

Tribunal Superior de Justicia de Madrid
Sala de lo Contencioso-Administrativo
Sección Cuarta
C/ General Castaños, 1 , Planta Baja - 28004
33009710
NIG: 28.079.00.3-2014/0020476

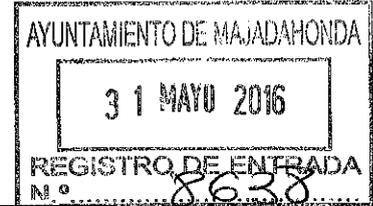


Procedimiento Ordinario 386/2014

Demandante: [REDACTED]

PROCURADOR D./Dña. [REDACTED]

Demandado: COMUNIDAD DE MADRID
LETRADO DE COMUNIDAD AUTÓNOMA
AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
LETRADO DE CORPORACIÓN MUNICIPAL



PONENTE ILMO. SR. DÑA. [REDACTED]

SENTENCIA N° 255/2016

Presidente:

D. [REDACTED]

Magistrados:

DÑA. [REDACTED]

DÑA. [REDACTED]

D. [REDACTED]

En Madrid, a diecinueve de mayo de dos mil dieciséis

Visto por la Sala el **Procedimiento Ordinario n° 386/2014**, promovido ante este Tribunal a instancia del Procurador D. [REDACTED], en nombre y representación de **LADRANERÍA S.L., REGINTERA S.L. y ORIENTE GESTION S.L.**, siendo parte demandada la **Comunidad Autónoma de Madrid** y el **Ayuntamiento de Majadahonda**, representados por sus servicios jurídicos; contra la resolución de 13 de Noviembre de 2014 que desestima recurso de reposición contra la resolución de 17 de julio de 2014 del Jurado Territorial de Expropiación de la Comunidad de Madrid dictada en el expediente de justiprecio n° [REDACTED] relativo a la **finca n° [REDACTED]** del Proyecto de Expropiación "**PROYECTO VIAS DE SERVICIO DE MAJADAHONDA, TRAMO CARRETERA M-509, VIAS COLECTORAS M-50 PUNTO KILOMETRICO 25+600**", en el término municipal de Majadahonda.

Siendo la cuantía del recurso 3.231.739,22 euros.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por la parte actora se presentó con fecha 29 de septiembre de 2014 escrito mediante el cual interesaba se tuviera por interpuesto recurso contencioso administrativo contra el acto que ha quedado reflejado en el encabezamiento de esta sentencia.

Con fecha

J.G. se pasa al depto. de S. J.

Para su tramitación conforme al procedimiento legalmente establecido.

Seguido que fue el recurso por sus trámites, se entregó el expediente administrativo a la representación de la parte actora para que formulara la demanda, lo que hizo seguidamente dentro del plazo, por escrito presentado el 18 de marzo de 2015.

Aducía los hechos y fundamentos de derecho que estimaba de aplicación y terminaba solicitando que se dictara sentencia por la que se estime el recurso y fije como justiprecio el solicitado, con imposición de costas a la Administración demandada.

SEGUNDO.- Dado traslado de la demanda a la parte demandada y codemandada, la Comunidad Autónoma de Madrid, por medio de escrito presentado el 10 de junio, y el Ayuntamiento de Majadahonda en escrito de 22 de julio presentaron contestación a la demanda, oponiéndose a la misma y solicitando que se dicte una sentencia desestimatoria del recurso, con imposición de costas a la parte actora, o subsidiariamente, en el caso de la codemandada, que se fije un justiprecio a razón de 48,08 €/m2.

TERCERO.- Recibido el recurso a prueba, se practicaron las pruebas declaradas pertinentes, declarándose concluso este período, se pasó al de conclusiones, donde las partes evacuaron por su orden interesando cada una de ellas se dictara sentencia de conformidad a lo solicitado en el suplico de sus escritos de demanda y de contestación a la misma, señalándose seguidamente día para la votación y fallo del presente recurso el día 18 de mayo de 2016, fecha en la que tiene lugar.

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

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Es objeto del presente recurso contencioso-administrativo la resolución de 13 de Noviembre de 2014 que desestima recurso de reposición contra la resolución de 17 de julio de 2014 del Jurado Territorial de Expropiación de la Comunidad de Madrid dictada en el expediente de justiprecio nº [REDACTED] relativo a la finca nº [REDACTED] del Proyecto de Expropiación "PROYECTO VIAS DE SERVICIO DE MAJADAHONDA, TRAMO CARRETERA M-509, VIAS COLECTORAS M-50 PUNTO KILOMETRICO 25+600", en el término municipal de Majadahonda, que fija un justiprecio de **64.050,32 euros por vinculación a la hoja de aprecio de la Administración.**

La expropiación afecta a una finca de 47.127 m2, de la que se expropian **8.210 m2**. Se trata de suelo no urbanizable, con uso predominante labor secano. La fecha de inicio del expediente de expropiación es el 23 de abril de 2007 (aprobación inicial de expediente expropiatorio) y la de inicio de la pieza de valoración el 23 de agosto de 2012 (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**, utilizando rentas de explotación agrícola, cultivo de cereal, lo que multiplicado por un factor de localización de 2 arroja un valor unitario del suelo de **3,56 euros/m2**. Y no se indemniza por expropiación parcial al ser la superficie de la finca resultante después de la expropiación mayor a la superficie mínima de cultivo.

