



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

El/a Secretario/a Judicial de la Sección 2 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, CERTIFICO: Que en el recurso contencioso-administrativo 2-001453/2007-AA ha recaído la siguiente resolución

PROCEDIMIENTO ORDINARIO - 001453/2007
N.I.G.: 46250-33-3-2007-0009267

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD VALENCIANA
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO
SECCION SEGUNDA

Ilmos. Sres: !
Presidente: !
D. MARIANO FERRANDO MARZAL ! SENTENCIA
Magistrados: !
D. MIGUEL SOLER MARGARIT !
D. RAFAEL S. MANZANA LAGUARDA ! NUMERO 66/11

En la Ciudad de Valencia, a nueve de febrero de dos mil once.-

VISTOS, por la Sección Segunda de este Tribunal, los presentes Recursos Contencioso-Administrativos acumulados, núms. 1.453/07 y 1.826/08, promovidos respectivamente por la mercantil LEVANTINA DE DESARROLLO S.A, representada por la Procuradora de los Tribunales D^a. Elena Gil Bayo y defendida por el Letrado D. Fernando de Val Pardo, y por el AYUNTAMIENTO DE PENISCOLA representado por la Procuradora de los Tribunales D^a. Encarna González Cano y defendido por el Letrado D. Jeremías Colom Centelles, contra la Resolución de 30/mayo/07 del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Castellón (expediente 307/04), y su confirmación en reposición por nuevo Acuerdo de 8/agosto/2008, sobre justiprecio de terrenos expropiados con motivo de la ejecución del proyecto de "urbanización de accesos a Peñíscola" previsto en el PGOU de dicho municipio, en el que han sido partes, los referidos recurrentes, en sus recíprocas condiciones de demandantes/demandados, y asimismo como demandada, la ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO, a través del Sr. Abogado del Estado; ha pronunciado la presente Sentencia.

Ha sido Ponente el Ilmo. Sr. Magistrado D. Rafael Salvador Manzana Laguarda.

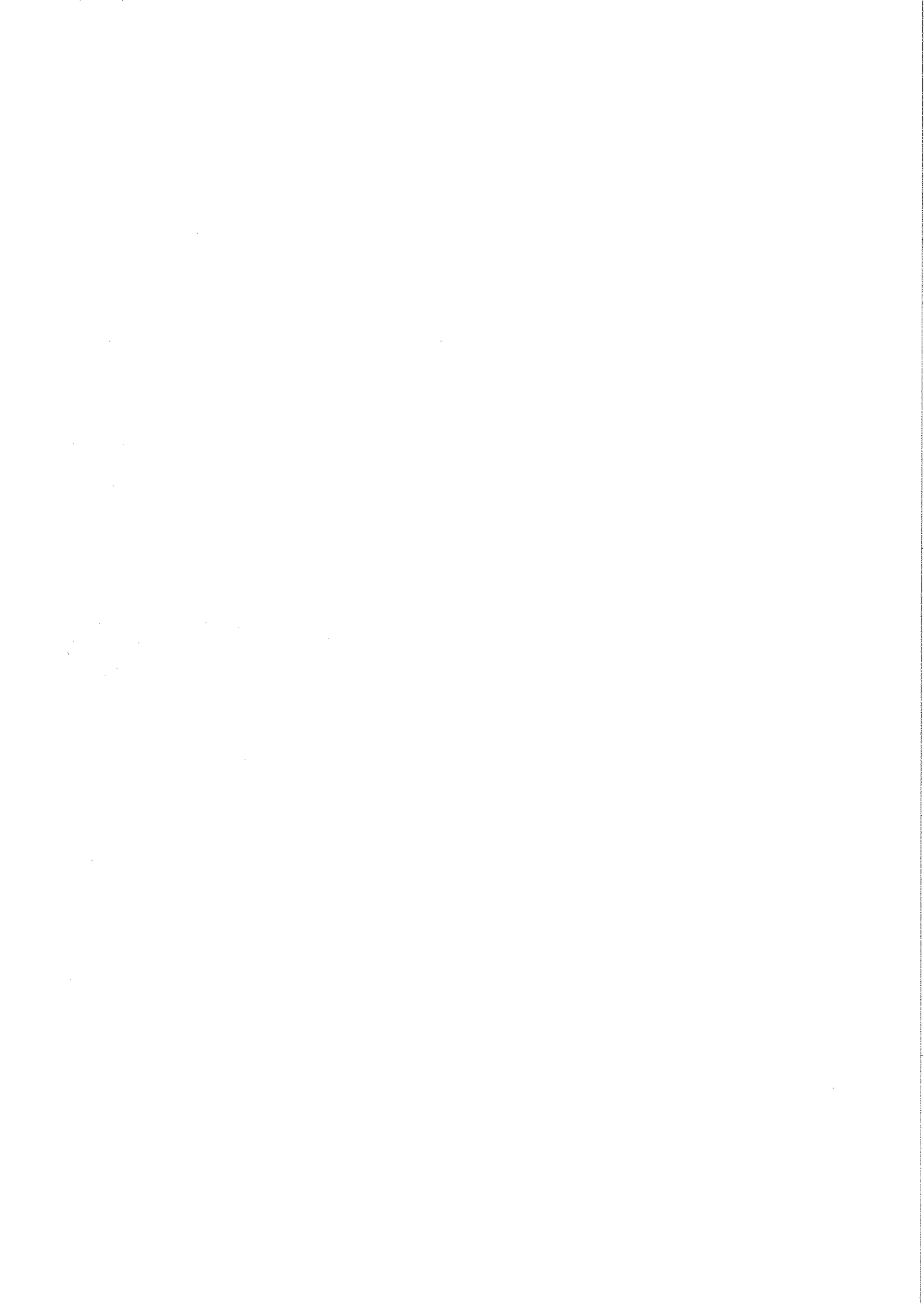
ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Interpuestos y acumulados los anteriores Recursos y seguidos los trámites previstos en la Ley, se emplazó a las partes demandantes al objeto de que formalizaran sus escritos de demanda, lo que verificaron en tiempo y forma, solicitando se dictara Sentencia anulando por no ser ajustado a derecho el acto recurrido y resolviendo con arreglo a sus pretensiones.

