

GUÍA DE PROCEDIMIENTOS DE EXPROPIACIÓN FORZOSA. MANUAL DE USO



M^a Amparo Melián Navarro
Pilar García Lázaro

Universidad Miguel Hernández (UMH)



CATEDRA TELENATURA



GUÍA DE PROCEDIMIENTOS DE EXPROPIACIÓN FORZOSA. MANUAL DE USO

M^a Amparo Melián Navarro
Pilar García Lázaro

Universidad Miguel Hernández (UMH)

Editorial: TC Ediciones
C/Calderón de la Barca, nº 1, 2ºD, Orihuela 03300 (Alicante)
ISBN: 978-84-95556-41-7

Editora:
M^a Amparo Melián Navarro.
CIAGRO, Universidad Miguel Hernández, Ctra. Beniel km. 3.2, 03312 Orihuela (Alicante).
Imprime: Limencoop

Autoras:
M^a Amparo Melián Navarro
Pilar García Lázaro

GUÍA DE PROCEDIMIENTOS DE EXPROPIACIÓN FORZOSA. MANUAL DE USO.

ANTECEDENTES

La gestión del procedimiento expropiatorio ha sido objeto de numerosas quejas a lo largo del tiempo por parte de los ciudadanos al Defensor del Pueblo. Esta Institución recomendó en sus informes dirigidos al Ministerio para las Administraciones Públicas (MAP) que se elaborase un programa destinado a evaluar las disfunciones de los expedientes de expropiación y que se adoptaran medidas inspectoras o de mayor eficacia administrativa en la tramitación de los mismos. Respondiendo a dicha recomendación, la Inspección General de Servicios de la Administración Pública (IGSAP) llevó a cabo en 1988 una Investigación Operativa de Servicios (IOS), cuyo informe de conclusiones, dirigido a los Ministerios competentes en la materia, incluía una serie de medidas para mejorar en la práctica los procedimientos expropiatorios. La inclusión de estas propuestas en el Programa de Agilización Administrativa del MAP, tuvo como consecuencia directa la publicación dos años más tarde del “Manual de Procedimientos de Expropiación Forzosa”. Dicho texto ha inspirado profundamente el enfoque con el que las autoras hemos abordado este documento.

El Manual de procedimientos de expropiación forzosa tenía como finalidad establecer unos criterios homogéneos de interpretación y aplicación de la normativa expropiatoria. También incorporaba un anexo con documentación normalizada (fichas rellenables) para favorecer la actuación de los centros gestores. Con todo ello se pretendía conseguir una tramitación unificada de los procedimientos por los distintos órganos intervinientes.

La característica más relevante del Manual, es que no se trata de una narración neutra de lo que dice la Ley y el Reglamento, sino que completa la descripción rigurosa del sistema legal con otros elementos. Entre ellos, la inclusión de esquemas sobre el procedimiento general de Expropiación Forzosa, dificultosa para las personas cuando se enfrentan a estos procesos, así como la divulgación de la jurisprudencia del Tribunal Supremo y las recomendaciones expresadas por el Defensor del Pueblo, como resultado de las denuncias efectuadas por los ciudadanos a la Institución.

El presente documento se concibe por lo tanto como una Guía que pretende recoger de manera estructurada las fases del procedimiento administrativo expropiatorio en sus dos modalidades ordinaria y de urgencia. En el texto se incluye legislación y jurisprudencia aclaratoria de ciertos aspectos que pudieran resultar ambiguos en el articulado, o que han devenido en cierto modo conflictivos. También se aportan recomendaciones y opiniones de expertos gestores que ayudan a entender mejor la realidad expropiatoria desde el punto de vista de los afectados.

Los contenidos se presentan en formato de tabla continua para facilitar su consulta. Ambas vías del procedimiento expropiatorio, la ordinaria y la de urgencia, quedan también recogidas de manera sinóptica en dos esquemas y resúmenes que permiten su comparación. La ventaja de este formato (tabla continua) es que permite añadir articulado o modificar fácilmente los contenidos de cada epígrafe sin romper la estructura del texto, en caso de que necesiten ser actualizados. Se incorpora finalmente un esquema de los recursos que pueden interponer los afectados.

La “Guía de procedimientos de expropiación forzosa. Manual de uso”, comprende los siguientes capítulos:

1. Requisitos previos a la expropiación forzosa
2. Justiprecio
3. Pago de los bienes y toma de posesión
4. Procedimiento de urgencia
5. Criterios para la valoración del justiprecio e indemnizaciones
6. Esquemas y resúmenes del procedimiento general de expropiación forzosa.

La “Guía de procedimientos de expropiación forzosa. Manual de uso”, se concibe como un libro de consulta actualizado sobre normativa y jurisprudencia aplicables en materia expropiatoria para ser utilizado por los estudiantes y titulados del Grado en Ingeniería Agroalimentaria, principalmente en las asignaturas de Valoración y Gestión de Empresas Agrarias, y por los estudiantes del Master en Valoración, Catastro y Sistemas de Información Geográfica, asignaturas Economía y Legislación Agroalimentaria y de los Recursos Naturales y Ambientales, y Valoración Agraria y de los Recursos Naturales, así como por los estudiantes del Master en Automatización y Telecontrol para la Gestión de los Recursos Hídricos y Energéticos en la asignatura de Análisis económico, valoración y redacción de proyectos.

Las autoras desean agradecer a la Cátedra Telenatura de la UMH la ayuda obtenida para la realización del presente documento.

GUÍA DE PROCEDIMIENTOS DE EXPROPIACIÓN FORZOSA. MANUAL DE USO

ÍNDICE

	Pág.
CAPÍTULO 1: REQUISITOS PREVIOS A LA EXPROPIACIÓN FORZOSA.....	9
1) ACTOS ADMINISTRATIVOS PREVIOS A LA EXPROPIACIÓN FORZOSA.....	9
1.1- Acuerdo de acometer la expropiación.....	9
<i>Causa expropriandi o finalidad de la expropiación</i>	
<i>Sujetos de la expropiación</i>	
<i>Administración expropiante, Beneficiaria de la expropiación y expropiado</i>	
1.2- Declaración de utilidad pública o interés social del fin público que legitima la expropiación.....	11
<i>Requisito previo a la actuación expropiatoria: declaración de utilidad pública o de interés social</i>	
<i>Recursos</i>	
1.3- Acuerdo sobre la necesidad concreta de ocupación de bienes o de adquisición de derechos.....	12
<i>Inicio de la actuación expropiatoria: acuerdo sobre la necesidad de ocupación de bienes o de adquisición de derechos</i>	
1.4- Designación de representante de la Administración y perito.....	12
2) DOCUMENTOS BÁSICOS PARA LA EXPROPIACIÓN.....	13
2.1- Proyecto base objeto de la expropiación.....	13
<i>Reglas para el establecimiento de prescripciones técnicas en los contratos públicos</i>	
<i>Instrucciones para la elaboración de proyectos</i>	
<i>Contenido del proyecto base</i>	
<i>Supervisión de proyectos</i>	
<i>Replanteo del proyecto</i>	
<i>Comprobación del replanteo</i>	
2.2- Anejo de Expropiaciones.....	15
<i>Contenido tipo del anejo de expropiaciones</i>	
<i>Objeto del Anejo</i>	
<i>Descripción de las obras</i>	
<i>Afecciones en los proyectos de carreteras</i>	
<i>Plano parcelario catastral</i>	
<i>Determinación de los bienes y derechos afectados</i>	
<i>Planos de expropiación</i>	
<i>Fichas individualizadas de fincas, construcciones y servicios afectados</i>	
2.3- Anejo de Cartografía y Topografía.....	18
2.4- Anejo de Replanteo.....	20
2.5- Tramitación de proyectos de carreteras.....	21
<i>Proyectos de Trazado</i>	
<i>Instrucciones complementarias para la tramitación de proyectos</i>	
3) TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA.....	22
3.1- Finalidad del trámite.....	22
3.2- Anuncios en el Boletín Oficial del Estado, Boletín Oficial de la Provincia, diario y tablón municipal.....	22
3.3- Recepción, estudio y contestación de alegaciones.....	23
3.4- Recursos.....	25

