

---

# SUMARIO

|                    |   |
|--------------------|---|
| INTRODUCCIÓN ..... | 1 |
|--------------------|---|

## CAPÍTULO I

### EL JUSTIPRECIO DE LA EXPROPIACIÓN: SU DETERMINACIÓN

|   |    |
|---|----|
| I. JUSTIPRECIO, EXPROPIACIÓN FORZOSA Y VALORACIONES DEL SUELO .....             | 5  |
| 1. Justiprecio y expropiación forzosa .....                                     | 5  |
| 2. Otras valoraciones del suelo .....   | 7  |
| II. REGULACIÓN. ....  | 9  |
| 1. Competencias del Estado y las Comunidades Autónomas: la STC 61/1997 .....    | 9  |
| 2. Normas aplicables .....  | 15 |
| III. NATURALEZA .....   | 17 |
| 1. El justiprecio como concepto jurídico indeterminado .....                    | 17 |
| 2. Justiprecio en dinero y en especie .....                                     | 18 |
| IV. PROCEDIMIENTOS. ....  | 22 |
| 1. Procedimientos de la legislación expropiatoria .....                         | 22 |
| 1.1. <i>El procedimiento expropiatorio y el expediente de justiprecio</i> ..... | 22 |
| 1.2. <i>Procedimiento de urgencia</i> .....                                     | 27 |
| 1.3. <i>Procedimientos especiales</i> .....                                     | 29 |
| 2. Procedimientos de la legislación urbanística .....                           | 30 |
| 2.1. <i>Consideraciones generales</i> .....                                     | 30 |
| 2.2. <i>Especial referencia al procedimiento de tasación conjunta</i> .....     | 34 |
| 3. Inactividad de la Administración .....                                       | 37 |
| 4. Terminación anticipada de los procedimientos .....                           | 42 |
| 5. Procedimiento expropiatorio y responsabilidad patrimonial .....              | 42 |

## CAPÍTULO II

### VALORACIÓN DEL JUSTIPRECIO POR LOS INTERESADOS

|   |    |
|---|----|
| I. LOS INTERESADOS EN LA VALORACIÓN DEL JUSTIPRECIO .....       | 45 |
| 1. Administración expropiante y beneficiario .....              | 45 |
| 2. El expropiado y otros interesados .....                      | 48 |
| II. LAS HOJAS DE APRECIO: CONTENIDO Y EFICACIA VINCULANTE ..... | 53 |

|  |    |
|--|----|
| III. FIJACIÓN DEL JUSTIPRECIO POR MUTUO ACUERDO: EL CONVENIO EXPROPIATORIO . . . . . | 60 |
| 1. Concepto y naturaleza . . . . .   | 60 |
| 2. Sujetos . . . . .   | 65 |
| 3. Efectos . . . . .   | 69 |
| 4. ¿Es posible la impugnación del mutuo acuerdo por diferencias de valor? . . . . .  | 70 |

### CAPÍTULO III

#### EL JURADO DE EXPROPIACIÓN

|   |     |
|---|-----|
| I. ANTECEDENTES HISTÓRICOS Y ÓRGANOS DE VALORACIÓN EN DERECHO COMPARADO . . | 77  |
| II. RÉGIMEN VIGENTE: JURADOS PROVINCIALES Y TERRITORIALES . . . . .         | 80  |
| 1. Jurados Provinciales . . . . .   | 80  |
| 2. Jurados Territoriales . . . . .  | 82  |
| 3. Crítica del sistema español . . . . .                                    | 86  |
| III. FUNCIONES Y FUNCIONAMIENTO DEL JURADO DE EXPROPIACIÓN . . . . .        | 88  |
| 1. Funciones del Jurado . . . . .   | 88  |
| 2. Constitución y régimen de funcionamiento . . . . .                       | 89  |
| IV. MOTIVACIÓN Y PRESUNCIÓN DE VALIDEZ DE LOS ACUERDOS DEL JURADO . . . . . | 98  |
| 1. Motivación . . . . .   | 98  |
| 2. Presunción de validez . . . . .  | 102 |