SEGUNDO.- Las partes demandadas contestaron a las respectivas demandas


GENERALITAT
VALENCIANA

PAPEL DE OFICIO





ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

mediante escritos en los que se solicitó la desestimación del recurso y la confirmación íntegra de las resoluciones objeto del mismo, por estimarlas ajustadas a derecho.

TERCERO.- Habiéndose recibido el proceso a prueba, se practicó la propuesta por las partes que resultó admitida, y cumplido dicho trámite se dio traslado a éstas para que formalizaran sus escritos de conclusiones, verificado lo cual quedaron los autos pendientes de deliberación y fallo.

CUARTO.- Se señaló para la votación y fallo del presente Recurso el día veintiséis de enero último.

QUINTO.- En la tramitación del presente Recurso se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS JURIDICOS

PRIMERO.- Con motivo de la ejecución de las obras del proyecto de "Urbanización de accesos a Peñíscola", datado de 1984 y previsto en el PGOU de dicho municipio, el Ayuntamiento de Peñíscola expropió una superficie de suelo urbano de 7.044 m² propiedad de la actora.

El Jurado valora el referido suelo con referencia a junio de 2004, fecha de traslado de las hojas de aprecio al interesado, y atendiendo a su clasificación urbanística como urbano, sin urbanización consolidada, (art. 28.1 Ley 6/98) y no siendo aplicables los valores de las ponencias catastrales por su falta de adecuación a los valores de mercado de la zona y fecha de valoración, aplica los valores de repercusión obtenidos a través del método residual, mediante la fórmula prevista en la O.M. de 28/diciembre/89 o RD. 1020/93, partiendo de un valor en venta de la vivienda libre de la zona de 1.800 €/m² y un valor de construcción de 750 €/m², resultando así un valor de repercusión de 537,71 €/m², que multiplicado por el aprovechamiento (0,6945 m²/m²), proporciona un valor del suelo de 372,05 €/m², de cuya cifra no procede deducción alguna de costes de urbanización, obteniendo así, tras la aplicación del premio de afección, un justiprecio de 2.751.756,21 €.

La recurrente, Levantina de Desarrollo S.A., propietaria de la finca expropiada, asume todos los extremos fácticos y jurídicos de la resolución del Jurado, y sólo discrepa de la edificabilidad tomada en consideración por el mismo, cuyo coeficiente, en lugar de 0,6945 m²/m² debe ser, a su juicio, de 1,07 m²/m², lo que supone un valor del suelo de 575,34 €/m², y, aplicando los demás datos utilizados por el Jurado, un justiprecio final de 4.255.329,64 €.

Por su parte, la Corporación municipal expropiante, Ayuntamiento de Peñíscola, también comparte en su integridad los criterios y método valorativo empleado por el Jurado, y discrepa tan sólo con relación a la fecha a la que debe entenderse referida dicha valoración, que en su opinión debe ser la del 16/julio/1984.

En tales términos se plantea la presente controversia.

SEGUNDO.- Debe señalarse con carácter previo, que por lo que atañe a la causa de inadmisibilidad que esgrime Levantina de Desarrollo SA, por extemporaneidad del



GENERALITAT
VALENCIANA

PAPEL DE OFICIO



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

recurso de reposición interpuesto por el Ayuntamiento de Peñíscola contra el Acuerdo del Jurado, debe reiterarse lo acordado en Auto de 13/enero/2009, que la rechazó como alegación previa; y ya en el ámbito de las razones de fondo, hay que advertir que la resolución del Jurado, aunque de forma escueta, está suficientemente motivada y permite a ambas partes -propiedad y Corporación expropiante- conocer los criterios normativos empleados para justipreciar los bienes y derechos expropiados, atendiendo la clasificación urbanística de los terrenos objeto de expropiación. Se trata, pues, más que de una falta de motivación, de una discrepancia con determinados criterios y resultados valorativos del Jurado.

El enfoque de la presente controversia debe, por tanto, llevarse a cabo desde la perspectiva de la doctrina establecida por una reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo (por todas, STS 26/Octubre/2005, 16/mayo o 10/julio/2007), con arreglo a la cual "los acuerdos de los Jurados Provinciales gozan de presunción y acierto y legalidad derivada de su variada composición y de la formación jurídica y técnica de sus miembros, necesariamente exigida para asegurar la independencia y objetividad de su actuación"; por lo que "sus decisiones merecen ser acogidas con el crédito y autoridad que se desprende de su doble composición técnica y jurídica, y de su permanencia y especialización"; ahora bien, tal presunción es de naturaleza iuris tantum, por lo que puede ser revisada en vía jurisdiccional, y será desvirtuada cuando se aporte "prueba suficiente de infracción legal, un notorio error de hecho o desafortunada apreciación de los elementos de prueba existentes en el expediente, cuya acreditación corresponde a la parte que impugna los acuerdos del Jurado de Expropiación, en la que recae el "onus probandi", que es quien debe ofrecer los elementos de prueba con todas las garantías procesales". Es preciso, por lo tanto, que la prueba resulte idónea a tal fin, tanto en lo que se refiere al empleo de los métodos y criterios que han de aplicarse para obtener la correspondiente valoración como en la justificación de los datos tomados en consideración, que puedan oponerse a las apreciaciones de Jurado.