Por tanto, un justiprecio de 29.227,60 euros por los 8.210 m2, más el 5% de afección 1.461,38 euros. En total 30.688,98 euros, que por aplicación del principio de vinculación se

eleva a 64.050,32 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 recurrente solicita la **valoración del suelo como urbanizable** en aplicación de la **doctrina de los sistemas generales**, por el método residual dinámico regulado en la Orden ECO/805/2003, a razón de 296,60 euros/m² por los 8.210 m² expropiados, incrementado con el 5% de afección. En total, 2.556.840,30 euros. Solicita también la cantidad de 738.949,24 euros en concepto de **indemnización por expropiación parcial y demérito de la finca**. Y los intereses de dichas cantidades calculados desde el 29 de junio de 2007 y hasta la fecha del efectivo pago.

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 de referirse 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 trata 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 23 de agosto de 2012**, 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 aún 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 de comparación, previsto para el suelo urbanizable en el art. 26 de la antigua Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, que resultó derogada por la mencionada Ley 8/2007, ni el método residual dinámico que aplica el recurrente a su terreno, como tampoco la doctrina de los sistemas generales.

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".

Así pues, la legislación aplicable a este caso impide la aplicación de la jurisprudencia relativa a los sistemas generales que crean ciudad a los sistemas generales supramunicipales como el de autos. 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"*.

Por todo lo expuesto, es del todo rechazable la valoración propuesta por la parte demandante, pues la argumentación expuesta en su escrito de demanda sobre la doctrina de los sistemas generales que crean ciudad no resulta de aplicación conforme a la nueva Ley del Suelo que, como ya se ha dicho, impone la valoración del suelo al margen de las expectativas urbanísticas que el procedimiento expropiatorio pueda generar.

CUARTO.- Sobre la fecha de valoración, entendemos correcta la fijada por el Jurado en 23 de agosto de 2012, 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 según la resolución del jurado recurrida), 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, 64.050,32 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, 64.050,32 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 mayo de 2012 pidiendo que se levante la suspensión de la pieza separada de justiprecio y se les pague el justiprecio acordado en el convenio con los intereses, según lo pactado en referida cláusula.

Como consecuencia de esa solicitud, el Ayuntamiento demandado en fecha 14/08/2012 levanta la suspensión del procedimiento expropiatorio y **acuerda iniciar la pieza separada de justiprecio** (F 248) y les traslada la valoración de la finca con los intereses (79.592,94 euros) y al propio tiempo les requiere para que, si no están conformes, presenten hoja de aprecio.

Los recurrentes el 11/09/2012 presentan su hoja de aprecio por importe de 2.556.840,30 euros y solicitan que se continúe la tramitación del expediente. En el informe pericial que aportan justifican esta valoración en que la edificabilidad ofertada resultaba ser muy superior al precio en metálico pactado en el convenio.

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” . Doctrina jurisprudencial que admite que en los

procedimientos de urgencia se esté a la fecha de requerimiento al expropiado de la hoja de aprecio o a la que se inician las gestiones para llegar a un mutuo acuerdo, cuando por retraso imputable a la Administración la fecha de la ocupación se demora y la consideración de aquellas otras resulta más beneficiosa al expropiado.

No se puede acoger, sin embargo, la pretensión de los recurrentes de aplicar a la valoración la ley 6/98 porque era la vigente cuando se inició el expediente y para evitar -se dice- aplicar expectativas urbanísticas, porque dicha fecha no se compadece con el mandato del Legislador ni con la reiterada y constante doctrina jurisprudencial que refiere la valoración a la fecha del requerimiento de la hoja de aprecio, aplicando la normativa vigente en esa fecha: TRLS 2/08.

El expediente de expropiación empieza cuando se incoa, siendo irrelevante ya, en orden a la valoración del suelo expropiado, esos acuerdos previos en la medida que se ocuparon los terrenos y que la suspensión del procedimiento operó por convenio entre los interesados, y que en orden a la fijación del justiprecio por mutuo acuerdo los recurrentes negaron su eficacia, proponiendo unos criterios valorativos que ya no estaban vigentes cuando formulan su valoración.

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."*

QUINTO.- En cuanto a los demás perjuicios reclamados, en concreto, la **indemnización por expropiación parcial**, el Jurado no le reconoce esta partida. Reclama la recurrente en función de la superficie expropiada y unas tablas indemnizatorias utilizadas en la práctica en función del porcentaje expropiado y respecto al total de la superficie de la finca.

