

# Boletín Oficial

## DE LA PROVINCIA DE TOLEDO

Depósito Legal: TO - 1 - 1958

Franqueo Concertado: Núm. 45/2

### DELEGACIÓN DEL GOBIERNO EN CASTILLA-LA MANCHA

#### SECRETARÍA GENERAL

#### JURADO PROVINCIAL DE EXPROPIACIÓN FORZOSA DE TOLEDO

##### Acuerdo de justiprecio

El Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Toledo, constituido por los miembros que a continuación se relacionan:

Nombre	Empleo	Cargo
Ilmo. Sr. Urbano Suárez Sánchez	Magistrado Audiencia P.	Presidente
Ilma. Sra. Estrella-Rocío Pardo González		Abogada del Estado Vocal
Ilmo. Sr. Ignacio Carpio González	Notario de Toledo	Vocal
D. Domingo García Fraile	Arquitecto Hacienda	Vocal Urbana
Dña. María del Mar López-Brea Ruiz	Arquitecto Colegio Ofic.	Vocal Urbana
D. Alfredo Ramos Gómez de Olmedo	Vicepres. Cámara Agraria	Vocal Rústica
D. Francisco Javier Acitores Durán	Vicesec. Gral. Deleg. Gob.	Secretario

En sesión de fecha 5 de julio de 2012 ha examinado la pieza separada de justiprecio cuyos datos más significativos se resumen a continuación:

##### **Expediente número 82 de 2011.**

Organismo expropiante: Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid.

Entidad beneficiaria: Sociedad Concesionaria Autovía A-4 Madrid, S.A.

Expropiado: Tesmun Logistic, S.L.

Obra pública.-Clave: A4-T1-PE3. Descripción: Proyecto de trazado de las obras de primer establecimiento. Variante de trazado entre los puntos kilométricos 39,00 y 43,00 de la A-4. Término municipal de Seseña (Toledo).

##### **BIENES Y DERECHOS AFECTADOS**

##### **Finca número: SE-004.**

Polígono: 509. Parcela: 50. Paraje: Las Boyerizas.

Municipio: Seseña. Provincia: Toledo.

Situación básica del suelo: Urbano.

Tipo de expropiación: Parcial. Superficie total finca: 9.045,00 metros cuadrados.

Expropiación pleno dominio: 1.394,00 metros cuadrados.

En la tramitación del expediente de justiprecio constan los siguientes:

##### **ANTECEDENTES**

Examinado el expediente de referencia, se observan los siguientes antecedentes de hecho (si no se indica información sobre alguno de los siguientes extremos es porque no figura ese documento/trámite en dicho expediente):

Acta previa a la ocupación: 27 de julio de 2009.

Acta de ocupación definitiva: 29 de septiembre de 2009.

Hoja de aprecio del expropiado: 25 de marzo de 2010. Justiprecio solicitado por el expropiado: 471.060,43 euros.

Justiprecio solicitado por la beneficiaria: 12.412,18 euros.

Entrada de la pieza separada de justiprecio en este Jurado: 1 de julio de 2010.

Instruidos los miembros del Jurado Provincial de Expropiación intervinientes de las características de los bienes objeto de expropiación, así como de su valoración conforme a la información incorporada en el expediente, se ha procedido a su examen en sesión convocada al efecto.

**FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA****I.-COMPETENCIA DE ESTE JURADO**

Este Jurado Provincial de expropiación forzosa es competente para conocer y resolver el expediente que nos ocupa, al tratarse de bienes y derechos expropiados por la Administración General del Estado (Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid), ubicados en la provincia de Toledo y, por otra parte, al haberse constituido válidamente este órgano colegiado conforme a lo preceptuado en los artículos 32 y 33 de la Ley de Expropiación Forzosa.

Sin embargo, este Jurado, al desempeñar una función eminentemente tasadora, tal y como reconoce una doctrina constante y reiterada del Tribunal Supremo que por conocida excusa su cita, no es competente para pronunciarse sobre cuestiones que no sean estrictamente valorativas, como aquéllas relacionadas con vicios del proyecto en ejecución del cual se produjo la expropiación o sobre la propia tramitación procedimental del expediente a cargo de la Administración expropiante, toda vez que el perjudicado puede basar su recurso contencioso-administrativo contra esta decisión ejecutoria de justiprecio, no sólo en su disconformidad con éste, sino también, a tenor del artículo 126.3 de la LEF, en vicio sustancial de forma o en la violación u omisión de los preceptos establecidos en la LEF.

