

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

Habiéndose intentado la notificación personal, sin haberlo conseguido, de la resolución de fecha 20 de mayo de 2013 dictada por el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Toledo, se procede ahora al amparo de lo dispuesto en los artículos 59.4 y 61 de la Ley 30 de 1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, a efectuar la notificación de dicha resolución, por medio del «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo:

- Expediente: 74/2013.
 - Proyecto: AVE Levante. Tramo: Madrid-Cuenca/Albacete. Subtramo: Ocaña-Villarrubia de Santiago.
 - Administración expropiante: Dirección General de Ferrocarriles.
 - Expropiado: Ostrom Asc 21, S.A.
 - Finca: Finca número D-45.1210-0518.
 - Municipio: Ocaña.
- Lo que se comunica a los interesados a los oportunos efectos. Toledo 17 de septiembre de 2013.-El Secretario del Jurado, Francisco Javier Acitores Durán.

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
Ilmo. Sr. Federico Pastor Ruiz	Abogado del Estado	Vocal
Ilmo. Sr. Ignacio Carpio González	Notario de Toledo	Vocal
Dña. Blanca de Castro de Mesa	Interventora Territorial	Vocal
D. Domingo García Fraile	Arquitecto Hacienda	Vocal Urbana
Dña. María Carmen Sanz Cobo	Arquitecto Geren. Catastro	Vocal Urbana
Dña. Julia Fernández León	Arquitecto Coleg. Oficial	Vocal Urbana
D. Luis Emilio Villanueva Zapata	Ingeniero Sup. Agrónomo	Vocal Rústica
D. Antonio Laureano Piqueras Martínez	Ingeniero Sup. Agrónomo	Vocal Rústica
D. Valentín Aparicio Hernández	Vocal supl. Cámara Agraria	Vocal Rústica
D. Francisco Javier Acitores Durán	Vicesec. Gral. Deleg. Gob.	Secretario

En su sesión de fecha 20 de mayo de 2013, este Jurado ha examinado la pieza separada de justiprecio cuyos datos más significativos se resumen a continuación:

Expediente número 74 de 2013.

Organismo Expropiante: Dirección General de Ferrocarriles. Entidad beneficiaria: ADIF.
Expropiado: Alfonso López Figueroa.
Obra pública.-Clave: 60ADIF0604. Descripción: AVE Levante. Tramo: Madrid-Cuenca/Albacete. Subtramo: Ocaña-Villarrubia de Santiago.

BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

Finca número: D-45.1210-0518.

Referencia catastral.-Polígono: 35. Parcela: 44. Paraje: Camino Masípica. Municipio: Ocaña. Provincia: Toledo.

Clasificación urbanística del suelo: Urbanizable (apto para urbanizar) en ámbitos delimitados para los que el planeamiento (Normas Subsidiarias Municipales de Ocaña y Plan Parcial Mesa de Ocaña) han establecido las condiciones para su desarrollo.

Tipo de expropiación: Parcial (aunque la expropiada solicita la

expropiación total, ésta no le ha sido concedida por la Administración expropiante, por lo que, a tenor del artículo 46 de la LEF, este Jurado deberá incluir en el justiprecio la indemnización por los perjuicios producidos a consecuencia de la expropiación parcial).

Superficie total finca: 6.163,00 m².

Expropiación pleno dominio: 1.237,00 m².

Ocupación temporal: 2.117,00 m².

En la tramitación de este 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: 19 de diciembre de 2006.

Acta de ocupación definitiva: 13 de junio de 2007.

Acta de comparecencia suscrita por todas las partes: 26 de julio de 2011.

Hoja de aprecio del expropiado: 15 de noviembre de 2011.

Justiprecio solicitado por el expropiado: 611.227,60 euros.

Hoja de aprecio de la Administración expropiante/beneficiaria: Justiprecio solicitado por la beneficiaria: 1.363,07 euros.

Rechazo por el expropiado de la hoja de aprecio de la Administración expropiante/beneficiaria: 27 de diciembre de 2012.

Entrada de la pieza separada de justiprecio en este Jurado: 11 de marzo de 2013.

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.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

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 (Dirección General de Ferrocarriles), 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.

II.-LEY VALORATIVA APLICABLE Y MOMENTO AL QUE REFERIR LA VALORACIÓN

A tenor del apartado 1 de la Disposición Transitoria tercera del Real Decreto Legislativo 2 de 2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de Suelo, según el cual «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».

Pues bien, según la STSJ País Vasco número 5/2010, de 18 de Enero (JUR 2010\149715), «conforme a reiterada

jurisprudencia del Tribunal Supremo de la que son ejemplo las Sentencias de 6 de junio de 2001-recurso número 187-1997, 23 de febrero de 2005-recurso número 526-2001, 11 y 14 de diciembre de 2006-recursos números 343 y 8529-2003 y 7 de noviembre de 2007-recurso número 6698-2004, la legislación aplicable a la expropiación es la que se encuentre vigente al momento de principiar ésta al dictarse el acuerdo de necesidad de ocupación, por lo tanto, esta determina las reglas de valoración, si bien, se ha de considerar el suelo conforme al planeamiento y a la situación que presenta al iniciarse la determinación del justiprecio, esto es, cuando se recibe el requerimiento para formular la hoja de justiprecio».

