

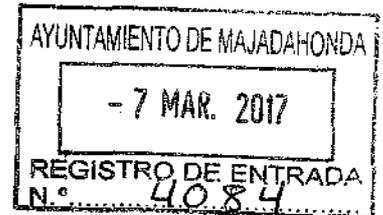
Tribunal Superior de Justicia de Madrid
Sala de lo Contencioso-Administrativo
Sección Cuarta
C/ General Castaños, 1 , Planta Baja - 28004
33009710
NIG: 28.079.00.3-2015/0026822

(01) 30855316113

Procedimiento Ordinario 550/2015

Demandante: D./Dña. [REDACTED]
PROCURADOR D./Dña. [REDACTED]
Demandado: JURADO TERRITORIAL DE EXPROPIACIÓN FORZOSA DE LA COMUNIDAD DE MADRID
LETRADO DE COMUNIDAD AUTÓNOMA
AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
LETRADO DE CORPORACIÓN MUNICIPAL

SENTENCIA Nº 77/2017



Presidente:

D. [REDACTED]

Magistrados:

Dña. [REDACTED]

Dña. [REDACTED]

D. [REDACTED]

En la Villa de Madrid a dieciséis de febrero de dos mil diecisiete.

Visto por la Sala el **Procedimiento Ordinario nº 550/2015**, promovido ante este Tribunal a instancia del Procurador D. [REDACTED], en nombre y representación de Dña. [REDACTED] siendo parte demandada la **Comunidad Autónoma de Madrid** y el **Ayuntamiento de Majadahonda**, representados por sus servicios jurídicos; contra la resolución de 5 de Noviembre de 2015 del Jurado Territorial de Expropiación de la Comunidad de Madrid dictada en el expediente de justiprecio nº CP-1291 ([REDACTED]) relativo a la finca **PARC [REDACTED]** del Proyecto de Expropiación "I [REDACTED] CARRETERA M [REDACTED]", en el término municipal de Majadahonda.

Siendo la cuantía del recurso 60.296,77 euros.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La referida parte actora promovió el presente recurso contencioso-administrativo contra la resolución reseñada, y seguido el cauce procesal previsto legalmente, cada parte interviniente despachó, en el momento oportuno y por el orden legal

Con fecha 08/03 se pesa el dicto de

Jesús

conferido, el trámite correspondiente de demanda y de contestación, en cuyos escritos, y conforme a los hechos y razonamientos jurídicos consignados, suplicaron respectivamente la estimación de la demanda y la desestimación de ésta, en los términos que figuran en aquéllos.

SEGUNDO.- Seguido el proceso por los cauces legales, y efectuadas las actuaciones y los trámites que constan en los autos, quedaron estos pendientes de señalamiento para votación y fallo, que tuvo lugar el día 15 de febrero de 2.017.

Siendo Ponente la Magistrada Ilma. Sra. Doña [REDACTED]

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Es objeto del presente recurso contencioso-administrativo la resolución de 5 de Noviembre de 2015 del Jurado Territorial de Expropiación de la Comunidad de Madrid dictada en el expediente de justiprecio nº [REDACTED] relativo a la finca PARC [REDACTED] del Proyecto de Expropiación "[REDACTED]

[REDACTED], en el término municipal de Majadahonda, que fija un justiprecio de 10.336,99 euros incluido el 5 % de afección, **por vinculación a la hoja de aprecio de la Administración**, más los intereses legales a que se refieren los artículos 52,56 y 57 de la Ley de Expropiación Forzosa, en cuanto sean aplicables.

La expropiación afecta a una finca de 7.000 m2, de la que se expropian 1.325 m2. Se trata de suelo no urbanizable, con uso predominante pastos. La fecha de inicio del expediente de expropiación es el 23 de mayo de 2007 (fecha correspondiente al Acuerdo de la Junta de Gobierno Local) y la de inicio de la pieza de valoración el 28 de abril de 2014 (requerimiento de la hoja de aprecio en pieza tramitada por tasación individual).