Y dada la composición técnica del Jurado expropiatorio, y la función encomendada a tales órganos, cabe afirmar que la prueba pericial será la única, en principio, idónea, para permitir con éxito tal revisión, dado que aporta al Tribunal los conocimientos técnicos necesarios que avalarían la pretensión impugnatoria; e incluso tales dictámenes periciales, deben ser rechazados, si no reúnen las garantías de imparcialidad y objetividad, que permitan su contraposición a las valoraciones del Jurado (Ss. TS. 12/Marzo/91, 23/Octubre/1998 o 6/Mayo/2002, entre otras).

Desde esta doctrina procede abordar el análisis de los respectivos argumentos de los litigantes.

TERCERO.- Centrados, pues, en la valoración del suelo expropiado, se cuestionan, como ha quedado visto, dos extremos: a) la edificabilidad de los terrenos, y b) la fecha a la que debe venir referida la valoración.

1.- Por lo que se refiere a la primera de las cuestiones - sostenida por la mercantil propietaria de los terrenos expropiados-, se parte de la volumetría de 3 m³/m² que asigna el PGOU al suelo urbano, polígono III, residencial B. Y no nos enfrentamos a una confusión entre dos conceptos diferentes cuales son el aprovechamiento y la volumetría edificada, sino que en realidad se procede a la transformación de esta última en el coeficiente de edificabilidad, dividiendo el volumen (3) entre la altura de una planta de edificación residencial (2,50 ms de altura de techo a suelo, más 0,30 ms de espesor del forjado, lo que supone 2,80 ms); se obtiene así un coeficiente de 1,07 m² techo/m² suelo, que multiplicado



GENERALITAT
VALENCIANA

PAPEL DE OFICIO



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA

por el valor de repercusión establecido por el Jurado en 537,71 €/m², da un valor del suelo de 575,34 €/m².

Avalan tal argumento: 1º) el dictamen del Arquitecto D. Guillermo Font Suay, de fecha 13/diciembre/2007, aportado como documento núm. 8 junto a la demanda, en el que se indica que la volumetría de 3 m³/m² equivale al coeficiente de edificabilidad 1,07 m²/m²s, y que ha sido el que ha regido de forma constante e inalterable desde la aprobación del PGOU de Peñíscola, que estaba vigente en 2.004 y lo está asimismo en la fecha de elaboración de su informe, siendo el que se ha aplicado en todas las actuaciones urbanísticas habidas en el municipio entre 1982 y 2003, periodo en que ejerció de Arquitecto municipal. De hecho, esta es la volumetría que se tiene en cuenta en la hoja de aprecio presentada por la propia Corporación (fols. 14 y 15 del expediente). En la ratificación de su informe en sede jurisdiccional precisa que los terrenos están en el Polígono III del PGOU, que a su vez se integra por tres zonas señaladas como Ra, Rb y Rc, de diferentes edificabilidades, pero que ha tenido en cuenta la edificabilidad de la zona Rb, por ser la más cercana a los terrenos expropiados. Y 2º) El informe del también Arquitecto D. Enrique Moya Marzá, aportado junto a la hoja de aprecio de la propiedad, que toma, sin embargo, como punto de partida una volumetría de 3,5 m³/m², por lo que -aplicando la misma fórmula de conversión- obtiene un coeficiente de edificabilidad superior, de 1,25 m²/m²s; en su ratificación en presencia judicial concreta que la finca expropiada está en el polígono III, residencial b), y que su aprovechamiento viene definido en la Ordenanza particular del Plan, siendo su volumetría de 3,5 m³/m² -aunque si aplicamos datos de ocupación y altura la cifra sería 3 y no 3,5-, que equivale a una edificabilidad de 1,25 m²/m²s, y que considera que no procede tomar en cuenta la media ponderada de todas las zonas (a, b y c) del área de reparto, dado que la residencial b) es una zona autónoma con características propias.

II.- Y por lo atañe a la segunda de ellas -sostenida por el Ayuntamiento expropiante- es cierto que el proyecto, cuya ejecución motiva la expropiación fue aprobado en 1984, iniciándose el expediente de justiprecio individualizado el 16/julio/1984, y dictándose la primera resolución del Jurado fijando el justiprecio el 10/diciembre/1984; no obstante, el acuerdo del Ayuntamiento de Peñíscola que estableció la superficie a expropiar fue anulado por STS de 29/marzo/1989 y el acuerdo del Jurado que determinó el justiprecio lo fue por STS 20/diciembre/1989. El Ayuntamiento, en ejecución de Sentencia dicta nuevo acuerdo en fecha 8/junio/92 y el Jurado fija nuevamente el justiprecio por resolución de 5/abril/1995, que de nuevo es anulado judicialmente por Sentencia de este TSJ de Valencia de 24/noviembre/1998, confirmada por STS de 10/octubre/2003. A la vista de lo resuelto en dichas Sentencias, hay que concluir que la anulación y retroacción de trámites se decretó por haberse prescindido del trámite del art. 30.2 LEP, al no dar traslado al expropiado de la valoración municipal para su aceptación o rechazo; por ello, en cumplimiento de lo ordenado, por Acuerdo del Ayuntamiento de Peñíscola de 20/mayo/2004 se fijó la superficie a expropiar en 7.044 m², el 28/junio/2004 se traslada al interesado el expediente de expropiación para que formule su hoja de aprecio, y ante el desacuerdo, el 9/noviembre/2004 entra en el Jurado la pieza de justiprecio.