### CAPÍTULO IV

#### IMPUGNACIÓN DE LOS ACUERDOS DEL JURADO

|   |     |
|---|-----|
| I. PRESUPUESTOS Y MOTIVOS DE IMPUGNACIÓN . . . . .                            | 197 |
| 1. Presupuestos . . . . .   | 107 |
| 2. Cuantía del recurso . . . . .  | 110 |
| 3. Motivos de impugnación . . . . .   | 112 |
| 4. Discusión sobre la realidad física: superficie y otros elementos . . . . . | 116 |
| II. LA PRUEBA CONTRA LA PRESUNCIÓN DE ACIERTO DEL JURADO . . . . .            | 119 |
| 1. Prueba en contrario: examen particular de la pericial . . . . .            | 119 |
| 2. Valoración y revisión de la prueba en casación . . . . .                   | 129 |
| III. EFECTOS DE LAS IMPUGNACIONES CRUZADAS . . . . .                          | 134 |
| IV. MEDIDAS CAUTELARES Y EJECUCIÓN DE SENTENCIAS . . . . .                    | 143 |

### CAPÍTULO V

#### CRITERIOS Y NORMAS DE VALORACIÓN

|  |     |
|--|-----|
| I. COEXISTENCIA DE NORMAS EXPROPIATORIAS Y URBANÍSTICAS: UNIFICACIÓN DE LAS VALORACIONES . . . . . | 145 |
| II. JUSTICIA Y LEGALIDAD DEL PRECIO: VALOR REAL Y VALORES OBJETIVOS . . . . .                      | 148 |
| 1. Justiprecio, valores urbanísticos y valoraciones fiscales . . . . .                             | 148 |
| 2. Criterios constitucionales . . . . .  | 152 |
| 3. El estatuto de la propiedad urbana y su valoración . . . . .                                    | 159 |
| 4. La analogía con otras valoraciones . . . . .  | 164 |
| III. CLASES DE SUELO A EFECTOS VALORATIVOS . . . . .   | 166 |
| 1. Clases de suelo: su determinación . . . . .   | 166 |
| 2. Clasificación del suelo en la legislación anterior y la normativa urbanística . . . . .         | 167 |
| 3. Situaciones básicas del suelo en la Ley vigente . . . . .                                       | 168 |
| IV. REDUCCIÓN DE VALOR POR INCUMPLIMIENTO DE LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD .                   | 174 |

CAPÍTULO VI  
LA INFLUENCIA DEL TIEMPO EN LAS VALORACIONES

|      |  |     |
|------|--|-----|
| I.   | CAMBIOS NORMATIVOS. REGÍMENES TRANSITORIOS .....   | 175 |
| 1.   | Planteamiento .....                                | 175 |
| 2.   | La LRRU de 1990, el TRLS92 y la STC 61/1997.....   | 176 |
| 3.   | La LSV de 1998 y la STC 164/2001 .....             | 179 |
| 4.   | La LS de 2007 y el TRLS15 .....                    | 181 |
| II.  | FECHA DE VALORACIÓN.....                           | 184 |
| 1.   | Planteamiento .....                                | 184 |
| 2.   | Fecha de valoración de los bienes .....            | 185 |
| 3.   | Procedimiento de urgencia.....                     | 187 |
| 4.   | Expropiaciones urbanísticas.....                   | 189 |
| 5.   | Expropiación por ministerio de la Ley.....         | 190 |
| 6.   | Aprovechamiento urbanístico a tener en cuenta..... | 191 |
| III. | PLUSVALÍAS, EXPECTATIVAS Y MEJORAS .....           | 194 |
| 1.   | Plusvalías .....                                   | 194 |
| 2.   | Expectativas.....                                  | 196 |
| 3.   | Mejoras .....                                      | 198 |