Esta misma doctrina se ha venido siguiendo por numerosísimas sentencias de diversos Tribunales Superiores de Justicia, como la del TSJ de Castilla-León número 727/2010, de 12 de noviembre (RJCA 2011\59), número 643/2010, de 15 octubre (RJCA 2011\45) y número 636/2010, de 8 octubre (RJCA 2011\124), la STSJ de Canarias número 76/2010, de 23 de abril (JUR 2011\10954), las SSTSJ de Asturias número 348/2011, de 30 de marzo (JUR 2011\165726) y número 310/2011, de 23 marzo (JUR 2011\189669), la STSJ de Galicia número 161/2011, de 21 de febrero (JUR 142948), las SSTSJ de Castilla-León número 4/2010, de 3 de enero (JUR 2011\61094), número 722/2010, de 12 noviembre (JUR 2010\404813), número 678/2010, de 22 octubre (JUR 2010\397078), la STSJ de Canarias número 100/2010, de 14 de junio (JUR 2011\8705), la STSJ de Castilla-León (Burgos) número 1/2011, de 3 de enero (JUR 2011\58192), la STSJ de Castilla-León (Burgos) número 191/2011, de 8 de abril (JUR 2011\186441), las STSJ de Madrid número 166/2011, de 24 de marzo (JUR 2011\189554), número 153, de 18 de marzo (JUR 2011\190184), número 146/2011, de 18 marzo (JUR 2011\190183) y número 151/2011, de 18 marzo (JUR 2011\190182), la STSJ Castilla-León número 154/2011, de 18 de marzo (JUR 2011\115253), la STSJ de Castilla-León número 144/2011, de 11 de marzo (JUR 2011\134131), las Sentencias de la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-administrativo del TSJ de Madrid número 316/2011, de 22 de febrero (JUR 2011\170327), número 315/2011, de 22 febrero (JUR 2011\170272), número 312/2011, de 22 febrero (JUR 2011\170325), número 287/2011, de 15 de febrero (JUR 2011\170750), número 285/2011, de 15 de febrero (JUR 2011\170749) y número 286/2011, de 15 de febrero (JUR 2011\170747), la STSJ de Castilla-León (Burgos) número 113, de 18 de febrero (JUR 2011\94909) y la STSJ de Galicia número 736/2010, de 10 de julio (JUR 2010\328654), 328654), y tantas otras.

Por tanto, en los expedientes de justiprecio aquí analizados la aprobación definitiva del proyecto expropiatorio, que, a tenor del artículo 21.1 de la LEF, inició el expediente expropiatorio, se produjo en fecha anterior al día 1 de julio de 2007, fecha de entrada en vigor de la Ley 8 de 2007 y del Real Decreto Legislativo 2 de 2008, por lo que, siguiendo esta doctrina jurisprudencial, deben aplicarse aquí los criterios valorativos establecidos por la Ley 6 de 1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, reformada por las Leyes 53 de 2002, de 30 de diciembre, y 10 de 2003, de 20 de mayo. De hecho, ambas partes aplican los criterios valorativos de esta Ley.

No sólo eso. El acta de ocupación también se levantó antes del día 1 de julio de 2007, por lo que no hay ninguna duda de que la ley valorativa aplicable debe ser la Ley 6 de 1998, y no la Ley 8 de 2007 o su trasunto, el Real Decreto Legislativo 2 de 2008, de 20 de junio.

Otra cuestión distinta es el momento al que referir la valoración: Tanto el artículo 24 a) de la Ley 6 de 1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, como el artículo 21.2 b) del Real Decreto Legislativo 2 de 2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de Suelo, establecen que «Las valoraciones se entienden referidas ...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».

En nuestro caso nos encontramos ante un expediente de justiprecio individualizado, y, en este sentido, como señalan las SSTS de 27 de junio de 2002 (RJ 2002\6144) y de 24 de octubre de 2007 (RJ 2007\8327), «según reiterada jurisprudencia de este Tribunal Supremo, el tiempo de iniciación del expediente

de justiprecio, determinante de la fecha a la que hay que referir el valor de los bienes a tasar, conforme al artículo 36.1 de la Ley de Expropiación Forzosa, tiene lugar a partir del momento en que se notifica al expropiado el acuerdo de iniciación de las gestiones para llegar a un mutuo acuerdo o cuando el expropiado recibe el oficio de la Administración interesándole que formule hoja de aprecio (Sentencias de 16 de mayo [RJ 1979, 1807] y 19 de noviembre de 1979 [RJ 1979, 4033], 21 de diciembre de 1984 [RJ 1984, 6563], 4 de febrero de 1985 [RJ 1985, 509] y, más recientemente 2 [RJ 1995, 7003] y 16 de octubre de 1995 [RJ 1995, 7105])» (Sentencias de 28 de mayo [RJ 1996, 4524] y 14 de junio de 1996 [RJ 1996, 4816]), afirmando en nuestra Sentencia de 21 de junio de 1997 (RJ 1997, 6272) que «tanto el artículo 36.1 de la Ley de Expropiación Forzosa como la jurisprudencia que lo interpreta (Sentencias entre otras de 8 de octubre de 1994 [RJ 1994, 8740] –recurso de apelación 9129/1991, fundamento jurídico primero– y 15 de febrero de 1997 [RJ 1997, 981] –recurso de apelación 14204/1991, fundamento jurídico cuarto–) exigen que la valoración de los bienes y derechos expropiados se efectúe con arreglo al valor que tengan al tiempo de iniciarse el expediente de justiprecio, si bien en este caso, incumpliendo la Administración expropiante lo establecido en el citado artículo 52.7 de la Ley de Expropiación Forzosa (según el cual «efectuado la ocupación de las fincas se tramitará el expediente de expropiación en sus fases de justiprecio y pago según la regulación general establecida en los artículos anteriores...», uno de los cuales es el artículo 24 de la LEF, el cual encabeza la fase de determinación del justiprecio con un intento de avenencia para el que establece un plazo máximo de quince días), se inició el expediente de justiprecio cuatro años después de la ocupación del terreno expropiado. Tal retraso sin embargo, no puede perjudicar al expropiado, de manera que en el caso de que el valor de los bienes o derechos ocupados fuese superior en el momento de la efectiva iniciación del expediente de justiprecio habría que estar a éste y en el supuesto de ser superior al tiempo en que debió iniciarse por ministerio de la ley se deberá tener en cuenta ese momento para la valoración...».