El art. 36 LEP establece que las tasaciones de los bienes y derechos expropiados vendrán referidas a la fecha en que se inicie el expediente de justiprecio individualizado; y lo cierto es que, tras las anteriores incidencias que surgieron en dicho trámite, sólo hasta el pronunciamiento de la última Sentencia citada del Tribunal Supremo, cabe entender que quedó expedita la vía para la determinación de la concreta superficie objeto de expropiación y el comienzo de la pieza encaminada a la fijación de su justiprecio; y fue el 28/junio/2004 cuando se trasladó al interesado el expediente de expropiación para que



GENERALITAT
VALENCIANA

PAPEL DE OFICIO



ADMINISTRACION DE JUSTICIA

formulara su hoja de aprecio, fecha ésta que, a juicio de este Tribunal, determina el momento de inicio del expediente de justiprecio individualizado, al que debe referirse la valoración de los bienes expropiados, coincidiendo así con el criterio del Jurado.

CUARTO.- Así las cosas, procede la desestimación del recurso interpuesto por el Ayuntamiento de Penyscola y la estimación del planteado por Levantina de Desarrollo SA, quedando fijado el justiprecio en los siguientes términos:

-Suelo: 7.044 m2 a 575,34 €/m2	4.052.694,90 €
-Premio afección (5%)	202.634,74 €

Total JUSTIPRECIO: 4.255.329,64 €

QUINTO.- No se aprecian motivos para un especial pronunciamiento de imposición de costas, a tenor del art. 139 de la Ley reguladora de esta Jurisdicción.

VISTOS los preceptos citados, concordantes y demás de aplicación al caso,

F A L L A M E N T O S

I.- Se desestima el Recurso Contencioso Administrativo interpuesto por el AYUNTAMIENTO DE PENYSCOLA, contra la Resolución de 30/mayo/07 del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Castellón (expediente.307/04), y su confirmación en reposición por nuevo Acuerdo de 8/agosto/2008, sobre justiprecio de terrenos expropiados con motivo de la ejecución del proyecto de "urbanización de accesos a Peñiscola" previsto en el PGOU de dicho municipio.

II.- Se estima el recurso interpuesto por la mercantil LEVANTINA DE DESARROLLO S.A, contra dicha Resolución del Jurado que se revoca por no ser ajustada a derecho, quedando fijado el justiprecio de los terrenos expropiados en la suma de 4.255.329,64 €, según el desglose recogido en el fundamento jurídico cuarto de esta resolución, más sus intereses legales en los términos de los arts. 56 y 57 LEF.

III.- No procede hacer imposición de costas.

A su tiempo, y con Certificación literal de la presente, devuélvase el expediente administrativo a su centro de procedencia.

Así, por ésta nuestra Sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.



GENERALITAT VALENCIANA

PAPEL DE OFICIO

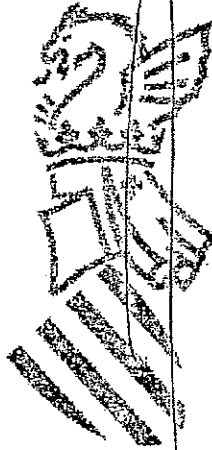


ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

PUBLICACION.- Leída y publicada ha sido la anterior Sentencia por el Ilmo. Sr. Magistrado Ponente que ha sido para la resolución del presente recurso, estando celebrando audiencia pública esta Sala, de la que, como Secretario de la misma, certifico en Valencia, y fecha que antecede.

Lo anteriormente transcrito es copia fiel y exacta de su original al que me remito.

Y para que conste, en cumplimiento de lo acordado, expido el presente en VALENCIA a diez de febrero de dos mil once.



GENERALITAT
VALENCIANA

PAPEL DE OFICIO



RECURSO CASACION Num.: 1771/2011

Votación: 15/01/2014

Ponente Excmo. Sr. D.: Diego Córdoba Castroverde

Secretaría Sr./Sra.: Ilma. Sra. Dña. M^a Rocío Guerrero Egido

SENTENCIA

TRIBUNAL SUPREMO. SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO SECCIÓN: SEXTA

Excmos. Sres.:

Presidente:

D. Octavio Juan Herrero Pina

Magistrados:

D^a. María Margarita Robles Fernández

D. Juan Carlos Trillo Alonso

D. José María del Riego Valledor

D. Wenceslao Francisco Olea Godoy

D. Antonio Jesús Fonseca-Herrero Raimundo

D. Diego Córdoba Castroverde

En la Villa de Madrid, a diecisiete de Enero de dos mil catorce.