El Jurado aplica el método de capitalización de rentas previsto en el **art. 23 del TRLS de 2008**, y para calcular el valor de capitalización se considera un prado con una densidad ganadera en la zona de 0,40 UGM/ha según publicación "Pastos de la Comunidad de Madrid". Esta equivale a 2,66 ovejas por hectárea y suponiendo una producción de 1,5 corderos al año, lo que multiplicado por un factor de localización de 2 arroja un valor unitario del suelo de **2,54 euros/m2**.

Por tanto, un justiprecio de 3.533,78 euros por los 1.325 m2, incluido el 5% de afección, que por aplicación del principio de vinculación se eleva a 10.336,99 euros, además de los intereses legales a que se refieren los artículos 52, 56 y 57 de la Ley de Expropiación Forzosa, en cuanto le sean aplicables.

La parte recurrente solicita la **valoración del suelo como urbanizable al amparo de los art. 24 y 25 de la Ley 6/1998**, de 13 de abril, sobre régimen del Suelo y valoraciones, como suelo adscrito al sector de suelo urbanizable SUP-1 "Carril del Tejar" puesto que la vía de servicio le sirve de acceso y para la incorporación a la M-50, aplicando el **mecanismo de distribución de beneficios y cargas y valoración en función del aprovechamiento del ámbito a que está adscrito**, o también su consideración como "suelo urbanizado"(art. 24.1.B del TRLS 2008) por estarlo el suelo con el que conecta. En concreto se nos dice en la pag. 19 de la demanda:

"De lo expuesto en los puntos anteriores, el suelo a expropiar aunque está clasificado como suelo no urbanizable común a efectos de la expropiación debe valorarse

como suelo urbanizable, tanto si consideramos que es una vía de conexión con la M-50, como si alegamos al principio de equidistribución de cargas y beneficios derivados del planeamiento o como si consideramos que esta vía es el Sistema General viario que une a la ciudad y su viabilidad de su conexión con suelo urbanizado, tras valorar los servicios con que contaban, ...”

Dicha parte propone para la valoración el **método residual estático**, a razón de **50,77 euros/m2** por los 1.325 m2 expropiados, incrementado con el 5% de afección. En total, 77.633,76 euros o, subsidiariamente, el que resulte probado en el proceso, y los intereses legales a que se refieren los artículos 52, 56 y 57 de la Ley de Expropiación Forzosa, en cuanto le sean aplicables.

Por la Comunidad de Madrid y por el Ayuntamiento de Majadahonda se interesa la desestimación del recurso. La Corporación municipal codemandada solicita, con carácter subsidiario, que se valore conforme al método de valoración catastral basado en los precios de las Viviendas de Protección Oficial atribuyéndole el valor de 48,08 euros/m2, establecido en las sentencias nº 324/2013 y nº 559/2013 de este Tribunal para otras fincas de la misma zona.

SEGUNDO.- Para la correcta resolución de la cuestión controvertida expuesta convendrá poner de relieve que la Disposición transitoria tercera, párrafo primero, del Texto Refundido de la Ley de Suelo establece que **“Las reglas de valoración contenidas en esta Ley serán aplicables en todos los expedientes incluidos en su ámbito material de aplicación que se inicien a partir de la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.”** Interpretando el Régimen Transitorio de la Ley 8/2007, la Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de junio de 2013 (rec. 5437/2010 ROJ: STS 3564/2013), señala que:

“El presente recurso se centra en determinar la normativa urbanística que era aplicable para valorar los bienes expropiados, pues dependiendo de la norma que se tome en consideración cambia el método para valorar los bienes expropiados. Así, al tratarse de una finca rústica, conforme al art. 26.1 de la Ley 6/1998 se aplicaría el método de comparación de valores en venta de fincas análogas, mientras que si se considera aplicable el art. 23.1.a) del Real Decreto Legislativo 8/2007 el suelo se valoraría mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea mayor, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

La expropiación forzosa de bienes y derechos tiene una doble vertiente: una procedimental y otra sustantiva. La primera se refiere, como es obvio, a los diversos trámites y garantías del procedimiento que se sigue en sus distintas fases; la segunda, hace referencia a los criterios de valoración de tales bienes y las normas que establecen el método aplicable para ello.

