que en el informe pericial valora la expropiación X 1%).”

7.3.3. Demérito de la finca al ser cruzada por tendido eléctrico.

Resumen de la doctrina: El TSJ estima la existencia de demérito de la finca al ser cruzada por el tendido eléctrico. Entre otras: ***Sentencia del TSJ CLM núm. 186, de 23 de febrero de 2015, Recurso núm. 868 de 2011.*** En el mismo sentido: ***Sentencia TSJ CLM núm. 867, de 19 de febrero de 2015, Recurso núm. 867 de 2011.***

Extracto de la Sentencia:

“FUNDAMENTOS DE DERECHO.

TERCERO.- Valoración del suelo, apoyos y servidumbre permanente de paso.

(...)

El dictamen emitido por el perito designado judicialmente (...) vino a confirmar la valoración del Jurado en cuanto al valor unitario del suelo, la servidumbre de paso, el apoyo nº 59, la indemnización a tanto alzado por el apoyo, la ocupación temporal de los terrenos, la rápida ocupación, la pérdida de cosecha y el premio de afección.

Indica que la valoración del Jurado Regional deja de valorar dos conceptos sobre los que el citado perito se pronuncia: pérdida de valor de la finca y pérdida de potencial cinegético.

Sobre el demérito de la finca al ser cruzada por el tendido eléctrico.

El dictamen del perito designado judicialmente considera válidos los criterios aportados por el dictamen aportado por la propiedad del 10% considerado en la hoja de aprecio, si bien limitado a la superficie que en dicho dictamen se concreta (7,0875 Has.), resultando una indemnización de 8.760,53 €, dentro del cual estaría incluida la servidumbre de paso cuantificada en 5.522,34 €, por lo que la pérdida de valor real sería de 3.238,19 €.

Indicar que este concepto indemnizatorio se determina con independencia de la extensión del resto de la finca; se justifica porque dicho resto vale menos al tener el tendido eléctrico.”

7.3.4. Demérito por expropiación parcial. Indemnización por demérito del resto de la finca no expropiada. Tabla del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa.

Resumen de la doctrina: El TSJ acoge la aplicación del baremo del Jurado Provincial de Expropiaciones, estableciéndose así un sistema objetivo y único de valoración de los restos no expropiados, de aplicación tanto a los distintos Jurados Provinciales de Expropiación de Castilla-La Mancha como al Jurado Regional de

Valoraciones. Entre otras: **Sentencia del TSJ CLM núm. 1093, de 9 de diciembre de 2015, Recurso núm. 527 de 2013.** En el mismo sentido: **Sentencia TSJ CLM núm. 575, de 12 de junio de 2015, Recurso núm. 216 de 2012.**

Extracto de la Sentencia:

“FUNDAMENTOS DE DERECHO.

CUARTO.- Determinación del justiprecio.

(...)

Siguiendo el criterio establecido por la Sala en anteriores ocasiones, acogeremos la pretensión de la parte actora en orden a la aplicación del baremo del Jurado Provincial de Expropiación forzosa de Toledo en orden a la valoración de los restos de finca no expropiadas, al que hemos dado validez en multitud de sentencias dictadas principalmente a propósito de la Autopista AP-41; estableciéndose así un sistema objetivo y único de valoración de los restos no expropiados, de aplicación tanto a los distintos Jurados Provinciales de Expropiación de Castilla-La Mancha como al Jurado Regional de Valoraciones.

El Jurado de Toledo, en las aludidas resoluciones, incorpora la siguiente tabla, según el porcentaje que represente el resto de terrenos no expropiados respecto de la extensión superficial de la finca, antes de la expropiación:

- Hasta un 5% 85%*
- Más del 5% y menos del 10% 80%*
- Más del 10% y menos del 20% 70%*
- Más del 20% y menos del 30% 60%*
- Más del 30% y menos del 40% 50%*
- Más del 40% y menos del 50% 40%*
- Más del 50% y menos del 60% 30%*
- Más del 60% y menos del 70% 20%*
- Más del 70% y hasta el 80% 10%*
- Más del 80% 0%*

Habida cuenta que la prueba practicada no nos proporciona un criterio para la concreción del porcentaje aplicado que evidencie que el demérito ocasionado por la expropiación al resto de la finca sea mayor, entendemos que, dado que en nuestro caso los restos de la finca no expropiados representan un 35% y un 15%, respectivamente, sobre la total superficie de la finca originaria, por el porcentaje aplicable por dicho concepto debe ser, según la referida tabla, del 70% y 30%, respectivamente, en lugar de los resultantes del cuadro que aplica el Jurado Regional de Valoraciones.”

7.3.5. Demérito por expropiación parcial. Indemnización por demérito del resto de la finca no expropiada. Tabla Jurado Regional de Valoraciones.

Resumen de la doctrina: El TSJ acoge la valoración de restos de finca no expropiada realizada por el Jurado Regional de Valoraciones siempre que la misma obedezca a un criterio, previo a la exposición, objetivo y detallado. Entre otras: **Sentencia del TSJ CLM núm. 732, de 25 de noviembre de 2016, Recurso núm. 173 de 2015.** En el mismo sentido: **Sentencia TSJ CLM núm. 799, de 29 de diciembre de 2016, Recurso núm. 174 de 2015; Sentencia del TSJ CLM núm. 211, de 31 de marzo de 2016, Recurso núm. 485 de 2013.**

Extracto de la Sentencia:“FUNDAMENTOS DE DERECHO.

TERCERO.- Determinación del justiprecio.

(...)

e) Demérito del resto de la finca no expropiado.

La propiedad, que muestra su conformidad con las superficies de los restos, pretende la aplicación de la tabla del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Toledo, solicitando los porcentajes de su hoja de aprecio.

Siguiendo el criterio establecido por la Sala en anteriores ocasiones, no acogeremos la pretensión de la parte actora en orden a la aplicación del baremo del Jurado Provincial de Expropiación forzosa de Toledo para la valoración de los restos de finca no expropiadas. Aunque hayamos aplicado este baremo en alguna ocasión en que el Jurado Regional no ofrecía ninguna exposición concreta de un criterio propio, sin embargo cuando nos hemos enfrentado con valoraciones de restos realizadas por el Jurado Regional previa la exposición de un criterio objetivo y detallado hemos mantenido que dichas tasaciones son tan objetivas como las del Jurado. En este caso la razón por la que nos inclinamos por la valoración del Jurado Regional de Valoraciones es porque no se ha practicado en este procedimiento prueba alguna que nos proporcione un criterio para la concreción del porcentaje aplicado que evidencie que el demérito ocasionado por la expropiación al resto de la finca sea mayor o que de preferencia a la tabla del Jurado de Toledo.”

7.3.6. Indemnización por perjuicios en expropiación parcial en una supuesta pérdida de negocio.

Resumen de la doctrina: El TSJ diferencia la indemnización por pérdida de negocio de los perjuicios por expropiación parcial. Se reconduce la supuesta indemnización por pérdida de negocio al supuesto de perjuicios por expropiación parcial. Entre otras: *Sentencia del TSJ CLM núm. 895, de 11 de diciembre de 2013, Recurso núm. 150 de 2010.* En el mismo sentido: *Sentencia del TSJ CLM núm. 108, de 25 de febrero de 2014, Recurso núm. 397 de 2010.*

Extracto de la Sentencia:“FUNDAMENTOS DE DERECHO.

SEGUNDO.- (...)

b) Valoración de pérdida del negocio del vivero.

En primer lugar debemos aclarar que, lo que así se denomina como valoración de pérdida de negocio, no es sino lo que en tantas expropiaciones venimos llamando como perjuicios por expropiación parcial.

Y esta indemnización se justifica precisamente porque al disminuir la superficie de la que dispone el expropiado, se encuentra con un excedente de medios materiales, (fundamentalmente maquinaria), y personales (mano de obra), que estaban calculados o previstos para una explotación con una determinada superficie. En el primer párrafo de la página 5 de la demanda, se explicita con claridad esta misma argumentación al manifestar que “...la superficie total del vivero de 1.954.230 m²; y es que para esta superficie cuenta con 88 empleados y un importantísimo parque de medios materiales; la pérdida de superficie en más de 13.000 m² va a implicar que tanto recursos mecánicos como humanos queden sin trabajo.”

Los perjuicios por expropiación parcial no deben confundirse con los producidos por división de finca, justificándose estos por los mayores gastos de tiempo y medios materiales

que implica ir de una a otra parte de la finca afectada, y que van a variar en función del lugar de acceso.

Quando se expropia parte de una finca, ya sea en la nuda propiedad o, como en este caso se trate de un vivero, estando arrendada la superficie afectada, pero para el que rige o son aplicables idénticos parámetros, pues se parte de una superficie total y de una superficie afectada, ha de ponerse en relación ambas magnitudes, -superficie total/superficie afectada- para establecer si existe o no el perjuicio.

La situación que en autos se describe no sería distinta por ejemplo, a efectos valorativos de este concepto, del supuesto ordinario de expropiación de una superficie de 17.230 m2 de suelo destinado a cereal seco, sobre una superficie total de la finca o resto de 1.950.000 m2 destinado al mismo uso.

Pues bien, así aclarada la situación, debemos preguntarnos si en este supuesto daríamos o no perjuicios por expropiación parcial o pérdida de negocio, pues también en este caso el afectado podría plantear la misma hipótesis.

Y la respuesta a este interrogante es negativa, pues es indiscutido que la superficie afectada en relación con la total del vivero supone, sólo, un 0,88 %.

La cuestión que surge a continuación es si es la entidad o cuantía del porcentaje el determinante del otorgamiento de esta indemnización, ¿dónde está el límite?

Ciertamente su determinación deja margen al debate y a la crítica; pero dicho lo anterior, este Tribunal, en numerosísimas sentencias, ha venido dando por bueno la Tabla valorativa establecida por el Jurado Provincial de Toledo para el cálculo de los perjuicios por expropiación parcial, y en la que se fijan mayores cuando el resto de la finca es menor, y menores cuando el resto es mayor, en progresión proporcional; pero en dicha Tabla parte de un mínimo por debajo de cual entiende que no procede indemnizar por este concepto; ese mínimo es que el resto no sea superior al 80 %, pues si lo es, se considera que no existe perjuicio por este concepto.

En el caso de autos el resto sería del 99,12 %; por lo tanto, y aunque fueran, como lo son, discutibles los porcentajes de la Tabla, el resto en este caso se aleja tanto del mínimo, (80 %), que no cabe pensar en otra decisión que no sea negar la existencia de indemnización por este concepto.”

7.3.7. Demérito por interrupción en la trayectoria del Pivot de riego.

Resumen de la doctrina: El TSJ establece que procede valorar el demérito por interrupción en la trayectoria del Pivot de regadío cuando se produzca una disminución de la superficie de regadío. Entre otras: **Sentencia del TSJ CLM núm. 805, de 22 de septiembre de 2015, Recurso núm. 517 de 2012.**

Extracto de la Sentencia:

“FUNDAMENTOS DE DERECHO.

QUINTO.- Valoración del suelo, servidumbre, disminución de superficie de regadío, demérito del resto de la finca y perjuicios por ocupación temporal.

(...)

e) Demérito por interrupción en la trayectoria del PIVOT.

El fundamento de esta reclamación está en el informe del perito de parte D. Francisco Patiño Patón. Como ya hemos señalado anteriormente, dicho perito rectificó su primer informe en congruencia con el cambio de emplazamiento de los apoyos de la línea eléctrica, sosteniendo dicho perito que la instalación de los apoyos trae como consecuencia la necesidad de acortar el pivot de riego multicentro existente en la finca, en los últimos 25 metros lineales, provocando con ello una pérdida en la cobertura de superficie de 7,3042 has., (...)

El Jurado de expropiación da una motivación extensa sobre la exclusión de la indemnización por este concepto. Tras visitar el ponente del Jurado la finca llega a la conclusión de que "los apoyos eléctricos instalados no perturban el recorrido del pivót en ningún momento, circunstancia que hace completamente innecesario el establecimiento del mecanismo denominado "corner" en el último tramo del pivót; mecanismo que, por otro lado, no ha sido instalado por la propiedad, ni por tanto generado gasto alguno susceptible de su restitución o resarcimiento".

El perito judicial considera que en la finca se observa que el pivót no cubre La zona completa de superficie de la parcela, y que por el contrario esquiva los "obstáculos" presentes en la misma, como son los postes, de lo que deduce que se ha procedido a la modificación del pivót acortando su radio de acción para poder actuar en la denominada zona 1, aunque por ser el sistema "pivót central móvil", afecta de igual modo a la zona 1 como a la zona 2 dentro de la misma parcela, lo que justifica tanto por razones lógicas, que llevan a pensar que una vez que se instala un equipo de estas características lo habitual y normal es el aprovechamiento óptimo del equipo instalado, y en este caso se observa que como el pivót, el último eje, se queda a unos 25 metros del límite de la parcela, como con la fotografía que se inserta en el informe, donde se observa, según señala el perito, el recorrido anterior en parte de la parcela, cuando el "pivót central móvil" estaba completo, al igual que se observa en la misma foto el nuevo trazado, con la consiguiente variación. Partiendo de estas consideraciones, y tras la aplicación de la correspondiente fórmula matemática, concluye que tras la instalación de los apoyos se ha producido una disminución del radio de riego mediante el pivót de 10 metros, pasando de los 236 metros anteriores a 226 metros tras la instalación de los apoyos, lo que da una diferencia de superficie regada de 1,45 has.

(...)

g) *Justiprecio.*

A la vista de cuanto antecede, entiende la Sala que la valoración del Jurado ha de ser modificada al haber sido desvirtuada, en cuanto a la superficie del suelo afectado por la servidumbre aérea y la disminución de la superficie de regadío tras la instalación de los apoyos, según el dictamen pericial judicial."

7.4. Indemnizaciones por otros daños

7.4.1. Valoración de elementos ilegales (pozo sin legalizar).

Resumen de la doctrina: El TSJ tiene en cuenta, en la valoración del pozo realizado de manera ilegal, exclusivamente el coste de ejecución material y beneficios del constructor, debiéndose fijar en ejecución de sentencia. Entre otras: **Sentencia del TSJ CLM núm. 257, de 23 de abril de 2014, Recurso núm. 731 de 2009.**

NOTA: hay que señalar que la normativa de valoración aplicable era la Ley 6/1998, de 13 de abril, de régimen del suelo y valoraciones.

Extracto de la Sentencia:

"FUNDAMENTOS DE DERECHO.

CUARTO.-

(...)