Visto por la Sala Tercera, Sección Sexta del Tribunal Supremo constituida por los señores al margen anotados el presente recurso de casación con el número 1771/2011, que ante la misma pende de resolución, interpuesto por la representación procesal del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PEÑISCOLA, contra sentencia de fecha 9 de febrero de 2011, dictada en el



recurso 1543/2007, por la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana. Siendo partes recurridas, la mercantil LEVANTINA DE DESARROLLO, S.A., y EL ALBOGADO DEL ESTADO, en la representación que ostenta.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La sentencia recurrida contiene parte dispositiva del siguiente tenor: "FALLAMOS.- I.- Se desestima el Recurso Contencioso-Administrativo interpuesto por el AYUNTAMIENTO DE PENYSCOLA, contra la Resolución de 30/mayo/07 del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Castellón (expediente 307/04), y su confirmación en reposición por nuevo Acuerdo de 8/agosto/2008, sobre justiprecio de terrenos expropiados con motivo de la ejecución del proyecto de "urbanización de accesos a Peñíscola" previsto en el PGOU de dicho municipio. II.- Se estima el recurso interpuesto por la mercantil LEVANTINA DE DESARROLLO S.A, contra dicha Resolución del Jurado que se revoca por no ser ajustada a derecho, quedando fijado el justiprecio de los terrenos expropiados en la suma de 4.255.329,64 €, según el desglose recogido en el fundamento jurídico cuarto de esta resolución, más sus intereses legales en los términos de los arts. 56 y 57 LEF. III.- No procede hacer imposición de costas".

SEGUNDO.- Notificada la anterior sentencia, la representación procesal del Excmo. Ayuntamiento de Peñíscola, presentó escrito ante la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, preparando el recurso de casación contra la misma. Por Providencia la Sala tuvo por preparado en tiempo y forma el recurso de casación, emplazando a las partes para que comparecieran ante el Tribunal Supremo.

TERCERO.- Recibidas las actuaciones ante este Tribunal, la parte recurrente, se personó ante esta Sala e interpuso el anunciado recurso de casación, expresando los motivos en que se funda y suplicando a la Sala: "...dicte Sentencia por la que ESTIME este recurso, case y anule la sentencia recurrida y, en su lugar, se dicte nueva sentencia por la que declare a no conformidad a derecho de la resolución recurrida, y por tanto la NULIDAD de



la resolución emanada del Jurado Provincial de Expropiación de fecha 8 de Agosto ppdo., notificada el 12-9-2008 dejándola sin efecto por ser contraria a derecho indicando que la fecha inicial a la que debe ir referida la valoración es la de 16-7-1984 tomando como criterios valorativos los aplicables a esa fecha y para el caso de que así no sucediere se acepte la valoración efectuada por el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa en sus justos términos con costas a la recurrida".

CUARTO.- Con fecha 22 de junio de 2011, la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo dictó providencia por la que se pone de manifiesto a las partes, para alegaciones por el plazo de diez días, la posible concurrencia de causa de inadmisión en relación con el recurso de casación interpuesto.

Evacuado dicho trámite la Sala dictó Auto de fecha 22 de diciembre de 2011, en el que se acuerda: "Declarar la inadmisión del recurso de casación interpuesto por la representación procesal del Ayuntamiento de Peñíscola, contra la Sentencia de 9 de febrero de 2011, dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo (Sección Segunda) del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el recurso número 1543/07 y 1826/08, acumulados, en cuanto al motivo Primero, apartado 2, y al motivo Segundo del recurso interpuesto; así como la admisión del motivo Primero del recurso, invocado al amparo del artículo 88.1.d) de la Ley jurisdiccional, denunciando la infracción de los artículos 30.2, 36.1, 24 y 26 LEF, 5, 6, 27.1, 28 y 30 del Reglamento de ejecución de la LEF y jurisprudencia aplicable; y para su sustanciación, remítanse las actuaciones a la Sección Sexta de esta Sala de conformidad con las reglas de reparto de asuntos."

QUINTO.- Teniendo por interpuesto y admitido el recurso de casación por esta Sala, se emplazó a las partes recurridas para que en el plazo de treinta días, formalizaran escrito de oposición, lo que realizó, la mercantil Levantina de Desarrollo, S.A., oponiéndose al recurso de casación y suplicando a la Sala: "...dictar sentencia por la que se declare no haber lugar al recurso, e imponga las costas al Ayuntamiento de Peñíscola."

Por escrito de 5 de marzo de 2012, el Abogado del Estado, se abstiene de formular oposición.



SEXTO.- Evacuado dicho trámite, se dieron por concluidas las actuaciones, señalándose para votación y fallo la audiencia el día 15 de enero de 2014, en cuyo acto tuvo lugar, habiéndose observado las formalidades legales referentes al procedimiento.

Siendo Ponente el Excmo. Sr. D. DIEGO CÓRDOBA CASTROVERDE, Magistrado de la Sala.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. En el presente recurso de casación, interpuesto por el Ayuntamiento de Peñíscola, se impugna la sentencia de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de 9 de febrero de 2011 (rec. 1543/2007 y 1826/2008 acumulados) por la que desestimó el recurso interpuesto por la Corporación Local hoy recurrente en casación y se estimó el recurso interpuesto por la entidad mercantil Levantina de Desarrollo SA contra la resolución del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Castellón de 30 de mayo de 2007, confirmada por Acuerdo de 8 de agosto de 2008, por la que se fijó el justiprecio de una superficie de 7.044 m² expropiada en ejecución del Proyecto "Urbanización de accesos a Peñíscola" previsto en el PGOU de dicho municipio.

SEGUNDO. Motivos de casación.