Nuestro ordenamiento jurídico diferencia claramente entre la fecha de inicio del expediente expropiatorio y la fecha a la que se refiere la valoración de los bienes expropiados. Así, mientras el inicio del expediente expropiatorio coincide con el acuerdo de necesidad de ocupación (art. 21 de la LEF), el momento al que ha de entenderse referida la valoración de los bienes es, como regla general, el inicio del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación cuando se siga el procedimiento de tasación conjunta (art. 24.a) de la Ley 6/1998). Es esta fecha, y no la de iniciación del procedimiento expropiatorio, la que se toma como referencia para atender a la situación física y jurídica de los bienes y derechos expropiados y la que ha de tomarse en consideración para establecer la normativa aplicable para fijar el método para calcular

tales bienes, pues siendo esta la fecha en la que han de valorarse los bienes expropiados son las normas vigentes en ese momento, normas de carácter sustantivo que no procesal, las que determinan los criterios de valoración y el método aplicable.

El problema surge en los casos en que se produce un cambio normativo durante la tramitación del procedimiento expropiatorio. La sucesión temporal de normas exige acudir al régimen transitorio que, en este caso, se contiene en la Disposición Transitoria Tercera del Real Decreto Legislativo 8/2007 cuyo tenor literal afirma "Las reglas de valoración contenidas en esta Ley serán aplicables en todos los expedientes incluidos en su ámbito material de aplicación que se inicien a partir de la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo". La fecha a la que se remite es el 1 de julio de 2007, fecha de la entrada en vigor de la Ley 8/2007, según dispuso la Disposición Final Cuarta de dicha norma.

Y es en la interpretación de esta Disposición Transitoria donde se muestra la discrepancia entre las partes. Así, mientras que la parte recurrente considera que el régimen valorativo ha de ser el establecido en el momento de la incoación del expediente expropiatorio, y no cuando se inicia el expediente de justiprecio, porque cuando la Disposición Transitoria Tercera del Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio se refiere a "todos los expedientes" ha de entenderse que se irata del expediente expropiatorio. Por el contrario, tanto la parte recurrida como la sentencia impugnada, sostienen que esta interpretación es ilógica y contraria a la sistemática de la Ley (arts 20.1.b) y 20.2.b) de la Ley del Suelo de 2007 (en la actualidad serían los art. 21.1.b) y 21.2.b) del nuevo Texto Refundido) pues las reglas de valoración no pueden aplicarse en otro expediente que no sea el determinado para la fijación del justiprecio.

El Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo contiene un nuevo régimen en materia de valoraciones en los artículos 21 y ss . Y la Disposición Transitoria Tercera bajo el título "Valoraciones" está estableciendo un régimen transitorio para la aplicación de las reglas de valoración contenidas en dicha normativa, tal y como el propio precepto indica. No se trata de normas destinadas a regular el procedimiento administrativo de expropiación forzosa sino de reglas sustantivas en las que se cambian los criterios de valoración hasta ese momento existentes. Es por ello que cuando la Disposición Transitoria Tercera del Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio se refiere a "todos los expedientes" debe entenderse que se está refiriendo al expediente de justiprecio, ya que el contenido de la norma de cuya aplicación se trata, valorativa y no procedimental, está destinado a ser aplicado para valorar los bienes y derechos expropiados en el momento en el que esta se produce, esto es, cuando se inicia la fase de justiprecio, y no para regular las garantías procesales en su tramitación.

Esta misma conclusión se obtiene acudiendo a una interpretación sistemática en el que dicha norma se contiene. La Disposición Transitoria se incluye en la Ley del Suelo, que tan solo se ocupa de las valoraciones, esto es las reglas aplicables en los expedientes de justiprecio, pero no de los expedientes expropiatorios, y el único expediente que contempla la Ley es el expediente de justiprecio (artículos 20.1.b) y 20.2.b) de la Ley del Suelo de 2007 (en la actualidad los artículos 21.1.b) y 21.2.b) del TRLS).".