Por último y en cuanto al pozo debemos aceptar su existencia de acuerdo con las comprobaciones y situación descrita por el perito judicial (...) de su informe-, si bien también cabe aceptar que se trata de un pozo sin legalizar según la documentación que se acompaña al informe del mencionado perito judicial. En estos casos no hemos aceptado la

indemnización de los gastos de reposición del pozo que según el informe del perito judicial ascienden a 15.254 euros sino la indemnización de su materialidad. Así en la sentencia de esta Sala de 9-2-2009, recurso 245/2005 hemos sostenido lo siguiente: “A continuación se reclama la valoración de los terrenos como de regadío. Las fincas, según se admite por la propiedad, estaban explotadas en régimen de secano, pero la parte alega que en la finca existían tres pozos, y que éstos se encontraban comunicados por una red de tubería de riego que daban servicio a la parcela, de modo que se afirma que había una posibilidad potencial de regadío que debe ser debidamente valorada, sin ser suficiente, como hace el Jurado, la valoración de los pozos como elementos materiales existentes.

Ahora bien, como señala el Abogado del Estado, aunque el Jurado reconoce la existencia de los pozos -no de las tuberías de riego, que no se reconocen expresamente y de cuya existencia no hay prueba alguna en autos- no consta en modo alguno que la finca dispusiera de las oportunas concesiones o autorizaciones para el uso del agua y puesta en regadío. Por ello es pertinente la valoración de los pozos como elementos materiales, pero no en cuanto que fuentes consolidadas de aprovechamiento legítimo del agua, pues tal cosa no consta, elemento que, sumado a la falta de constancia del destino real a regadío de las fincas, obliga a desestimar también esta petición. Esto implica al mismo tiempo el rechazo de la partida que el informe incluye por conexión a la red de aguas, pues no consta que se haya privado de un derecho existente al riego”.

Rechazado el coste de reposición del pozo que realiza el perito judicial la valoración del pozo desde el punto de vista de su estado y materialidad a la fecha de valoración en febrero de 2004, contemplando exclusivamente el coste de su ejecución material y beneficios del constructor pero no los honorarios del proyecto y dirección de obra, licencias, tasas y gastos administrativos al haberse realizado de manera ilegal. La determinación de dichos costes y beneficios se deben dejar para fijarlos en ejecución de sentencia.”

7.4.2. Indemnización por la pérdida de potencial cinagético de la finca.

Resumen de la doctrina: El TSJ establece que para que proceda la indemnización por pérdida del potencial cinagético como consecuencia de la expropiación deberá acreditarse dicha pérdida de potencial, en el sentido de que se demuestre la pérdida económica por este concepto. Entre otras: **Sentencia del TSJ CLM núm. 186, de 23 de febrero de 2015, Recurso núm. 868 de 2011.** En el mismo sentido: **Sentencia del TSJ CLM núm. 112 de 17 de abril de 2017, Recurso núm. 141 de 2015; Sentencia del TSJ CLM núm. 62, de 16 de marzo de 2017, Recurso núm. 487 de 2015.**

Extracto de la Sentencia núm. 186:

“FUNDAMENTOS DE DERECHO.

TERCERO.- Valoración del suelo, apoyos y servidumbre permanente de paso.

(...)

Pérdida de potencial cinagético.

Sobre este extremo el perito no considera la existencia de perjuicio alguno, en base a que la finca afectada forma parte de un coto de caza de 292 has; habiendo solicitado el perito informe de la Sección de Pesca y Caza de Servicio de Medio Rural de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura en Cuenca acerca de la existencia de alguna posible modificación sobre el aprovechamiento cinagético por pérdida de potencial cinagético como consecuencia de la expropiación, le contestaron que no existía modificación alguna. Además dice que la parte afectada no ha aportado documentación alguna –libros de cuentas, facturas, etc.- que demuestre pérdida económica por este concepto; y por ello concluye que,

a su juicio, la actividad cinegética de este coto seguirá siendo similar a la de la situación anterior a la colocación de la línea eléctrica.”

Extracto de la Sentencia núm. 112:

“FUNDAMENTOS DE DERECHO.

QUINTO.- Valoración de los daños derivados de pérdida de valor cinegético de la finca, pérdida del cultivo micológico, daños a la cabaña ganadera y al aprovechamiento de la madera.

(...)

Sin embargo, sí resulta más convincente dicho informe en cuanto a los daños que recoge causados a la caza y a la cabaña ganadera, que sí se han reclamado en la hoja de aprecio. Así con relación a la caza en la página 20 de su informe se explica que las obras se han realizado en plena campaña cinegética, desplazando la caza a otros lugares como consecuencia de las obras y maquinaria introducida en la finca. Añade que el hecho de que el gasoducto discurra por el centro de la finca supone una afección integral a todo el coto. De acuerdo con los precios de mercado del entorno y partiendo de una renta cinegética por hectárea de 5,00 euros cuantifica los daños en la suma de 885 euros. Por lo que hace a las limitaciones que han supuesto las obras para el manejo del ganado durante su realización se explica en las páginas 19 y 20 del informe que han dado lugar a una intensificación de los trabajos de los operarios de la finca, lo que ha dado lugar a una carga de trabajo diario de 3 horas del personal encargado del manejo del ganado, que son 145 reses de ganado vacuno, dando lugar a un coste estimado de 6.480 euros que se debe reconocer.”

Extracto de la Sentencia núm. 62:

“FUNDAMENTOS DE DERECHO.

TERCERO.- Indemnización por la pérdida efectiva de la superficie del coto de caza.

Ya hemos señalado en el Fundamento anterior que el Jurado tuvo en cuenta en su valoración que el terreno expropiado es susceptible de obtener rentas por aprovechamiento mediante caza de sus recursos cinegéticos, lo que puede reportarle una renta potencial de 20 €/Ha, lo que eleva la renta potencial del terreno de olivar seco de 278,71 €/Ha. a 298,71 €/Ha. ahora bien, como también hemos dejado dicho, el Jurado no aplica la renta obtenida por capitulación, sino que, aplicando el principio de congruencia con la hoja de aprecio de la propiedad, valora los terrenos según la mencionada hoja de aprecio, por lo que, en definitiva, la valoración del Jurado no tiene en cuenta dicho aprovechamiento, que el informe pericial valora separadamente.

Según el referido informe pericial, la instalación de la línea eléctrica en los terrenos de la finca “Fuente del Arca” creará de hecho una nueva “linde cinegética” a todos los efectos, en la práctica totalidad de las modalidades de caza permitidas, dejando fuera del coto, en la práctica la superficie entre dicha línea eléctrica y la linde exterior de las parcelas, que se identifica con la mojonera de la finca. Siendo la superficie que quedará fuera del coto a efectos prácticos 33,4064 Has. Esto significa la pérdida de un 6,38 % de la superficie efectiva del coto de caza, con respecto a las 523,3432 Has actuales, quedando en la práctica con un superficie “efectiva” de 489,9369 Has, lo que el informe valora por el método de capitalización de la renta media estimada anual generada por el coto de caza, de acuerdo con la riqueza cinegética que se desprende del Plan Técnico de Caza autorizado y la visita realizada a la finca el 2 de Julio de 2014. El resultado de esta valoración es de 970.238,10 €. Estimando el aludido informe una pérdida de valor del coto que alcanza el porcentaje de pérdida de su superficie, por lo que la indemnización por pérdida efectiva de la superficie del coto es de 61.901,19 €.”

7.4.3. Límite de la Indemnización por traslado y cese de negocio.

Resumen de la doctrina: El TSJ estima que el límite del justiprecio debe ser el valor de la cosa expropiada, ya que es antieconómico el traslado que tenga un coste superior a lo trasladado, salvo que se justifique la imperiosa necesidad de mantener la actividad. Entre otras: *Sentencia del TSJ CLM núm. 521, de 29 de mayo de 2015, Recurso núm. 602 de 2009.*

Extracto de la Sentencia:

“FUNDAMENTOS DE DERECHO.

SÉPTIMO.- En la demanda también se solicita una indemnización de 206.139,17 € por el negocio de academia que se desarrollaba en el local situado en el edificio expropiado. La administración, tanto la expropiante como la beneficiaria, han negado la existencia del negocio en el inmueble expropiado, según ellos la actividad cuya indemnización se pretende no se desarrollaba en él, pues se venía ejerciendo en un local sito en (...), mientras que el inmueble expropiado se encontraba en el número 45 de dicha Avenida, aparte de que dicha actividad no era continuada en el tiempo, ya que sólo se abonaron tributos por ella algunos años. Esta afirmación se desmiente con el resultado de la prueba, tanto la documental existente, la testifical y la declaración de los dos peritos que valoraron el negocio. Así consta que por acuerdo de la Comisión Municipal Permanente del Ayuntamiento de Puertollano 25 de junio de 1974 se otorgó licencia de apertura a (...), para el local (...) (que es la misma dirección que la Avenida Primero de Mayo 45). Además consta documentalmente que procedió al pago de las correspondientes tasas en fecha 08 de julio de 1974. Se han aportado fotografías en que aparece el negocio. Por último el perito de parte (...), afirmó haber visitado el negocio en funcionamiento y el perito judicial (...) tuvo acceso a su documentación y contabilidad, con la que lo valoró, con el resultado de que halló para el negocio, en fecha 1 de enero de 2009, un valor de 129.733 €, calculado por el método de flujos netos de caja, mientras que consideró que la reubicación de la actividad en un local de características similares al bajo del edificio del número cinco de la avenida 1 de mayo sería de 227.162 €. La sala acepta la primera de las cantidades, pues el límite del justiprecio debe ser el valor de la cosa expropiada, ya que es antieconómico el traslado que tenga un coste superior a lo trasladado, salvo que se justifique la imperiosa necesidad de mantener la actividad, lo que no ha ocurrido en este caso.”

7.4.4. Indemnización por tributos o cargas fiscales a satisfacer por la transmisión forzosa. Inclusión de tributos en la hoja de aprecio.

Resumen de la doctrina: El TSJ, siguiendo la Jurisprudencia del Tribunal Supremo, establece que no procede la inclusión de tributos en la hoja de aprecio en tanto que en el justiprecio solo se incluirá el valor de los bienes objeto de expropiación, pero no el importe de los impuestos que haya que abonar; cuestión, por tanto, ajena al propio expediente expropiatorio y que deberá discutirse posteriormente al efectuar la liquidación de los impuestos a que haya lugar. Así mismo, el TSJ señala en su sentencia que el Tribunal Supremo, al remitirlo a un momento completamente inhábil (el momento de liquidación del tributo), deja sin resolver la cuestión de si el expropiado tienen o no derecho a quedar indemne en la recepción del justiprecio. Entre otras: *Sentencia del TSJ CLM núm. 935, de 22 de octubre de 2015, Recurso núm. 548 de 2010.*

Extracto de la Sentencia:**“FUNDAMENTOS DE DERECHO.**

SEXTO.- Valoración del suelo.

(...)

d) *Indemnización por los tributos o cargas fiscales que tenga que satisfacer por la transmisión forzosa.*

Ciertamente este Tribunal en alguna ocasión ha entendido que dicha indemnización era procedente, pues la expropiación implica dejar “indemne” al expropiado, es decir cambiar el bien por la indemnización; teniendo en cuenta que la expropiación, como su nombre indica, es forzosa, el expropiado no debería soportar las cargas fiscales.

Sin embargo el TS se ha pronunciado en sentido contrario.

En la sentencia que dictamos el 25-3-2015 en los recursos acumulados nº 955/2011 y 118/2012, -ROJ: STSJ CLM 873/2015- abordamos la cuestión del siguiente modo:

(...)

En suma, por las razones que hemos indicado, y a fin de mantener la integridad de la sustitución patrimonial forzosamente llevada a cabo, el concepto debe ser incluido, siempre y cuando que en ejecución de sentencia se justifique el pago y su cuantía”.

Ahora bien, esta sentencia fue recurrida en casación, y la sentencia del Tribunal Supremo de 20 de septiembre de 2011 la revocó en este punto con el siguiente argumento: “ Cuestión distinta es determinar la procedencia de la inclusión de tal concepto en la hoja de aprecio. La respuesta debe ser negativa en tanto que en el justiprecio solo se incluirá el valor los bienes objeto de expropiación , pero no el importe de los impuestos que haya que abonar, cuestión, por tanto, ajena al propio expediente expropiatorio y que deberá discutirse posteriormente al efectuar la liquidación de los impuestos a que haya lugar ”.

La Sala seguirá la línea marcada por el Tribunal Supremo por respeto al principio de seguridad jurídica y al hecho de que definitivamente esta sentencia, junto a la que se ha mencionado más arriba, forma efectivamente jurisprudencia. No obstante, es preciso señalar que la sentencia elude la cuestión fundamental. La respuesta del Tribunal Supremo deja desgraciadamente la cuestión de fondo irresuelta, a nuestro juicio, dado que si el instituto expropiatorio no es lugar para establecer este concepto, muchísimo menos lo es el remitir a la parte a que discuta la cuestión al efectuar la liquidación de los impuestos a que haya lugar. Es obvio que esta sede expropiatoria no es apta para decidir si desde el punto de vista de la legislación tributaria el impuesto es o no definitivamente procedente; por eso la sentencia partía del supuesto de que lo fuera, y hacía una condena meramente condicional; pero es claro a nuestro juicio que el procedimiento expropiatorio sí es el lugar donde el sujeto pasivo debe poder plantear la cuestión de quién deba indemnizarlo por el abono del tributo, en caso de que deba efectivamente abonarlo, pues los procedimientos tributarios de ninguna manera son aptos, dado que nadie está afirmando que el expropiado no sea fiscalmente sujeto pasivo del impuesto, en su caso, sino que, precisamente por serlo de manera forzada, debe poder reclamar este concepto. De modo que, a nuestro parecer, es en el momento de fijación del justiprecio cuando hay que garantizar al expropiado la indemnidad. El Tribunal Supremo, al remitirlo a un momento completamente inhábil (el momento de liquidación del tributo), deja sin resolver la cuestión de si el expropiado tiene o no derecho a quedar indemne en la recepción del justiprecio.”

V. PREMIO DE AFECCIÓN.**1. Aplicación del premio de afección en servidumbres.**

Resumen de la doctrina: El TSJ ha declarado que el 5% por premio de afección debe comprender no solo la pérdida del derecho de propiedad sino también la

servidumbre de paso constituida sobre la finca, pues cada una de tales limitaciones supone una pérdida, aunque no total, del “uso y disfrute” del bien. Entre otras: **Sentencia del TSJ CLM núm. 112, de 17 de abril de 2017, Recurso núm. 141 de 2015**. En el mismo sentido: **Sentencia del TSJ CLM núm. 62, de 16 de marzo de 2017, Recurso núm. 487 de 2015; Sentencia del TSJ CLM núm. 550, de 21 de septiembre de 2016, Recurso núm. 80 de 2015; Sentencia del TSJ CLM núm. 1049 de 18 de noviembre de 2015, Recurso núm. 379 de 2013**.