CAPÍTULO VII  
VALORACIÓN DEL SUELO RURAL

|      |   |     |
|------|---|-----|
| I.   | VALORACIÓN DEL SUELO COMO RURAL .....   | 201 |
| 1.   | Planteamiento .....   | 201 |
| 2.   | Rentas y explotaciones a considerar .....   | 203 |
| 3.   | Capitalización: tipos de interés y diferentes supuestos .....                         | 207 |
| 4.   | Exclusión de expectativas y aplicación de factores de localización .....              | 212 |
| II.  | INDEMNIZACIÓN DE LA FACULTAD DE PARTICIPAR EN ACTUACIONES DE NUEVA URBANIZACIÓN ..... | 218 |
| 1.   | Planteamiento .....   | 218 |
| 2.   | Requisitos .....  | 220 |
| 3.   | Efectos.....  | 223 |
| III. | INDEMNIZACIÓN POR LA PÉRDIDA DEL PROCESO URBANÍSTICO Y EDIFICATORIO .....             | 224 |
| 1.   | Gastos y costes a indemnizar.....   | 224 |
| 2.   | Indemnización en caso de actuaciones iniciadas.....                                   | 227 |
| 3.   | Reglas especiales .....   | 229 |

CAPÍTULO VIII  
VALORACIÓN DEL SUELO URBANIZADO

|     |  |     |
|-----|--|-----|
| I.  | VALORACIÓN DEL SUELO URBANIZADO: SUPUESTOS .....   | 231 |
| 1.  | Planteamiento.....   | 231 |
| 2.  | Suelo urbanizado con edificación legal: posible aplicación del método de comparación ..... | 232 |
| 3.  | Suelo urbanizado sin edificación legal: el método residual .....                           | 235 |
| II. | EL VALOR Y EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICOS.....  | 236 |
| 1.  | Aprovechamiento, edificabilidad y usos .....   | 236 |
| 2.  | Aprovechamiento promedio y reforma interior .....  | 239 |
| 3.  | Aprovechamiento objetivo y subjetivo .....   | 241 |

|  |     |
|--|-----|
| III. EL VALOR DE REPERCUSIÓN Y EL MÉTODO RESIDUAL . . . . .                      | 243 |
| 1. El valor de repercusión. . . . .  | 243 |
| 2. El método residual. . . . .   | 245 |
| 3. Régimen transitorio: posible aplicación del método residual dinámico. . . . . | 248 |
| 4. El llamado método objetivo. . . . .   | 251 |
| IV. VALOR DEL SUELO URBANIZADO SIN ATRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTO. . . . .        | 253 |
| 1. Planteamiento . . . . .   | 253 |
| 2. Ámbito a considerar. . . . .  | 258 |
| 3. Edificabilidad aplicable . . . . .  | 260 |
| V. DEDUCCIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN PENDIENTES . . . . .                  | 265 |
| 1. Procedencia de la deducción . . . . .   | 265 |
| 2. Costes deducibles. . . . .  | 268 |
| 3. Cálculo . . . . .   | 270 |