A idéntica conclusión se llega en las Sentencias del Tribunal Supremo 4 de junio de 2013 - recurso de casación 223/2011-, de 24 de junio de 2013 - recurso de casación 5437/2010 -, 3 de diciembre de 2013 - recurso de casación 1796/2011 - 30 de junio de 2014 - recurso de casación 4372/2011 -, y 20 de julio de 2015 - recurso de casación 1185/2014, entre otras.

Por tanto, como en el caso de autos la **fecha de inicio de la pieza individualizada** de tasación es la de **28 de abril de 2014**, correspondiente al requerimiento de hoja de aprecio, el

régimen valorativo a aplicar es el contenido en el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 2008, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, y no el contenido en la Ley 6/1998.

El Legislador estatal, a partir de la Ley del Suelo estatal de 2007 y el Texto Refundido de 2008, ha desvinculado la valoración del suelo de su clasificación urbanística y atiende exclusivamente a la situación física en que aquel se encuentra: urbanizado o rural (art. 22). Cuando se trata de suelo rural, los terrenos han de valorarse mediante la capitalización de la renta anual real o potencial (art. 23.1), que es el sistema de valoración empleado por el Jurado por tratarse de un suelo no urbanizado a efectos de valoración, recalcando además el apartado 2 de este artículo 23 que " en ninguno de los casos previstos en el apartado anterior podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aun plenamente realizados ".

Como dice la Exposición de Motivos del TRLS de 2008, " Debe valorarse lo que hay, no lo que el plan dice que puede llegar a haber en un futuro incierto. En consecuencia, y con independencia de las clases y categorías urbanísticas de suelo, se parte en la Ley de las dos situaciones básicas ya mencionadas: hay un suelo rural, esto es, aquél que no está funcionalmente integrado en la trama urbana, y otro urbanizado, entendiéndose por tal el que ha sido efectiva y adecuadamente transformado por la urbanización. Ambos se valoran conforme a su naturaleza, siendo así que sólo en el segundo dicha naturaleza integra su destino urbanístico, porque dicho destino ya se ha hecho realidad. Desde esta perspectiva, los criterios de valoración establecidos persiguen determinar con la necesaria objetividad y seguridad jurídica el valor de sustitución del inmueble en el mercado por otro similar en su misma situación". Añadiéndose también que la intención del Legislador es rescatar el olvidado principio del art. 36 de la Ley de Expropiación Forzosa, según el cual las tasaciones expropiatorias no han de tener en cuenta las plusvalías que sean consecuencia directa del plano o proyecto de obras que dan lugar a la expropiación ni las previsibles para el futuro.

La Ley ha sido avalada en su práctica totalidad por el Tribunal Constitucional en la STC 70/2014, de 11 de septiembre , que sólo declara la inconstitucionalidad del inciso " hasta un máximo del doble " del art. 23.1.a) párrafo tercero del TRLS.

TERCERO.- El suelo de autos no tiene la consideración de urbanizado, en los términos exigidos en el art. 12 de la TRLS, por lo que su valoración ha de ajustarse a lo establecido para el **suelo rural**.

No es posible, por tanto, emplear ni el método residual estático, que aplica el recurrente a su terreno, como tampoco la doctrina de los sistemas generales que crean ciudad.

Sobre esto último, el art. 22 del TRLS de 2008 es muy claro al respecto:

"El suelo se tasará en la forma establecida en los artículos siguientes, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive.

Este criterio será también de aplicación a los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, tanto si estuvieran previstos por la ordenación territorial y urbanística como si fueran de nueva creación, cuya valoración se determinará según la situación básica de los terrenos en que se sitúan o por los que discurren de conformidad con lo dispuesto en esta Ley ".

El Tribunal Supremo, en sentencia de 17 de noviembre de 2014, recurso 1033/2013 declaró categóricamente: **" la entrada en vigor de la Ley 8/2007 ha cerrado la posibilidad de seguir aplicando la doctrina de sistemas generales que crean ciudad, formulada bajo la**

vigencia del sistema valorativo de la Ley 6/98, que tenía como punto de partida la clasificación del suelo en las tres categorías de no urbanizable, urbanizable y urbano, mientras que los criterios de valoración de la Ley 8/2007 omiten cualquier referencia a la clasificación urbanística, y atienden exclusivamente a la situación fáctica o real del suelo, distinguiendo la nueva Ley únicamente dos posibles situaciones, la del suelo rural y la del suelo urbanizado, por lo que ha desaparecido el criterio de valoración del suelo urbanizable que aplica la sentencia recurrida ".