CAPÍTULO 2: JUSTIPRECIO.....	27
1) INTRODUCCIÓN.....	27
2) CONCEPTO DE JUSTIPRECIO.....	27
3) DETERMINACIÓN DEL JUSTIPRECIO.....	27
3.1- Por mutuo acuerdo inicial entre beneficiario y expropiado.....	27
<i>Adquisición por mutuo acuerdo</i>	
<i>Caso de desacuerdo</i>	
<i>Trámites para el control del gasto</i>	
<i>Partida alzada</i>	
3.2- Mediante la tramitación de un expediente ordinario para la fijación del justiprecio.....	28
A)Iniciación del expediente de justiprecio.....	28
<i>Fecha de inicio del expediente según la Norma</i>	
<i>Fecha de inicio del expediente según la Jurisprudencia</i>	
B)Tramitación.....	29
<i>Expediente expropiatorio</i>	
<i>Unidad económica</i>	
<i>Contenido del expediente</i>	
<i>Caso de discrepancias sobre la superficie</i>	
<i>Hoja de aprecio</i>	
<i>Sobre las hojas de aprecio</i>	
<i>Carácter vinculante</i>	
<i>Motivación y nivel de detalle</i>	
<i>Ausencia de hoja de aprecio</i>	
<i>Errores u omisiones</i>	
<i>Traslado de la fecha de inicio del expediente de justiprecio</i>	
<i>Cruce de hojas de aprecio</i>	
<i>Traslado del expediente al Jurado Provincial de Expropiación</i>	
3.3- Por mutuo acuerdo posterior a la iniciación de la tramitación del expediente ordinario.....	33
4) JURADO PROVINCIAL DE EXPROPIACIÓN.....	33
<i>Naturaleza jurídica</i>	
<i>Constitución</i>	
<i>Defectos en la composición del Jurado</i>	
<i>Funcionamiento</i>	
<i>Función</i>	
<i>Plazo para resolver</i>	
<i>Retraso o inactividad del Jurado para resolver</i>	
<i>Resoluciones</i>	
CAPÍTULO 3: PAGO DE LOS BIENES Y TOMA DE POSESIÓN.....	36
1) PAGO DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS.....	36
1.1- Pago del justiprecio.....	36
1.2- Retraso en el pago del justiprecio.....	36
1.3- Momento del pago en relación con la ocupación del bien o derecho expropiado.....	36
1.4- Forma de pago.....	37
1.5- Consignación del justiprecio.....	37

2) TOMA DE POSESIÓN.....	38
2.1- Ocupación.....	38
<i>Ocupación física de bienes inmuebles cerrados</i>	
2.2- Responsabilidad por demora.....	39
 CAPÍTULO 4: PROCEDIMIENTO DE URGENCIA.....	41
1) INTRODUCCIÓN.....	41
2) CONSIDERACIONES.....	44
<i>Inicio del procedimiento de urgencia</i>	
<i>Requisitos formales de la declaración de urgencia</i>	
<i>Consecuencias de la declaración de urgencia</i>	
<i>Requisitos para la ocupación inmediata</i>	
<i>Caducidad de la declaración de urgencia</i>	
<i>Las declaraciones de urgencia no son una vía reglamentaria</i>	
3) TRAMITACIÓN DEL ACUERDO DE URGENTE OCUPACIÓN.....	45
3.1- Fases de la tramitación.....	45
3.2- Impugnación de la declaración de urgente ocupació.....	47
4) LEVANTAMIENTO DE ACTAS PREVIAS A LA OCUPACIÓN.....	47
4.1- Actuaciones previas.....	47
<i>Tasación</i>	
4.2- Cálculo de los depósitos previos.....	47
<i>Depósito como adelanto compensatorio del precio definitivo</i>	
<i>Indemnización por rápida ocupación (IRO)</i>	
<i>Economía procedimental</i>	
4.3- Notificaciones.....	48
4.4- Levantamiento de actas.....	48
<i>Lugar, fecha, hora y asistentes</i>	
<i>Incomparecencia del Alcalde o delegado</i>	
<i>Incomparecencia o desconocimiento de los expropiados, incapacidad o propiedad litigiosa</i>	
<i>Contenido del acta previa a la ocupación (APO)</i>	
4.5- Firmas.....	49
<i>Casos</i>	
4.6- Efectos derivados del acta previa a la ocupación.....	50
<i>Comprobación de superficies</i>	
4.7- Trascendencia de las actas previas a la ocupación.....	51
4.8- Recomendaciones.....	52
5) OCUPACIÓN DE LOS BIENES.....	53
<i>Hojas de depósito previo a la ocupación</i>	
<i>Casos de incomparecencia, incapacidad, litigio o desconocimiento de titulares</i>	
<i>Acta de ocupación. Inmediata ocupación del bien.</i>	
<i>Demora en la ocupación</i>	
6) DETERMINACIÓN DEL JUSTIPRECIO.....	54
<i>Fase de justiprecio</i>	
<i>Mutuo acuerdo</i>	

Fecha de referencia del justiprecio

7) PAGO O CONSIGNACIÓN DEL JUSTIPRECIO.....55

8) INTERESES DE DEMORA.....55

Concepto y periodo de devengo

Fecha inicial para el cómputo de los intereses de demora

Jurado Provincial de Expropiación

9) INSCRIPCIÓN REGISTRAL.....56

Solicitud de inscripción

Títulos para solicitar la inscripción o inmatriculación

Inscripción

Inmatriculación

Requisitos previos para la inscripción

CAPÍTULO 5: CRITERIOS PARA LA VALORACIÓN DEL JUSTIPRECIO E INDEMNIZACIONES.....58

1) MARCO NORMATIVO.....58

Unificación del marco normativo

1.1- Regulación según la Ley de Expropiación Forzosa (arts. 36 a 47).....58

Tasaciones y mejoras

Nueva regulación según legislación del suelo

Obligaciones, acciones, cuotas, etc.

Concesiones administrativas

Derechos reales sobre bienes inmuebles

Fincas arrendadas

Cosechas pendientes

Indemnización por expropiación parcial de la finca

Premio de afección

1.2- Regulación según el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (arts. 34 a 41) y el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.....62

Régimen urbanístico del derecho de propiedad del suelo

Situaciones básicas del suelo

Ámbito del régimen de valoraciones

Momento al que debe estar referida la valoración

Criterios generales para la valoración de inmuebles

1.3- Régimen de la valoración para lo no dispuesto en el TRLSRU.....64

2) CRITERIOS PARA LA VALORACIÓN E INDEMNIZACIONES.....64

2.1- Valoración en situación básica de suelo rural (art. 36 TRLSRU y Disposición Adicional

Séptima del TRLSRU y art. 7.18 del RVLS).....64

Valoración en el suelo rural

Definición de renta real y potencial

Definición de explotación rural

Clases de explotaciones rurales

Tipos de capitalización

Factor de corrección por localización

Metodología de valoración

1ª) Cálculo de la renta de la explotación

2ª) Capitalización de la renta de la explotación	
A) <i>Criterios generales de capitalización de la renta real o potencial</i>	
B) <i>Tipos de capitalización</i>	
C) <i>Caso de explotaciones agropecuarias y forestales</i>	
D) <i>Caso de explotaciones extractivas</i>	
E) <i>Caso de explotaciones comerciales, industriales y de servicios en suelo rural</i>	
F) <i>Caso de imposible explotación</i>	
3ª) Cálculo del factor de corrección por localización	
4ª) Cálculo del valor de las edificaciones, construcciones e instalaciones susceptibles de ser desvinculadas del suelo rural	
Esquema de la valoración en suelo rural	
2.2- Valoración en situación básica de suelo urbanizado	
(art.37 TRLSRU y arts. 19 a 27 del RVLS).....	73
Definiciones	
Metodología de valoración	
1ª) Suelo urbanizado no edificado, o con edificación ilegal o en situación de ruina física	
2ª) Suelo urbanizado edificado o en curso de edificación	
3ª) Suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización	
4ª) Suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación	
5ª) Suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas	
6ª) Suelo urbanizado que no tiene asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística	
2.3- Indemnizaciones.....	79
A) Indemnización de la pérdida de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización.....	79
B) Indemnización de la iniciativa y la promoción de actuaciones de urbanización o de edificación.....	80
 CAPÍTULO 6: RESÚMENES Y ESQUEMAS DEL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN FORZOSA.....	82
-Resumen del procedimiento de expropiación forzosa por vía no de urgencia.....	82
-Resumen del procedimiento de expropiación forzosa por vía de urgencia.....	83
-Esquema del procedimiento general de expropiación forzosa.....	84
-Esquema de recursos que pueden interponer los expropiados.....	85
 BIBLIOGRAFÍA Y ANEXO DE LEGISLACIÓN.....	86

GUÍA DE PROCEDIMIENTOS DE EXPROPIACIÓN FORZOSA. MANUAL DE USO

CAPÍTULO 1: REQUISITOS PREVIOS A LA EXPROPIACIÓN FORZOSA

1) ACTOS ADMINISTRATIVOS PREVIOS A LA EXPROPIACIÓN FORZOSA

1.1- Acuerdo de acometer la expropiación

Art. 2.1 LEF Art. 3.2 REF Arts. 12.2 y 3 Ley 12/1983, de 14 de octubre, del Proceso Autonómico. Art. 4.1 d) Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local	La expropiación forzosa solo podrá ser acordada por: -El Estado -Las Comunidades Autónomas -Las Entidades Locales: el Municipio, la Provincia y la Isla en los archipiélagos Balear y Canario. Para que las Entidades Locales puedan expropiar debe cumplirse un doble requisito: que los bienes expropiables se encuentren en su término municipal y que la actuación proyectada sea de su competencia y no de otra Administración. Pueden adquirir edificios para cederlos a otra Administración, que deberá autorizar la cesión, pero solo si ello redundará en el interés de la comunidad municipal.
	<i>Causa expropriandi</i> STC 26.3.1997, “De manera que <u>no solo la ejecución de las medidas expropiatorias, sino también, en su caso, la definición de la concreta causa expropriandi</u> son competencias que no pueden disociarse de las que a cada poder público con potestad expropiatoria le corresponden para la determinación y cumplimiento de sus políticas sectoriales”. STS 3.7.1993 reconoce a una mancomunidad de aguas su competencia para expropiar, puesto que los arts. 216.1 y 3.1. b) del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1976 atribuyen competencias de ejecución urbanística a las mancomunidades de aguas, tales como “expropiar los terrenos y construcciones necesarios para efectuar las obras y cuantos convengan a la economía de la urbanización proyectada”.
Art. 3 REF Art. 4 LEF	<i>Sujetos de la expropiación</i> Se entenderá por: A) Expropiante: “el titular de la potestad expropiatoria”. B) Beneficiario: “el sujeto que representa el interés público o social para cuya realización está autorizado a instar de la Administración expropiante el ejercicio de la potestad expropiatoria, y que adquiere el bien o derecho expropiado”. Es decir, es la entidad en cuyo beneficio una Administración Pública expropia. C) Expropiado: “el propietario o titular de derechos reales e intereses económicos directos sobre la cosa expropiable, o titular del derecho objeto de la expropiación”. En el caso de los arrendatarios como parte del procedimiento expropiatorio, tienen derecho a expediente propio. Deben acreditar la titularidad del derecho real o arrendaticio y solicitar a la Administración que se les considere parte interesada, ya que esta no está obligada de oficio a ello, excepto si constaran en el Registro de la Propiedad o en registros fiscales (STS 12.4.2011, Rec 4719/2007).
Art. 3-5 LEF	<i>Administración expropiante, Beneficiaria de la expropiación y expropiado</i> A) Administraciones titulares de la potestad expropiatoria: -El Estado, que ejercita esta potestad por medio de sus órganos competentes en cada caso.