Sin perjuicio de lo anterior, y para el caso de que se acordase en la vía procesal oportuna la nulidad de pleno derecho de todo el expediente, así como, en su caso, la imposibilidad de retrotraer el expediente al momento en que se produjo ese vicio y, por tanto, de devolver la finca a su estado primitivo, por encontrarse la nueva obra pública concluida y en funcionamiento, debemos recordar que, tras la entrada en vigor de la Ley 8 de 2007, de 28 de mayo, de Suelo, y del Real Decreto Legislativo 2 de 2008, de 20 de junio, por el que se aprobó el texto refundido de la Ley de Suelo, y a tenor del artículo 21.1 d) de éste, toda indemnización por responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas en relación con suelo, instalaciones, construcciones y edificaciones, así como con los derechos constituidos sobre los mismos, se regirán también por los criterios valorativos del propio Real Decreto Legislativo 2 de 2008 que vamos a seguir en esta decisión ejecutoria de justiprecio.

**II.-LEY VALORATIVA APLICABLE, MOMENTO AL QUE REFERIR LA VALORACIÓN Y CÁLCULO DEL JUSTIPRECIO**

Según cédula urbanística expedida por el Excmo. Ayuntamiento de Seseña el 5 de noviembre de 2009, la cual consta en el expediente, y dando por buenas las mediciones de perito Arquitecto Superior designado por la parte expropiada, las cuales no han sido contradichas por la beneficiaria, de la superficie expropiada, 1.394 metros cuadrados, de los cuales 1.180 metros cuadrados corresponden a suelo urbano no consolidado de uso industrial e incluido dentro de la Unidad de Ejecución 41 (Industrial) de las Normas Subsidiarias Municipales de Seseña, en tanto que los 214 metros cuadrados restantes corresponden a suelo no urbanizable de especial protección de carreteras.

El suelo no urbanizable de especial protección, al no quedar afectado por la Disposición Transitoria Tercera del Real Decreto Legislativo 2 de 2008, debe valorarse conforme a las reglas generales de dicho Real Decreto Legislativo para el suelo en situación básica de suelo rural, según antecedentes. No podemos aceptar la valoración de la parte expropiada sobre capitalización de rentas reales, pues parte del cultivo de regadío cuando, tanto del acta previa a la ocupación como de la propia fotografía aérea aportada por el dictamen pericial de parte que acompañó la expropiada a su hoja de aprecio, se desprende que el cultivo al que se dedica la finca es el de pastizal de secano.

En este sentido, según el mismo cuadro aportado por la expropiada, el Canon 2008 (no aporta el del año 2010, fecha a la que referir la valoración, que será mucho menor) del pastizal no es de 507 euros/hectárea, sino el de 51 euros/hectárea con lo que, según los mismos cálculos realizados por la expropiada, el valor según capitalización de rentas reales sería:

$$0,0051 \text{ euros/m}^2 / 0,0199 = 0,2563 \text{ euros/m}^2.$$

Cantidad manifiestamente inferior a la que obtenemos según el método de capitalización de rentas potenciales. Hay que escoger la mayor, según el artículo 23.1 a) del Real Decreto Legislativo 2 de 2008, entre la real o la potencial.

Respecto del suelo urbano no consolidado, este Jurado está de acuerdo con la argumentación de la parte expropiada y de su dictamen pericial de parte aportado con su hoja de aprecio, y en el que considera aplicable a dicho suelo el apartado 2 de la Disposición Transitoria Tercera del Real Decreto Legislativo 2 de 2008, y, en su virtud, los criterios valorativos de la Ley 6 de 1998.

Es cierto que ese apartado de dicha Disposición Transitoria se aplica a los «suelos urbanizables incluidos en ámbitos delimitados para los que el planeamiento haya establecido las condiciones para su desarrollo», pero no es menos cierto que dicho precepto carecería de lógica si se aplicase a los suelos urbanizables «strictu sensu», y no a los suelos urbanos no consolidados que, desde el punto de vista urbanístico, tienen incluso un grado de urbanización aparentemente mayor que aquéllos, a los que, sin embargo, se les aplica una legislación más benévola.