Extracto de la Sentencia:

“FUNDAMENTOS DE DERECHO.

SEXTO.- Cálculo del premio de afección sobre la servidumbre de paso y limitaciones del dominio.

En cuanto al cálculo del premio de afección del 5% sobre el valor de las servidumbres impuestas –art. 47 del Reglamento de Expropiación Forzosa- que gravan la finca ya nos hemos pronunciado reiteradamente en el sentido de admitir que se aplique sobre dicho valor. Sobre dicha cantidad debe girar también el premio de afección según la siguiente doctrina: "El demandante pretende que se refiera a la totalidad de la cuantía objeto de indemnización y no solo al suelo expropiado sino también a la servidumbre. Como se dice en la sentencia de esta misma Sala y sección de 17 de Diciembre del 2012 (ROJ: STSJ CLM 3502/2012; Recurso: 835/2008) De los arts. 47 de la Ley de Expropiación Forzosa y 47 del REF , y de la propia naturaleza del premio de afección se deriva que este concepto sólo se aplica cuando haya efectiva privación de derechos (" Los propietarios carecerán, en cambio, de derecho al premio de afección cuando por la naturaleza de la expropiación conservan el uso y disfrute de los bienes o derechos expropiados"). Pues bien, en cuanto a la parte de servidumbre, hay jurisprudencia contradictoria en cuanto a la aplicación del premio de afección. En principio, hay que decir que el art 47 del REF , cuando indica que no procede el premio de afección si se conserva el uso y disfrute de los bienes o derechos expropiados, no resulta definitivo ni decisivo en absoluto a favor de la tesis seguida por el Jurado, pues es claro que con la servidumbre se pierde una parte de dicho uso y disfrute, quedando el derecho real de propiedad disminuido parcialmente en su contenido, de manera que no se ve porqué haya de excluirse del premio de afección este tipo de expropiación.

Y efectivamente, así lo hemos declarado recientemente, con apoyo en sentencias del Tribunal Supremo, en la sentencia dictada en el seno del recurso contencioso- administrativo 337/2008: "En relación con los conceptos incluidos en el premio de afección, hemos de recordar que el art. 47 de la Ley de Expropiación Forzosa establece que "en todos los casos de expropiación se abonará al expropiado, además del justo precio fijado en la forma establecida en los artículos anteriores, un 5% como premio de afección.", previsión que se desarrolla por el art. 47 del Reglamento de Expropiación Forzosa .

Como dice la STS de 20 de octubre de 2010, "Según estas normas, como principio general, el premio de afección lo concede la Ley por la privación de los bienes que, estando en poder de los expropiados, dejan de pertenecer a su patrimonio y posesión en contra de su voluntad, pero no a las demás indemnizaciones que no llevan consigo esa disminución o privación de bienes concretos o determinado".

De acuerdo con el Reglamento y la jurisprudencia, según la cual el premio de afección se calcula sobre el importe de las partidas indemnizatorias que responden a la privación de bienes y derechos del mismo, no sobre aquellas que constituyen indemnización de perjuicios derivados de la expropiación (SSTS de 17 de julio y 23 de mayo de 1984 y 24 de mayo y 15 de julio de 1986 , o, más recientemente, la de 20 de octubre de 2010), con lo que el acuerdo impugnado debería haber aplicado el 5% del premio de afección a la cantidad dada por constitución de servidumbre, como puede inferirse de la posición del Tribunal Supremo, que

se expone entre otras en Sentencias de 7 de noviembre de 1997 y de 4 de junio de 1991, favorable a que se compense con el premio de afección el justiprecio del derecho de servidumbre permanente.

En ese sentido, esta Sala ha declarado, en sentencias como la de 11 de mayo de 2011, que el 5% por premio de afección debe comprender no solo la pérdida del derecho de propiedad sino también la servidumbre de paso constituida sobre la finca de la recurrente. Entendemos, por tanto, que resulta procedente estimar el recurso en el sentido de que el justiprecio expropiatorio debe incluir el premio de afección sobre la indemnización por servidumbre permanente, no así sobre los restantes conceptos indemnizatorios que se contemplan en la resolución recurrida, pues, como hemos dicho en reiteradas ocasiones (por todas, sentencia de 22 de diciembre de 2011) el premio de afección solo incluye los bienes y derechos afectados pero no los perjuicios".

En el mismo sentido resolvimos en la sentencia 658/2012, dictada en el recurso contencioso-administrativo 445/08. Así pues, procede aplicar, como hemos hecho el premio de afección sobre toda la franja en al que se establecen limitaciones reales del dominio, pues cada una de tales limitaciones supone desde luego una pérdida, aunque no sea total, del "uso y disfrute" del bien".

2. Procede aplicar el premio de afección sobre la franja de seguridad de la servidumbre.

Resumen de la doctrina: El TSJ amplía la indemnización a las limitaciones establecidas en la franja de seguridad de la servidumbre y declara que procede, por tanto, aplicar también el premio de afección del 5% sobre dicha franja de seguridad, ya que tales limitaciones suponen una pérdida, aunque no total, del "uso y disfrute" del bien. Entre otras: **Sentencia TSJ CLM núm. 1052, de 20 de noviembre de 2015, Recurso núm. 430 de 2011.**

Extracto de la Sentencia:

"FUNDAMENTOS DE DERECHO.

TERCERO.- Ahora bien a la hora de indemnizar las afecciones a que queda sometida la finca como consecuencia de la imposición de la servidumbre derivada de la colocación de la tubería del gasoducto aceptamos la valoración del 90% con respecto a los tres primeros metros (1,5 a cada lado de la tubería) pero sobre los restantes que son diez a cada lado que dan trece, restados los dos primeros debemos recurrir a la sentencia de 31 de enero de 2013 (recurso 865/08), así como las recaídas en los recursos 480 y 481/2011 y 422/2009, donde indicábamos lo siguiente:

(...)

De acuerdo con dicha doctrina y extrapolándola al caso debatido teniendo en cuenta que la afección de diez metros a cada lado de la tubería impide realizar cualquier tipo de obras, construcciones o edificación o realizar cualquier tipo de acto que pudiera dañar o perjudicar el funcionamiento de las instalaciones se fija el porcentaje indemnizatorio en un 15% sobre los distintos metros lineales de la superficie de cada finca, cantidades que se deben añadir a las ya calculadas y reconocidas por el Jurado. Como ya hemos señalado y con relación a la afección consistente en la prohibición de efectuar trabajos de arada o similares a una profundidad superior a 50 cm., así como de plantar árboles o arbustos a una distancia inferior a dos metros (en realidad son 1,5 a cada lado) contados a partir del eje de la tubería."

VI. INTERESES DE DEMORA.

1. Fecha devengo de intereses de demora y cómputo de plazos.

Resumen de la doctrina: El TSJ declara que transcurrido en exceso el plazo de seis meses desde la aprobación del proyecto sin fijar el justiprecio, incurre la Administración en responsabilidad por demora, conforme al art. 56 de la Ley de Expropiación Forzosa. Entre otras: *Sentencia del TSJ CLM núm. 779, de 31 de octubre de 2013, Recurso núm. 102 de 2009.*

Extracto de la Sentencia:

“FUNDAMENTOS DE DERECHO.

SEXO.- Intereses de demora.

La propiedad reclama los intereses por demora en la fijación definitiva del justiprecio e intereses de demora del pago efectivo del justiprecio, fijando el “dies a quo” para el devengo de los intereses por demora ex art. 56 LEF, el día 22 de Agosto de 2003, en que se cumplen los seis meses desde el inicio del expediente de justiprecio, como última fecha de exposición al público, sin haberse fijado el justiprecio por culpa de la Administración, pues tras escrito de alegaciones de 5 de Mayo de 2004 (ff.70 y ss.) contra el Acuerdo de la Comisión provincial de Urbanismo, el Ayuntamiento de Tabarra remitió al Jurado regional de Valoraciones el Expediente de Expropiación sin completar, motivo por el que el jurado el 1 de Febrero de 2006 procedió a la devolución del expediente del proyecto de expropiación por hallarse incompleto (f.77), volviendo a ser remitido por el Ayuntamiento en el mes de Abril de 2008.

Las Administraciones demandadas nada oponen a las alegaciones del recurrente.

El motivo debe prosperar, pues habiendo transcurrido en exceso el plazo de seis meses desde la aprobación del proyecto sin fijar el justiprecio, incurre la Administración en responsabilidad por demora ex art.56 LEF; un ejemplo de esta doctrina Jurisprudencial es la extensa y competente sentencia del TS de 22.3.01 (rec.7119/1996), la cual establece un amplio estudio acerca de los intereses que proceden en el ámbito de la expropiación. Referida sentencia recoge :”El art. 56 , incardinado en el Capítulo V del Título II de la Ley, intitulado "Responsabilidad por demora", especifica que cuando hayan transcurrido seis meses desde la iniciación legal de expediente expropiatorio sin haberse determinado por resolución definitiva el justo precio de las cosas o derechos, la Administración expropiante culpable de demora estará obligada a abonar al expropiado una indemnización que consistirá en el interés legal del justo precio hasta el momento en que se haya determinado, que se liquidará con efectos retroactivos, una vez que el justiprecio haya sido efectuado, siendo éstos los intereses por demora en la fijación del justiprecio, que vienen a configurarse como una indemnización a favor del expropiado, derivada del retraso por un período superior a seis meses, en la determinación del valor de los bienes y derechos, siempre y cuando el retraso sea imputable a la Administración expropiante y no resulte de la obstrucción, inoperancia o inactividad del expropiado.”

VII. JURADO REGIONAL DE VALORACIONES.

1. Falta de presunción de acierto del Jurado Regional de Valoraciones.

Resumen de la doctrina: El TSJ establece que la cuestión que se suscita no puede resolverse a la luz de la doctrina de la presunción de acierto de las resoluciones del Jurado Regional sino mediante la valoración de la prueba

practicada. Se trata de un problema que debe ser resuelto a la vista del análisis que el propio Jurado hace de la normativa de aplicación a la hora de valorar los bienes y derechos objeto de expropiación. Ello no quiere decir que la propiedad no deba aportar alguna clase de prueba que pueda reputarse suficiente para justificar el valor que defiende. Entre otras: **Sentencia TSJ CLM núm. 200, de 18 de abril de 2018, Recurso núm. 19 de 2016**. En el mismo sentido: **Sentencia TSJ CLM núm. 531, de 23 de noviembre de 2018, Recurso núm. 159 de 2016; Sentencia TSJ CLM núm. 517, de 20 de noviembre de 2018, Recurso núm. 157 de 2016; Sentencia TSJ CLM núm. 227, de 27 de abril de 2018, Recurso núm. 20 de 2016; Sentencia TSJ CLM núm. 153, de 28 de marzo de 2018, Recurso núm. 18 de 2016; Sentencia TSJ CLM núm. 349, de 14 de noviembre de 2017, Recurso núm. 286 de 2016**.

Extracto de la Sentencia:

“FUNDAMENTOS DE DERECHO.

SEGUNDO.- Presunción de acierto de las resoluciones del Jurado Regional de valoraciones. La parte actora cuestiona que las resoluciones del Jurado Regional de valoraciones, dada su composición, gocen de la presunción de legalidad y acierto. La parte demandada, si bien reconoce que esta Sala ha venido negando, con alguna excepción, dicha presunción, es lo cierto que siempre ha reconocido que sino sus decisiones pueden ser contrastadas en pie de igualdad con el conjunto de pruebas aportadas por el actor, como se pone de manifiesto en la sentencia de (recurso 255/2015).

“El Letrado de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha esgrime, en su exhaustiva e ilustrada contestación a la demanda, la presunción de acierto del Jurado Regional de Valoraciones. Aunque es cierto que en alguna sentencia hemos aplicado mecánicamente y sin mayor reflexión, al Jurado Regional, la doctrina del Tribunal Supremo sobre la presunción de acierto del Jurado Provincial, lo cierto es que en la inmensa mayoría de sentencias hemos negado razonadamente que tal doctrina pueda ser extendida del uno al otro dada la distinta composición de ambos órganos.

La última doctrina de la Sala sobre la cuestión es la siguiente (citamos la sentencia dictada en el recurso contencioso- administrativo 165/14):

"Dedica en segundo lugar el demandante un fundamento en el que cita sentencias de esta Sala negando la presunción de acierto de las resoluciones del Jurado Regional de Valoración. La doctrina es correcta y la confirmamos, pero hay que poner de manifiesto cómo la consideración en pie de igualdad de los dictámenes de parte y los judiciales tras la LEC 2000 (la doctrina de la presunción de acierto de los Jurados Provinciales iba íntimamente ligada a la diferencia de valor de los dictámenes de parte y los judiciales); combinada con la nueva composición de los Jurados Provinciales tras la DF 2ª de la Ley 17/2012, que pasan a tener una composición donde priman los intereses de la Administración, como sucede en el Jurado Regional; hace que, sin que se ponga en duda la doctrina sentada sobre el Jurado Regional, sea lo probable que se esté produciendo una igualación "a la baja" entre los Jurados estatales y los autonómicos, en las que ninguno de los dos pueda ser investido de una especial "presunción", sino sus decisiones simplemente contrastadas en pie de igualdad con el conjunto de pruebas aportadas por el actor, pruebas que en cualquier caso evidentemente hay que exigir. Es en efecto el propio Tribunal Supremo el que está rebajando la significación de la anterior doctrina aplicada a los Jurados Provinciales, tendiendo también a esa especie de "igualación a la baja" del valor de las resoluciones de unos y otros órganos administrativos. Así, en sentencias de 4 de marzo de

2013, 30 de septiembre de 2011 y 8 de septiembre de 2011, en lugar de confirmar o desmentir abiertamente las afirmaciones de la Sala de lo Contencioso de Madrid que negaban la presunción de acierto al órgano correspondiente de aquella Comunidad Autónoma, lo que hizo fue matizar el alcance de la doctrina sobre la presunción de acierto y ponerla en relación con la regulación de la prueba pericial contenida en la Lec de 2000, para llegar a un terreno muy próximo a una completa falta de mediatización por presunción alguna de acierto de la libre valoración de la prueba, al menos tal como había venido siendo interpretada tradicionalmente-".