1º En el primer motivo se basa en dos infracciones diferentes. En primer lugar se invoca, al amparo del artículo 88.1.d) de la LJ, la infracción de los artículos 30.2, 36.1, 24, 26 de la LEF y de los artículos 5, 6, 27.1, 28 y 30 del Reglamento de ejecución de la LEF y de la jurisprudencia.

El Ayuntamiento recurrente afirma que la resolución del Jurado primero y la sentencia distancia después vulneran tales disposiciones al fijar como fecha del inicio del expediente de justiprecio el momento en el que se dio traslado al interesado para que formulara su hoja de aprecio (28 de julio de 2004), por cuanto esta fecha no coincide ni con el acuerdo declaratorio de la necesidad de ocupación ni con el momento en que se notifica a los expropiados el inicio de las gestiones para llegar a un mutuo acuerdo ni tan siquiera con el inicio de las gestiones previas y necesarias para alcanzarlo.



Considera que han existido gestiones previas al mutuo acuerdo: el Pleno del Ayuntamiento el 14 de marzo de 1984 aprobó inicialmente los proyectos de urbanización encaminados al desarrollo de la actuación urbanizadora en el Polígono III del suelo urbano; la aprobación definitiva se produjo el 6 de julio de 1984; el 25 de mayo de 1984 en que se aprobó inicialmente la relación de bienes y derechos a expropiar, posteriormente publicada en el BOE el 19 de junio de 1984; y finalmente la definitiva aprobación de la relación de bienes y propietarios expropiados por Decreto de la Alcaldía de 9 de julio de 1984.

Considera que previamente a la notificación al expropiado de la hoja de aprecio se han producido una serie de actuaciones que han generado el nacimiento del expediente expropiatorio y si bien la sentencia dictada por el TSJ de la Comunidad Valenciana de 24 de noviembre de 1998, posteriormente confirmada en casación por el Tribunal Supremo, anuló las actuaciones practicadas en el expediente de justiprecio desde el trámite previsto en el artículo 30.2 de la LEF, deja válidas las gestiones previas que determinaron el nacimiento del expediente de justiprecio y tan solo obliga a la Administración a reproducir la comunicación al propietario de su hoja de aprecio, dejando subsistente la aprobación definitiva de la relación de bienes y propietarios afectados y el decreto de 9 de julio de 1984 destinado a fijar el justiprecio de los bienes por mutuo acuerdo que ordenó iniciar actuaciones de mutuo acuerdo para valoración de los bienes a expropiar.

En segundo lugar se invoca, también al amparo del art. 88.1.d) de la LJ, la valoración arbitraria de la prueba. Submotivo que ha sido inadmitido por Auto de la Sección Primera de 22 de diciembre de 2011.

2º Inadmitido por Auto de la Sección Primera de 22 de diciembre de 2011.

TERCERO. Fecha de valoración de los bienes expropiados. Nulidad parcial del procedimiento expropiatorio.

El problema aparece referido a la fecha a la que han de entenderse referida la valoración de los bienes expropiados, en concreto, si pese a la nulidad de parte del procedimiento en su día acordada por sentencia firme debe considerarse subsistentes y válidas una serie de actuaciones previas que permitían entender iniciado el expediente de justiprecio en julio de 1984.



Para abordar la cuestión controvertida es preciso destacar que el Tribunal Supremo ha tenido ocasión de señalar en numerosas sentencias - entre otras en sentencias de 12 de julio de 2002 (recurso 6572/1998), 5 de diciembre de 2003 (recurso 3528/1999-, que *"... 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"*.

La segunda de las sentencias de esta Sala que acabamos de citar se plantea dilucidar cuál de esos dos momentos, el del inicio de las negociaciones para alcanzar el mutuo acuerdo entre las partes, o aquél en que se requiere al expropiado para formular su hoja de aprecio, es el que ha de tomarse como determinante para la iniciación del expediente de justiprecio y, por-tanto, al que han de referirse las tasaciones que fijan el valor de los bienes. Admitiendo que ambas soluciones son acogidas por la jurisprudencia de esta Sala, habrá de estarse a las actuaciones concretas de la Administración expropiante y del beneficiario en cada expediente expropiatorio. Para determinar la existencia de las negociaciones tendentes a la determinación del justiprecio de mutuo acuerdo, la jurisprudencia de esta Sala ha tenido en cuenta el artículo 19, apartado 1º, del Reglamento de la LEF, que establece que la pieza separada *"... se iniciará con un extracto de las actuaciones practicadas para la fijación por mutuo acuerdo del precio de adquisición, así como del resultado del mismo"*.

De acuerdo con lo anterior, las sentencias de este Tribunal de 5 de diciembre de 2003, antes citada, de 16 de marzo de 2004 (recurso 477/1999) sientan el criterio de que para tomar como fecha de inicio del expediente de justiprecio las actuaciones y negociaciones para fijar de mutuo acuerdo el justiprecio, será preciso que dichas gestiones hayan existido, *"... o lo que es lo mismo, que esté acreditado que el mutuo acuerdo se ha ofrecido sin que se haya podido alcanzar"*, pero no basta una mera convocatoria o, por mejor decirlo, un mero cumplimiento formal de la previsión legal contenida en el art. 24 de la LEF para llegar a un mutuo acuerdo en la fijación del justiprecio, sino que se precisa la constatación de un intento real de alcanzarlo que se



exteriorice en "... negociaciones, ofertas y contraofertas, tratos, en orden a conseguir un mutuo acuerdo" (STS, Sala Tercera, Sección 6ª, de 4 de abril de 2012, rec. 1672/2009), pues de otro modo ese intento de alcanzar un mutuo acuerdo no pasaría de ser un trámite administrativo más que no revela un intento serio y efectivo destinado a fijar el justiprecio de los bienes expropiados.