La única posibilidad de recobrar los antiguos criterios de valoración de la Ley 6/1998 es mediante el apartado segundo de la Disposición Transitoria Tercera, según la cual "Los terrenos que, a la entrada en vigor de esta Ley, formen parte del suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados para los que el planeamiento haya establecido las condiciones para su desarrollo, se valorarán conforme a las reglas establecidas en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, tal y como quedaron redactadas por la Ley 10/2003, de 20 de mayo, siempre y cuando en el momento a que deba entenderse referida la valoración no hayan vencido los plazos para la ejecución del planeamiento o, si han vencido, sea por causa imputable a la Administración o a terceros ".

Pero esta no es la situación en que se encuentra el inmueble expropiado. Como dice el Tribunal Supremo en la ya citada sentencia 17 de noviembre de 2014 y de 5 de diciembre de 2014, recurso 1343/2012 "la disposición transcrita se refiere de forma terminante a los terrenos que tuvieran la clasificación de suelo urbanizable delimitado formalmente reconocida por el planeamiento el 1 de julio de 2007, que fue la fecha de entrada en vigor de la Ley 8/2007, y no a terrenos que hubieran debido tener tal clasificación".

En nuestro caso, tal y como consta en el expediente, el suelo de autos en la fecha de referencia **no está adscrito al ámbito "Carril del Tejar" ni a ningún otro ámbito.**

Por todo lo expuesto, es del todo rechazable la valoración propuesta por la parte demandante al amparo de los **art. 24 y 25 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del Suelo y valoraciones** pues **no es de aplicación dicha normativa** ni se trata de suelo adscrito a sector de suelo urbanizable conforme se dice.

Tampoco se puede considerar suelo urbanizado por razones de colindancia puesto que **la situación de colindancia que no es sinónimo de inclusión en un ámbito de suelo urbanizado.** Como señala la STS de 20 julio 2015 (ROJ: STS 3429/2015) "Las dos situaciones básicas en las que se encuentra todo el suelo, la de suelo rural y suelo urbanizado, atienden a las características reales de los terrenos, y así, se encuentran en **situación de suelo urbanizado**, de acuerdo con el artículo 12.3 TRLS2008, los terrenos que estén integrados legal y efectivamente en la malla urbana, conformada por la red de viales, dotaciones y servicios propia de los núcleos de población, lo que exige haber sido urbanizados, o estar ocupados por la edificación en los porcentajes que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística o "tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes", mientras que se encuentra en situación de suelo rural, entre otros, de acuerdo con el artículo 12.2 TRLS2008, por exclusión, cualquier suelo que no reúna los requisitos del suelo urbanizado."

Por lo tanto, siendo de aplicación el Real Decreto Legislativo 2/2.008, de 20 de junio, la única valoración posible del suelo, descartada la valoración como suelo urbanizado, puesto que no se ha acreditado que lo sea, es la valoración en situación de suelo rural.

Finalmente, la circunstancia de servir de incorporación a la M-50 no permite la aplicación de la **doctrina de los sistemas generales que crean ciudad** pues, como ya se ha dicho, nuestro caso ha de resolverse conforme a lo previsto en la Ley 2008 y la jurisprudencia surgida en aplicación de dicha norma y su precedente la Ley 8/2007, y sus previsiones normativas no permiten tomar en consideración las características de la infraestructura que justifica la expropiación ni su influencia en el desarrollo posterior de la ciudad, para atender únicamente a la situación fáctica de los servicios urbanísticos con los que cuenta la finca expropiada en el momento de su valoración (STS Sala Tercera, sección 6ª, de 27 de octubre de 2014, Recurso: 174/2012)

CUARTO.- Sobre la fecha de valoración, entendemos correcta la fijada por el Jurado en 28 de abril de 2014, que se corresponde con el requerimiento de la hoja de aprecio en pieza tramitada por tasación individual. Consta en autos como en fecha 23/04/2007 (de inicio del expediente), el Ayuntamiento aprueba la relación de bienes y derechos afectados por estas obras en que la finca de los actores se valora en el justiprecio que se le ha dado, 10.336,99 euros.