El Tribunal Supremo, en sentencia de 7 de noviembre de 2012 (recurso de casación 61/2010), con cita de otras anteriores, en el sentido, tras hacer alusión al criterio de libertad valorativa que siguió esta Sala en el caso allí enjuiciado en atención a la nulidad que se apreció del expediente expropiatorio, con lo que la presunción de acierto se revelaba en ese caso como intrascendente para la solución de la litis, añade que "Pero es que, además, aún cuando se discrepara de la anterior consideración, debe advertirse que lo decisivo para la resolución del recurso no es si la Sala de instancia acierta en sus consideraciones de naturaleza formal al cuestionar la presunción de acierto y sí, si a la vista de las actuaciones y en especial de la prueba practicada, la decisión que en ella se adopta se ajusta a derecho. Así lo expresamos entre otras sentencias en la de 3 de mayo de 2012 (recurso de casación 2030/2009) y las en ella citadas".

Se trata, en definitiva, de un problema que debe ser resuelto a la vista del análisis que el Jurado Regional de Valoraciones hace de la normativa de aplicación a la hora de valorar los bienes y derechos objeto de expropiación. Por otro lado, el criterio de esta Sala no quiere decir, como ya hemos matizado en anteriores ocasiones, que la propiedad no deba aportar alguna clase de prueba que pueda reputarse suficiente para justificar el valor que defiende; aunque desde luego sin tener que oponerse a un obstáculo semejante al que supone, jurisprudencialmente, la "presunción de acierto" de los Jurados Provinciales de Expropiación de creación estatal. Es lo cierto que, al ser dicha presunción en todo caso *iuris tantum*, por lo que la parte demandante puede acreditar el desacierto del Jurado en la valoración de los bienes expropiados en el curso del proceso y por cualquiera de los medios de prueba admitidos en Derecho.

Y en el presente caso, la parte actora aportó con su hoja de aprecio un dictamen pericial en el que se considera que los terrenos expropiados se encuentran urbanizados, mientras que de la documental solicitada por el Jurado a la Gerencia de Urbanismo de Albacete se desprende lo contrario, por lo que la cuestión que aquí se suscita no puede resolverse a la luz de la doctrina de la presunción de acierto de las resoluciones del Jurado Regional sino mediante la valoración de la prueba practicada, a la que nos referiremos seguidamente."

2. Motivación suficiente de las resoluciones del Jurado.

Resumen de la doctrina: El TSJ establece, respecto de la falta de motivación en la resolución del Jurado, que la resolución impugnada tiene una motivación extensa sobre los criterios seguidos para establecer la indemnización y da respuesta a las cuestiones que la propiedad plantea en su hoja de aprecio. Entre otras: *Sentencia TSJ CLM núm. 1176, de 30 de diciembre de 2015, Recurso núm. 507 de 2012*. En el mismo sentido: *Sentencia TSJ CLM núm. 805, de 22 de septiembre de 2015, Recurso núm. 517 de 2012*; *Sentencia TSJ CLM núm. 791, de 16 de septiembre de 2015, Recurso núm. 508 de 2012*.

Extracto de la Sentencia:

“FUNDAMENTOS DE DERECHO.

SEGUNDO.- Sobre la falta de motivación en la resolución del Jurado.

Alega la recurrente que la resolución del Jurado carece de presunción de certeza por cuanto su motivación es muy escasa y no aclara suficientemente los extremos y circunstancias que presuntamente prestan apoyo a la resolución recurrida.

No estamos conformes con este argumento; la resolución impugnada tiene una motivación extensa sobre los criterios seguidos para establecer la indemnización, y da respuesta a las cuestiones que la propiedad había planteado en su hoja de aprecio; cuestión distinta es que no coincida con los argumentos y peticiones de la parte actora.”

3. Acreditación del desacierto del Jurado en el curso del procedimiento.

Resumen de la doctrina: El TSJ señala que la parte demandante puede acreditar el desacierto del Jurado en la valoración de los bienes expropiados en el curso del procedimiento y por cualquiera de los medios de prueba admitidos en derecho. Entre otras: *Sentencia TSJ CLM núm. 399, de 20 de septiembre de 2018, Recurso núm. 268 de 2017. En el mismo sentido: Sentencia TSJ CLM núm. 400, de 20 de septiembre de 2018, Recurso núm. 269 de 2017.*

Extracto de la Sentencia:

“FUNDAMENTOS DE DERECHO.

PRIMERO.- Presunción de veracidad de las resoluciones del Jurado Regional.

El Tribunal Supremo, en sentencia de 7 de noviembre de 2012 (recurso de casación 61/2010), con cita de otras anteriores, en el sentido, tras hacer alusión al criterio de libertad valorativa que siguió esta Sala en el caso allí enjuiciado en atención a la nulidad que se apreció del expediente expropiatorio, con lo que la presunción de acierto se revelaba en ese caso como intrascendente para la solución de la litis, añade que "Pero es que, además, aún cuando se discrepa de la anterior consideración, debe advertirse que lo decisivo para la resolución del recurso no es si la Sala de instancia acierta en sus consideraciones de naturaleza formal al cuestionar la presunción de acierto y sí, sí a la vista de las actuaciones y en especial de la prueba practicada, la decisión que en ella se adopta se ajusta a derecho. Así lo expresamos entre otras sentencias en la de 3 de mayo de 2012 (recurso de casación 2030/2009) y las en ella citadas".

Se trata, en definitiva, de un problema que debe ser resuelto a la vista del análisis que el Jurado Regional de Valoraciones hace de la normativa de aplicación a la hora de valorar lo bienes y derechos objeto de expropiación. Por otro lado, el criterio de esta Sala no quiere decir, como ya hemos matizado en anteriores ocasiones, que la propiedad no deba aportar alguna clase de prueba que pueda reputarse suficiente para justificar el valor que defiende; aunque desde luego sin tener que oponerse a un obstáculo semejante al que supone, jurisprudencialmente, la "presunción de acierto" de los Jurados Provinciales de Expropiación de creación estatal. Es lo cierto que, al ser dicha presunción en todo caso iuris tantum, por lo que la parte demandante puede acreditar el desacierto del Jurado en la valoración de los bienes expropiados en el curso del proceso y por cualquiera de los medios de prueba admitidos en Derecho.”

4. Principio de congruencia.

Resumen de la doctrina: El TSJ establece que el principio de congruencia que debe seguir el Jurado, de conformidad con el artículo 54 de la Ley de

Expropiación Forzosa, nace de las cantidades pedidas u ofrecidas en las correspondientes Hojas de Aprecio; fuera de ellas, ni aún como acto propio vincula a quien hace la oferta, pues puede obedecer a circunstancias propias del seno de la negociación no trasladables automáticamente a la valoración conforme a criterios legales. Entre otras: **Sentencia TSJ CLM núm. 772, de 1 de septiembre de 2015, Recurso núm. 420 de 2012**. En el mismo sentido: **Sentencia TSJ CLM núm. 540, de 3 de junio de 2015, Recurso núm. 419 de 2012**.

Extracto de la Sentencia:

“FUNDAMENTOS DE DERECHO.

SEGUNDO.- Errores de valoración. (...)

a) Inaplicación del principio de congruencia. (...)

El principio de congruencia que debe seguir el Jurado de Expropiación, de conformidad con el artículo 34 de la LEF, nace de las cantidades pedidas u ofrecidas en las correspondientes Hojas de Aprecio; fuera de ellas, ni aún como acto propio vincula a quien hace la oferta, pues puede obedecer a circunstancias propias del seno de la negociación no trasladables automáticamente a la valoración conforme a criterios legales.”

VIII. CUESTIONES DIVERSAS.

1. Responsabilidad subsidiaria de la Administración en el pago del justiprecio en los supuestos en los que exista beneficiario en la expropiación.

Resumen de la doctrina: El TSJ declara la responsabilidad subsidiaria de la Administración en el pago de justiprecio cuando exista beneficiario. La corresponsabilidad de la Administración en el pago del justiprecio cuando exista beneficiario, al menos de manera subsidiaria, deriva inexcusablemente de la naturaleza del justiprecio como garantía constitucional. Garantía de cuya verificación y respeto, por su propia naturaleza, debe responsabilizarse plenamente la Administración expropiante, sin que pueda atribuirse a un particular (beneficiario) la responsabilidad del cumplimiento de dicha garantía sino de forma puramente inicial, ni mucho menos someter al expropiado al peregrinaje concursal (incluidas posibles quitas y esperas) para que dicha garantía sea efectiva. La Constitución Española de 1978, con su art. 33.3, es pues norma hábil, obviamente, para enmendar, o como mínimo interpretar, el art. 5 del Reglamento de Expropiación Forzosa, de manera que en ningún caso pueda interpretarse en el sentido de que desvincula a la Administración expropiante de la responsabilidad en el justiprecio incluso cuando el beneficiario no esté en situación de pagarlo. **Auto TSJ CLM núm. 399, de 30 de mayo de 2014, Recurso núm. 1424 de 2007**.

Extracto de la Sentencia:

“FUNDAMENTOS DE DERECHO.

CUARTO.- Pues bien, como destaca el Tribunal Supremo en su sentencia de 17 de diciembre de 2013, la Ley de Expropiación Forzosa no se pronuncia expresamente sobre quién debe

pagar el justiprecio en caso de expropiación con beneficiario. Esa regla se establece en el art. 5 del REF, que dice que al beneficiario le corresponde pagar el justiprecio. La Junta pretende que esta norma se interprete en el sentido de que esta obligación excluye cualquier otra posible responsabilidad, y en particular la responsabilidad subsidiaria de la Administración expropiante. Esto implicaría pues que, ante la situación de concurso de la beneficiaria, los expropiados habrían de sujetar sus derechos al proceso concursal, incluidas quitas y/o esperas obligatorias, y, en caso de insolvencia definitiva, renuncias al cobro del justiprecio sin devolución alguna de sus bienes.

Ahora bien, así entendida, la norma no resiste el juicio de constitucionalidad (art. 33.3 CE) y probablemente tampoco el de legalidad. En primer lugar, se trata de una norma puramente reglamentaria; en segundo término, se establece al margen de lo que establece la propia Ley de Expropiación Forzosa, que no fija en absoluto esta norma que el Reglamento incorpora por su cuenta; por último, se trata de una norma preconstitucional.

El Tribunal Constitucional ha declarado, interpretando el art. 33.3 CE, que el pago del justiprecio tiene el rango y tratamiento de garantía constitucional (Sentencias 37/1987, 48/2005, entre otras muchas). La primera de ellas dice que "En tanto que institución de garantía de los intereses económicos privados, la expropiación forzosa implica la obligación de los poderes públicos de indemnizar a quien resulta privado de sus bienes o derechos por legítimas razones de interés general con un equivalente económico". Por su parte, la sentencia del Tribunal Supremo de 23-11-2010 (Rec. 2150/2007) indica que "el puntual pago del justiprecio de los bienes expropiados es de innegable interés general p1Jes sin una adecuada salvaguarda de la propiedad privada no existiría el Estado de Derecho". El pago del justiprecio no es una consecuencia de la expropiación, sino una garantía de la legitimidad y misma posible existencia de la misma. El Tribunal Supremo descarta de manera tajante, en la sentencia de 17 de diciembre de 2013, la idea de que pueda delegarse, en un particular, con carácter definitivo, único y excluyente de la Administración, la responsabilidad de la verificación y respeto a lo que es nada menos que una garantía pública constitucional.

En este sentido, pues, la atribución al beneficiario del pago del justiprecio puede tomarse a lo sumo como una atribución de responsabilidad inicial, que no puede excluir la corresponsabilidad de la Administración derivada de la naturaleza de garantía constitucional de este pago. También el art. 5 REF indica que es el beneficiario quien ejerce las obligaciones y derechos derivados de la reversión, y sin embargo ello no parece ser obstáculo para que el Tribunal Supremo diga que es la Administración expropiante la que debe responder si así procede (sentencia del Tribunal Supremo de 26 de noviembre de 1979, 21 de diciembre de 1979, citadas por la de 21 de noviembre de 2005).

La corresponsabilidad de la Administración en el pago del justiprecio cuando exista beneficiario, al menos de manera subsidiaria, deriva inexcusablemente de la naturaleza del justiprecio como garantía constitucional. Garantía de cuya verificación y respeto, por su propia naturaleza, debe responsabilizarse plenamente la Administración expropiante, sin que pueda atribuirse a un particular (beneficiario) la responsabilidad del cumplimiento de dicha garantía sino de forma puramente inicial, ni mucho menos someter al expropiado al peregrinaje concursal! (incluidas posibles quitas y esperas) para que dicha garantía sea efectiva.

La Constitución Española de 1978, con su art. 33.3, es pues norma hábil, obviamente, para enmendar, o como mínimo interpretar, el art. 5 del REF, de manera que en ningún caso pueda interpretarse en el sentido de que desvincula a la Administración expropiante de la responsabilidad en el justiprecio incluso cuando el beneficiario no esté en situación de pagarlo."

2. La falta de presentación de la hoja de aprecio no impide el acceso a la jurisdicción.

Resumen de la doctrina: El TSJ, siguiendo la doctrina del Tribunal Supremo, establece que la falta de presentación de la hoja de aprecio no impide el acceso a la jurisdicción y que dicha formulación es un derecho y no una obligación. Entre otras: *Sentencia TSJ CLM núm. 737, de 29 de noviembre de 2016, Recurso núm. 255 de 2015.*

Extracto de la Sentencia:

“FUNDAMENTOS DE DERECHO.

SEGUNDO.- (...)

Sucede sin embargo que con posterioridad a las sentencias que la parte codemandada invoca el Tribunal Supremo ha declarado este art. 126.2 LEF derogado por el at. 24 CE. Así, sentencias de 11 de junio de 1997 (recurso 6839/1992) y 31 de marzo de 1998 (recurso 3663/1993). De modo que lo que ahora se ha quedado sin término de comparación es la antigua doctrina del Tribunal Supremo. Lo cual se confirma expresamente a partir de las Sentencias del Tribunal Supremo de 8 de febrero 2000 y 25 de mayo de 1.999, en las que ya se dice a las claras que la falta de presentación de la hoja de aprecio no impide el acceso a la jurisdicción y que dicha formulación es un derecho y no una obligación.

No vamos a negar que resulta hasta cierto punto paradójico que quien formuló la hoja de aprecio se vea limitado luego en sus pretensiones ante los tribunales, y quien no lo hizo no tenga límite alguno en el pedir. Ahora bien, ello es consecuencia inevitable del principio de los actos propios en el que se basa esta doctrina, y que sencillamente no puede aplicarse si tal acto propio no existe. Desde el momento en que el Tribunal Supremo dijo que la falta de presentación no implica aceptación de la hoja contraria, y que el Jurado no tiene que limitarse a esta última, era inevitable la conclusión a la que se ha llegado finalmente, pues si el Jurado no está limitado y puede elevar el precio, es obvio que el principio de tutela judicial efectiva debe permitir que cualquier parte interesada pueda cuestionar que la elevación sea suficiente para igualar el valor real del bien.”