Pues bien, en nuestro caso el acta de ocupación se levantó, como hemos visto, en junio de 2007, en tanto que del expediente resulta que el inicio de las gestiones para alcanzar un mutuo acuerdo e incluso el requerimiento a la parte expropiada para que formulase su hoja de aprecio se demoró mucho más allá de los quince días establecidos por el artículo 24 de la LEF, y al que se remite el artículo 52.7.^a de la LEF.

Este retraso ha resultado decisivo, toda vez que si realizamos una mínima estimación de la evolución de los precios de compraventa en el mercado inmobiliario en general, del que esta localidad no es precisamente una excepción, analizando el comportamiento histórico de las variables determinantes en la evolución de los precios de dicho mercado, así como el comportamiento de aquellos precios en el marco del actual ciclo económico, a nadie se le escapa que desde finales del año 2007, pero, sobre todo, a partir del año 2008, hemos asistido a un profundo cambio de dicho ciclo económico, causado fundamentalmente por el estallido de la llamada «burbuja inmobiliaria», por lo que desde ese momento asistimos a una severa retracción de la demanda y, con ella, una no menos profunda caída de la producción urbanística e inmobiliaria, la cual determinó, por una parte, un colapso en el sector inmobiliario que rápidamente se extendió a los demás sectores de la actividad económica, entrando nuestra economía en recesión con una descomunal tasa de desempleo (de las mayores del mundo occidental), y, por otra parte, un colapso de las finanzas públicas, particularmente las de las entidades locales, cuyos ingresos se nutrían principalmente de los tributos directa o indirectamente ligados a esa actividad inmobiliaria en franca decadencia, traducándose, por un lado, en un enorme endeudamiento financiero, y, por otro lado, en una paralización absoluta de las infraestructuras públicas y, en particular, de las actividades urbanizadoras y edificatorias.

A este preocupante fenómeno, que todavía padecemos hoy, incluso en edición corregida y aumentada, no han sido ajenos los términos municipales afectados por la línea ferroviaria que aquí nos ocupa, como lo demuestra el hecho incontrastable de que desde 2007 hasta hoy no tenemos constancia de que haya sido puesta en marcha ni finalizada ninguna actuación urbanizadora

ni edificatoria en el entorno del trazado de aquella. Al menos, no se ha puesto de manifiesto lo contrario en ninguno de los expedientes de justiprecio por parte de ninguno de los interesados.

Ello se traduce en el hundimiento de los precios de todos los productos inmobiliarios terminados, pero, sobre todo, de los suelos urbanizables y urbanos, por dos motivos:

1 – Porque no hay compradores, ya que, o bien, no disponen de liquidez, pues otra de las características de esta crisis inmobiliaria es, precisamente, la negativa de las entidades bancarias a conceder créditos para el sector inmobiliario ante el riesgo evidente de impago, o bien, ante la preocupante situación económica y ante las negativas expectativas para su solución, nadie se atreve a invertir en el sector inmobiliario.

2 – Porque hay demasiados productos inmobiliarios terminados nuevos (y usados) sin vender, particularmente ante la caída en picado de la demanda, por lo que nadie va a invertir en suelo urbanizable para uso residencial o industrial, cuando en el mismo municipio e incluso en un sector adyacente existen docenas o incluso cientos de viviendas o de naves industriales ya construidas sin vender.

Con este panorama, en plena crisis inmobiliaria el suelo clasificado como urbanizable es prácticamente invendible, salvo a precios muy similares a los del suelo rústico. Todo lo contrario de lo que ocurría en el mercado inmobiliario en el momento en el que se levantó el acta de ocupación o quince días después a dicho levantamiento, por lo que, a la luz de la jurisprudencia arriba mentada, como quiera que el retraso por la Administración expropiante en la tramitación del expediente de justiprecio no puede perjudicar a la parte expropiada (recordemos que el procedimiento expropiatorio, salvo los casos de expropiación por ministerio de la ley, es un procedimiento administrativo iniciado de oficio, y que, en cualquier caso, a tenor del artículo 74.1 de la Ley 30 de 1992, todo procedimiento administrativo «sometido al criterio de celeridad, se impulsará de oficio en todos sus trámites»), debemos concluir que el momento al que referir aquí nuestra valoración debe ser el del levantamiento de las actas de ocupación, o, en su defecto, quince días después de dicho levantamiento.