En base al convenio que citan los recurrentes suscrito en fecha 28/06/2007 se acuerda ocupar la finca y se conviene suspender la tramitación de la pieza separada (en realidad, no tramitarla) hasta que sea aprobada la revisión del PGOU, en plazo de cinco años. El pago se realizaría en especie si el PGOU hubiese adscrito la vía de servicio a un ámbito concreto (no estaba adscrita a ninguno) y en ese ámbito los actores conservarían todos sus derechos, o en metálico si solicitaban el levantamiento de la suspensión. Según la Cláusula segunda del citado Convenio se establece que el justiprecio fijado para cada finca (en este caso, 10.336,99 euros) quedaría a disposición de los propietarios que podrían reclamar en cualquier momento el levantamiento de la suspensión de la pieza separada de justiprecio aprobado, generando los correspondientes intereses al amparo de lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa.

En nuestro caso, los recurrentes presentan un escrito en 22 de octubre de 2013 pidiendo que se ordene la iniciación de la pieza separada de justiprecio de las fincas afectadas en este expediente expropiatorio; tramitándose con arreglo a las normas establecidas en la Ley de Expropiación Forzosa, y en especial, el requerimiento a la propiedad para formular la preceptiva Hoja de Aprecio. Alegan lo convenido en las cláusulas 2ª) y 3ª) del Convenio suscrito entre los propietarios y el Ayuntamiento de Majadahonda el 28 de junio de 2.007, y el hecho de no haberse producido la aprobación de la revisión del Plan General de ordenación urbana de Majadahonda por la que se consideraría la vía de servicio como "red general adscrita a ámbito determinado" verificándose entonces la sustitución de la indemnización por la ocupación de las fincas mediante la aportación de las superficies afectadas a la actuación urbanística de dicho ámbito.

Como consecuencia de esa solicitud, el Ayuntamiento demandado en fecha 7/04/2014 levanta la suspensión del procedimiento expropiatorio y **acuerda iniciar la pieza separada de justiprecio** (F 38) y les traslada la valoración de la finca con los intereses (13.439,32 euros) y al propio tiempo les requiere para que, si no están conformes, presenten hoja de aprecio.

Los recurrentes el 20/05/2014 presentan su hoja de aprecio por importe de 75.751,37 euros (para las dos fincas que se valoran) a razón de 50,77 €/m² según Orden ECO/805/2003 y Método Residual Estático.

Por lo tanto, con arreglo a estos antecedentes, la fecha de referencia a efectos valorativos ha de ser la fijada por la resolución del jurado que se corresponde con el requerimiento a la propiedad de la hoja de aprecio. Entre otras, la STS de 8 de febrero de

2005 establece: “ Esta Sala, como nos recuerda la sentencia de veinticinco de marzo de dos mil cuatro - recurso de casación 7169/1999 -, siguiendo otra anterior de nueve de junio de dos mil tres, declaró que conforme al artículo 36 de la Ley de Expropiación Forzosa , las tasaciones han de efectuarse con arreglo al valor que tengan los bienes o derechos expropiados al tiempo de iniciarse el expediente de justiprecio, **tiempo de iniciación que no puede ser otro que aquél en que real y efectivamente se efectúa esta iniciación con la formación de la pieza separada prevista en el artículo 26 de la Ley de Expropiación Forzosa** no pudiendo equipararse las fechas de iniciación del expediente expropiatorio y el de justiprecio, como prevé el artículo 28 del Reglamento de dicha Ley , prevaleciendo en tal sentido el artículo 36.1 de la norma legal, habiendo declarado repetidamente la jurisprudencia de esta Sala que el tiempo de iniciación del expediente de justiprecio, determinante de valor de los bienes a tasar, tiene lugar a partir del momento en que el accionante recibió el oficio de la Administración interesándole que formulara la hoja de aprecio o aquél en que se notifica a los expropiados el acuerdo de iniciación de las gestiones para llegar al mutuo acuerdo” .