Esta Sala y Sección viene señalando, de acuerdo con la doctrina del Tribunal Supremo, que este perjuicio suele calcularse aplicando un porcentaje, que queda al arbitrio del Tribunal, y que puede multiplicarse tanto a la superficie restante de la finca después de la expropiación como a la superficie expropiada. Pero será preceptivo que los perjuicios estén acreditados y por tanto sean reales, integrándose como una partida indemnizatoria del justiprecio (por todas, STS de 8 de mayo de 2015, recurso 518/2013). La indemnización por expropiación parcial trata de compensar el demérito que sufre la parte no expropiada en relación con el aprovechamiento que ostentaba la finca antes de la división; por este concepto no se indemniza la privación del suelo, que no se expropia, sino los perjuicios en la utilización o productividad del resto de la finca no expropiada en relación con su aprovechamiento agrícola. Esta indemnización *"puede venir motivada por diferentes circunstancias, tales como los perjuicios que la propia división de la finca genere, el demérito en el resto de la finca no expropiada o los perjuicios en la utilización o aprovechamiento del resto de la finca no expropiada. Pero esta indemnización no es automática, los daños y perjuicios han de ser acreditados"* (STS de 7 de julio de 2015, recurso 1584/2013).

En nuestro caso, estos perjuicios no han sido concretados ni se ha practicado prueba alguna para acreditarlos, pretendiendo el recurrente deducirlos sin más por el porcentaje que representa del total de la finca. Pero desconocemos el perjuicio concreto que la expropiación parcial implica (aumento de costes de producción, dificultad en el desarrollo de la actividad de explotación de la finca...). En el mismo sentido, la STS de 23 de julio de 2015, recurso 3409/2014, donde se enfatiza lo dicho en los siguientes términos: *"... la parte no tiene en cuenta que dichos conceptos indemnizatorios no se originan por el simple dato objetivo de la expropiación parcial sino por la acreditación de un efectivo perjuicio, bien sea en mérito, valoración de la finca, productividad o dificultades en el cultivo y aprovechamiento de la misma, sin lo cual no puede prosperar una pretensión en tal sentido"*.

SEXTO.- Solicita la parte recurrente pronunciamiento expreso sobre el "dies a quo" del devengo de los intereses por demora en la determinación del justiprecio, en 29 de junio de 2007, día siguiente a la fecha en que la Administración ocupa la finca, lo que obliga a la Sala, por respeto al principio de congruencia y para satisfacer de manera plena la tutela judicial, a resolver de manera concreta esta cuestión. El Tribunal Supremo en la sentencia de 23 de octubre de 2006 (ROJ: STS 6710/2006) dice: "Como ha reiterado una conocida jurisprudencia de la Sala, de la que es ejemplo la de 23 de diciembre de 2.002 y las que en ella se cita, y ratifica la de 11 de diciembre de 2.003, el dies a quo, a efectos del cómputo de los intereses por demora en la tramitación del justiprecio, es el siguiente a la fecha de la efectiva ocupación de los bienes o derechos conforme a lo dispuesto en el artículo 52.8 de la Ley de Expropiación Forzosa y hasta que el justiprecio determinado definitivamente en vía administrativa se paga, deposita o consigna eficazmente, sin que, por tanto, exista solución de continuidad entre los intereses del artículo 56 -demora en la fijación- y 57 -demora en el pago- de la Ley de Expropiación Forzosa, salvo que la ocupación tuviese lugar después de transcurrido seis meses de la declaración de urgencia, pues al entenderse cumplido con ella el trámite de declaración de necesidad de ocupación artículo 52.1 de la Ley de Expropiación- el dies a quo será el siguiente a aquél en que se cumpla los seis meses de la declaración de urgencia, a menos que ésta no contuviese la relación de bienes o derechos expropiables sin referencia a un proyecto o replanteo, porque será desde este momento cuando se conocerán los que habrán de ser expropiados."

En el presente caso, la resolución impugnada del Jurado de Expropiación no fija la fecha de inicio del cómputo de los intereses pero sí los reconoce, por lo que deben calcularse según se solicita por la recurrente y que no ha sido objeto de controversia, siendo nuestra consideración meramente declarativa a los efectos de su ejecución administrativa.

SEPTIMO.- 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. I. [REDACTED] en nombre y representación de [REDACTED] contra la resolución de 13 de Noviembre de 2014 que desestima recurso de reposición contra la resolución de 17 de julio de 2014 del Jurado Territorial de Expropiación de la Comunidad de Madrid dictada en el expediente de justiprecio nº [REDACTED] relativo a la finca nº [REDACTED] del Proyecto de Expropiación "PROYECTO VIAS DE SERVICIO DE MAJADAHONDA, TRAMO CARRETERA M-509, VIAS COLECTORAS M-50 PUNTO KILOMETRICO 25+600", 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 €.

Notifíquese esta Sentencia a las partes, haciéndoles saber que contra la misma cabe recurso de casación.

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

D. [REDACTED]

Dña. M. [REDACTED]

Dña. [REDACTED]

D. J. [REDACTED]

PUBLICACIÓN.- Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por la Ilma. Sra. Magistrada Ponente DÑA. [REDACTED] estando la Sala celebrando audiencia pública en el mismo día de su fecha, de lo que, como Secretario, certifico.