3.- Cuestiones procesales relacionadas con el recurso contencioso-administrativo.

3.1. Documentos que acrediten el cumplimiento de los requisitos exigidos para entablar acciones legales por parte de las personas jurídicas.

Resumen de la doctrina: El TSJ señala la necesidad de que exista voluntad societaria, emitida por el órgano competente de la misma, para recurrir la decisión del Jurado Regional de Valoraciones, tal y como exige el Art. 45.2.d) de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa. Entre otras: *Sentencia TSJ CLM núm. 1121, de 17 de diciembre de 2015, Recurso núm. 458 de 2013.*

Extracto de la Sentencia:

“FUNDAMENTOS DE DERECHO.

PRIMERO.- *Sobre el requisito de procedibilidad. Acuerdo del Órgano competente para recurrir la decisión del Jurado. Art. 45.2 d) de la Ley Jurisdiccional.*

Dado que en este caso se acompaña Poder Notarial presentado por (...), Administrador Único de la Sociedad (...), y otorgado el 18-11-2013, una vez fue requerido por el Tribunal para dar cumplimiento a los requisitos establecidos a las personas jurídicas para interponer acciones, (29-10-2013), entendemos que es suficiente y cumplido el presupuesto procesal; en definitiva, es dado por quien tiene capacidad por ser Administrador Único, y por otro lado, al ser inmediatamente posterior al requerimiento del Tribunal, no cabe sino deducir que su objeto era para la impugnación de este Acto; es decir, existe voluntad societaria, manifestada a través del Administrador Único, de impugnar la decisión del Jurado; no lo aceptaríamos si el Poder fuere anterior al acto impugnado.”

3.2. Inadmisibilidad.

Resumen de la doctrina: El TSJ fija el criterio, rectificado a la vista de la doctrina del Tribunal Supremo, que ha de regir para la determinación del plazo para la impugnación jurisdiccional de las resoluciones administrativas cuando una de las partes hubiera interpuesto recurso de reposición. Entre otras: ***Sentencia del TSJ CLM núm. 126, de 10 de marzo de 2014, Recurso núm. 378 de 2010.*** En el mismo sentido: ***Sentencia del TSJ CLM núm. 382, de 10 de junio de 2014, Recurso núm. 374 de 2010; Sentencia del TSJ CLM núm. 383, de 10 de junio de 2014, Recurso núm. 375 de 2010; Sentencia del TSJ CLM núm. 341, de 26 de mayo de 2014, Recurso núm. 373 de 2010; Sentencia del TSJ CLM núm. 301, de 13 de mayo de 2014, Recurso núm. 370 de 2010; Sentencia del TSJ CLM núm. 5, de 10 de enero de 2014, Recurso núm. 377 de 2010.***

Extracto de la Sentencia:

“FUNDAMENTOS DE DERECHO.

SEGUNDO.- Habiéndose planteado por el Abogado del Estado la inadmisibilidad del recurso con fundamento en la letra e) del art. 69, en relación con el art. 46, de la Ley Jurisdiccional, por considerar que el acto administrativo impugnado es la resolución del recurso potestativo de reposición interpuesto por (...), beneficiaria de la expropiación, que fue desestimado por el Jurado Regional de Valoraciones, y sin que, por tanto, se modificase el justiprecio que había sido establecido en la resolución originaria (de fecha 20 de julio de 2009), por lo que la resolución de dicho recurso no reabre el plazo para interponer el contencioso-administrativo, que para la propiedad comenzó a contar desde el día siguiente a la notificación de la resolución originaria y cuyo plazo de dos meses había vencido ya en el momento de su interposición.

Sobre esta cuestión hemos de señalar que, si bien el criterio del Abogado del Estado es coincidente con el que esta Sala venía manteniendo en sentencias anteriores, como la de 7 de julio de 2008 (recursos 290/04 y 107/05 acumulados, es esta misma Sección), dicho criterio ha de ser rectificado a la vista de la STS de 21 de julio de 2011 (recurso de casación 5174/2008, interpuesto contra la anterior sentencia), en cuyo Fundamento Segundo el Tribunal Supremo se dice que “Conviene comenzar señalando que esta Sala no comparte el criterio de la sentencia impugnada acerca de la extemporaneidad del recurso contencioso-administrativo de la expropiada, por dos razones. En primer lugar, si bien es cierto que el recurso de reposición tiene carácter potestativo, su interposición por alguno de los interesados determina que la vía administrativa no pueda considerarse definitivamente terminada ni quepa, por consiguiente, interponer el recurso contencioso-administrativo. El art. 116.2 LRJ-PAC es claro y terminante a este respecto. Dado que el acto administrativo recurrido podría aún ser modificado por la Administración, la voluntad de ésta no queda

definitivamente formada hasta que se resuelve, si algún interesado libremente decide interponerlo, el recurso de reposición. De aquí que no sea exigible a un interesado distinto del que interpone dicho recurso que acuda inmediatamente a la vía jurisdiccional. Ello no sólo conduciría a la difícilmente justificable conclusión de que la vía administrativa termina en momentos distintos para las diferentes personas afectadas por un mismo acto administrativo, sino que -llevando las cosas hasta sus últimas posibles consecuencias- quien así actuara se expondría a que su recurso contencioso-administrativo fuese declarado inadmisibile por prematuro. Y en segundo lugar, no hay que olvidar que, con arreglo a una constante y muy bien conocida jurisprudencia del Tribunal Constitucional, el art. 24 CE consagra el principio pro actione, en virtud del cual los jueces y tribunales deben adoptar la interpretación de la legalidad que mejor facilite el acceso en primera instancia a la jurisdicción. Véanse en este sentido, entre otras muchas, las sentencia del Tribunal Constitucional 154/2004 y 64/2005”.

4. Valoración de la prueba pericial.

4.1. Valoración prueba pericial judicial.

Resumen de la doctrina: El TSJ establece que para poder desvirtuar la valoración del suelo expropiado que lleva a cabo el Jurado Regional la prueba pericial ha de reunir todas la condiciones de objetividad, imparcialidad y preparación técnica. Entre otras: ***Sentencia TSJ CLM núm. 589, de 19 de junio de 2015, Recurso núm. 770 de 2011.*** En el mismo sentido: ***Sentencia TSJ CLM núm. 600, de 26 de junio de 2015, Recurso núm. 772 de 2011***

Extracto de la Sentencia:

“FUNDAMENTOS DE DERECHO.

CUARTO.- Determinación del justiprecio. Presunción de acierto de las resoluciones de los Jurados Regionales de Valoraciones. Crítica del informe pericial judicialmente insaculado y valoración del suelo expropiado.

(...)

d) Valoración de la prueba practicada.

En el presente caso se ha practicado prueba pericial, judicialmente insaculada, consistente en el dictamen del Ingeniero Agrónomo (...) el cual ha ratificado su informe en sede judicial y se ha sometido a las aclaraciones y preguntas que le han formulado las partes en las distintas comparecencias que han tenido lugar. En principio tal prueba reúne todas las condiciones de objetividad, imparcialidad y preparación técnica para poder desvirtuar la valoración del suelo expropiado que lleva a cabo el Jurado Regional; cuestión distinta es que en este caso se haya conseguido de acuerdo con la valoración crítica a la que la Sala somete tal dictamen.”

4.2. Recusación de peritos en supuestos de dependencia funcional.

Resumen de la doctrina: El TSJ establece que la dependencia funcional que el perito mantiene con la Administración codemandada no empaña su dictamen ni aclaraciones, teniendo en cuenta que la entidad responsable de las indemnizaciones y justiprecio es la beneficiaria de la expropiación y no la Administración codemandada. Entre otras: ***Sentencia TSJ CLM núm. 118, de 3 de marzo de 2014, Recurso núm. 190 de 2010.***

Extracto de la Sentencia:**“FUNDAMENTOS DE DERECHO.****TERCERO.- (...)**

La Sala ya rechazó la recusación planteada del perito (...) por proveído de 11-10-2012 y auto 8-1-2013, nº 7/2013. Debemos remitirnos a sus razonamientos en cuanto a la extemporaneidad de la recusación planteada sin perjuicio de la valoración de la prueba a la vista de su contenido conforme a lo previsto en el art. 125.3 de la LEC. Nos corresponde en este momento hacer una valoración crítica de su contenido a la vista del resultado de la prueba practicada. Pues bien, de acuerdo con aquélla podemos concluir que la dependencia funcional que la mencionada perito mantiene con la Administración codemandada no empaña su dictamen ni aclaraciones. Para ello debemos tomar en consideración que la entidad responsable de las indemnizaciones y justiprecio es la beneficiaria de la expropiación y no la Administración codemandada; además y como se puede comprobar de la lectura del dictamen se desprende que existen varias discrepancias significativas como la valoración del suelo, la consideración del suelo como de secano, la tasación de los daños a la caza que el Jurado omite y finalmente la superficie de la servidumbre de paso que la mencionada perito aumenta.”

VI. CONCLUSIONES FINALES

BALANCE Y PROPUESTAS FUTURAS

En las páginas que preceden se han desgranado los aspectos fundamentales de la configuración, régimen jurídico y actividad del Jurado Regional de Valoraciones durante estos 15 años. En esta últimas líneas hacemos algunas reflexiones finales de balance sobre el funcionamiento del Jurado en este período, la evolución que ha experimentado desde su creación, y se plantean algunas propuestas futuras que sigan ayudando a mejorar el servicio público encomendado, que ha de ser la finalidad de todo órgano administrativo, conforme a lo dispuesto en el art. 103 de la Constitución Española.

a) Balance

La primera reflexión es que estamos, sin duda, ante un órgano de relevancia en Castilla-La Mancha pues se trata de una pieza esencial dentro del sistema de garantías del procedimiento expropiatorio por la propia entidad de la función que desarrolla. La fijación del justiprecio tiene una importancia fundamental como garantía del derecho de propiedad en los casos de ejercicio de potestad expropiatoria por exigencia de utilidad pública o interés social.

En el momento de su creación el Jurado Regional de Valoraciones se enfrentó a serias dificultades de constitucionalidad e incluso de cuestionamiento y crítica por la doctrina, al igual que la mayoría de los órganos autonómicos que con competencias similares se implantaron en aquel momento. El tiempo ha demostrado que ha sido acertada la creación de un órgano propio de valoración, que tiene una importancia decisiva en la valoración de los bienes y derechos expropiados, cuando las expropiaciones sean realizadas por la Administración autonómica y la Administración local.

En segundo lugar, los cambios normativos que han ocurrido en estos años en los criterios para la valoración del suelo han supuesto en algún momento complicaciones a la hora de realizar la labor encomendada, sobre todo cuando los resultados estaban bastante alejados de la realidad o cuando se han producido vacíos normativos, que el legislador aún no ha sido capaz rellenar.

b) Evolución

La estabilidad en la Presidencia y, en general, en la composición del órgano colegiado así como de los valoradores, con su carácter multidisciplinar, ha supuesto que el órgano haya ido adquiriendo criterios sólidos de actuación a la hora de dictar resoluciones. La calidad de estas ha ido mejorando a lo largo de los años, pues cada vez se han ido incorporando más conocimientos técnicos especializados.

A través de los expedientes que son examinados por la Institución se ha apreciado como poco a poco los criterios del Jurado se ha incorporado como

referente en la actuación de las Administraciones expropiantes.

Gracias al engranaje entre todas las piezas que son necesarias para el desarrollo eficaz y eficiente de la actividad del Jurado, se ha conseguido reducir los plazos de resolución de los expedientes, acomodándose en la actualidad a los que dispone la normativa del órgano.

c) Propuestas futuras

La práctica diaria y, por otro lado, los cambios normativos producidos a nivel estatal y autonómico, tanto en criterios de valoración como en materia de igualdad, han puesto de manifiesto que es el momento de acometer algunas reformas en la normativa del Jurado.

En concreto se hace necesario precisar cómo debe ser la tramitación formal ante el Jurado de los expedientes de expropiación forzosa por ministerio de la ley incoados por propietarios de terrenos. También se debe acomodar la normativa del Jurado a la de igualdad.

Aún queda pendiente la finalización de la aplicación informática para adaptar la gestión del Jurado a las exigencias de la Administración electrónica, un proyecto que ya lleva varios años en tramitación y que se espera finalizar en breve. También se acometerá la renovación de la actual página web de la Institución, cuyo proyecto también está en tramitación, que ayudará al desarrollo de la actividad pública transparente que se impulsa desde el Jurado y que permitirá a los ciudadanos un mejor acceso a la información de los servicios que se ofrecen.

ANEXOS

Anexo I

Normativa del Jurado Regional de Valoraciones

Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM núm. 97, de 21/05/2010).

Artículo 152. El Jurado Regional de Valoraciones: carácter, función y composición.

1. El Jurado Regional de Valoraciones es el órgano de la Administración de la Junta de Comunidades especializado en materia de expropiación forzosa y de responsabilidad patrimonial, cuando ésta última proceda por razón de la ordenación territorial y urbanística. Estará adscrito a la Consejería competente en materia de economía y hacienda, que le facilitará toda la infraestructura administrativa para su adecuado funcionamiento, y actuará en el cumplimiento de sus funciones con plena autonomía funcional.

2. El Jurado Regional de Valoraciones actuará con competencia resolutoria definitiva, poniendo sus actos fin a la vía administrativa, para la fijación del justo precio en las expropiaciones, cuando la Administración expropiante sea la de la Junta de Comunidades o cualquiera de las Diputaciones o los Municipios. En materia de responsabilidad patrimonial por razón de la ordenación territorial y urbanística operará como órgano consultivo de la Comunidad Autónoma, así como, si así lo solicitan, de las Diputaciones y los Municipios.

3. El Jurado Regional de Valoraciones se compondrá de los siguientes miembros, designados por el Consejo de Gobierno:

a) Presidente: un jurista de reconocido prestigio y más de diez años de experiencia, propuesto por la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

b) Vocales:

- Dos Letrados de la Comunidad Autónoma.

- Dos técnicos facultativos superiores, de cualquier especialidad, así como uno de la especialidad correspondiente a la naturaleza del bien objeto de expropiación, al servicio, en todos los casos, de la Comunidad Autónoma.

- Tres técnicos facultativos elegidos por la Federación de Municipios y Provincias.

- Un profesional libre colegiado en representación de los Colegios Oficiales de Arquitectos o Ingenieros Superiores, dependiendo de la naturaleza de los bienes o derechos a expropiar.

- Cuando se trate de expropiaciones provinciales o municipales, un representante de la Corporación local interesada, con voz pero sin voto.

c) Secretario: actuará como Secretario del Jurado, con voz pero sin voto, un funcionario de la Comunidad Autónoma perteneciente a un cuerpo para cuyo ingreso se requiera título superior.