### CAPÍTULO IX

#### VALORACIÓN DE OBRAS Y OTROS BIENES Y DERECHOS

|  |     |
|--|-----|
| I. VALORACIÓN DEL «VUELO» . . . . .  | 273 |
| 1. Valoración del «vuelo» de forma independiente . . . . .                           | 273 |
| 2. Plantaciones. . . . .   | 274 |
| 3. Construcciones, edificaciones e instalaciones . . . . .                           | 278 |
| 3.1. <i>Concepto</i> . . . . .   | 278 |
| 3.2. <i>Exigencia de legalidad</i> . . . . .   | 279 |
| 3.3. <i>Reglas de valoración</i> . . . . .   | 281 |
| II. INDEMNIZACIONES A FAVOR DE LOS ARRENDATARIOS . . . . .                           | 285 |
| 1. Consideraciones generales . . . . .   | 285 |
| 2. Arrendamientos rústicos . . . . .   | 288 |
| 3. Arrendamientos urbanos . . . . .  | 289 |
| 4. Otros arrendamientos . . . . .  | 294 |
| III. CESE O TRASLADO DE NEGOCIOS. . . . .  | 295 |
| IV. OBLIGACIONES Y ACCIONES. . . . .   | 300 |
| V. CONCESIONES Y DERECHOS REALES . . . . .   | 300 |
| 1. Concesiones. . . . .  | 300 |
| 2. Derechos reales . . . . .   | 306 |
| 3. Imposición de servidumbres. . . . .   | 309 |
| VI. INDEMNIZACIÓN A FAVOR DEL PRECARISTA. . . . .                                    | 312 |
| VII. INDEMNIZACIÓN POR EXPROPIACIÓN QUE DA LUGAR A TRASLADO DE POBLACIONES . . . . . | 313 |
| VIII. CRITERIOS ESTIMATIVOS . . . . .  | 314 |

### CAPÍTULO X

#### OTROS CONCEPTOS INDEMNIZATORIOS

|  |     |
|--|-----|
| I. PERJUICIOS DERIVADOS DE LA RÁPIDA OCUPACIÓN . . . . . | 317 |
| II. OCUPACIÓN TEMPORAL Y REQUISAS . . . . .              | 318 |
| 1. Regulación y supuestos . . . . .                      | 318 |
| 2. Procedimientos de valoración. . . . .                 | 319 |
| 3. Reglas de valoración. . . . .                         | 321 |
| 4. Daños de obra . . . . .                               | 323 |
| 5. Intervención de empresas. . . . .                     | 324 |
| 6. Requisas . . . . .                                    | 325 |

|  |     |
|--|-----|
| III. PERJUICIOS POR DIVISIÓN DE FINCAS . . . . .                           | 326 |
| 1. Expropiación parcial y total . . . . .                                  | 326 |
| 2. Perjuicios por demérito . . . . .                                       | 329 |
| IV. LIMITACIONES LEGALES Y MOLESTIAS EN TORNO A INFRAESTRUCTURAS . . . . . | 332 |
| 1. Limitaciones . . . . .  | 332 |
| 2. Molestias . . . . .   | 337 |
| V. OTRAS INDEMNIZACIONES . . . . .   | 338 |
| 1. Consideraciones generales . . . . .                                     | 338 |
| 2. Indemnización por ocupación ilegal . . . . .                            | 338 |
| 3. Responsabilidad por errores en la valoración . . . . .                  | 340 |
| VI. EL PREMIO DE AFECCIÓN . . . . .  | 341 |
| 1. Concepto y naturaleza . . . . .   | 341 |
| 2. Supuestos en que procede o no . . . . .                                 | 343 |

### CAPÍTULO XI

#### PAGO Y CONSIGNACIÓN DEL JUSTIPRECIO

|   |     |
|---|-----|
| I. EL PAGO DEL JUSTIPRECIO . . . . .  | 347 |
| 1. Cómo debe pagarse . . . . .  | 347 |
| 1. Interés público . . . . .  | 348 |
| II. SUJETOS DEL PAGO . . . . .  | 349 |
| 1. A quién se realiza el pago . . . . .                                     | 349 |
| 2. Quién debe realizar el pago . . . . .                                    | 351 |
| 3. Insolvencia del beneficiario . . . . .                                   | 352 |
| III. CUÁNDO DEBE PAGARSE . . . . .  | 353 |
| 1. Regla general y procedimiento de urgencia: depósito previo . . . . .     | 353 |
| 2. Consignación y pago: especial consideración en caso de recurso . . . . . | 354 |
| 2.1. <i>La consignación</i> . . . . .                                       | 354 |
| 2.2. <i>Consignación y pago en caso de recurso</i> . . . . .                | 357 |
| 3. Actuaciones judiciales . . . . .   | 361 |
| 3.1. <i>Improcedencia de la suspensión del acuerdo del Jurado</i> . . . . . | 361 |
| 3.2. <i>Medidas cautelares o reclamaciones autónomas</i> . . . . .          | 363 |
| 3.3. <i>Pago en ejecución de sentencia</i> . . . . .                        | 365 |