El expediente de expropiación empieza cuando se incoa, siendo irrelevante ya, en orden a la valoración del suelo expropiado, los acuerdos previos en la medida que se ocuparon los terrenos y que la suspensión del procedimiento operó por convenio entre los interesados.

En nuestro caso, el principio de vinculación a las hojas de aprecio obligaba a dar por bueno el "quantum" de la Hoja de Aprecio de la beneficiaria. Pero en todo caso, el principio de vinculación lo es al "quantum", nunca a los métodos de valoración que vienen determinados por la normativa vigente en la fecha a la que ha de referirse la valoración, no disponible para ninguna de las partes y mucho menos para el Jurado y para el Órgano Jurisdiccional.

Y, en cuanto a la alegación que realiza la recurrente acerca de la aplicación a la valoración de su finca del mismo **criterio valorativo aplicado a los supuestos fallados por Sentencias de esta misma Sala y Sección** de fecha 16 de mayo de 2.013 (recurso nº 720/2009) y 12 de septiembre de 2.013 (recurso nº 721/2009) referentes a otras fincas del mismo proyecto y a resoluciones del jurado del año 2009, no acreditado por la recurrente la igualdad de circunstancias entre el caso de autos y los de las sentencias mencionadas, y dado que se trata de fincas distintas, próximas entre sí, pero entre las cuales pueden concurrir diferencias suficientes que justifiquen su desigual valoración, y como en este caso la normativa del suelo aplicable es la que ha quedado expuesta, la posibilidad reclamada por la parte recurrente de idéntica valoración de la finca por aplicación del principio de igualdad no puede amparar que esta Sala la acepte y la tome como elemento de comparación. Como recuerda la STS de 9 de julio de 2015 (ROJ: STS 3116/2015): “...*las diferencias de valor, aun tratándose de la misma actuación urbanística, no conculcan el principio de igualdad, reconocido en el artículo 14 CE , pues para que pueda ser apreciada es imprescindible, como presupuesto inexcusable, la validez del término de comparación ofrecido: las situaciones contempladas han de ser sustancialmente iguales.*”

Las señaladas son las únicas cuestiones planteadas en la demanda en fundamentación del recurso contencioso-administrativo.

En el escrito de la parte recurrente de fecha 24-01-2017 por el que se solicita trámite de conclusiones y en este mismo trámite la recurrente plantea una cuestión nueva como es que concurriría en el caso de autos la **cosa juzgada material** pues se dice que la misma finca

de autos en una parte ha sido valorada en los autos del recurso nº 140/2007 y acumulado 393/2007 en los que se dictó sentencia de fecha 25/04/2012; razón por la que se debería aplicar en la presente el mismo método de valoración del suelo para llegar a un precio de 35,16 euros el metro cuadrado.

Se debe recordar, a la vista del contenido de los escritos de conclusiones, que el artículo 65.1 de la LJCA establece que en el acto de la vista o en el escrito de conclusiones no podrán plantearse cuestiones que no hayan sido suscitadas en los escritos de demanda y contestación.

En este caso, como reconoce el actor, esta cuestión no fue formulada en el escrito de demanda contencioso-administrativa, sino en el escrito de conclusiones.

Y esta circunstancia exige al Tribunal del deber de pronunciarse sobre el asunto en virtud del art. 65.1 LJCA , que establece que «en el acto de la vista o en el escrito de conclusiones no podrán plantearse cuestiones que no hayan sido suscitadas en los escritos de demanda y contestación».