III.-CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO EXPROPIADO Y SU DESTINO A INFRAESTRUCTURA DE INTERÉS GENERAL SUPRAMUNICIPAL

Si, con arreglo a lo declarado en el apartado anterior, es aplicable la Ley 6 de 1998, según su artículo 25.2, en su redacción dada por la Ley 53 de 2002, de 30 de diciembre, establece que «la valoración de los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, autonómico o estatal, tanto si estuvieran incorporados al planeamiento urbanístico como si fueran de nueva creación, se determinará, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley, según la clase de suelo en que se sitúen o por los que discurren», por lo que, «a sensu contrario», si estuvieran destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general municipal, o, en expresión que ha hecho fortuna en la jurisprudencia, si «crean Ciudad», y no sólo «sirven a la Ciudad», cualquiera que fuese su clasificación urbanística formal, deberían valorarse al menos como suelo urbanizable programado, sectorizado, delimitado o desarrollado, aplicándose así una asentadísima doctrina jurisprudencial patrocinada por alguno de los expropiados por este proyecto.

Es decir, al constituir el objeto de la expropiación que nos ocupa una infraestructura de transporte terrestre, debemos analizar, como cuestión previa, si se trata de una infraestructura de interés general municipal (descrita en la jurisprudencia como aquella que «crea Ciudad») o, por el contrario, de interés general supramunicipal, pues, en el primer caso, habría que valorarla al menos como suelo urbanizable programado, sectorizado o desarrollado. En caso contrario, si fuese de interés general supramunicipal, deberíamos aplicar el criterio valorativo establecido para la concreta clase de suelo que le haya asignado el planeamiento o para la situación básica «real» del suelo por donde discurre, normalmente suelo rústico o no urbanizable.

Pues bien, las SSTs de de 3 de octubre de 2006 (RJ 2006\7587), 7587, de 19 de junio de 2008 (RJ 2008\3397), de 28 de octubre de 2.009 (RJ 2010\1216), 1216, de 20 de enero de 2.010 (RJ 2010\3071), 3071, de 16 de marzo de 2010 (JUR 2010\100333) 100333 y de 17 de mayo de 2.010 (JUR 2010\192365), entre muchas otras, han abordado la valoración de suelo

no urbanizable expropiado para la realización de varias líneas ferroviarias de Alta Velocidad (Madrid-Zaragoza-Barcelona-Frontera Francesa, Madrid-Hendaya por Burgos y Nuevo acceso ferroviario al Norte y Noroeste de España), siendo valorado en todos los casos como suelo no urbanizable, rechazando la pretensión de que se valorase como suelo urbanizable programado, pese a haber sido expropiado para la construcción de una vía de comunicación ferroviaria.

Concretamente, esta reiterada jurisprudencia (por todas, la de 19 de junio de 2008) señala que «los tramos de una línea ferroviaria de Alta Velocidad no se pueden considerar integrados en el entramado urbano, ya que no forman parte de los viales municipales ni contribuyen a crear ciudad...

...No puede acogerse, por lo tanto, la alegación que el respecto se efectúa en este motivo, con la sola referencia a la finalidad de la expropiación, un tramo de una línea ferroviaria de alta velocidad, que en ningún momento se considera integrada en el entramado urbano, formando parte de los viales municipales o contribuyendo a crear ciudad ... decayendo el planteamiento de la recurrente en cuanto a través de la aplicación de dicha doctrina jurisprudencial pretende la valoración del suelo atendiendo a una calificación distinta de la que efectivamente tiene y con ello también se excluye la infracción del artículo 27.2 de la Ley 6 de 1998 que se denuncia...

... sólo cabe valorar como suelo urbanizable programado, los afectos a sistemas generales destinados a crear ciudad, lo que no ocurre en terrenos expropiados para la construcción de aquella línea ferroviaria de Alta Velocidad en cuanto por su propio diseño y finalidad no forma parte de la red viaria de la ciudad, ni está destinada a crear ciudad...

La Variante Ferroviaria Madrid-Hendaya Tramo II, es una obra de infraestructura interurbana incluida en el Programa de Infraestructuras Ferroviarias 2000-2007 que según queda documentado «persigue la mejora de los servicios de viajeros de larga distancia y regionales con el fin de aumentar la participación del ferrocarril en la demanda global de transporte interurbano» y que por tanto, por esa finalidad y consiguiente diseño de su trazado, ni se integra en la red viaria de los municipios por los que discurre, ni es utilizable como medio de comunicación interna de estos, sino que se trata de una actuación integrada dentro del sistema general de transportes de carácter supramunicipal, siendo precisamente el objetivo de permitir la circulación de los trenes de altas velocidades, para mejorar comunicaciones interurbanas, la que determina que se aleje de las ciudades, habiéndose proyectado por esta razón su trazado al norte de Burgos, fuera de su casco urbano, al margen de su malla urbana, no estando integrado en esta, pese a lo que alega el actor.

Remitiéndonos a la jurisprudencia que hemos citado, la valoración como suelo urbanizable de terrenos destinados a sistemas generales, ya vengán clasificadas como no urbanizables, ya carezcan de clasificación específica, sólo procede cuando nos encontremos ante sistemas generales que sirvan para crear ciudad, lo que no es aplicable de las vías de comunicación interurbanas, como sin duda es la vía ferroviaria que nos ocupa, por las razones expuestas...