Procede, pues, interpretar el término «urbanizable» en el sentido definido por el artículo 12.2 b) del propio Real Decreto Legislativo 2 de 2008: «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».

En este último sentido, este Jurado considera que no se reúnen los requisitos para que el suelo que aquí estudiamos pudiera ser considerado en situación básica de urbanizado, pues, a la vista del expediente e incluso de las fotografías aéreas obrantes en el mismo, ni está integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población, ni cuenta con las infraestructuras urbanísticas necesarias para alcanzar la condición de solar, ni, finalmente, tampoco entendemos que pueda llegar a contar con ellos a corto o a medio plazo, precisando para ello, en cualquier caso, obras y actuaciones que van mucho más allá de las de mera conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento (en este sentido, ninguna de las partes ha demostrado lo contrario), y, en particular, al estar incluido en una Unidad de Ejecución (número 41), se precisa una previa equidistribución de beneficios y cargas entre los propietarios de dicho ámbito de actuación urbanística. Y, en este sentido, salta a la vista que una Unidad de Ejecución aprobada en 1996 no haya sido ni siquiera iniciada en marzo de 2010.

Por tanto, a esta superficie de suelo urbano no consolidado deben aplicarse los criterios valorativos de la Ley 6 de 1998, en su redacción dada por la Ley 10 de 2003, de 20 de mayo, y, en particular, su artículo 28.1 establece que «el valor del suelo urbano sin urbanización consolidada se determinará ... por aplicación al aprovechamiento resultante del correspondiente ámbito de gestión en que esté incluido, del valor básico de repercusión más específico recogido en las ponencias de valores catastrales para el terreno concreto a valorar».

Ahora bien, según el artículo 28.4 de dicha Ley, «en los supuestos de inexistencia, pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales o inaplicabilidad de éstos por modificación de las condiciones urbanísticas tenidas en cuenta al tiempo de su fijación, se aplicarán los valores de repercusión obtenidos por el método residual».

Pues bien, como demuestra la parte expropiada, la Ponencia de Valores Catastrales de Seseña fue aprobada por resolución del Director General del Catastro de 16 de junio de 2008, fue publicada en el «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo de 20 de junio de 2008 y entró en vigor el 1 de enero de 2009, es decir, poco más de un año antes del momento al que referir aquí la valoración.

El día de su entrada en vigor el planeamiento vigente de Seseña era exactamente el mismo que el vigente en el momento al que referir la valoración (las partes, desde luego, no han demostrado lo contrario, y, en cualquier caso, esta consecuencia la extraemos de la cédula urbanística arriba aludida). Por tanto, si no se han modificado las condiciones urbanísticas tenidas en cuenta a la hora de fijación de los valores de la Ponencia, éstos son, por tanto, «aplicables».

Otra cuestión es la de la «pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales», en cuyo caso se plantea si esa pérdida de vigencia debe entenderse como pérdida de vigencia «jurídica» o formal, o, como lo interpreta la parte expropiada, esto es, como pérdida de vigencia «económica» o material («... lo primero que tendremos que comprobar es que los valores contenidos en la ponencia catastral del municipio en el que se localiza dicho suelo son aplicables por no haber perdido vigencia es por ello que estableceremos un comparativo entre ese valor y el calculado por el método residual para poder establecer la vigencia de dicho valor ... del comparativo de ambos valores se desprende que el valor unitario obtenido por el método residual, que responde más a la situación y realidad actual, difiere de forma considerable del obtenido de la ponencia de valoración catastral. Es por ello que ha de considerarse no aplicable este último valor, por entenderse no vigente ni acorde con la realidad del suelo tratado»).

Sin embargo, la jurisprudencia del Tribunal Supremo es reiterada, constante y uniforme en mantener que ese concepto de «pérdida de vigencia de los valores de las Ponencias Catastrales» hace referencia a una vigencia jurídica, y no económica.