Es por ello que, para determinar la fecha de inicio del expediente de justiprecio y consiguientemente la fecha a la que ha de entenderse referida la valoración de los bienes ninguna incidencia puede tener el momento de iniciación del expediente expropiatorio ni la aprobación de los proyectos de urbanización o de la relación de bienes a expropiar. Sin que tampoco sea posible invocar, como pretende la parte recurrente, la utilización, a tal efecto, de la fecha de la firmeza del acuerdo declaratorio de la necesidad de ocupación invocando el art. 28 del REF, pues tal y como este Tribunal ha señalado en su sentencia de 30 de Junio del 2009 (Recurso: 7159/2005) "*Ya se ha visto que, de conformidad con el art. 36 LEF, la valoración del bien expropiado debe referirse al momento de inicio del expediente de justiprecio. Y es cierto que, una vez acordada la expropiación, la Administración expropiante no debe demorarse, por lo que el inicio del expediente de justiprecio debería, en principio, coincidir con el acto expropiatorio, que viene dado por la declaración de necesidad de ocupación. Ello explica lo dispuesto por el inciso inicial del art. 28 REF: "El expediente de justiprecio a que se refiere el capítulo III de la Ley se entenderá iniciado, a todos los efectos legales, el día siguiente a aquél en que haya adquirido firmeza el acuerdo declaratorio de la necesidad de la ocupación, con independencia de la fecha en que la Administración expropiante extienda la correspondiente diligencia de apertura." Ocurre, sin embargo, que esta presunción absoluta de coincidencia de la fecha de inicio del expediente de justiprecio con el día en que el acuerdo de necesidad de ocupación adquiere firmeza ha venido siendo considerada ilegal por numerosas sentencias de esta Sala. La razón es que, si se produce un retraso en el comienzo de las actuaciones tendentes a la determinación del justiprecio, como a menudo sucede, la aplicación de esa presunción absoluta obligaría al expropiado a soportar las consecuencias negativas de una tardanza que no le es imputable; o, dicho de otra manera, se privaría al expropiado del incremento de valor que durante el período de retraso haya podido experimentar el bien expropiado, del que se aprovecharía injustificadamente el beneficiario. Dado que esta consecuencia sería inaceptable por justificar tardanzas no*



reprochables al expropiado y dado, asimismo, que la mencionada presunción absoluta de ninguna manera es prevista -ni siquiera implícitamente- por la Ley de Expropiación Forzosa, la jurisprudencia viene entendiendo que la citada disposición reglamentaria de desarrollo es ilegal, al menos en la medida en que la presunción por ella establecida es absoluta. Véanse, entre otras, las sentencias de esta Sala de 19 de febrero de 1976, 26 de abril de 1986, 5 de noviembre de 1991, 22 de septiembre de 1997 o 31 de diciembre de 2002".

La parte recurrente pretende, además, modificar la fecha de valoración fijada en la sentencia (28 de julio de 2004) por entender que ya en el año 1984 se realizaron gestiones para llegar a un mutuo acuerdo, sin que esta parte del procedimiento haya sido anulada.

La adecuada solución de esta alegación exige tomar en consideración las numerosas incidencias habidas en la tramitación de este procedimiento expropiatorio, a saber:

- Por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Peñíscola de 14 de marzo de 1984 se aprobaron los Proyectos de urbanización de Accesos a la localidad 1ª y 2ª Fase, encaminados al desarrollo del mismo en el Polígono III del suelo urbano.

- Por acuerdo del Pleno de 14 de mayo y 6 de julio de 1984 se aprobaron definitivamente la 1ª y 2ª Fases del Proyecto.

- Por acuerdo del Pleno de 25 de mayo de 1984 se aprobó inicialmente la relación de bienes y derechos a expropiar para la ejecución de la 2ª Fase y la relación de propietarios afectados, en la que figuraba la empresa Levasa como titular de 6.150 m².

- Por Decreto de la Alcaldía de 9 de julio de 1984 se ordenó que se notificase a los expropiados la posibilidad de alcanzar un mutuo acuerdo concediéndoles ocho días para que propusieran la valoración de los bienes a expropiar. Notificación que se produjo a LEVASA el 16 de julio de 1984 y que dio lugar a que D. Bautista Sorlí Arnau, en su calidad de Presidente del Consejo de Administración de dicha entidad mercantil, presentase el 25 de julio una valoración de los bienes expropiados. El Ayuntamiento en sesión del 27 de julio de 1984 rechazó esta propuesta y acordó que se tramitase la fase



de justiprecio requiriendo a los expropiados para que presentasen hoja de aprecio. La empresa LEVASA el 22 de agosto de 1984 formuló hoja de aprecio. Y el Arquitecto municipal el 27 de este mismo mes valoró los bienes.

- La empresa LEVASA presentó escrito en el Ayuntamiento el 18 de septiembre de 1984 poniendo de manifiesto que en la hoja de aprecio notificada no se hacía mención a los 2.550 m² con destino a vial junto con los 3.700 m² destinados a zona verde.