4. Podrán actuar de ponentes a los efectos de la preparación de las propuestas de acuerdo o dictamen e interviniendo en las deliberaciones del Jurado con voz, pero sin voto, cualesquiera funcionarios técnicos facultativos al servicio de la Comunidad Autónoma, las Diputaciones provinciales y los Municipios.

5. El Jurado podrá reunirse en pleno o secciones.

6. Reglamentariamente se determinará la organización y el funcionamiento del Jurado.

Artículo 153. La motivación y la notificación de los acuerdos del Jurado Regional de Valoraciones.

1. Los acuerdos del Jurado Regional de Valoraciones serán siempre motivados, debiendo contener, en su caso, expresa justificación de los criterios empleados para la valoración a efectos de justiprecio o indemnización, con relación a lo dispuesto en la legislación general del Estado y, en su caso, en esta Ley.

2. Los acuerdos del Jurado deberán ser inmediatamente notificados tanto a la Administración expropiante o, en su caso, responsable, como a los interesados en los correspondientes procedimientos administrativos. Los de fijación del justo precio en las expropiaciones pondrán fin a la vía administrativa.

Decreto 41/2003, de 8 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento del Jurado Regional de Valoraciones de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (DOCM núm. 52 de 11/04/2003).

La Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en su artículo 152,3 creó el Jurado Regional de Valoraciones, regulando su carácter, función y composición.

La Ley 1/2003, de 17 de enero, de modificación de la anterior, dio una nueva redacción al artículo 152, 3.a), que dispone ahora que será elegible como Presidente del Jurado Regional de Valoraciones un jurista de reconocido prestigio con más de diez años de experiencia. Con ello desaparecen los motivos de suspensión que pesaban ya únicamente sobre ese artículo, como consecuencia del recurso de inconstitucionalidad interpuesto por la Presidencia del Gobierno.

Por tanto ahora procede dar cumplimiento al mandato contenido en el artículo 152,6 y disposición final segunda de la Ley 2/1998 citada, de regular la organización y funcionamiento del Jurado, cuyos enunciados básicos están contenidos en la Ley.

El reglamento contiene 15 artículos y cinco capítulos, regulándose en el I la naturaleza y funciones, en el II la adscripción y composición, en el III el régimen de funcionamiento, en IV el régimen de sesiones y votación y, por último, en el V los gastos del Jurado.

El modelo dibujado en la Ley y ahora desarrollado en este Decreto se inspira en los principios de la Ley de Expropiación Forzosa de 1954. Las innovaciones no esenciales

descansan en la nueva organización territorial del Estado y en la complejidad material que han adquirido estos expedientes.

En su virtud y a propuesta conjunta de las Consejerías de Economía y Hacienda y Obras Públicas, previa deliberación del Consejo de Gobierno en su sesión del día 8 de abril de 2003, dispongo

Artículo único:

Aprobar el Reglamento de Organización y Funcionamiento del Jurado Regional de Valoraciones de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

El Jurado Regional de Valoraciones conocerá los expedientes de expropiación forzosa de los que sea competente, cuando no se haya llegado a un acuerdo en cuanto al precio con anterioridad al 28 de marzo de 2003.

El Jurado Regional de Valoraciones comenzará su funcionamiento a partir del día siguiente al de su constitución.

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA

La Consejería de Economía y Hacienda requerirá de la Federación de Municipios y Provincias, de los Colegios Profesionales y Diputaciones Provinciales la designación de los vocales titulares y suplentes que han de representar a estas instituciones en el Jurado Regional de Valoraciones según establecen los apartados c, d y e del artículo 4.2 de este Reglamento, a fin de elevar la propuesta de nombramiento al Consejo de Gobierno.

DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA

Se delega en la Consejera de Economía y Hacienda el nombramiento del vocal titular y suplente en representación de la entidad municipal interesada.

DISPOSICIÓN FINAL TERCERA

Mediante orden de la Consejería de Economía y Hacienda se determinará en qué casos procede el abono y las cuantías de las indemnizaciones y ponencias que corresponda percibir a los miembros y ponentes del Jurado Regional de Valoraciones y se determinarán las bases para el reparto de los gastos de la intervención del Jurado entre las entidades expropiantes o los beneficiarios de la expropiación, en su caso.

DISPOSICIÓN FINAL CUARTA

Se faculta al titular de la Consejería de Economía y Hacienda para dictar las disposiciones que sean necesarias para el desarrollo y aplicación de este Decreto.

DISPOSICIÓN FINAL QUINTA

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

REGLAMENTO DE ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL JURADO REGIONAL DE VALORACIONES DE LA JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA-LA MANCHA

CAPÍTULO I

Naturaleza y funciones del Jurado Regional de Valoraciones

Artículo 1. Naturaleza del Jurado.

El Jurado Regional de Valoraciones, creado por la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, es el órgano colegiado y permanente de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha especializado en materia de expropiación forzosa y de responsabilidad patrimonial, cuando esta última proceda por razón de la ordenación territorial y urbanística.

Artículo 2. Funciones del Jurado.

Son funciones del Jurado Regional de Valoraciones:

1. La fijación resolutoria y definitiva en vía administrativa del justiprecio en las tasaciones individuales, cuando éste no se hubiera convenido libremente y por mutuo acuerdo entre la Administración y el particular y siempre que la Administración expropiante fuera la Junta de Comunidades o cualquiera de las Diputaciones o Municipios de la Región.
2. La fijación del justiprecio con el mismo carácter en los procedimientos de tasación conjunta seguidos por las mismas Administraciones que en el supuesto anterior, cuando los interesados titulares de bienes o derechos hubieran formulado oposición a la valoración contenida en el Proyecto de expropiación aprobado por el órgano competente de la Administración expropiante.
3. La actuación como órgano consultivo de la Comunidad Autónoma, así como, si lo solicitan, de las Diputaciones y los Municipios castellano-manchegos, en materia de responsabilidad patrimonial por razón de la ordenación territorial y urbanística.

CAPÍTULO II

Adscripción, sede y composición

Artículo 3. Adscripción y sede.

El Jurado Regional de Valoraciones está adscrito a la Consejería competente en materia de economía y hacienda, que le facilitará toda la infraestructura administrativa necesaria para su adecuado funcionamiento, sin perjuicio de su plena autonomía funcional.

El Jurado Regional de Valoraciones tendrá su sede en la ciudad de Toledo.

Artículo 4. Composición.

El Jurado Regional de Valoraciones se compondrá de los siguientes miembros, designados por el Consejo de Gobierno:

1. Presidente: Un jurista de reconocido prestigio y más de diez años de experiencia, propuesto por el titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

2. Vocales titulares:

a) Dos letrados de la Comunidad Autónoma.

b) Dos técnicos facultativos superiores, de cualquier especialidad, así como uno de la especialidad correspondiente a la naturaleza del bien objeto de expropiación, al servicio, en todos los casos, de la Comunidad Autónoma.

c) Tres técnicos facultativos elegidos por la Federación de Municipios y Provincias.

d) Un profesional libre colegiado en representación de los Colegios Oficiales de Arquitectos o Ingenieros

Superiores, dependiendo de la naturaleza de los bienes o derechos a expropiar.

e) Cuando se trate de expropiaciones provinciales o municipales, un representante de la Corporación Local interesada, con voz pero sin voto. Los Municipios efectuarán su propuesta de nombramiento de vocal para cada expediente concreto en el momento de su envío, debiendo incluir la propuesta de designación de un vocal suplente.

3. Secretario: Actuará como secretario del Jurado Regional de Valoraciones un funcionario de la Comunidad Autónoma, perteneciente a Cuerpo para cuyo ingreso se requiera titulación superior, con voz pero sin voto.

4. En el mismo acto de nombramiento de los miembros titulares del Jurado, el Consejo de Gobierno designará los correspondientes suplentes que actuarán en caso de vacante, ausencia, enfermedad o cualquier otra causa que imposibilite la asistencia de los titulares a cualquier sesión.

5. Los vocales de las letras a) y b) del apartado 2 anterior, así como el secretario y sus correspondientes suplentes serán nombrados a propuesta del titular de la Consejería de Economía y Hacienda.

6. De conformidad con lo establecido en el artículo 152.4 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, podrán actuar como ponentes a los efectos de la preparación de las propuestas de acuerdo o dictamen e interviniendo en las deliberaciones del Jurado con voz, pero sin voto, cualesquiera funcionarios técnicos facultativos al servicio de la Comunidad Autónoma, las Diputaciones provinciales y los Municipios, que serán nombrados por los Organismos correspondientes, a requerimiento del Presidente. Asimismo, y cuando se estime conveniente, podrán actuar como ponentes los vocales del Jurado Regional de Valoraciones.

Artículo 5. Funciones del presidente del Jurado.

Corresponde al presidente del Jurado las funciones enumeradas en el artículo 23 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en la legislación de expropiación forzosa, y en el presente Reglamento.

Artículo 6. Funciones de los vocales del Jurado.

Corresponden a los vocales del Jurado Regional de Valoraciones las funciones previstas en el artículo 24 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, así como las previstas en la legislación de expropiación forzosa y en este Reglamento.

Artículo 7. Funciones del secretario del Jurado.

Corresponden al secretario del Jurado Regional de Valoraciones las funciones determinadas en el artículo 25 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, así como las que se prevén en la legislación de expropiación forzosa y en el presente Reglamento, y específicamente las siguientes:

- a) Distribuir los expedientes entre las diferentes secciones del Jurado.
- b) Determinar la titulación del vocal técnico al servicio de la Comunidad Autónoma que ha de concurrir en función de la naturaleza del objeto de la expropiación así como el Colegio Oficial que deberá estar representado por un vocal en la sección correspondiente según el contenido del expediente, de conformidad con lo dispuesto en las letras b) y d) del artículo 4.2.

Con carácter general y con el fin de que se proceda a efectuar nuevos nombramientos, el secretario deberá comunicar a la Consejería de Economía y Hacienda, en cuanto tenga conocimiento de ello, las necesidades de vocales y las variaciones que se hayan producido en relación con los designados.

- c) Preparar y cursar las citaciones y el orden del día de las sesiones del pleno, previa aprobación del presidente.
- d) Asistir con voz y sin voto a las sesiones del pleno, redactar el acta de las mismas y autorizarla con su firma.
- e) Expedir certificaciones de actas y acuerdos.
- f) Llevar el registro del Jurado y el archivo.
- g) Velar por la correcta tramitación de los expedientes desde su ingreso hasta su salida o archivo.

CAPÍTULO III**Régimen de funcionamiento****Artículo 8. Abstención y Recusación.**

1. Los miembros del Jurado Regional de Valoraciones en quienes se den algunas de las circunstancias previstas en el artículo 28 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se abstendrán de intervenir en los expedientes de justiprecio y lo comunicarán al presidente, quien resolverá lo procedente.

2. En los casos previstos en el citado artículo 28 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, el expropiado o el beneficiario podrán promover incidente de recusación en cualquier momento de la tramitación del procedimiento, de acuerdo con lo previsto en el artículo 29 del mismo Texto Legal.

3. En particular, los miembros del Jurado Regional de Valoraciones y, en su caso, los ponentes se deberán abstener en las valoraciones cuando hayan intervenido profesionalmente en el expediente administrativo de expropiación.

Artículo 9. Organización interna del trabajo.

1. El Jurado Regional de Valoraciones podrá reunirse en pleno o por secciones.

2. Para que el pleno pueda válidamente constituirse y adoptar acuerdos será precisa, en primera convocatoria, la asistencia de todos sus miembros y, en segunda, la del presidente y tres vocales, uno de los cuales pertenecerá a los grupos a) o b) del apartado 2 del artículo 4, otro, a los grupos c) o d), y otro al grupo e), si se trata de expropiaciones municipales o provinciales; tratándose de expropiaciones de la propia Comunidad Autónoma, los vocales correspondientes a los grupos a) o b) deberán ser dos. En cualquier caso se requiere la presencia del secretario o de quien le sustituya.

3. Los vocales del Jurado Regional de Valoraciones se dividirán en secciones, que estarán constituidas con carácter permanente a efectos del estudio de los expedientes y formulación de propuestas al pleno.

4. Las secciones serán tres y abarcarán las siguientes materias:

Primera. Expropiaciones en suelo urbano y urbanizable.

Segunda. Expropiaciones en suelo rústico.

Tercera. Expropiaciones de actividades industriales y económicas.

5. Las secciones se compondrán de cuatro vocales pertenecientes uno al grupo a), otro al grupo b), otro al grupo c) y otro al grupo d) del apartado 2 del artículo 4, realizando las funciones de presidente de la sección el vocal del grupo a).

Artículo 10. Procedimiento para la adopción de acuerdos.

1. El procedimiento ante el Jurado Regional de Valoraciones se iniciará mediante la remisión del expediente del justiprecio por la Administración expropiante en el caso de que el titular del bien o del derecho objeto de expropiación no haya aceptado el precio ofrecido por la Administración.

2. A la vista de las hojas de valoración formuladas por los propietarios o interesados, por la Administración o por el beneficiario de la expropiación, juntamente con las peritaciones o pruebas que, en su caso, se hubieren aportado, el Jurado Regional de Valoraciones adoptará su acuerdo.

Artículo 11. Ordenación del procedimiento.

1. El secretario del Jurado Regional de Valoraciones distribuirá los expedientes, por razón de la materia, entre las diferentes secciones de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 9.4

y determinará cuándo se reúne cada una de ellas en función del número de expedientes y de las necesidades del servicio.

2. Las secciones elaborarán en cada expediente un dictamen en el que recojan sus antecedentes, con descripción del bien o derecho objeto de expropiación y con exposición motivada de la normativa aplicable. También deberá valorarse la prueba aportada, en su caso, y pronunciarse sobre las alegaciones que consten, formulando al efecto la correspondiente propuesta de acuerdo.

3. Las secciones elevarán al pleno del Jurado el dictamen y la correspondiente propuesta de acuerdo para la adopción de la resolución que proceda.

CAPÍTULO IV

Sesiones y votaciones

Artículo 12. Convocatoria de las sesiones.

1. El pleno del Jurado Regional de Valoraciones se reunirá, previa convocatoria de su presidente, con la periodicidad que se acuerde por el mismo, en función del número de expedientes y de las necesidades del servicio.

2. Todas las sesiones plenarias del Jurado serán ordinarias y se celebrarán en su sede.

3. Las convocatorias se notificarán personalmente a sus miembros con, al menos, cinco días de antelación, remitiéndose el orden del día que será elaborado por el secretario.

Artículo 13. Régimen de adopción de acuerdos en la determinación del justiprecio.