...la cuestión a precisar es cuando esa red viaria, según hemos dicho en la jurisprudencia reseñada «tiene trascendencia urbana a efectos expropiatorios, independientemente de la clasificación asignada por el Plan a los terrenos expropiados» y ello solo ocurre cuando, como se ha dicho, se considera integrada en el entramado urbano, formando parte de los viales municipales o contribuyendo a crear ciudad, lo que no puede predicarse del tramo de línea ferroviaria, que determinó la expropiación que nos ocupa, vía ferroviaria interurbana, incluida en el Programa de Alta Velocidad europea, no integrada en aquel entramado urbano, ni destinada a crear ciudad de la que precisamente persigue alejarse, a efectos de alcanzar su objetivo de alta velocidad. Como dice el Abogado del Estado lo esencial no es que la infraestructura se incorpore al planeamiento, sino que esté destinada a crear ciudad, lo que no puede predicarse de la línea férrea, a cuya ejecución y ello es relevante a los efectos que nos ocupan, se realizó la expropiación del terreno del actor, que se verificó para la específica ejecución del Proyecto de línea ferroviaria Madrid-Hendaya...

... Teniendo, pues, en consideración que la finalidad concreta de la expropiación fue la construcción de un tramo de línea ferroviaria de Alta Velocidad y la reiterada doctrina que ha venido exponiéndose, es obvio que no puede predicarse que dicho tramo

ferroviario, vía de comunicación interurbana, con proyección europea esté destinado a crear ciudad, aspecto esencial a tener en cuenta para valorar el suelo expropiado...».

Queda claro, pues, que, al ser la infraestructura proyectada de interés general supramunicipal, a la luz de la jurisprudencia mentada el suelo que aquí nos ocupa debe ser valorado según la clasificación urbanística que tuviese en el momento al que referir la valoración.

Pues bien, llegados a este punto, ambas partes reconocen que el suelo está clasificado como suelo urbanizable, si bien discrepan sobre si es un suelo urbanizable delimitado o un suelo urbanizable no delimitado, circunstancia de decisiva trascendencia valorativa, en cuanto que dependiendo de la clasificación que adoptemos el método valorativo a seguir a tenor de la Ley 6 de 1998 será uno u otro (artículos 23.1 y 25.1 de la Ley 6 de 1998).

Antes que nada debemos recordar que existe una constante jurisprudencia constitucional (por todas, SSTC 61/1997, de 20 de marzo y 164/2001, de 11 de julio), que deja claro que la determinación de las reglas valorativas a efectos expropiatorios es competencia exclusiva del Estado a tenor del artículo 149.1.18.^a e incluso del artículo 149.1.1.^a de la Constitución.

Pues bien, según la beneficiaria, «Ocaña es un municipio sin planeamiento general, disponiendo únicamente de Normas Subsidiarias de Planeamiento...». Sin embargo, este Jurado entiende que las Normas Subsidiarias de planeamiento municipales constituyen un instrumento urbanístico de planeamiento general, por lo que no puede mantenerse la aplicación de los artículos 11 y 8 de la Ley 6 de 1998, sino que, por el contrario, la clasificación urbanística del suelo es urbano, apto para urbanizar (equiparable al suelo urbanizable delimitado) y no urbanizable.

Por si esto fuera poco, ambas partes admiten que al tiempo del levantamiento del acta de ocupación, existía aprobado el Plan Parcial «Mesa de Ocaña» desde el día 19 de julio de 1994 (es decir, desde casi trece años antes), con lo que el suelo afectado no solo es que estuviese afectado por un planeamiento general, sino que, además, estaba incluido dentro de un sector de suelo urbanizable regulado por un instrumento urbanístico de desarrollo.

Por tanto, sólo con estos dos instrumentos urbanísticos parece claro que en el momento al que referir la valoración se daban ya plenamente las condiciones establecidas en el artículo 27.1 de la Ley 6 de 1998, esto es, que se trataba de un suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados para los que el planeamiento, tanto el general como el de desarrollo entonces vigentes, había ya establecido las condiciones para su desarrollo.

Pero no sólo eso. También a fecha de levantamiento de las actas de ocupación era aplicable incluso un Programa de Actuación Urbanizadora, PAU, el cual, aunque había sido anulado por sentencia del TSJ de Castilla-La Mancha de 25 de julio de 2006, lo cierto es que dicha resolución judicial en aquel momento aun no había alcanzado firmeza, pues ésta se obtuvo el 6 de noviembre de 2009, una vez dictada la oportuna sentencia del Tribunal Supremo. Pero es que se da la circunstancia, además, de que dicha nulidad no fue de pleno Derecho o radical, sino relativa o anulabilidad por defectos de forma (omisión de un trámite que causó indefensión), por lo que sus consecuencias jurídicas anulatorias se aplicaron «ex nunc», y, por tanto, no con efectos retroactivos a un momento anterior, en concreto al día del levantamiento del acta de ocupación.

Por tanto, a tenor del artículo 57.1 y 57.3 de la Ley 30 de 1992, en el momento al que referir la valoración desplegaron sus efectos jurídicos, al menos respecto de la expropiación aquí estudiada, el PAU del Área Industrial Mesa de Ocaña, el cual, por otra parte, no es un instrumento de planeamiento, sino un mero instrumento de gestión o de ejecución que, en absoluto, supuso derogación o anulación de los dos instrumentos de planeamiento arriba referidos.