- El Ayuntamiento, en sesión celebrada el 26 de octubre de 1984, acordó rectificar la relación de bienes a expropiar a LEVASA concretando la superficie a ocupar en 1553 m² y remitió el expediente de justiprecio al Jurado que dictó resolución el 10 de diciembre de 1984. Esta resolución fue anulada por sentencia del Tribunal Supremo de 20 de diciembre de 1989 por entender que se habían excluido del justiprecio gran parte de los bienes expropiados.

- Por acuerdo municipal de 8 de junio de 1992 y en ejecución de la sentencia se acordó retrotraer el expediente de pieza separada de fijación del justiprecio a las actuaciones practicadas con anterioridad al Acuerdo de 26 de octubre de 1984, ratificar la valoración por metro cuadrado en su día realizada pero referida a una superficie de 2550 m² de viales y 3.700 m² de zona verde (6250 m²) y remitir el expediente al Jurado Provincial.

- Por acuerdo municipal de 17 de julio de 1992 se acordó que solo era necesario para la obra expropiada 1553 m² y se acordó la desafectación del resto de la superficie. Contra este acuerdo de desafectación se interpuso recurso que fue estimado, anulándose el citado acuerdo y ordenándose que se cumpliera el Acuerdo municipal de 8 de junio de 1992.

- El Jurado Provincial de Expropiación Forzosa fijó el justiprecio de 6.074 m² por Acuerdo de 5 de abril de 1995. Y en reposición rectificó la superficie a expropiar que estableció en 6.250 m².

-Contra estos Acuerdos se interpuso recurso contencioso-administrativo por LEVASA solicitando que se ampliase la superficie a expropiar de 6350 m² a 7.044 m² y que se modificase el valor del metro cuadrado. Por sentencia del TJ de la Comunidad Valenciana de 24 de noviembre de 1998 (rec. 641/1996).



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

anuló las resoluciones del Jurado, sentencia que fue confirmada por STS de 10 de octubre de 2003.

- Por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 20 de mayo de 2004 se concretó la superficie a expropiar en 7044 m², se acordó notificar a LEVASA esta resolución para que el plazo de ocho días propusiese el precio de valoración para intentar la avenencia prevista en el art. 24 de la LEF. La citada entidad por escrito presentado el 8 de junio de 2004 presentó su valoración que se rechazó esta valoración y se requirió a la entidad LEVANTINA DE DESARROLLO SA para que en el plazo de 20 días presentase hoja de aprecio.

A la vista de estos datos, es posible afirmar que si bien es cierto que ya en el año 1984 se iniciaron actuaciones tendentes a buscar un mutuo acuerdo entre las partes y que posteriormente ante la falta de avenencia se solicitó de la entidad mercantil expropiada que presentase hoja de aprecio, no es menos cierto, y ello constituye un elemento muy relevante a los efectos que nos ocupa, que la determinación de los bienes y derechos expropiados fue cuestionada y modificada tanto en vía administrativa como judicial y así mismo se cuestionó la legalidad del procedimiento de justiprecio seguido lo que motivó la anulación del procedimiento en su día seguido. Todo ello determinó que finalmente se modificase la superficie objeto de expropiación y fue la propia Administración expropiante por Acuerdo del Ayuntamiento en Pleno de 20 de mayo de 2004 la que inició un nuevo trámite destinado a fijar el justiprecio por mutuo acuerdo y, al no existir avenencia, se decidió (por Acuerdo de 15 de julio de 2004) tramitar nueva pieza separada de justiprecio individualizada en el que figurará la exacta descripción de los bienes expropiados, así como requerir a dicha entidad expropiada para que presentase nueva hoja de aprecio.

Estas circunstancias determinan, tal y como acertadamente señala la sentencia impugnada, que no pueda tomarse como fecha de iniciación del expediente de justiprecio el año 1984, pues ello supondría prescindir las vicisitudes posteriores, tanto para la delimitación de los bienes a expropiar como para encauzar correctamente el procedimiento expropiatorio, y que motivaron a la postre la iniciación de un nuevo trámite destinado a llegar a un mutuo acuerdo y la iniciación de una nueva fase de justiprecio en el año 2004. De ahí que la fecha de valoración de los bienes expropiados no puede referida



a unos trámites, practicados veinte años antes y referidos a una superficie expropiada distinta de la finalmente objeto de valoración, máxime cuando la propia Administración consciente de esta circunstancia volvió a reiniciar los trámites destinados a fijar el justiprecio de tales bienes.

Se desestima este motivo.

CUARTO. Costas.

Procede, por todo lo expuesto, la desestimación del recurso de casación con la preceptiva condena en costas a la parte que lo ha sostenido, conforme prescribe el artículo 139.2 de la Ley Jurisdiccional. A tenor del apartado tercero de este artículo, la imposición de las costas podrá ser "a la totalidad, a una parte de éstas o hasta una cifra máxima". La Sala considera procedente en este supuesto limitar hasta una cifra máxima de cuatro mil euros la cantidad que, por todos los conceptos, la condenada al pago de las costas ha de satisfacer a la única parte recurrida que ha formalizado oposición.

FALLAMOS

Que, por lo expuesto, declaramos no haber lugar al recurso de casación interpuesto por la representación procesal del Ayuntamiento de Peñíscola contra la sentencia de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de 9 de febrero de 2011 (rec. 1543/2007 y 1826/2008 acumulados), con imposición de las costas del presente recurso a la parte recurrente, en los términos fijados en el último fundamento de derecho de esta sentencia.

Así, por esta sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos

D. Octavio Juan Herrero Pina

D^a. Margarita Robles Fernández