En efecto, por todas, la sentencia de 10 noviembre 2011 (RJ 2012 \ 2119) declara al respecto que: «En relación al pretendido desfase de la Ponencia con la realidad del mercado inmobiliario, olvida el recurrente que ésta se aprobó el 10 de abril de 1996 para surtir efectos a partir del 1 de enero de 1997, teniendo como fecha de valoración de la finca objeto de expropiación la de 21 de septiembre de 2001, lo que evidencia que la misma no ha perdido vigencia, independientemente de su debida actualización. Pero es que, además, conviene hacer referencia a la doctrina que se recoge, entre otras, en sentencias de 24 de febrero (RJ 2009, 1101), 27 de mayo (RJ 2009, 6387) y 1 de junio de 2009 (RJ 2009, 5361), en el sentido de que «la pérdida de vigencia de las ponencias catastrales a que se refiere el artículo 27 de la Ley 6 de 1998 (la misma previsión se contiene en el artículo 28.4) debe ser entendida en sentido formal, no meramente material o económico; es decir, hay pérdida de vigencia cuando ha expirado el plazo para el que las ponencias catastrales fueron aprobadas o, en su caso, cuando ha habido una modificación sobrevenida del planeamiento urbanístico incompatible con ellas. La simple circunstancia de que las ponencias catastrales se desvíen de lo que, con mayor o menor fundamento, se reputa como el valor real de mercado no constituye, en cambio, pérdida de vigencia. La razón es que el artículo 23 de la propia Ley del Suelo y Valoraciones de 1998 ordena que todas las valoraciones del suelo se efectúen con arreglo a los criterios por ella previstos (por todas, sentencias de esta Sala de 24 de enero de 2005 (RJ 2005, 4099) y 30 de enero (RJ 2008, 1345) y 22 de septiembre de 2008 (RJ 2008, 4542))».

Por tanto, si la Ponencia de Valores catastrales en el momento al que referir la valoración está vigente y es aplicable por no haberse modificado el planeamiento tenido en cuenta para la fijación de dichos valores, a ellos tendremos que atenernos y, en este sentido, damos por buena la valoración catastral de la parte expropiada, si bien actualizándolo a 2010 mediante el coeficiente de actualización de los valores catastrales aprobado por la Ley de Presupuestos Generales del Estado para el año 2010 (1,01):

Zona de valor U44:  $84,00 \text{ euros/m}^2 \times 0,20 \times 1,01 = 16,968 \text{ euros/m}^2$ .

La comprobación la tenemos en el certificado catastral telemático que la propia expropiada acompañó con su hoja de aprecio, referido precisamente al año 2010, si descontamos el coeficiente RM, de referencia al mercado, de 0,50, un coeficiente, por cierto, no tenido en cuenta por la beneficiaria en su hoja de aprecio:

$(72.173,38 \text{ euros} / 8.507 \text{ m}^2) / 0,50 = 16,968 \text{ euros/m}^2$ .

Por tanto, este es el precio unitario en pleno dominio que debemos tener en cuenta para calcular el justiprecio del suelo expropiado clasificado urbanísticamente como urbano no consolidado industrial (1.180 m<sup>2</sup>), incluyendo en él el 5 por 100 de premio de afección (artículo 47 de la LEF), de tal suerte que:

$1.180 \text{ m}^2 \times 16,968 \text{ euros/m}^2 \times 1,05 = 21.023,35 \text{ euros}$ .

Por su parte, respecto de los 214 m<sup>2</sup> restantes clasificados urbanísticamente como no urbanizables de especial protección de carreteras, siguiendo los criterios valorativos del Real Decreto Legislativo 2 de 2008 para los suelos en la situación básica de suelo rural, llegaríamos a una valoración claramente inferior a la sostenida para toda la superficie expropiada (urbana y no urbanizable) por la beneficiaria, a razón de 8,48 euros/m<sup>2</sup>, por lo que, en virtud del principio de congruencia o de vinculación de las partes y de este Jurado por las hojas de aprecio de las partes (artículo 34 de la LEF), este Jurado debe mantener este precio unitario, sin perjuicio de añadir el 5 por 100 de premio de afección incluido, con lo que obtenemos un justiprecio de esta otra superficie expropiada de:

$214 \text{ m}^2 \times 8,48 \text{ euros/m}^2 \times 1,05 = 1.905,46 \text{ euros}$ .

Por tanto, el justiprecio final de la finca aquí expropiada será:

$21.023,35 + 1.905,46 = 22.928,81 \text{ euros}$ .

Finalmente, dicho justiprecio, a su vez, devengará los intereses legales de demora, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 52.8<sup>a</sup>, 56 y 57 de la Ley de Expropiación Forzosa y 71 a 73 de su Reglamento.