En consecuencia, debe considerarse aplicable el artículo 27.1 de la Ley 6 de 1998, en su redacción dada por la Ley 10 de 2003, de 20 de mayo, y, en su virtud, y toda vez que no se ha acreditado que en aquel momento al que referir la valoración no estaba vigente ninguna Ponencia de Valores Catastrales de Ocaña, deberemos obtener el valor de repercusión del suelo a partir del supletorio método residual dinámico.

A tal efecto, a propósito de las expropiaciones seguidas en fecha similar a la que aquí estudiamos en otros suelos del mismo sector del Plan Parcial Mesa de Ocaña afectados en esa otra ocasión para la Autovía A-40, mantenemos tanto el

aprovechamiento patrimonializable como los valores de repercusión allí obtenidos según el método residual dinámico, a resultas de lo cual obtenemos un justiprecio del suelo expropiado en pleno dominio, 5 por 100 de premio de afección incluido, a razón de 66,026301 euros/m² de suelo.

IV.-PERJUICIOS CAUSADOS POR LA EXPROPIACIÓN PARCIAL: DEMÉRITO DE RESTO DE FINCA NO EXPROPIADA

Siguiendo a reiterada jurisprudencia, se valorará el demérito sufrido en la parte no expropiada de una explotación agraria, bien por su reducida extensión, bien por su división en varios trozos separados e incommunicados, o bien por la concurrencia de ambas circunstancias, en un porcentaje sobre el valor del suelo expropiado, en los términos calculados por el método de capitalización de rentas en función de los apartados anteriores.

En este sentido, este Jurado, a propuesta del Vocal Ingeniero Agrónomo, aprueba el baremo que a continuación se reproduce, si bien con tres límites, que deben cumplirse simultáneamente:

1.-Que se trate de expropiaciones en pleno dominio, pues por regla general en los casos de expropiaciones en régimen de servidumbre y/o de ocupación temporal no se produce especial demérito en el resto o restos no expropiados, y, en cualquier caso, consideramos que aquél queda subsumido en la indemnización de la superficie afectada, sin perjuicio de que la parte expropiada no ha probado la irrogación de dicho demérito.

2.-Que cada uno de los restos no expropiados tengan una superficie inferior a 120.000 m² (12 Hectáreas), ya que, según dichos Vocales, ésta es la superficie por encima de la cual se necesita para realizar las labores del resto/s de finca más de una obrada de tractor, prueba inequívoca de que aumentan los gastos fijos de la explotación disminuyendo, sin embargo, los ingresos.

3.-Que el porcentaje existente entre cada uno de esos restos no expropiados de finca y la superficie total inicial de la misma no sea superior al 80 por 100.

El porcentaje sobre la superficie de suelo no expropiada que proceda aplicar en cada caso se reflejará en la liquidación individualizada de cada finca.

Respecto del precio unitario de esta indemnización por demérito y/o por división de finca, éste debe ser el correspondiente al valor exclusivamente agrícola de la finca según el tipo de cultivo, obtenido de los cuadros de capitalización empleados en relación con suelos urbanizables del mismo Proyecto y de sus coeficientes correctores por intensidad de cultivo, características físicas de la finca y localización de la misma.

En este sentido, las sentencias del Tribunal Supremo de 3 de junio de 2013 (recurso de casación 3062/2011) y de 1 de julio de 2013 (recurso de casación 5392/2010), declaran que «...la valoración ha de referirse al demérito realmente padecido por la parte de la finca no expropiada, que permanece en poder de su titular y con el destino previo a la expropiación, de manera que el demérito ha de ponerse en relación con el uso o destino que se ve perjudicado...». En este sentido, aunque la clasificación urbanística del resto no expropiado sigue siendo la de suelo urbanizable, lo cierto es que desde 1994 en que se aprobó el Plan Parcial no se ha iniciado ejecución urbanística alguna de los terrenos, hasta el punto de que todavía hoy la finca sigue estando incluida en el Catastro de «Rústica» de Ocaña, como destinada a labor o labradío secano, con una intensidad productiva de 02, esto es, con una productividad agrícola incluso superior a la media (que es de 03).

El baremo, con las matizaciones y límites introducidos, es el siguiente:

% Resto de finca/Superficie total	% del valor del suelo sobre superficie no expropiada
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%

V.-OCUPACIÓN TEMPORAL

Los daños y perjuicios causados por la ocupación temporal durante tres años, por una parte, se circunscriben a su destino agrícola, en los términos explicados en el apartado anterior, y, en segundo lugar, y a tenor del artículo 115 de la LEF, son de dos tipos: por una parte, la indisponibilidad del bien por el propietario durante ese período, de tal suerte que éste se encuentra forzosamente inmovilizado (en este caso, el término contable con el que se conceptúa habitualmente a este tipo de bienes nunca puede ser más acertado); y, por otra parte, el daño emergente y el lucro cesante producido a su explotación agraria, según el tipo de cultivo a que tenga dedicada la finca.