### CAPÍTULO XII

#### INTERESES DE DEMORA

|   |     |
|---|-----|
| I. LOS INTERESES DE DEMORA: CUESTIONES GENERALES . . . . .  | 367 |
| 1. Regulación y naturaleza . . . . .                        | 367 |
| 2. Determinación . . . . .                                  | 368 |
| 3. Principal y tipo de interés . . . . .                    | 371 |
| 4. Interés de los intereses . . . . .                       | 372 |
| 5. Imputación de pagos . . . . .                            | 374 |
| II. LOS INTERESES EN LA FIJACIÓN DEL JUSTIPRECIO . . . . .  | 374 |
| 1. «Dies a quo» y «dies ad quem» . . . . .                  | 374 |
| 2. Responsable . . . . .                                    | 379 |
| 3. Exclusión por actos propios . . . . .                    | 381 |
| III. LOS INTERESES EN EL PAGO DEL JUSTIPRECIO . . . . .     | 382 |
| IV. LOS INTERESES EN EL PROCEDIMIENTO DE URGENCIA . . . . . | 385 |

## CAPÍTULO XIII

## JUSTIPRECIO EN LA RETASACIÓN Y LA REVERSIÓN

|   |     |
|---|-----|
| I. RETASACIÓN POR DEMORA EN EL PAGO DEL JUSTIPRECIO . . . . . | 389 |
| 1. Improcedencia de la retasación interna . . . . .           | 389 |
| 2. La retasación en la LEF. . . . .                           | 391 |
| 3. Presupuestos: expropiación, plazo e impago . . . . .       | 392 |
| 3.1. <i>Existencia de una expropiación</i> . . . . .          | 392 |
| 3.2. <i>Plazo</i> . . . . .                                   | 393 |
| 3.3. <i>Impago</i> . . . . .                                  | 394 |
| 4. Efectos: nueva valoración. . . . .                         | 396 |
| 5. Tramitación. . . . .                                       | 398 |
| 6. Relación con el justiprecio original e intereses . . . . . | 401 |
| II. LA RETASACIÓN POR RECALIFICACIÓN . . . . .                | 403 |
| III. REVERSIÓN Y JUSTIPRECIO . . . . .                        | 406 |
| 1. Planteamiento . . . . .                                    | 406 |
| 2. Valoración del justiprecio de la reversión . . . . .       | 408 |
| 3. Indemnización sustitutoria. . . . .                        | 412 |
| 4. Actualización del justiprecio por reafectación . . . . .   | 414 |

## CAPÍTULO XIV

## TRATAMIENTO FISCAL DEL JUSTIPRECIO

|   |     |
|---|-----|
| I. EXENCIÓN DEL ACTO DE PAGO DEL JUSTIPRECIO. . . . .       | 417 |
| II. IRPF, SOCIEDADES Y PATRIMONIO . . . . .                 | 418 |
| 1. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. . . . . | 418 |
| 2. Impuesto de sociedades . . . . .                         | 424 |
| 3. Impuesto sobre el Patrimonio . . . . .                   | 426 |
| III. IMPUESTO DE TRANSMISIONES PATRIMONIALES . . . . .      | 427 |
| IV. IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO . . . . .               | 430 |
| V. TRIBUTOS MUNICIPALES . . . . .                           | 434 |
| 1. Plusvalía . . . . .                                      | 434 |
| 2. Impuesto sobre Bienes Inmuebles . . . . .                | 437 |
| BIBLIOGRAFÍA . . . . .                                      | 439 |