En efecto, como señaló la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo (Sección Quinta) en la Sentencia de 11 de diciembre de 2003 (rec. cas. núm. 1700/2001 ROJ: STS 7981/2003), el citado precepto es tajante «al prohibir que en los escritos de conclusiones se planteen cuestiones nuevas, que no hubiesen sido suscitadas en los escritos de demanda y contestación», aunque sí permite formular «meras alegaciones tendentes a abundar en las razones» esgrimidas en estos últimos. La ratio legis -se afirmó- no es otra que preservar los principios de contradicción y de prueba, que «se conculcarían de permitir al demandante introducir en su escrito de conclusiones cuestiones nuevas, que deberían haber sido objeto del debate procesal y consiguientemente de prueba» (FD Primero). En el mismo sentido, en la Sentencia de la misma Sala de ese Tribunal (también Sección Quinta) de 3 de mayo de 2004 (rec. cas. núm. 7025/2000) se dijo que «[e]l escrito de conclusiones tiene como finalidad ofrecer a las partes la posibilidad de hacer una crítica de la prueba practicada, en relación a ésta concretar las alegaciones formuladas en sus escritos de demanda y contestación, y combatir las formuladas por las demás partes»; «[n]o es, en cambio, momento hábil para formular nuevas pretensiones, ni causas de inadmisibilidad no opuestas en el escrito de contestación a la demanda» (FD Tercero). Posteriormente, en la Sentencia de 25 de mayo de 2006 (rec. cas. núm. 8266/2003) la Sala Tercera (Sección Tercera) puntualizó que «no incurren los tribunales de instancia en el vicio de incongruencia por el hecho de no tomar en consideración cuestiones nuevas introducidas por vez primera en el escrito de conclusiones», de manera que si la cuestión planteada en dicho escrito supone «una alteración de los términos del debate tal como había sido planteado en la demanda, no tienen por qué ser considerados por la Sala de instancia» (FD Tercero). Y, en fin, en las Sentencias de la misma Sala de 7 de mayo de 2008 (Sección Sexta; rec. cas. núm. 754/2004) y de 4 de junio de 2008 (Sección Séptima; rec. cas. núm. 452/2004), se subraya , respectivamente, que el principio de congruencia «supone la obligación de resolver dentro del límite de las pretensiones oportunamente formuladas en el escrito en que las mismas se contienen, y en el que quedan definitivamente planteados los términos de la litis, que es el escrito de demanda, sin que dichas pretensiones puedan plantearse con posterioridad a dicho trámite, y concretamente en el escrito de conclusiones, por no ser el mismo el trámite adecuado para su formulación» (FD Segundo); y que el art. 65.1 LJCA no permite que se planteen en el escrito de conclusiones una «cuestión nueva» o una «mutación objetiva del proceso» [FD Segundo; recoge esta doctrina la Sentencia de 16 de septiembre de 2008 (rec. cas. núm. 111/2004), FD Cuarto].

No obstante, a los puros efectos dialécticos, el razonamiento que exponíamos anteriormente resulta así mismo de aplicación en nuestro caso pues la parte refiere tratarse de otro proyecto y de finca diferente (la finca nº [REDACTED] del Proyecto " [REDACTED] e Circunvalación de Madrid. Trámite: Expediente nº [REDACTED] de 1994, situado en el término municipal de Majadahonda) por lo que, en cualquier caso, no es válido como término de comparación.

Por cuanto antecede, el recurso debe ser desestimado.

QUINTO.- Se imponen las costas a la parte demandante dada la desestimación del recurso, con el límite de 1.000 euros, conforme al art. 139 LJCA.

Vistos los preceptos citados por las partes y los demás de general y pertinente aplicación, y por cuanto antecede

FALLAMOS

DESESTIMAMOS EL RECURSO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO interpuesto por el Procurador D. [REDACTED], en nombre y representación de Dña. A [REDACTED] y Dña. [REDACTED] contra la resolución de 5 de Noviembre de 2015 del Jurado Territorial de Expropiación de la Comunidad de Madrid dictada en el expediente de justiprecio nº [REDACTED] relativo a la finca PARC [REDACTED] del Proyecto de Expropiación "P [REDACTED] en el término municipal de Majadahonda y, en consecuencia, CONFIRMAMOS dicha resolución en su integridad. Con imposición de costas a la parte demandante con el límite por todos los conceptos de 1.000 €.

La presente sentencia es susceptible de recurso de casación, que deberá prepararse ante esta Sala en el plazo de treinta días, contados desde el siguiente al de su notificación, acreditándose en el escrito de preparación del recurso el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 89.2 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, con justificación del interés casacional objetivo que presente.

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

D. [REDACTED]

Dña. M. [REDACTED]

Dña. [REDACTED] y D. [REDACTED]