Concretamente, en las ocupaciones temporales de terrenos dedicados a cultivos herbáceos de secano o de regadío partimos de la premisa de que la Beneficiaria de la expropiación va a restituir, por su cuenta y antes de su devolución al propietario, toda la infraestructura de riego existente en dichos terrenos antes de sufrir esa ocupación temporal. En caso de que el expropiado acreditase en la vía procesal oportuna que dicha restitución no se ha producido, al justiprecio aquí establecido habría que añadir el importe de dicha reposición, así como los daños y perjuicios irrogados.

De ahí que en estos casos, ponderando las dos circunstancias arriba expuestas, valoremos la superficie ocupada temporalmente en el 12,50 por 100 del valor del suelo expropiado en pleno dominio (coeficientes correctores incluidos).

VI.-PERJUICIOS POR RÁPIDA OCUPACIÓN Y VINCULACIÓN DE LAS PARTES POR SUS RESPECTIVAS HOJAS DE APRECIO

No valora la expropiada los perjuicios que le fueron causados por la rápida ocupación de su finca, en tanto que la beneficiaria añade a su valoración del suelo en pleno dominio y por ocupación temporal otra partida indemnizatoria por «perjuicios por rápida ocupación», ascendente a 67,08 euros.

Pues bien, debemos recordar aquí que, según jurisprudencia reiterada y constante del Tribunal Supremo, «la valoración efectuada en la hoja de aprecio es vinculante para la parte que la presente en base a la teoría de los actos propios, dado que el artículo 34 de la Ley de Expropiación Forzosa, que la recurrente cita como infringido, establece que el justiprecio debe fijarse a la vista de las hojas de aprecio formuladas por el propietario y la Administración, alcanzando la vinculación tanto a los contenidos indemnizables como al «quantum», de manera que, como dice la sentencia de 23 de mayo de 1995 (RJ 1995, 5256), no cabe conceder por cada uno de los conceptos indemnizables mayor cantidad que la solicitada en dicha hoja de aprecio, a diferencia de lo que sucede respecto de las partidas que las integran cuya elevación no altera el petitum siempre que se respete la cuantía máxima de que se trate, puesto que los criterios y métodos de valoración de los diferentes conceptos son heterogéneos mientras que los que se siguen para justipreciar el mismo bien o derecho resultan homogéneos y cabe su mutación en tanto no se sobrepase la suma total de unos y otros» (sentencias de 12 de junio de 1998 (RJ 1998, 5249) -recurso de casación número 1926/1994 -; de 12 de junio de 2007 (RJ 2008, 6122) -recurso de casación número 4080/2004 -; de 9 de junio de 2008 (RJ 2008, 3389) -recurso de casación número 8810/2004 -; y de 29 de octubre de 2010 (RJ 2010, 7756 -recurso de casación 5272/2006).

Por tanto, a la vista de esta constante jurisprudencia debemos incluir en el justiprecio el importe postulado en concepto de «perjuicios por rápida ocupación» por la hoja de aprecio de la beneficiaria, ascendente a 67,08 euros.

VII.-LIQUIDACIÓN FINAL E INTERESES LEGALES DE DEMORA

Como consecuencia de aplicar los parámetros y criterios valorativos expuestos hasta ahora, obtenemos la siguiente liquidación individualizada de los bienes y derechos objeto del presente expediente:

Pleno dominio: $1.237 \text{ m}^2 \times 62,882191 \text{ euros/m}^2 \times 1,05 = 81.674,53 \text{ euros}$.

Indemnización por expropiación parcial: $4.926 \text{ m}^2 \times (1,277883 \text{ euros/m}^2 \times 125 \times 2) \times 10 \% = 1.573,71 \text{ euros}$.

Ocupación temporal: $2.117 \text{ m}^2 \times (1,277883 \text{ euros/m}^2 \times 1,25 \times 2) \times 12,50 \% = 845,39 \text{ euros}$.

Perjuicios por rápida ocupación (vinculación de la beneficiaria) 67,08 euros.

Justiprecio total = 84.160,71 euros.

Asciende, pues, el justiprecio de los bienes y derechos expropiados en virtud del presente expediente, salvo error u omisión, a ochenta y cuatro mil ciento sesenta euros con setenta y un céntimos de euro, el cual deberá verse incrementado en el importe de los intereses legales de demora que se hayan devengado y que se sigan devengando con arreglo a lo dispuesto en los artículos 52.8.ª, 56 y 57 de la LEF y reiterada y constante jurisprudencia que interpreta dichos preceptos, en especial las sentencias referidas a las expropiaciones de urgencia como la presente. A results de ésta, el día inicial del cómputo será aquel en que se cumplan seis meses desde la declaración de urgencia, salvo que antes se hubiesen ocupado los bienes y derechos expropiados, en cuyo caso el «dies a quo» será el día de la ocupación.

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 (BOE 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 (BOE número 285, del 27), en su nueva redacción dada por la Ley 4 de 1999, de 13 de enero (BOE 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».

Pero, en caso de pretender ejercitar el expropiado este derecho para cobrar a cuenta esa parte de la indemnización expropiatoria, deberá dirigirse a la Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento (plaza de los Sagrados Corazones, número 7, 28071-Madrid), o a la Beneficiaria de la expropiación, ADIF, (avenida Pío XII, número 110 -Caracola, número 18, primera planta 28036-Madrid), y no a este Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Toledo, pues este órgano colegiado sólo tiene competencia para valorar, y no para las demás materias relacionadas con la expropiación forzosa.