Art. 2, apart.2-3 LEF	-Las Comunidades Autónomas, que ejercitan esta potestad a través de los órganos que se determinan en los respectivos Estatutos de Autonomía. -La Provincia, a través de la Diputación Provincial cuando se adopten acuerdos en materia de expropiación que tengan carácter de recurribles en vía administrativa o contenciosa, salvo que las normas de régimen local o de urbanismo establezcan criterios especiales de competencia. -El Municipio, a través del Ayuntamiento en Pleno en el mismo supuesto anterior.
Art. 5.1 REF	B) La figura de la Beneficiaria de la expropiación: En general, los sujetos de la expropiación son el expropiante y el expropiado. Sin embargo, es posible la intervención de un tercer sujeto, la beneficiaria de la expropiación, cuando la Administración no expropia para sí misma, sino que lo hace para otra persona que desarrollará una actividad de interés social en los terrenos expropiados. Suele identificarse como la concesionaria de un servicio público (por ejemplo, la iglesia católica (art. 23.3 REF), comunidades de usuarios en la Ley de Aguas, sociedades de autopistas de peaje, juntas de compensación si la expropiación es en materia urbanística, entidades de servicios portadores regulados en la Ley de Telecomunicaciones,...). En cualquier caso, su condición de beneficiaria debe estar atribuida por Ley.
Art. 5.2 REF	Cuando una Administración expropia para sí misma, coinciden en una misma figura el expropiante y el beneficiario de la expropiación. En el caso de expropiar para un tercer sujeto, la Administración representa la figura del expropiante, asumiendo un papel arbitral y garante de la legalidad de las actuaciones, mientras que el beneficiario asume un papel relevante en el expediente, estando entre sus funciones principales la fijación de su hoja de aprecio y el pago del justiprecio. Los beneficiarios de la expropiación forzosa deberán solicitar de la respectiva Administración expropiante la iniciación del expediente expropiatorio en su favor. Asimismo, deberán justificar la procedencia legal de la expropiación, su cualidad de beneficiarios y favorecer las comprobaciones necesarias. A este respecto, las facultades y obligaciones atribuidas al beneficiario en el curso del expediente se regulan en art. 5.2 REF.
Art. 38 LH	C) Acreditación de la condición de propietario expropiado: STS 6.2.2012 (Recurso 5700/2008): <i>“(...) En la materia constituye regla general que el expediente se entienda con el propietario del bien expropiado, esto es, con quien, salvo prueba en contrario, <u>aparezca como tal en los registros públicos que, como el de la Propiedad, producen presunción de titularidad únicamente destruible mediando intervención judicial (artículo 38 de la Ley Hipotecaria). En su defecto, con las personas a las que los registros fiscales y administrativos atribuyan esa condición o, en último término, con las que lo sean pública y notoriamente.</u> Así se expresa, con parecidos términos, el artículo 3 de la Ley de Expropiación Forzosa. Ahora bien, <u>si existe controversia, si se presentan propietarios que esgrimen «títulos contradictorios», el trámite ha de entenderse con todos ellos, según dispone el artículo 5, apartado 2, de la Ley citada en segundo término. En tal caso, <u>el justiprecio debe consignarse [artículo 51, apartado 1, letra b), del Reglamento de Expropiación Forzosa].</u></u></i>
Art. 3 LEF	<i>(...) El legislador ha querido que, en tales casos, dado que se trata de transmitir forzosamente el dominio o los correspondientes derechos reales, las diligencias se entiendan con las personas que presentan títulos, en principio, justificativos, para que, en tanto se dilucida ante la jurisdicción competente la titularidad, el procedimiento siga su curso y, llegado el caso, se consigne el justo precio a fin de que, en su momento, lo reciba quien resulte ser el legítimo dueño. Se evita así una demora que no haría más que perjudicar el fin de la expropiación.</i>
Art. 5.2 LEF	<i>(...) En otras palabras, <u>debe darse por existente el derecho que figure inscrito mientras no exista contradicción; derecho que, de haber oposición, puede ser destruido, pero no en un recurso contencioso-administrativo sino en un proceso civil en el que se ventile la cuestión.</u></i> <i>(...) <u>Hay títulos contradictorios cuando dos documentos atribuyen claramente la propiedad de un mismo objeto a personas distintas, de manera que no pueden ambos ser eficaces a la vez.</u></i>

	-Carácter subsidiario de la información catastral para identificar al expropiado: TSJ Extremadura. Sentencia de 25.3.2014 (Recurso 855/2012): <i>“El problema a dilucidar es, como se ha visto, si es lícito utilizar la información catastral para identificar a la persona -con su correspondiente domicilio- a quien se debe notificar la iniciación del procedimiento expropiatorio. La respuesta es, sin sombra de duda, que ello sólo es legalmente posible de manera subsidiaria.</i> En la misma sentencia: <i>“(…) Pues bien, siendo pacífico que el Registro de la Propiedad es un registro público que produce presunción de titularidad y que el Catastro es un registro fiscal, es claro que, a efectos de determinar la persona con quien debe seguirse el procedimiento expropiatorio, sólo cabe acudir a la información catastral cuando la registral sea inexistente o insuficiente. No es legalmente posible acudir de entrada a los datos obrantes en el Catastro. No se procedió así en el presente caso, pues se acudió directamente a la información catastral sin utilizar previamente la registral y, precisamente por esta razón, la notificación de iniciación del procedimiento expropiatorio fue defectuosa.”</i>
--	--

1.2- Declaración de utilidad pública o interés social del fin público que legitima la expropiación

Art. 11 LEF Art. 11.1 REF	<i>Requisito previo a la actuación expropiatoria: declaración de utilidad pública o de interés social</i> A) La declaración de utilidad pública debe hacerse cuando los bienes objeto de la expropiación sean inmuebles.
Art. 10 LEF Art. 11.2.a REF	-No es necesaria la promulgación de una ley formal: ·Cuando se trate de obras o servicios comprendidos en los planes del Estado, Comunidades Autónomas y Entidades Locales la utilidad pública se entiende implícita, en este caso.
Art. 10 LEF Art. 11.2.b REF	La declaración se considera extensible a los proyectos de toda clase de obras y servicios municipales (SSTS 16.6.1977 y 25.5.1987).
Art. 11.2.c REF	·Cuando por ley se haya declarado genéricamente la utilidad pública para categorías o clases determinadas de obras, servicios o concesiones; es suficiente la aprobación de un Decreto acordado en Consejo de Ministros.
Art. 12 LEF Art. 13 REF	·Cuando en disposiciones especiales que regulen expropiaciones se establezca una forma distinta.
Art. 14 LEF Art. 14 REF	-Respecto a los bienes muebles¹, la utilidad pública habrá de ser declarada expresa y singularmente <u>por ley en cada caso, salvo que una norma legal autorice la expropiación para una categoría especial de bienes</u>, en cuyo caso bastará la aprobación de un <u>Decreto acordado en Consejo de Ministros</u>.
Art. 12.1 REF Art. 12.2 REF	B) La declaración de interés social deberá hacerse expresa y singularmente <u>mediante ley en cada caso</u>. Bastará un Decreto acordado en Consejo de Ministros cuando en virtud de Ley se hubiere declarado genéricamente el interés social de categorías o clases determinadas de obras, servicios o concesiones.
Arts. 71-72 LEF	Se entiende que existe causa de interés social para la expropiación cuando se haya declarado específicamente por una Ley la oportunidad de que un bien o una clase de bienes se utilicen para una determinada función social y el propietario incumpla esta directiva.
Art. 12.3 REF	
Art. 1 LJCA Art. 126.1 LEF	<i>Recursos</i> La jurisprudencia tradicionalmente había proclamado que los acuerdos de declaración de utilidad pública o interés social no son recurribles, en base a los arts. 1 Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa y art. 126.1 de la Ley de Expropiación Forzosa² (en adelante LEF), pero se ha producido

