
El justiprecio de la expropiación forzosa

Estudio de su determinación y pago
Valoraciones urbanísticas

8.ª Edición

**Revisado y actualizado conforme al Texto Refundido
de la Ley del Suelo de 2015 y jurisprudencia reciente**

FRANCISCO GARCÍA GÓMEZ DE MERCADO



COMARES
editorial

FRANCISCO GARCÍA GÓMEZ DE MERCADO
Abogado del Ilustre Colegio de Madrid
Abogado del Estado
Doctor en Derecho

EL JUSTIPRECIO
DE LA
EXPROPIACIÓN FORZOSA
ESTUDIO DE SU DETERMINACIÓN Y PAGO.
VALORACIONES URBANÍSTICAS.
REVISADO Y ACTUALIZADO CONFORME
AL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO
DE 2015 Y JURISPRUDENCIA RECIENTE

8.^a edición

GRANADA, 2018

BIBLIOTECA COMARES DE CIENCIA JURÍDICA

DERECHO ADMINISTRATIVO PRÁCTICO

dirigida por

Francisco García Gómez de Mercado

9

© Francisco García Gómez de Mercado

Editorial Comares, S.L.

Polígono Juncaril

C/ Baza, parcela 208

18220 Albolote (Granada)

Tlf.: 958 465 382

<http://www.editorialcomares.com> • E-mail: libreriacomares@comares.com

<https://www.facebook.com/Comares> • <https://twitter.com/comareseditor>

ISBN: 978-84-9045-655-2 • Depósito legal: GR. 319/2018

Fotocomposición, impresión y encuadernación: Comares

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

ABREVIATURAS Y SIGLAS UTILIZADAS

art.	Artículo
arts.	Artículos
BOCM	Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid
BOE	Boletín Oficial del Estado
Cap.	Capítulo
CC	Código Civil
CCAA	Comunidades Autónomas
CE	Constitución Española de 1978
Cfr.	Confróntese
DGT	Dirección General de Tributos
disp.	Disposición
IRPF	Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas
IVA	Impuesto sobre el Valor Añadido
JT	Referencia Aranzadi en materia Tributaria
JUR	Referencia de Jurisprudencia Aranzadi
LAP	Ley de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento administrativo común, de 26 de noviembre de 1992
LAU	Ley de Arrendamientos Urbanos
LAR	Ley de Arrendamientos Rústicos
LCAP	Ley de Contratos de las Administraciones Públicas
LCI	Ley del Catastro Inmobiliario, Texto Refundido de 5 de marzo de 2004
LCSP	Ley de Contratos del Sector Público
LEC	Ley de Enjuiciamiento Civil
LEF	Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954
LGP	Ley General Presupuestaria
LGT	Ley General Tributaria
LHL	Ley de Haciendas Locales, Texto Refundido de 5 de marzo de 2004
LJCA	Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de julio de 1998
LPA	Ley de Procedimiento Administrativo, de 17 de julio de 1958
LPAC	Ley de Procedimiento Administrativo Común, de 1 de octubre de 2015
LPAP	Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, de 3 de noviembre de 2003
LRJSP	Ley de Régimen Jurídico del Sector Público, de 1 de octubre de 2015.

LRRU	Ley de Reforma del Régimen Urbanístico y de Valoraciones del Suelo, de 25 de julio de 1990
LS	Ley del Suelo de 28 de mayo de 2007
LSCM	Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, de 17 de julio de 2001
LSV	Ley sobre régimen del Suelo y Valoraciones, de 13 de abril de 1998
LUC	Ley de Urbanismo de Cataluña, Texto Refundido de 3 de agosto de 2010
núm.	Número
Ob. cit.	Obra citada
PA	Procedimiento Abreviado
págs.	Páginas
p.ej.	Por ejemplo
PO	Procedimiento Ordinario
RC	Recurso de casación
RCUD	Recurso de casación para la unificación de doctrina
RD	Real Decreto
Rec.	Recurso
REF	Reglamento de Expropiación Forzosa, de 26 de abril de 1957
RGU	Reglamento de Gestión Urbanística, de 25 de agosto de 1978
RHU	Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento Hipotecario sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística
RJ	Repertorio de Jurisprudencia Aranzadi
RV	Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre
S.	Sentencia
ss.	Siguientes
SS.	Sentencias
STC	Sentencia o Sentencias del Tribunal Constitucional
STS	Sentencia o Sentencias del Tribunal Supremo
TC	Tribunal Constitucional
TEAC	Tribunal Económico-Administrativo Central
TRLS76	Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto de 9 de abril de 1976
TRLS92	Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo de 26 de junio de 1992
TRLS08	Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo de 20 de junio de 2008
TRLS15	Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo de 30 de octubre de 2015
TS	Tribunal Supremo
TSJ	Tribunal Superior de Justicia

Editorial Comares



COMARES
editorial

ISBN 978-84-9045-655-2



9 788490 456552