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

Municipio de OCAÑA Provincia de TOLEDO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
45122A03500044000DA

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
Polígono 35 Parcela 44
CAMINO MASIPICA, OCAÑA [TOLEDO]

USO LOCAL PRINCIPAL: Agrario [Labor o Labradío seco 02] AÑO CONSTRUCCIÓN: --

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m²): --

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
Polígono 35 Parcela 44
CAMINO MASIPICA, OCAÑA [TOLEDO]

SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m²): -- SUPERFICIE SUELO (m²): 6.163 TIPO DE FINCA: --

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Miércoles, 7 de Agosto de 2013

455,55m 455,55m 455,55m 455,55m

--- Límite de Manzana
--- Límite de Parcela
--- Límite de Construcciones
--- Mobiliario y aceras
--- Límite zona verde
--- Hidrografía

LABOR SECANO

CULTIVOS	SUPERFICIES		INGRESOS					COSTES					MARGEN			
	Has	%	Kg/ha	€/Kg	kg cosecha	Paja/Otros	Subvención	TOTALES	Directos	Maq+salarios	Indirectos	Amortizac.	TOTALES	Ponderado	Total	Ponderado
Tiempo	82,836	22,26%	1,894	0,170	321,76	114,70	126,00	602,46	125,53	62,20	23,96	9,19	220,88	49,16	341,58	76,03
Cabada	166,036	44,61%	2,745	0,154	423,23	180,17	126,00	729,40	134,02	68,49	18,65	32,13	253,29	113,00	476,11	212,40
Avena	25,404	6,83%	1,263	0,160	202,00	90,79	126,00	418,79	131,30	70,54	31,70	4,85	238,39	16,27	180,40	12,31
Centeno	5,550	1,49%	673	0,151	101,66	23,85	126,00	261,61	125,53	62,20	23,96	9,19	220,88	3,29	30,63	0,46
Triticale	77,4	0,21%	1,641	0,143	234,65	108,53	126,00	469,17	125,53	62,20	23,96	9,19	220,88	0,46	248,29	0,52
Gusantes	5,183	1,39%	815	0,147	119,81	13,41	181,57	314,79	46,80	60,80	17,17	17,33	142,10	1,98	172,69	2,40
Lentijas	7,551	2,03%	638	0,350	351,12	10,94	181,00	643,06	46,80	60,80	17,17	17,33	142,10	2,88	400,96	8,14
Garbanzos	10,692	2,87%	619	0,186	114,97	10,65	181,00	306,62	46,80	60,80	17,17	17,33	142,10	4,08	164,42	4,72
Veza	5,158	1,39%	690	0,200	137,92	11,65	181,00	330,67	49,36	54,50	27,86	13,09	144,81	2,01	185,76	2,57
Yeros	12,318	3,31%	615	0,158	95,94	10,61	181,00	287,65	46,80	60,80	17,17	17,33	142,10	4,70	145,45	4,81
Veza forraje	12,483	3,35%	690	0,200	137,92	11,65	181,00	330,67	49,36	54,50	27,86	13,09	144,81	4,88	185,76	6,23
Girasol	753	0,20%	1,105	0,230	254,04		126,00	380,04	23,46	73,64	13,79	38,49	149,38	0,30	230,68	0,47
Sandía	145	0,04%	19,958	0,150	2,993,66			2,993,66	23,46	73,64	13,79	38,49	149,38	0,06	2,844,28	1,11
Melón	76	0,02%	21,817	0,270	5,890,69			6,890,69	23,46	73,64	13,79	38,49	149,38	0,03	5,741,31	1,18
Barbechos	37,218	10,00%					126,00	126,00				9,19	9,19	0,92	116,81	11,68
TOTALES	372,177	100,00%			11,379,27	586,95	1,968,67	13,934,78	998,21	898,75	288,00	284,71	2,469,67	204,01	11,485,11	348,03
Capitalización al 3%																
PRECIO UNITARIO MEDIO DE TODA LA PROVINCIA DE TOLEDO (€/m2)																
1,150095																

Datos tomados del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación y de las Lonjas Agropecuarias de Toledo, Albacete y Ciudad Real.

PRECIOS UNITARIOS MEDIOS DE CADA COMARCA AGRARIA A PARTIR DE LOS COEFICIENTES P.A.C.

COMARCA AGRARIA	COEFICIENTE	PLENO DOMINIO	50% P DOMINIO	12,5% P DOMINIO	GASTOS DE CULTIVO + MARGEN NETO
			SERVIDUMBRE	OC. TEMPORAL	I.R.O.
Talavera de la Reina	0,833333	0,958412	0,479206	0,119802	0,046763
Torrijos	1,111111	1,277883	0,638941	0,159735	0,061004
La Sagra-Toledo	1,111111	1,277883	0,638941	0,159735	0,061004
La Jara	0,833333	0,958412	0,479206	0,119802	0,046763
Navahermosa	0,833333	0,958412	0,479206	0,119802	0,046763
Yébenes-Montes Toledo	0,833333	0,958412	0,479206	0,119802	0,046763
La Mancha	1,111111	1,277883	0,638941	0,159735	0,061004

A estos valores unitarios habrá que aplicar los coeficientes por intensidad de cultivo, por configuración de parcela, por excesiva superficie expropiada y por localización de finca que se explican en la decisión ejecutoria de justiprecio y se detallan para la finca en concreto en su respectiva liquidación individualizada.