1 “Expresamente se excluyen de la declaración implícita los bienes muebles, respecto de los que la doctrina había insistido en la improcedencia de que se pudiera declarar implícitamente su utilidad pública”. Extraído de MÚGICA HERZOG, Enrique. El defensor del pueblo y la expropiación forzosa. En línea. En: *La Ley de Expropiación Forzosa. Análisis y perspectivas de reforma*, págs. 33–34. Julia MARCHENA NAVARRO (Coord.). Madrid: Ministerio de Hacienda. Secretaría General Técnica. Subdirección General de Información, Documentación y Publicaciones. Centro de Publicaciones, 2003. ISBN 84-476-0583-3. Disponible: <https://www.hacienda.gob.es/Documentacion/Publico/GabineteMinistro/Varios/leydeexpropiacionforzosa.pdf>

2 Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre Expropiación Forzosa (BOE núm. 351, de 17 de diciembre de 1954).

	una evolución jurisprudencial que afirma como posible un control jurisdiccional de la causa expropiandi, pues como tal hay que entender una concreta designación de un fin o fines específicos que habilitan únicamente para ejercer la facultad expropiatoria que vaya encaminada a la exclusiva realización del mismo. La STS de 19.5.1984, entre otras, establece que cabe la impugnación del Decreto de declaración de utilidad pública o interés social, si se alegan motivos de nulidad de pleno derecho, tales como la inexistencia de tal declaración, la incompetencia del órgano que la dictó, entre otros.
--	--

1.3- Acuerdo sobre la necesidad concreta de ocupación de bienes o de adquisición de derechos

Art. 15 LEF Art. 15 REF	<i>Inicio de la actuación expropiatoria:</i> <i>acuerdo sobre la necesidad de ocupación de bienes o de adquisición de derechos</i> Declarada la utilidad pública o el interés social, la Administración deberá resolver sobre la necesidad concreta de ocupar los bienes o adquirir los derechos que sean estrictamente indispensables para el fin de la expropiación. <i>La previa ocupación de unos terrenos sin previo expediente de ocupación y sin plan de ordenación o instrumento urbanístico que los justifique, desapodera la Entidad expropiante (STS 15.3.1988).</i> La Administración no tiene un poder ilimitado para expropiar, sino que se trata de una potestad limitada, de modo que los bienes a expropiar deben ser los más adecuados para cumplir el fin público al que se destina la expropiación: <i>“Cuando el acuerdo de necesidad de ocupación incluya bienes o derechos que no son indispensables para aquellos fines, desconociendo el derecho de propiedad protegido por los textos legales, dicho acuerdo quedará afectado en cuanto a dichos bienes se refiere, por vicios de nulidad radical, absoluta e insubsanable” (STS 16.4.1986).</i>
Art. 17.2 LEF	Cuando el proyecto de obras y servicios comprenda la descripción detallada, en todos los aspectos material y jurídico, de los bienes y derechos considerados de necesaria expropiación, la necesidad de ocupación se entenderá implícita en la aprobación del proyecto. La obligación del beneficiario de formular la relación de bienes y derechos afectados, lo es también a efectos de determinar los interesados. En caso contrario, deberá declararse explícitamente la necesidad de ocupación.

1.4- Designación de representante de la Administración y perito

	La autoridad competente del órgano gestor expropiante deberá designar a un funcionario como representante de la Administración en el proceso expropiatorio.
	El representante de la Administración así designado se constituirá en interlocutor válido a todos los efectos en la relación con todos y cada uno de los afectados: -Suscribirá todos los oficios, citaciones y comunicaciones dirigidos a los afectados. -Llevará a cabo, por sí o por los miembros que constituyan su equipo de expropiación, los tratos conducentes a la búsqueda de acuerdo para la enajenación de los bienes y derechos afectados. -Suscribirá las actas que en cada caso procedan en el transcurso del proceso expropiatorio reglamentario (actas previas, actas de ocupación, propuesta de convenio de adquisición, etc.). -Recibirá y evaluará las consultas planteadas por los afectados, de forma escrita u oral, en relación con el expediente expropiatorio. -Tramitará los expedientes económicos pertinentes que se deriven del proceso expropiatorio.

	La autoridad competente del órgano gestor expropiante designará a un perito de la Administración .
	Las tareas a desarrollar por el citado perito serán las siguientes: -Revisar las tasaciones incluidas en los documentos del Anejo de Expropiaciones, confirmando criterios o precios, o proponiendo reajustes, si procede. -Asesorar al representante de la Administración en las tentativas para alcanzar mutuos acuerdos. -Dictaminar las hojas de aprecio de los afectados, incluyendo motivación. -Redactar las hojas de depósito previo. -Confeccionar y justificar las hojas de aprecio de la Administración.
	En el supuesto de que exista beneficiario de la expropiación , éste designará un representante, que actuará como interlocutor válido a todos los efectos, y un perito con funciones análogas al perito de la Administración.

2) DOCUMENTOS BÁSICOS PARA LA EXPROPIACIÓN

2.1- Proyecto base objeto de la expropiación

Art. 126 5b) Ley de Contratos del Sector Público	<i>Reglas para el establecimiento de prescripciones técnicas en los contratos públicos³</i> El orden de prelación para el establecimiento de prescripciones técnicas a incluir en los contratos públicos, sin perjuicio de las instrucciones y reglamentos técnicos nacionales que sean obligatorios, y siempre y cuando sean compatibles con el derecho de la Unión Europea, será el siguiente⁴: -Especificaciones técnicas contenidas en normas nacionales que incorporen normas europeas (Normas UNE-EN). -Evaluaciones técnicas europeas. -Especificaciones técnicas comunes. -Normas internacionales (normas ISO). -Otros sistemas de referencias técnicas elaborados por los organismos europeos de normalización. -En defecto de todos los anteriores, a normas nacionales, a documentos de idoneidad técnica nacionales o a especificaciones técnicas nacionales en materia de proyecto, cálculo y ejecución de obras y de uso de suministros.
Art. 124 Reglamento General de la Ley de Contratos de la Admón. Pública	<i>Instrucciones para la elaboración de proyectos</i> Los Departamentos ministeriales que tengan a su cargo la realización de obras procederán a la redacción de instrucciones para la elaboración de proyectos, las cuales fijarán las normas técnicas de aplicación. Dichas instrucciones y sus modificaciones, previo informe de los servicios técnicos del Departamento correspondiente, y una vez aprobadas, se publicarán en el Boletín Oficial del Estado. Los Departamentos ministeriales que no tuviesen establecidas instrucciones para la elaboración de proyectos podrán acordar que se apliquen las de otro Departamento ministerial.
Art. 136 RGLCAP	Entre las funciones de las Oficinas o Unidades de supervisión de proyectos está la de “proponer al órgano de contratación criterios y orientaciones de carácter técnico para su inclusión, en su caso, en la norma o instrucción correspondiente”.

3 Figuran también en la Orden Circular 1/2019 sobre “Aplicación de los Eurocódigos a los Proyectos de Carreteras”, de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento. Disponible en:

https://www.mitma.gob.es/recursos_mfom/comodin/recursos/2019-03-18_oc_aplicacion_eurocodigos_0.pdf

4 Puede consultarse en el art. 126 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014. Disponible en: <https://www.boe.es/eli/es/l/2017/11/08/9/con>.

Art. 29 Reglamento General de Carreteras	<i>Sin perjuicio de los Reglamentos técnicos de ámbito general que sean de aplicación, el Ministro de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, a propuesta de la Dirección General de Carreteras, aprobará las normas e instrucciones⁵ a las que deban sujetarse los estudios de las carreteras estatales, las cuales deberán revisarse periódicamente para su actualización permanente. Dichas normas e instrucciones se publicarán en el Boletín Oficial del Estado.</i>
Art. 235 LCSP	<i>Supervisión de Proyectos</i> Antes de la aprobación del proyecto debe cumplirse un requisito de supervisión, según el caso: A) Cuando el presupuesto base de licitación del contrato de obras sea igual o superior a 500.000 euros, IVA excluido, los órganos de contratación deberán solicitar un informe de las correspondientes oficinas o unidades de supervisión de los proyectos encargadas de verificar que: · Se ha tenido en cuenta las disposiciones generales de carácter legal o reglamentario. · Se cumple la normativa técnica de aplicación para cada tipo de proyecto. · Está suficientemente justificado respecto de la solución adoptada. · Define suficientemente las obras a realizar. B) En los proyectos de base de licitación inferior al referido, el informe tendrá carácter facultativo, salvo que se trate de obras que afecten a la estabilidad, seguridad o estanqueidad de la obra en cuyo caso el informe de supervisión será igualmente preceptivo.
Art. 236.1 LCSP	<i>Replanteo del proyecto</i> Aprobado el proyecto y previamente a la aprobación del expediente de contratación de la obra, se realizará el replanteo del mismo, el cual consistirá en comprobar la realidad geométrica de la misma y la disponibilidad de los terrenos precisos para su normal ejecución.
Art. 236.3 LCSP	En los casos de cesión de terrenos o locales por Entidades públicas, será suficiente para acreditar la disponibilidad de los terrenos, la aportación de los acuerdos de cesión y aceptación por los órganos competentes.
Art. 236.2 LCSP	<i>Excepciones</i> ⁶ : En los expedientes de contratación de obras de infraestructuras hidráulicas, de transporte y de carreteras , se dispensará del requisito previo de disponibilidad de los terrenos, si bien no se podrá iniciar la ejecución de las obras hasta que no se haya formalizado la ocupación en virtud de la vigente Ley de Expropiación Forzosa .
Art. 236.4 LCSP	Una vez realizado el replanteo se incorporará el proyecto al expediente de contratación.
Art. 237 LCSP	<i>Comprobación del replanteo</i> La ejecución del contrato de obras comenzará con el acta de comprobación del replanteo. Plazo para la comprobación: Dentro del plazo que se consigne en el contrato (no podrá ser superior a <u>un mes</u> desde la fecha de su formalización, salvo casos excepcionales justificados). El servicio de la Administración encargada de las obras procederá, en presencia del contratista, a efectuar la comprobación del replanteo hecho previamente a la licitación, extendiéndose acta del resultado que será firmada por ambas partes interesadas, remitiéndose un ejemplar de la misma al órgano que celebró el contrato.