1. Una vez constituido válidamente el Jurado en sesión plenaria, se entrará al examen y debate de las propuestas de acuerdo elaboradas por las secciones, siendo necesario para su aprobación la votación favorable de la mayoría de los miembros asistentes a la sesión. En caso de empate, dirime el voto del presidente.

2. Los acuerdos, que deberán ser adoptados en el plazo máximo de tres meses a contar desde el día siguiente al de entrada del expediente de justiprecio, serán siempre motivados, debiendo contener, en su caso, expresa justificación de los criterios empleados para la valoración a efectos del justiprecio o indemnización, con relación a lo dispuesto en la legislación general del Estado y de la Comunidad.

Los miembros del Jurado que discrepen del voto mayoritario deberán motivar por escrito el sentido de su voto.

3. Los acuerdos del Jurado Regional de Valoraciones deberán ser inmediatamente notificados tanto a la Administración expropiante o, en su caso, responsable, como a los interesados en los correspondientes procedimientos administrativos. Los acuerdos de fijación del justo precio pondrán fin a la vía administrativa.

4. Contra los acuerdos del Jurado Regional de Valoraciones podrá interponerse recurso potestativo de reposición en vía administrativa o recurso contencioso-administrativo en los términos que prevé la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

5. Transcurrido el plazo de resolución previsto sin que el Jurado Regional de Valoraciones haya adoptado su acuerdo, se entenderá desestimada la pretensión del expropiado a los efectos de permitir la interposición de los recursos procedentes.

Artículo 14. Emisión de informes en materia de responsabilidad patrimonial.

Los informes en materia de responsabilidad patrimonial deberán ser emitidos por el Jurado Regional de Valoraciones en el plazo de un mes, sin que contra los mismos proceda recurso alguno por tratarse de actos de mero trámite.

CAPÍTULO V

Gastos del Jurado

Artículo 15. Abono de indemnizaciones y costes de la intervención del Jurado.

Las indemnizaciones y el coste de las ponencias que correspondan serán abonados por la Junta de

Comunidades de Castilla-La Mancha, sin perjuicio de que sean satisfechos en definitiva por las entidades expropiantes o por los beneficiarios de la expropiación, en su caso.

Orden de 2 de octubre de 2003, de desarrollo del Decreto 41/2003, de 8 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento del Jurado Regional de Valoraciones de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (*) (DOCM núm.146 de 13/10/2003)

(*) Modificada por Orden de 15/05/2006 (DOCM núm. 107 de 24-05-2006) y por Orden de 06/11/2006 (DOCM núm. 241 de 20/11/2006)

La disposición final cuarta del Decreto 41/2003, de 8 de abril, de organización y funcionamiento del Jurado Regional de Valoraciones de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha facultó a la Consejería de Economía y Hacienda para dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo y aplicación del Decreto. En uso de las referidas facultades procede ahora regular aquellos aspectos necesarios para el completo funcionamiento del Jurado.

La Orden se limita a regular aquellas cuestiones no contempladas en el Decreto, omitiendo voluntariamente la regulación de otras propias del Reglamento de Régimen Interno, que como órgano colegiado puede darse, a tenor de lo dispuesto en el artículo 22,2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

En su virtud, y de conformidad con los antecedentes, se dicta la siguiente Orden.

Primero: El Jurado Regional de Valoraciones empezará a ejercer sus competencias desde el día siguiente al de su constitución, que tendrá lugar dentro del mes siguiente al nombramiento de todos sus miembros.

Segundo: El Jurado Regional de Valoraciones resolverá los expedientes expropiatorios sobre los que no se haya convenido el precio con anterioridad al 28 de marzo de 2003, de

conformidad con lo previsto en la disposición transitoria del Decreto 41/2003, de 8 de abril, por el que se regula su organización y funcionamiento.

Tercero: El Jurado quedará válidamente constituido en primera convocatoria cuando concurran todos sus miembros.

En segunda convocatoria, que tendrá lugar a la media hora de la primera, la asistencia requerida es la prevista en el número 2 del artículo 9 del Decreto 41/2003, de 8 de abril.

Cuarto: Cuando la índole de los expedientes lo requiera, podrá celebrarse más de una sesión en el mismo día. El número de asistencias a devengar lo será por días, independientemente del número de sesiones en que se participe.

A efectos de una mejor organización, las sesiones del pleno y de las secciones deben versar por organismos expropiantes, procurando que abarquen la totalidad de una obra o actuación concreta.

Quinto: Cuando el expediente remitido estuviera incompleto, el secretario lo devolverá inmediatamente al órgano del que proceda.

Sexto: La motivación de los votos discrepantes debe emitirse en el plazo de cinco días desde la celebración de la correspondiente sesión.

Séptimo: En cualquier momento anterior al acuerdo de fijación del justiprecio, las partes podrán desistir de la tramitación ante el Jurado Regional de Valoraciones.

Octavo: Devengo de asistencias, dietas, gastos de viaje y remuneración por ponencias.
(*)

1. Los miembros del Jurado Regional de Valoraciones que no sean funcionarios de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, tendrán derecho a percibir 104 euros por asistencia al pleno y a las secciones.

El presidente percibirá 208 euros por este concepto.

Además tendrán derecho a percibir las dietas y gastos de viaje, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 36/2006, de 4 de abril, sobre indemnizaciones por razón del servicio.

2. Las ponencias serán abonadas a razón de 12 euros y 48 céntimos por expediente. Las expropiaciones cuyo número de expedientes sea igual o inferior a quince, devengarán una indemnización por la ponencia de 187 euros y 20 céntimos.

Dentro de la indemnización se comprenden incluidos todos los gastos que pudieran corresponder por razón del ejercicio del referido cometido, excepto los derechos de asistencia y gastos de viaje por la concurrencia a las sesiones de las secciones o del pleno.

3. Las cuantías previstas se actualizarán en función del incremento de las retribuciones básicas previstas en la Ley de Presupuestos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

(*) Modificado por Orden de 15/05/2006 (DOCM núm. 107 de 24/05/2006).

Noveno: (*) Los gastos devengados por asistencias, dietas, gastos de viaje y ponencias se abonarán directamente por la Consejería de Economía y Hacienda cuando la entidad expropiante y/o beneficiaria de la expropiación sea la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Cuando el beneficiario de la expropiación sea un organismo autónomo o cualquier otra entidad pública integrante del Sector Público regional o demás sujetos de naturaleza pública o privada, el abono de los gastos se anticipará por la Consejería de Economía y Hacienda, siendo obligación de los citados beneficiarios el posterior reintegro a la Tesorería de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

El coste definitivo de la intervención del Jurado en cada expediente será determinado por el secretario, teniendo en cuenta el importe de los expedientes.

Cuando proceda se prorratearán los referidos gastos por el secretario, teniendo en cuenta el importe de los expedientes.

(*) Modificado por Orden de 06/11/2006 (DOCM núm. 241 de 20/11/2006).

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Orden entrará en vigor el día siguiente al de su publicación.

Anexo II

Nombramientos y ceses en el Pleno del Jurado Regional de Valoraciones desde su creación

Acuerdo del Consejo de Gobierno de 23 de diciembre de 2003, por el que se designaron presidente, secretaria y vocales del Jurado Regional de Valoraciones de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (D.O.C.M. nº 6 de 14 de enero de 2004).

Presidente:

D. Miguel Beltrán de Felipe
D. Francisco Puerta Seguido (suplente)

Vocales:

(Grupo a) Letrados:

D. Nicolás Francisco Conde Flores
D. Ángel Quereda Tapia
Suplentes:
D^a. Antonia Gómez Díaz-Romo
D. Jerónimo Ros Acevedo

(Grupo b) Técnicos Facultativos Superiores:

Vocal titular Arquitecto Superior:

D. Eduardo Aragonese Domínguez
D^a. Amparo Sánchez Casanova (suplente)

Vocal titular Ingeniero Agrónomo:

D. Juan Miguel Piqueras Villena
D. Miguel Ángel Ramírez García (suplente)

(Grupo b) Técnicos Facultativos Superiores especialistas según naturaleza del bien:

Vocal titular Arquitecto Superior:

D^a. Raquel Pascual Torres
D. José García Barrios (suplente)

Vocal titular Ingeniero Agrónomo:

D. Diego Varo Jiménez
D. Nicolás Álvarez Ramos (suplente)

Vocal titular Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos:

D. José Alejandro Hernández Gómez
D. José Ignacio Alfaro Molina (Suplente)

Vocal titular Ingeniero de Montes:

D. Sergio Martínez-Sánchez Palencia
D. Javier Martín Herrero (Suplente)

Vocal titular Ingeniero Industrial:

D. Juan Useros de la Calzada
D^a. Julia Sánchez Valverde (suplente)

Vocal titular Ingeniero de Minas:

- D. Rafael Villar Moyo
- D. Javier de la Villa Albares (suplente)

(Grupo c) Técnicos facultativos elegidos por la Federación de Municipios y Provincias:

- D. Gonzalo Bauluz del Río
- D^a. Julia Fernández León
- D. Luis Martínez Bargués
- Suplentes:
- D. Javier Martínez Atienza
- D. Pedro Vallejo Chanal
- D. Alberto Cuesta Valentín

(Grupo d) Vocales designados por Colegios Oficiales:**Colegio Oficial de Ingenieros Agrónomos del Centro:**

- D. Ernesto Calmarza Dalda
- D^a. Esther Carmena Díaz (suplente)

Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos:

- D. Antonio A. Fernández Pacheco López
- D. Jesús Pintado Manzanegue (suplente)

Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-la Mancha:

- D. Jesús Gómez-Escalonilla Sánchez-Infantes
- D. Ismael Belmonte Gómez (suplente)

Colegio Oficial de Ingenieros Industriales:

- D. Fernando R. Domingo Triadó
- D. Jerónimo Díaz Zurita (suplente)

Colegio Oficial de Ingenieros de Minas:

- D. Antonio García Fornies
- D. Juan José Rodes Amorós (suplente)

(Grupo e) Vocales designados por las Excmas. Diputaciones Provinciales:**Diputación Provincial de Albacete:**

- D. Santiago Orovit García
- D. Prudencio López Fuster (Suplente)

Diputación Provincial de Ciudad Real:

- D. José Antonio López Jamar
- D. Antonio Arenas Navarrete (Suplente)

Diputación Provincial de Cuenca:

- D. José Luis Chamón Mota
- D. César Ruiz Ramos (suplente)

Diputación Provincial de Guadalajara:

- D. Francisco del Abril Peiró
- D. José Luis Valle Martínez (suplente)

Diputación Provincial de Toledo:

- D. Ángel José Cervantes Martín

D. Manuel Pina Herranz (suplente)

Secretaría:

D^a. Ana M^a Rodríguez Martín

D. Eliseo Gómez Velasco (suplente)

Acuerdo de Consejo de Gobierno de 10 de mayo de 2005, por el que se designan vocales del Jurado Regional de Valoraciones de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y cesan a los sustituidos. (D.O.C.M. n^o 101 de 20 de mayo de 2005).

Nombramientos:

D^a. Amparo Sánchez Casanova (Grupo b, vocal titular)

D^a. Raquel Pascual Torres (Grupo b, vocal suplente)

D^a. Almudena Robles Perea (Grupo b, vocal titular)

D. Pedro Ríos Jiménez (Grupo b, vocal suplente)

D. Miguel Ángel Ramírez García (Grupo b, vocal titular)

D. Javier Manzano Fuentes (Grupo b, vocal suplente)

D. Javier de la Villa Albares (Grupo b, vocal titular)

D. Manuel Villaverde Fernández (Grupo b, vocal suplente)

D^a. Esther Carmena Díaz (Grupo d, vocal titular)

D. Ernesto Calmarza Dalda (Grupo d, vocal suplente)

Ceses:

D. Eduardo Aragonese Domínguez (Grupo b, vocal titular)

D^a. Amparo Sánchez Casanova (Grupo b, vocal suplente)

D^a. Raquel Pascual Torres (Grupo b, vocal titular)

D. José García Barrios (Grupo b, vocal suplente)

D. Diego Varo Jiménez (Grupo b, vocal titular)

D. Miguel Ángel Ramírez García (Grupo b, vocal suplente)

D. Rafael Villar Moyo (Grupo b, vocal titular)

D. Javier de la Villa Albares (Grupo b, vocal suplente)

D. Ernesto Calmarza Dalda (Grupo d, vocal titular)

D^a. Esther Carmena Díaz (Grupo d, vocal suplente)

Acuerdo de Consejo de Gobierno de 27 de septiembre de 2005, por el que se acepta la renuncia del presidente titular del Jurado Regional de Valoraciones de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y se designan presidentes titular y suplente de dicho órgano. (D.O.C.M. n^o 206 de 14 de octubre de 2005).

Nombramientos:

D. Francisco Puerta Seguido (Presidente titular)

D^a. Joana Alsina Enríquez (Presidenta suplente)

Cese:

D. Miguel Beltrán de Felipe (Presidente titular)

D. Francisco Puerta Seguido (Presidente suplente)

Acuerdo de Consejo de Gobierno de 27 de enero de 2009, por el que se designan vocales del Jurado Regional de Valoraciones de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y cesan a los sustituidos. (D.O.C.M. nº 34 de 18 de febrero de 2009).

Nombramientos:

- D. Gustavo Martín García-Ochoa (Grupo b, vocal suplente)
- D^a. Ana María Rodríguez Monteverde-Cantarell (Grupo b, vocal suplente)
- D. Ángel Martínez Barrejón (Grupo b, vocal titular)
- D^a. Luisa Bresó Marfil (Grupo b, vocal titular)
- D^a. Ascensión Rodríguez Martínez (Grupo d, vocal suplente)
- D. Manuel A. Jiménez Crespo (Grupo d, vocal titular)
- D. Jesús Gómez-Escalonilla Sánchez-Infantes (Grupo d, vocal suplente)
- D. Alberto Cuesta Valentín (Grupo c, vocal titular)
- D^a. Carmen Torralba Valiente (Grupo e, vocal titular)
- D. Marino Martínez Guijarro (Grupo e, vocal suplente)
- D. Jesús Calvo Martínez (Grupo e, vocal titular)
- D. Augusto García Moreno (Grupo e, vocal suplente)
- D. Filiberto Gómez Prado (Grupo e, vocal titular)

Ceses:

- D^a. Raquel Pascual Torres (Grupo b, vocal suplente)
- D. Pedro Ríos Jiménez (Grupo b, vocal suplente)
- D. Miguel Ángel Ramírez García (Grupo b, vocal titular)
- D. Ernesto Calmarza Dalda (Grupo d, vocal suplente)
- D. Luis Martínez Bargués (Grupo c, vocal titular)
- D^a. Almudena Robles Perea (Grupo b, vocal titular)
- D. Jesús Gómez-Escalonilla Sánchez-Infantes (grupo d, vocal titular)
- D. Ismael Belmonte Gómez (grupo d, vocal suplente)
- D. José Luis Chamón Mota (grupo e, vocal titular)
- D. César Ruiz Ramos (grupo e, vocal suplente)
- D. Ángel José Cervantes Martín (grupo e, vocal titular)
- D. Manuel Pina Herranz (grupo e, vocal suplente)
- D. José Antonio López Jamar (grupo e, vocal titular)

Acuerdo de Consejo de Gobierno de 22 de marzo de 2012, por el que se designan vocales del Jurado Regional de Valoraciones de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y cesan a los sustituidos. (D.O.C.M. nº 80 de 23 de abril de 2012).