Esta constituye nuestra Decisión Ejecutoria de Justiprecio, acordada por unanimidad de los miembros de este Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Toledo que figuran al comienzo de esta resolución. Lo que, de orden del Ilmo. Sr. Presidente le notifico, indicándole que contra esta resolución, que agota la vía administrativa, se podrá interponer, a tenor de lo dispuesto en los artículos 10.1 j) en relación con el artículo 8.3.2 de la Ley 29 de 1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa (B.O.E. número 167, del 14), recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia en Castilla-La Mancha en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la notificación o publicación del presente acto, según lo dispuesto en el artículo 46.1 de dicha Ley.

Sin perjuicio de lo anterior, si el recurrente considera que con este acto se ha vulnerado alguno de los Derechos Fundamentales contemplados en el artículo 14 y en la Sección Primera del Capítulo Segundo del Título I de la Constitución, pretendiendo por ello que le sea de aplicación el procedimiento preferente y sumario regulado en el artículo 53.2 de la Constitución y en el Capítulo I del Título V de la Ley 29 de 1998, según el artículo 115.1 de esta Ley el plazo para interponer este recurso será de diez días hábiles computados desde el día siguiente al de notificación del presente acto.

Finalmente, de forma potestativa podrá interponer, a tenor de lo dispuesto en los artículos 107, 116 y 117 de la Ley 30 de 1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (B.O.E. número 285, del 27), en su nueva redacción dada por la Ley 4 de 1999, de 13 de enero (B.O.E. número 12, del 14), si el recurrente es la parte expropiada o la beneficiaria de la expropiación, recurso de reposición ante este mismo Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Toledo en el plazo de un mes a partir del día siguiente a aquél en que tenga lugar la notificación o publicación de la presente resolución.

Sin perjuicio de lo anterior, el artículo 50.2 de la Ley de Expropiación Forzosa establece lo siguiente: «el expropiado tendrá derecho a que se le entregue, aunque exista litigio o recurso pendiente, la indemnización hasta el límite en que exista conformidad entre aquél y la Administración (expropiante o, en su caso, la beneficiaria), quedando en todo caso subordinada dicha entrega provisional al resultado del litigio».

Recomendación importante para los expropiados: Se recuerda a la parte expropiada que este Jurado sólo es competente para valorar los bienes y derechos expropiados, pero no para pagar indemnización expropiatoria alguna. Para cualquier información, gestión o actuación relacionada con el pago del justiprecio y/o de los intereses de demora, deberán dirigirse a la beneficiaria de la expropiación (Sociedad Concesionaria Autovía A-4 Madrid, S.A., calle Caballero Andante, número 8, C.P. 28021, Madrid), y, en cualquier caso, a la Administración expropiante (Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid, o, calle Josefa Valcárcel, número 11, C.P. 28027, Madrid).



Tabla 1.6.  
 Transacciones de suelo clasificadas según el tamaño del municipio.  
 Municipios de entre 10.000 y 50.000 habitantes.

	Año 2006 (trimestre)				Año 2007 (trimestre)				Año 2008 (trimestre)				Año 2009 (trimestre)				Año 2010 (trimestre)			
	1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º												
TOTAL NACION	4.424	4.163	3.578	4.826	3.484	3.346	2.847	2.813	2.286	2.008	1.782	2.007	1.378	1.883	1.388	1.848	1.310	1.688	978	1.488
Castilla-La Man	181	217	183	288	332	287	198	204	137	202	117	182	116	140	181	120	133	187	81	133
Albacete	35	22	9	31	24	15	15	23	8	11	5	13	10	7	7	8	8	36	7	8
Ciudad Real	83	121	92	112	108	137	52	73	48	83	47	80	48	58	69	70	87	88	30	66
Cuenca	9	4	8	20	21	32	5	4	5	14	2	2	8	3	8	8	23	7	3	7
Guadalajara	7	3	0	8	0	1	2	3	4	4	3	2	1	0	0	1	1	3	0	1
Toledo	57	87	58	117	189	112	82	101	74	80	80	58	51	74	78	58	34	53	21	48

En Toledo, en fecha indicada «ut supra».—El Secretario, Francisco Javier Acitores Durán.

N.º I-8718