5 La **normativa técnica** correspondiente a los **estudios de carreteras** figura en la web del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana: <https://www.mitma.gob.es/carreteras/normativa-tecnica/05-proyecto>. Dicha normativa técnica comprende: [Estudio de las expropiaciones en los proyectos de trazado de la Dirección General de Carreteras \(NS 4/2010\)](#), [Cartografía a incluir en los proyectos de la Dirección General de Carreteras \(NS 2/2010\)](#), Instrucciones y Recomendaciones para la redacción de proyectos, Metodología para evaluación de proyectos de inversión en carreteras, Base de precios de referencia, Guía para la tramitación de expedientes de información oficial o pública, Mapas de tráfico, entre otras normas.

6 Puede consultarse el Dictamen 31/02 de la Abogacía del Estado en: DOMÍNGUEZ OLIVERA, Rafael. Normas especiales para la preparación de determinados contratos. En línea. En: “*Contratos del Sector Público. Legislación e informes*”, págs. 131–132. Madrid: Ministerio de Economía y Hacienda. Secretaría General Técnica. Subdirección General de Información, Documentación y Publicaciones. Centro de Publicaciones, 2008. ISBN 978-84-9720-117-9. Disponible en: <http://imagenesbibliotecacentral.minhap.gob.es/pdfpublicaciones/ImagenTexto/39/contratos.pdf>. El texto íntegro del Dictamen se encuentra disponible en: https://contratodeobras.com/images/Abogacia-del-Estado_-_Dictamen-31_02.pdf

2.2- Anejo de expropiaciones

	Uno de los anejos a la Memoria que el proyecto debe contener ineludiblemente, es el denominado “Anejo de expropiaciones”: -El Anejo de expropiaciones de los proyectos de trazado y/o construcción se redactará según el modelo establecido normativamente. -Simultáneamente al Anejo de expropiaciones se elaborará una “Separata de apoyo al proceso de expropiación”, cuyo objeto es servir de apoyo para el inicio del expediente de expropiación, redactada según indicaciones y modelos establecidos normativamente. La separata no se incluirá en el proyecto ni será pública. Será supervisada por la Subdirección General de Proyectos y, una vez aprobado el Proyecto de Trazado, será entregada por los Directores de los contratos de redacción de proyectos a los Servicios de Actuación Administrativa. -La valoración de las expropiaciones de los proyectos se realizará de acuerdo a la legislación de expropiación forzosa y la legislación sobre suelo y valoraciones.
	<i>Contenido tipo del Anejo de Expropiaciones</i> El Anejo de Expropiaciones⁷ debe contener los siguientes apartados: 1-Memoria: ·Objeto del Anejo. ·Descripción de las obras. ·Afecciones, con apartados sobre: - Expropiación, imposición de servidumbres, ocupaciones temporales. ·Planos parcelarios. ·Criterios de peritación y valoración de los bienes y derechos afectados, con apartados sobre: - Metodología, precios unitarios, valoración de bienes y derechos afectados. 2-Bienes y derechos afectados: ·Determinación de los bienes y derechos afectados. ·Relación concreta e individualizada de los bienes y derechos afectados por municipios. 3-Planos de expropiación. 4-Fichas individualizadas de fincas, construcciones y servicios afectados. Es recomendable extremar el cuidado en la redacción del Anejo de Expropiaciones, puesto que no se trata de un simple anexo del proyecto de obras. Se trata de un proyecto ajustado a la realidad, en el que figuran perfectamente identificados todos los afectados y la valoración de sus bienes y derechos. De esta forma se evitará tener que realizar nuevos estudios en el momento de acometer la expropiación, lo que causaría importante demoras en el procedimiento expropiatorio.
	<i>Objeto del Anejo</i> La finalidad del Anejo de expropiaciones es definir, con toda la precisión posible, los terrenos que son estrictamente necesarios para la correcta ejecución de las obras contempladas en el mismo, así como los bienes y derechos afectados.

7 Consultar la Nota de Servicio 9/2014, de la Subdirección General de Estudios y Proyectos del Ministerio de Fomento, sobre “Recomendaciones para la Redacción de los Proyectos de Construcción de Carreteras”. Pág. 38-39, Pág. 105, sobre el **Anejo de Expropiaciones e indemnizaciones**, indica que “el contenido de este Anejo se desarrollará de acuerdo a las prescripciones recogidas en la Nota de Servicio 4/2010 de la Subdirección General de Proyectos sobre el Estudio de las Expropiaciones en los Proyectos de Trazado de la dirección General de Carreteras”.

-Nota de Servicio 9/2014 disponible en: https://www.mitma.gob.es/recursos_mfom/notadeservicio92014.pdf

-Nota de Servicio 4/2010 disponible en: https://www.mitma.gob.es/recursos_mfom/0410380.pdf

También deberá considerarse la Orden Circular 22/07 sobre “Instrucciones complementarias para tramitación de proyectos”, disponible en: https://www.mitma.gob.es/recursos_mfom/0410100.pdf

	Habrà de cumplir los requisitos técnicos y legales para su aprobación (por la Dirección General de Carreteras, si el proyecto es de carreteras), y deberá servir de base de partida para la incoación y subsiguiente tramitación del expediente de expropiación por el Servicio de Expropiaciones correspondiente.
	<i>Descripción de las obras</i> Los terrenos afectados se refieren única y exclusivamente al proyecto denominado ... Dichos terrenos pertenecen a los términos municipales de ..., provincia/s de ..., Comunidad Autónoma de ... El trazado, perteneciente al itinerario..., se inicia en el punto kilométrico ... y, tras un recorrido de ... kilómetros de que consta dicho trazado, finaliza en el PK
	<i>Afecciones en los proyectos de carreteras</i> 1-Expropiación: Se expropiará el pleno dominio de los terrenos que requiera la actuación conforme a la Ley de Carreteras⁸. Incluirán asimismo: ·Los elementos funcionales y las instalaciones permanentes que tengan por objeto una correcta explotación. ·Los elementos y obras anexas o complementarias definidas en el proyecto que coincidan con la rasante del terreno o sobresalgan de él. ·Las superficies que sean imprescindibles para cumplimentar la normativa legal vigente para este tipo de obras. La línea perimetral de la expropiación (poligonal de expropiación) con relación a la arista exterior de la explanación, deberá quedar perfectamente definida en los planos parcelarios y se ajustará a los criterios definidos en la Ley de Carreteras. Las superficies afectadas deberán figurar desglosadas por municipios, distinguiendo entre suelo rural o urbanizado (edificado o en curso, no edificado) y otros (afecciones a viario, dominio público hidráulico, red de acequias de riego,...). 2-Imposición de servidumbres: Se define así a las correspondientes franjas de terreno sobre las que es imprescindible imponer una serie de gravámenes, limitando con ello el ejercicio del pleno dominio del bien inmueble. Deberá especificarse el tipo de servidumbre y sus características esenciales (aérea, subterránea, de paso,...). La anchura de la servidumbre será variable, en función de su naturaleza u objeto, y constarán grafiadas en los planos parcelarios y desglosadas según situación básica del suelo (rural o urbanizado) u otros (afecciones a viario, dominio público hidráulico, red de acequias de riego,...). 3-Ocupaciones temporales: Se definen así las franjas de terreno que resulta estrictamente necesario ocupar para llevar a cabo la correcta ejecución de las obras contenidas en el proyecto y por un espacio de tiempo determinado, generalmente coincidente con el período de finalización de las mismas. En los planos deberá distinguirse el tipo de ocupación temporal o su finalidad con su código (1-7), en orden: Vertederos, préstamos, acopios provisionales de tierras, instalaciones de la obra, desvíos provisionales de tráfico, ocupaciones necesarias para la creación de caminos de acceso y zonas para la ejecución de determinados elementos de obra (sondeos, franjas de ocupación para la construcción de viaductos,...) La superficie destinada a ocupaciones temporales deberá figurar desglosada por municipios distinguiendo: objeto, situación básica (rural o urbanizado), u otros, total y duración (en meses).

8 Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.

Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2015-10439>

	<i>Plano parcelario catastral</i> -El Anejo incluirá planos parcelarios en los que se definan todas y cada una de las parcelas catastrales afectadas por la ejecución de las obras definidas en el proyecto, cualesquiera que sea su forma de afección. -La identificación catastral de parcelas afectadas y sus propietarios se realizará con ayuda de la cartografía catastral de rústica y urbana de la Dirección General del Catastro, de la información recabada de ayuntamientos afectados, del Registro de la Propiedad, de las correspondientes Cámaras o Sindicatos Agrarios, y de la investigación sobre el terreno y trabajos de campo realizados. -El plano parcelario deberá estar confeccionado con la precisión y detalle suficiente que permita: ·Definir la forma y dimensiones de las lindes y ángulos de cada parcela. ·Identificar su posición en el terreno. ·Conocer las parcelas contiguas a cada linde. ·Medir la superficie de terreno de cada parcela con precisión suficiente para su prevaloración. ·Numerar cada parcela, tanto catastral como de orden, en el expediente expropiatorio a incoar. -Las parcelas catastrales se delimitarán en toda su extensión, incluso las subparcelas de cultivo (dibujadas con líneas más delgadas discontinuas). ·Deberá apreciarse gráficamente el tipo y la forma de afección en relación con el resto de parcela no afectada. ·Deberán grafarse con indicación de su número de orden (Se utilizará el código INE, compuesto por los dos dígitos de su código provincial, los cuatro dígitos de su código municipal INE y los cuatro dígitos del número de las afectadas dentro de cada municipio), referencia catastral o polígono, parcela y manzana catastral, en su caso. ·Se delimitarán con tramas diferentes los diversos tipos de afección, expropiación, servidumbre y ocupación temporal, que afecten a la parcela. ·La identificación de fincas se realizará mediante cajetines, en los que figurarán sus datos catastrales y número de orden.
	<i>Determinación de los bienes y derechos afectados</i> La relación concreta e individualizada de bienes y derechos describirá, de forma ordenada y a modo de resumen, todos los aspectos materiales y jurídicos de los bienes o derechos que se consideren de necesaria expropiación. Comprenderá todas las fincas o parcelas catastrales afectadas, indicando si se trata de una ocupación provisional o definitiva, y deberá incluir los siguientes datos: ·Número de orden en el expediente expropiatorio a incoar y número del plano parcelario del proyecto en el que se encuentra la finca. ·Término municipal. ·Identificación catastral del número de polígono y parcela. ·Nombre y domicilio del propietario de la parcela o bien afectado. ·La extensión o superficie de la finca completa y de la parte de la misma que será objeto de expropiación, incluyendo bienes y derechos que serán indemnizables. ·La clasificación y calificación de los terrenos o bienes afectados. ·Valoración completa de todos los elementos afectados, según comprobación in situ. También se reseñarán las parcelas o derechos atribuidos al Estado, Comunidad Autónoma, Provincia, Municipio o cualquier otro Organismo o Empresa Pública (camino o trocho, cauces, arroyos o ríos, cañadas, dominio público, Confederaciones, Renfe, Autopistas, etc..), que dada su naturaleza jurídica de bien público, gozan de la condición de utilidad pública y en consecuencia <u>no deben ser expropiadas, a menos que ex-profeso se declare la prevalencia de la utilidad pública</u>. No obstante, se considera necesaria su inclusión en la relación de bienes y derechos puesto que, en los casos en que resulte necesario, y previa declaración de compatibilidad, se tendrá que realizar la reposición del servicio o finalidad pública, cumpliendo las condiciones técnicas exigibles.

	<i>Planos de expropiación</i> El Anejo⁹ deberá incluir: ·Plano de situación a escala 1:50.000 ·Planos de conjunto del trazado (planta y perfil longitudinal) a 1:5000 ·Ortofotografías en color (siguiendo las especificaciones del Pliego de Prescripciones Técnicas para la redacción del proyecto) con el eje de la carretera y límites de la expropiación marcados en ellas (rango de escala entre 1:500 y 1:5000, siendo las más usuales las escalas 1:1000 ó 1:2000) ·Planos de expropiaciones ·Planos de bases de replanteo y coordenadas de los límites de las afecciones (poligonal de expropiación). -Cada plano contendrá un croquis reducido del plano guía, con el número de hoja al que pertenece y el término municipal que abarca.
	<i>Fichas individualizadas de fincas, construcciones y servicios afectados</i> Cada parcela afectada por el proyecto llevará asociada una ficha¹⁰ en la que se hará constar: -Titular/es actual/es, domicilio, titulares de derechos reales sobre la parcela, arrendatarios, aparceros, inquilinos, usufructuarios, censatarios, etc. -Bienes afectados: aprovechamiento existente (no tienen porqué coincidir con los catastrados). -Construcciones afectadas: características, estado, croquis acotados y fotografías.

2.3- Anejo de Cartografía y Topografía

	-Los planos de expropiaciones se confeccionarán sobre la base cartográfica realizada ex profeso para la redacción del proyecto. -La cartografía adoptará el Sistema de Referencia Geodésico, el Sistema de Referencia Altimétrico y el Sistema de Referencia de Coordenadas oficiales¹¹ en España. -Su escala¹² debe permitir identificar la posición de las parcelas en el terreno y efectuar mediciones fiables, tanto de la longitud de linderos o distancias como de la superficie de las parcelas (en un rango entre 1:500 y 1:5000).
--	---

	-Se diferenciarán los trabajos cartográficos de la traza de los trabajos topográficos: A) Cartografía: se desarrollarán las diferentes fases necesarias para la elaboración de una cartografía a
--	---

9 Las indicaciones y modelos para la elaboración de los planos se encuentran en el Apéndice IV de la Nota de Servicio 4/2010 sobre el “Estudio de las expropiaciones en los proyectos de trazado de la Dirección General de Carreteras”, de la Subdirección General de Proyectos del Ministerio de Fomento.

Disponible en: https://www.mitma.gob.es/recursos_mfom/0410380.pdf

10 Ver el modelo de fichas individualizadas en el Apéndice VI de la Nota de Servicio 4/2010 sobre el “Estudio de las expropiaciones en los proyectos de trazado de la Dirección General de Carreteras”, de la Subdirección General de Proyectos del Ministerio de Fomento. Disponible en: https://www.mitma.gob.es/recursos_mfom/0410380.pdf

Según la Nota de Servicio 1/2019 sobre “Instrucciones para la redacción de los proyectos supervisados por la Subdirección General de Conservación”, Anejo 25. Expropiaciones e indemnizaciones. la realización de fichas por parcela no es obligatoria, salvo en los casos en los que el Director de Proyecto considere oportuno. Pág. 101.

Disponible en: https://www.mitma.gob.es/recursos_mfom/comodin/recursos/ns_1_2019.pdf

11 Real Decreto 1071/2007, de 27 de julio, por el que se regula el sistema geodésico de referencia oficial en España. Disponible en: https://www.mitma.gob.es/recursos_mfom/pdf/8DA12485-B07B-4686-A382-A96CCFDBB3D1/29909/A3598635989.pdf

12 Consultar el apartado “Escala de los planos y escalas mínimas recomendadas” para los diferentes planos del proyecto, en la Nota de Servicio 8/2014, sobre “Recomendaciones para la Redacción de Proyectos de Trazado de Carreteras”, de la Subdirección General de Estudios y Proyectos del Ministerio de Fomento. Apéndice 4, pág. 71.

Disponible en: https://www.mitma.gob.es/recursos_mfom/notadeservicio82014.pdf

También figura en la Nota de Servicio 9/2014, “Recomendaciones para la Redacción de Proyectos de Construcción de Carreteras”. Apéndice 5, pág. 105. Disponible en: https://www.mitma.gob.es/recursos_mfom/notadeservicio92014.pdf

escala 1:1000, teniendo en cuenta las prescripciones de la Nota de Servicio 2/2010 de la Subdirección de Proyectos, sobre la <i>“Cartografía¹³ a incluir en los proyectos de la Dirección de Carreteras”</i>: ·<u>Vuelo fotogramétrico</u>: se realizará un vuelo digital en color que incluya entre sus características una cámara digital con un GSD de 10 cm, sistema de navegación GPS cinemático con toma de datos espaciales, registro automático de la deriva, velocidad y altura, y registro automático del centro de cada fotograma, sistema de medida inercial (IMU) y plataforma estabilizadora (FMC). ·<u>Redes de la Poligonal Básica</u>: se establecerá una Red básica referida a la Red Geodésica Nacional que servirá para materializar el sistema de coordenadas que se utilizará en el trabajo tanto en planimetría como en altimetría. ·<u>Apoyo de campo</u>: que comprenderá la toma de los datos en campo necesarios para determinar la posición planimétrica y altimétrica de los puntos de apoyo necesarios para la restitución fotogramétrica de las fotografías aéreas verticales obtenidas. Para la obtención de sus coordenadas se partirá de la Red Básica realizada. ·<u>Restitución digital</u>: se realizará a escala 1:1000 empleando restituidores digitales, y contendrá en su exacta posición todos los detalles identificables a partir del vuelo, y con su verdadera forma todos aquellos elementos que, en su definición gráfica a escala 1:1000 sean mayores de 1 mm. Se incluirá la toponimia. ·<u>Revisión de campo</u>: la copia en papel será revisada también en campo, en el lugar objeto de levantamiento fotogramétrico. ·<u>Edición</u>: se procederá a la edición de toda la información generada en el proyecto. ·<u>Ortofoto</u>: se realizará un montaje del trazado a escala 1:5000 sobre las ortofotografías del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea (PNOA) y, posteriormente, una vez realizada la cartografía a escala 1:1000 se realizará una ortofotografía digital de toda la zona incluida en la restitución fotogramétrica con una resolución de 10 cm. ·<u>Preparación de la documentación a entregar</u>: se prepararán las copias en formato papel y digital que se requieran. Podrán utilizarse otras técnicas para la modelización del terreno y la generación de datos cartográficos y mediciones: ·Tecnología LIDAR¹⁴ (Light Detection and Ranging), resultado de la integración del GPS con unidades de medición inercial y sensores láser, que utiliza dispositivos aéreos no tripulados (drones) y permite obtener datos de altitud con los que definir la superficie del terreno y generar modelos digitales del mismo (MDT). ·Sistemas de toma de datos en movimiento desde vehículos terrestres dotados de sensores, que permiten obtener, circulando por los viales existentes a velocidad moderada, una amplia nube de puntos georreferenciados con los que elaborar mapas. B) Topografía: a partir de los vértices de la Red Básica, se establecerán las redes de bases de replanteo. Las fases de trabajo se estructurarán tal como sigue: ·<u>Establecimiento de la Red de Bases de Replanteo</u>: a partir de los vértices de la Red Básica, se establecerán redes de bases de replanteo del proyecto de trazado. Desde ellas también se realizarán trabajos topográficos complementarios y de comprobación, para garantizar el control geométrico de la planimetría y altimetría del replanteo y de la construcción. ·<u>Replanteo del eje y obtención del perfil longitudinal</u>: desde la Red de bases de replanteo debidamente