Nombramientos:

- D. Antonio Cuesta Pérez (Grupo b, vocal titular)
- D. Lorenzo Camuñas de la Llave (Grupo b, vocal suplente)
- D. Ángel Jesús González Santos (Grupo b, vocal titular)
- D. David Jiménez-Freile Peralta (Grupo b, vocal titular)
- D. Javier Martínez Atienza (Grupo c, vocal titular)
- D. Alberto Cuesta Valentín (Grupo c, vocal suplente)

- D. Vicente García García (Grupo e, vocal titular)
- D. Teodomiro Risueño Pérez (Grupo e, vocal suplente)
- D. Joaquín Martín Peñato Alonso (Grupo e, vocal titular)
- D. Rafael Jiménez López (Grupo e, vocal titular)
- D. José Ángel Parra Mínguez (Grupo e, vocal suplente)
- D^a. Estrella Álvarez Priego (Grupo f, secretaria suplente)

Ceses:

- D. Juan Miguel Piqueras Villena (Grupo b, vocal titular)
- D. Ángel Martínez Barrejón (Grupo b, vocal titular)
- D. Javier Manzano Fuentes (Grupo b, vocal suplente)
- D. Juan Useros de la Calzada (Grupo b, vocal titular)
- D. Javier Martínez Atienza (Grupo c, vocal suplente)
- D. Alberto Cuesta Valentín (Grupo c, vocal titular)
- D^a. Carmen Torralba Valiente (Grupo e, vocal titular)
- D. Marino Martínez Guijarro (Grupo e, vocal suplente)
- D. Jesús Calvo Martínez (Grupo e, vocal titular)
- D. Francisco del Abril Peiró (Grupo e, vocal titular)
- D. José Luis Valle Martínez (Grupo e, vocal suplente)
- D. Eliseo Gómez Velasco (Grupo f, secretario suplente)

Acuerdo de Consejo de Gobierno de 9 de mayo de 2013, por el que se designan vocales del Jurado Regional de Valoraciones de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y cesan a los sustituidos. (D.O.C.M. n° 97 de 21 de mayo de 2013).

Nombramientos:

- D. Luis Antonio Chaves Vélez (Grupo b, vocal titular)
- D^a. Elena Guijarro Pérez (Grupo d, vocal titular)
- D. Carlos Rojo Antúnez (Grupo d, vocal suplente)

Ceses:

- D. Ángel Jesús González Santos (Grupo b, vocal titular)
- D. Manuel A. Jiménez Crespo (Grupo d, vocal titular)
- D. Jesús Gómez-Escalonilla Sánchez-Infantes (Grupo d, vocal suplente)

Acuerdo de Consejo de Gobierno de 20 de febrero de 2014, por el que se designan vocales del Jurado Regional de Valoraciones de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y cesan a los sustituidos. (D.O.C.M. n° 40 de 27 de febrero de 2014).

Nombramientos:

- D. Santos Gil Sierra (Grupo b, vocal titular)
- D. Guillermo Arranz Gutiérrez (Grupo b, vocal suplente)
- D. Francisco Javier Parrilla Moreno (Grupo e, vocal titular)

Ceses:

- D. Antonio Cuesta Pérez (Grupo b, vocal titular)
- D. Nicolás Álvarez Ramos (Grupo b, vocal suplente)

D. Vicente García García (Grupo e, vocal titular)

Acuerdo de Consejo de Gobierno de 2 de octubre de 2014, por el que se designan vocales del Jurado Regional de Valoraciones de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y cesan a los sustituidos. (D.O.C.M. n° 195 de 9 de octubre de 2014).

Nombramientos:

D. José Alberto García Arriola (Grupo e, vocal titular)
 D. Antonio Sánchez Company (Grupo e, vocal suplente)
 D. Ramón Sánchez-Valverde Cornejo (Grupo b, vocal titular)
 D. Juan José Rodes Amorós (Grupo d, vocal titular)
 D. Fernando Terán Sierra (Grupo d, vocal suplente)

Ceses:

D. Rafael Jiménez López (grupo e, vocal titular)
 D. José Ángel Parra Mínguez (Grupo e, vocal suplente)
 D^a. Luisa Bresó Marfil (Grupo b, vocal titular)
 D. Antonio García Fornies (Grupo d, vocal titular)
 D. Juan José Rodes Amorós (Grupo d, vocal suplente)

Acuerdo de Consejo de Gobierno de 24 de noviembre de 2015, por el que se designan vocales del Jurado Regional de Valoraciones de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y cesan a los sustituidos. (D.O.C.M. n° 236 de 2 de diciembre de 2015).

Nombramientos:

D. Julio Torrijos García (Grupo e, vocal suplente)
 D^a. Eva María Arteaga Galindo (Grupo e, vocal suplente)
 D. Antonio Sánchez Company (Grupo e, vocal titular)
 D. Jesús Muñoz Barriopedro (Grupo e, vocal suplente)
 D. José Carlos Rodríguez Parra (Grupo e, vocal titular)
 D. Ángel Barroso Carmona (Grupo e, vocal suplente)
 D. Gustavo Martín García-Ochoa (Grupo b, vocal titular)
 D. Pablo Alguacil San Félix (Grupo b, vocal suplente)
 D^a. Ana María Rodríguez-Monteverde Cantarell (Grupo b, vocal titular)
 D. Tomás Saura Aparici (Grupo b, vocal suplente)
 D. Salvador Madero Madero (Grupo b, vocal titular)

Ceses:

D. Prudencio López Fuster (Grupo e, vocal suplente)
 D. Teodomiro Risueño Pérez (Grupo e, vocal suplente)
 D. José Alberto García Arriola (Grupo e, vocal titular)
 D. Antonio Sánchez Company (Grupo e, vocal suplente)
 D. Joaquín Martín Peñato Alonso (Grupo e, vocal titular)
 D. Augusto García Moreno (Grupo e, vocal suplente)
 D^a. Amparo Sánchez Casanova (Grupo b, vocal titular)
 D. Gustavo Martín García-Ochoa (Grupo b, vocal suplente)

D. Ramón Sánchez-Valverde Cornejo (Grupo b, vocal titular)
D^a. Ana M^a Rodríguez-Monteverde Cantarell (Grupo b, vocal suplente)
D. Luis Antonio Chaves Vélez (Grupo b, vocal titular)

Acuerdo de Consejo de Gobierno de 19 de abril de 2016, por los que se designan vocales del Jurado Regional de Valoraciones de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y cesan a los sustituidos. (D.O.C.M. n° 81 de 28 de abril de 2016).

Nombramientos:

D. Julián Barchín Flores (Grupo e, vocal suplente)
D. José Alberto García Arriola (Grupo e, vocal titular)
D. Enrique del Castillo Jiménez (Grupo d, vocal titular)
D^a. Carolina Portales Núñez (Grupo d, vocal suplente)
D. Antonio Aranda Moreno (Grupo b, vocal suplente)
D^a. María Martín Ayala (secretaria suplente).

Ceses:

D^a. Eva M^a Arteaga Galindo (Grupo e, vocal suplente)
D. Antonio Sánchez Company (Grupo e, vocal titular)
D. Fernando R. Domingo Triadó (Grupo d, vocal titular)
D. Jerónimo Díaz Zurita (Grupo d, vocal suplente)
D. Javier Martín Herrero (Grupo b, vocal suplente)
D^a. Estrella Álvarez Priego (secretaria suplente)

Acuerdo de Consejo de Gobierno de 24 de octubre de 2017, por el que se designan vocales del Jurado Regional de Valoraciones de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y cesan a los sustituidos. (D.O.C.M. n° 211 de 31 de octubre de 2017).

Nombramiento:

D. Carlos Drudis Solanes (Grupo b, vocal suplente)

Ceses:

D. Guillermo Arranz Gutiérrez (Grupo b, vocal suplente)

Acuerdo de Consejo de Gobierno de 17 de julio de 2018, por el que se designan vocales del Jurado Regional de Valoraciones de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y cesan a los sustituidos. (D.O.C.M. n° 147 de 27 de julio de 2018).

Nombramientos:

D^a. Antonia Gómez Díaz-Romo (Grupo a, vocal titular)
D. Leopoldo J. Gómez Zamora (Grupo a, vocal suplente)

Ceses:

D. Nicolás Francisco Conde Flores (Grupo a, vocal titular)
D^a. Antonia Gómez Díaz-Romo (Grupo a, vocal suplente)

Acuerdo de Consejo de Gobierno de 9 de octubre de 2018, por el que se designan vocales del Jurado Regional de Valoraciones de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y cesan a los sustituidos. (D.O.C.M. nº 204 de 18 de octubre 2018).

Nombramientos:

D. Tomás Saura Aparici (Grupo b, vocal titular)

D^a. M^a Auxiliadora Moraleda Estrada (Grupo b, vocal suplente)

Ceses:

D^a. Ana M^a Rodríguez-Monteverde Cantarell (Grupo b, vocal titular)

D. Tomás Saura Aparici (Grupo b, vocal suplente)

Anexo III

Ponentes del Jurado Regional de Valoraciones²⁸

Nombre

Agustín Delgado Chicharro*
Alberto Mararraz Ramos*
Amparo Sánchez Casanova
Ana Aliseda Pérez de Madrid
Carmen Lancha Manzanero
Cristina Argandoña Moreno
Eduardo Aragonese Dominguez
Elena Cano López*
Emiliano Oliver Jaquero
Ernesto Calmarza Dalda
Esther Carmena Díaz*
Fernando R. Domingo Triadó
Francisco Lorente Serrano
Gonzalo Bauluz del Río
Javier de la Villa Albarés*
Javier Manzano Fuentes
Jesús Gómez Mansilla*
Jesús Irala Santos*
José Felix García Isla
José Garijo Alonso
José Manuel Briongos Rabadán
José María Ordoñez Pastor
Jose Ramón Esteban Luna
Juan Ángel Fernández Martínez*
Juan Antonio Hernández Valtueña
Julia Fernández León*
Manuel Ascarza Sánchez
Raquel Pascual Torres
Ricardo Pascual Moreno
Santiago Guerrero Carrillo*
Trinidad Fernández de la Fuente*
Víctor Torralba Alcañiz*

²⁸ En el listado se contemplan tanto los actuales ponentes, que se designan con un asterisco, como personas que a lo largo de estos 15 años han colaborado con el Jurado, aunque ya no lo hagan en la actualidad.

Anexo IV

Personal del Servicio del Jurado Regional de Valoraciones

Personal actual del Servicio

Jefatura de Servicio (que desempeña las funciones de Secretaría del Jurado Regional de Valoraciones):

Ana M^a Rodríguez Martín (Cuerpo Superior)

Jefatura de Sección

Víctor de Vera Romojaro (Cuerpo Superior)

Técnico Superior de apoyo

Cayetano Corral Torres (Cuerpo Superior)

Técnico Superior

Vacante

Jefatura de Negociado N-17

Olga Fernández Rodríguez (Cuerpo Auxiliar)

Auxiliar administrativo N-15

Oscar Teullet Corral (Cuerpo Auxiliar, en comisión de servicios)

Auxiliar administrativo N-14

Laura Ruiz Bajo (Cuerpo Auxiliar)

Ordenanza

M^a Carmen Maroto Díaz-Malaguilla

Personal que ha desempeñado sus funciones en el Servicio:

Alicia Sánchez Fernández

Carlos Fernando Castro Fernández

Cristina Gómez de las Heras Miñano

Elisa Arrabal Escobar

Eudaldo Díaz- Roperero Panadero

Eva Aparicio Aguado

Francisco Javier Garrido Gómez

Gema San Miguel Cardeñosa

Genoveva Díaz Garcia

Inmaculada Lucena Marcos

M^a Dolores Noguera Sánchez

Margot Lourido Ventoso

María Teresa Olmo Jiménez

Marisol Espinosa Ponce

Ruben Pino de la Fuente

Sagrario Conde Martín de Hijas

Sonia Muiños Ferreiro

Yolanda Rosa Sánchez

Anexo V

Bases de precios de uso común

- Base de precios centro:
<http://www.preciocentro.com/index.php/base-de-precios-on-line>.
- Base de precios de la construcción del Gobierno de Extremadura
<http://basepreciosconstruccion.gobex.es/>
- Tarifas TRAGSA (última actualización julio de 2015)
- Orden de 01-12-2008, de la Consejería de Agricultura y Desarrollo Rural, por la que se fijan los precios de las plantas producidas en los viveros forestales de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, para la campaña 2008/2009 (DOCM 30/12/2008).
- Base de costes de la construcción de Andalucía (BCCA)
<http://www.juntadeandalucia.es/fomentoyvivienda/portal-web/web/areas/vivienda/texto/706e4686-1fbd-11e0-89b8-998a90d310ed>
- Base de precios de la construcción de Castilla y León:
<http://www.basedeprecios.com/>
- Base de precios PREOC:
<http://www.preoc.es>
- Base de precios para proyectos del programa de Caminos Naturales:
<http://www.magrama.gob.es/es/desarrollo-rural/temas/caminos-naturales/publicaciones/baseprecios.aspx>
- Órdenes de la Consejería de Hacienda por la que se aprueban los precios medios en el mercado para bienes rústicos y se dictan normas sobre el procedimiento de comprobación de valores en el ámbito de los Impuestos sobre Sucesiones y Donaciones y sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, para los diferentes años.
- ETS de Ingenieros Agrónomos de Valencia.
Tarifas de precios forestales de Extremadura:
http://extremambiente.gobex.es/index.php?option=com_content&view=article&id=3311&Itemid=278.
- Base de datos de plantas de PLANFOR:
<http://www.planfor.es/>
- Paisajismo y temas forestales
[http://www.basepaisajismo.com/Paisajismo WEB/index.htm#uno.SRPN01\\$](http://www.basepaisajismo.com/Paisajismo_WEB/index.htm#uno.SRPN01$)



Castilla-La Mancha