13 Nota de Servicio 2/2010 de la Subdirección de Proyectos del Ministerio de Fomento, sobre la *“Cartografía a incluir en los proyectos de la Dirección de Carreteras”*. Disponible en: https://www.mitma.gob.es/recursos_mfom/0410350.pdf

14 La nota de servicio valora que “el levantamiento realizado con esta técnica presenta ciertas ventajas sobre la captura con métodos convencionales (fotografía aérea), al requerir menor control geodésico en tierra y ofrecer una alta densidad y precisión de datos, incluso de noche, con climatología adversa o sobre volando terrenos con elevada vegetación”.

	niveladas, se realizará el replanteo y estaquillado del eje cada 20 m y obtención del perfil longitudinal. ·<u>Obtención de perfiles transversales</u>: en cada punto replanteado, con la longitud necesaria en función de la zona de ocupación. ·<u>Levantamientos topográficos de estructuras, obras de drenaje y servicios afectados</u>: se realizarán levantamientos topográficos de los elementos que, debido a sus exigencias métricas, no sean susceptibles de realizarse por fotogrametría (levantamientos de detalle a escalas 1:200 y 1:500), y/o en las zonas que, por no existir vuelo o por no ser perfectamente visible en el vuelo la zona objeto de interés, requiera un levantamiento topográfico <i>in situ</i> de detalle. ·<u>Otros trabajos de campo y gabinete</u>: tales como levantamientos parciales, revisión de la cartografía que pueda aportar la Administración, etc. El desarrollo de las metodologías anteriores permitirá obtener los correspondientes planos y listados de cálculo y coordenadas que formarán parte del Anejo.
--	--

2.4- Anejo de Replanteo

	El Anejo de replanteo¹⁵ se desarrollará tomando como base el contenido del anejo de Cartografía y Topografía. Se determinarán las bases del replanteo y se redactarán listados para el replanteo de los diferentes ejes del proyecto. Se contemplará el replanteo por diferentes métodos, referidos a puntos equidistantes del eje, separados como máximo 20 m, y puntos singulares del trazado. Los listados para el replanteo incluirán como mínimo la siguiente información: ·Coordenadas, cota y coeficiente de anamorfosis de cada base y situación relativa entre cada par de bases de replanteo. ·Distancias al origen, coordenadas y cota del punto a replantear. ·Distancia y acimut (respecto al vector que une las dos bases) del punto a replantear, con respecto a cada una de ellas. ·También se incluirán listados de replanteo de todas las estructuras del Proyecto, incluyendo: ·Cotas del plano de cimentación. ·Coordenadas de replanteo de las esquinas de las zapatas o encepados de pilas y estribos. ·Coordenadas y cotas de apoyo de vigas. ·Coordenadas para la definición geométrica de elementos curvos. ·Coordenadas de replanteo de las Obras de Drenaje Transversal.
--	---

2.5- Tramitación de proyectos de carreteras

15 Extraído de la Nota de Servicio 8/2014, sobre “Recomendaciones para la Redacción de los proyectos de trazado de carreteras”, de la Subdirección General de Estudios y Proyectos del Ministerio de Fomento. Pág. 31.

Disponible en: https://www.mitma.gob.es/recursos_mfom/notadeservicio82014.pdf

También figura en la Nota de Servicio 9/2014, sobre “Recomendaciones para la Redacción de los proyectos de construcción de carreteras”, de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento. Pág. 38.

Disponible en: https://www.mitma.gob.es/recursos_mfom/notadeservicio92014.pdf

Art. 18 LEF	<i>Proyectos de Trazado</i> -La Orden Circular 22/2007 sobre “<i>Instrucciones complementarias para la tramitación de proyectos</i>”¹⁶, se dictó con el fin de que, antes de que se aprueben los proyectos de carreteras, deban ser sometidos al trámite de información pública sobre la necesidad de ocupación, según el procedimiento regulado en el art. 18 LEF. Para ello, dicha Orden recomienda que se redacten Proyectos de Trazado, y que sean estos los que se sometan a dicho trámite.
Art. 12 Ley 37/2015, de Carreteras	-Aunque este procedimiento puede suponer un incremento en el plazo global del proceso de redacción de los proyectos, también permite adelantar el inicio del expediente expropiatorio, pues la aprobación definitiva del Proyecto de Trazado implicará ya la declaración de utilidad pública y la necesidad de urgente ocupación de los bienes a los fines de expropiación, ocupación temporal e imposición o modificación de servidumbres (art. 12 Ley Carreteras).
Art. 236 LCSP	-Asimismo, es común encontrar dificultades de acceso a los terrenos, tanto para realizar prospecciones durante la fase de redacción de los proyectos, como para el replanteo del proyecto, requisito indispensable para la contratación de las obras. -El inicio de las expropiaciones antes de que finalice el Proyecto de Construcción puede resultar conveniente para superar dichas dificultades, aunque siempre se puede proceder a las ocupaciones temporales, según el correspondiente procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa. -La Ley de Contratos del Sector Público prescribe la realización del replanteo del proyecto, previamente a la tramitación del expediente de contratación (art. 236 Ley Contratos Sector Público).
	La buena práctica en la elaboración de los proyectos exige anticipar el replanteo antes de la aprobación del Proyecto de Construcción, para que pueda comprobarse su ajuste a la realidad del terreno.

Art.19.1 LEF Art. 12 Ley 37/2015, de Carreteras Art.52 LEF	<i>Instrucciones complementarias para la tramitación de proyectos</i> La Dirección General de Carreteras ha dispuesto las siguientes instrucciones complementarias para la tramitación de proyectos: -Las Órdenes de Estudio que se emitan por los órganos competentes de la Dirección General de Carreteras, sobre actuaciones que conlleven la ocupación de terrenos o afecciones a bienes o derechos. Se dictarán para la redacción del Proyecto de Trazado y del Proyecto de Construcción, salvo en casos debidamente justificados en que resulte más oportuno que el proceso de información pública se realice con el Proyecto de Construcción. -El anejo de expropiaciones del Proyecto de Trazado deberá ser adecuado y suficiente para la realización de éstas, sin necesidad de recabar nuevos datos. Deberá establecerse la oportuna coordinación con el equipo encargado de la gestión de las expropiaciones de la obra en cuestión. -Una vez redactado y aprobado provisionalmente el Proyecto de Trazado, se someterá al trámite de información pública previsto en el art. 19.1 LEF, incluyendo la relación individualizada de bienes y derechos afectados. Todo ello sin perjuicio de los trámites de información pública a que eventualmente tuviera que ser sometido el proyecto en aplicación de la vigente Ley de Carreteras (art. 12), o con motivo del procedimiento medioambiental. -Una vez realizada la información pública, aprobado definitivamente el Proyecto de Trazado y ordenada la incoación del expediente de expropiación, se realizarán, conforme al art. 52 LEF, las
---	--

16 Orden Circular 22/2007 sobre “Instrucciones complementarias para la tramitación de proyectos”, de la Secretaría de Estado de Infraestructuras y Planificación del Ministerio de Fomento. Dicha Orden es el documento utilizado como base para el desarrollo de este apartado. Disponible en: <https://www.mitma.gob.es/recursos/mfom/0410100.pdf>

Art.108 LEF y Art.126 RLEF Art.236 LCSP	ocupaciones que sean necesarias para que los terrenos estén disponibles al tiempo en que se formalice el contrato de las obras. -Se aplicará el procedimiento de ocupaciones temporales previsto en los arts. 108 LEF y 126 de su Reglamento, cuando sea necesario acceder a los terrenos en los que hayan de realizarse prospecciones, replanteos o tomas de datos necesarios para la correcta elaboración del proyecto. -En las resoluciones aprobatorias de los Proyectos de Construcción se hará constar expresamente que se ha efectuado un replanteo previo, que debe ser recogido en un anejo a la memoria, y ser constatado el ajuste del mismo a la realidad del terreno, para posteriormente cumplimentar lo previsto en la legislación de contratos (art.236 de la Ley de Contratos del Sector Público).
---	---

3) TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

3.1- Finalidad del trámite

	El trámite de información pública previo al acuerdo de necesidad de ocupación tiene por finalidad que los afectados puedan formular alegaciones y presentar pruebas, para procurar que el acuerdo se adopte con las necesarias garantías de acierto, de manera que se consiga <i>“evitar una arbitraria e improcedente ocupación de bienes y derechos que no sean estrictamente necesarios para cumplir el fin de la expropiación”</i> (STS 13.12.1994).
--	--

3.2- Anuncios en el Boletín Oficial del Estado, Boletín Oficial de la Provincia, diario y tablón municipal

Art. 18.1 LEF Art. 17.1 REF	La relación concreta e individualizada de bienes y derechos cuya ocupación o disposición se ha considerado, debe ser sometida a un período de información pública de quince días (en sede administrativa debe entenderse que estos son hábiles, “siempre que no se exprese otra cosa”, cabiendo la posibilidad de que sean días naturales si una norma con rango de ley o una norma comunitaria así lo prevé). -El trámite de información pública no puede entenderse sustituido por la audiencia pública a la que deben someterse los instrumentos de planeamiento o los proyectos de obras que legitiman la actuación expropiatoria (STS 28.6.1985). -Ausencia del trámite, en el supuesto de que procediera el acuerdo de necesidad de ocupación expreso: La jurisprudencia reitera la nulidad de pleno derecho del procedimiento expropiatorio si se omite el trámite de información pública y audiencia, por ser requisitos esenciales, y conlleva una indemnización económica si el expediente está concluso y la expropiación consumada (SSTS 16.6.1986, 21.2.1986). Sirva de ejemplo la STS 29.10.2002 sobre el proyecto de una carretera: al haberse ejecutado la obra, y desaparecidas las fincas, no fue posible la retroacción del procedimiento. Se adopta según consolidada jurisprudencia la compensación de la ocupación ilegal con un incremento del 25 % en el justiprecio.
Art. 16.2 REF	La relación de bienes y derechos expresará el estado material y jurídico de los bienes y derechos, los nombres de los propietarios o de sus representantes, indicando su residencia y domicilio, y de todos aquellos que sean titulares de algún derecho o interés indemnizable que se viera afectado por la expropiación.

Art. 18.2 LEF Art. 17.2 REF	El anuncio de la iniciación del procedimiento, junto con la relación concreta e individualizada de bienes y derechos afectados o de una referencia al modo de llegar a su público conocimiento, será suscrito por el Jefe de Servicio facultado para llevar a cabo la actuación expropiatoria. Tanto el anuncio como la relación: -Deberán publicarse en el BOE, BOP y uno de los diarios de mayor circulación de la provincia o provincias. -Deberán ser remitidos también al ayto/s en cuyo término radique el objeto de la expropiación, con instrucciones concretas de que sean expuestos en el tablón de anuncios. En el expediente de la expropiación deberá quedar constancia de las publicaciones y exposición en el tablón de anuncios del ayuntamiento (mediante los correspondientes ejemplares del BOE, BOP y diarios en los que haya aparecido de manera total o sucesiva el anuncio, y por certificado expedido por el secretario municipal, con el visto bueno del alcalde que acredite las fechas de su exposición en el tablón municipal).
Art. 27 RD 181/2008, de 8 de febrero, de ordenación del diario oficial BOE.	La publicación de las leyes, disposiciones, resoluciones, y actos de inserción obligatoria que deban ser incluidos en las secciones I, II y III se efectuará sin contraprestación económica por parte de los órganos que la hayan interesado. La publicación de anuncios está sujeta al pago de la correspondiente tasa¹⁷.

3.3- Recepción, estudio y contestación de alegaciones

Art. 19.1-2 LEF Art. 18 REF	A partir de la última de las fechas de publicación del anuncio de la expropiación en el BOE, BOP y diario, los interesados (afectados o no por la expropiación) pueden formular alegaciones sobre la procedencia de la ocupación o disposición de los bienes y su estado material o legal. Se entenderán las diligencias con el Ministerio Fiscal cuando efectuada la publicación a que se refiere el art. 18 LEF, no comparecieren en el expediente los propietarios o titulares, o estuvieren incapacitados o sin tutor o persona que les represente o fuere la propiedad litigiosa.
Art. 19.1-2 LEF Art. 18 REF	Cualquier persona podrá aportar por escrito los datos oportunos para rectificar posibles errores de la relación publicada, a efectos de subsanación.
Art. 19.1-2 LEF Art. 18 REF	Si el proyecto que sirve de base a la expropiación no comprendiese la descripción material detallada que incluye la relación concreta e individualizada de bienes y derechos afectados, podrá formularse oposición, por razones de fondo o forma, a la necesidad de ocupación.
Art. 19.1 REF	Al finalizar el plazo de alegaciones se abrirá otro de veinte días para cumplir los siguientes trámites: -Examen y calificación de los fundamentos de la oposición a la necesidad de ocupación de los bienes o derechos afectados en la relación publicada. -Rectificación y complemento, una vez corregidos los errores u omisiones, de los datos sobre la titularidad de los bienes y derechos y sus características materiales o legales, presentados en las alegaciones de los particulares. -Incorporación al expediente de certificaciones u otros documentos de comprobación extendidos por registros de la propiedad, de carácter fiscal, etc.
Art. 19.2 REF	Cumplidos los trámites anteriores, se remitirá el expediente a la Abogacía del Estado, para que se emita el preceptivo informe.

¹⁷ De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 25/1998, de 13 de julio, de modificación del régimen legal de las tasas estatales y de reordenación de las prestaciones patrimoniales de carácter público (BOE núm. 167, de 14 de julio de 1998), y en el Real Decreto 1495/2007, de 12 de noviembre, por el que se crea la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado y se aprueba su estatuto (BOE núm. 272, de 13 de noviembre de 2007).

	El informe de la Abogacía del Estado previo a la resolución del acuerdo de necesidad de ocupación no es necesario cuando el proyecto de obras contiene la relación de bienes y derechos, puesto que la necesidad de ocupación se produce <i>ex lege</i> con la aprobación de dicho proyecto.
Art. 20 LEF Art. 19.2 REF	El Gobernador civil (actualmente se refiere al órgano administrativo competente titular de la potestad expropiatoria), previas las comprobaciones oportunas, resolverá en el señalado plazo máximo de veinte días sobre la necesidad de la ocupación. Los bienes y derechos afectados deben describirse con detalle y deben figurar nominalmente los interesados con los que hayan de continuarse los trámites sucesivos del expediente.
Art. 21.1 LEF Art. 20.1 REF	El acuerdo de necesidad de ocupación, que será publicado y notificado individualmente a los afectados, inicia el expediente expropiatorio.
Art. 17.2 LEF	<i>“Más ciertamente la iniciación del expediente expropiatorio se produce, artículo 21 de la LEF, con el acuerdo de ocupación, y este se entiende implícito con la aprobación del proyecto de obras y servicios, artículo 17.2 LEF, cuando contenga la descripción material y detallada de los bienes de necesaria expropiación” (STS 25.5.1985).</i> En la misma sentencia se indica que la aprobación del acuerdo de necesidad de ocupación implica tres fases: primera, relación concreta e individualizada de bienes y derechos; segunda, período de información pública y presentación de alegaciones; y tercera, resolución de la Administración. Esta resolución no es necesaria cuando el acuerdo de necesidad de ocupación está implícito en el proyecto de obras en el que figura la relación de los bienes y derechos, de acuerdo con la excepción recogida en el art. 17.2 de la Ley. En caso de omisión del acuerdo de necesidad de ocupación, la jurisprudencia ha declarado que ello constituye <i>“un vicio radical, absoluto e insubsanable”</i>, que produce la nulidad de toda la actuación administrativa (STS 16.4.1986).
Art. 21.2 LEF Art. 20.2 REF	La publicación de dicho acuerdo tendrá lugar en igual forma a la que se ha establecido para el trámite de información pública.
Art. 21.3 LEF Art. 20.3 REF	Se debe notificar individualmente a cada uno de los afectados, en la parte exclusiva que resulte afectada, de la misma manera que se les debe notificar el anuncio para el levantamiento del acta previa a la ocupación (STS 9.3.1993). Cualquier error u omisión en la notificación del acuerdo de necesidad de ocupación implica la nulidad de lo actuado, <i>“salvo que el particular interesado hubiera utilizado en tiempo y forma los recursos procedentes”</i> (STS 22.1.1996). <i>“La falta de notificación del acuerdo de necesidad de ocupación no determina la nulidad si los interesados tuvieron oportunidad de interponer los recursos conducentes a la defensa de sus bienes” (STS 10.10.1968).</i>
Art. 20.3ª REF	La notificación individual puede hacerse por cualquiera de los procedimientos siguientes: Por entrega directa mediante agente público al interesado o a su representante del traslado de la resolución administrativa; si no fuera hallado, la notificación se hará al familiar, empleado o sirviente mayor de edad que se encontrara en el domicilio del destinatario de la notificación o a un vecino, en presencia, en ambos casos, de otro de sus vecinos.
Art. 20.3 b) REF	Por el servicio de correos en la modalidad denominada de certificado con acuse de recibo.
Art. 40.2 LPAC Art. 20.5 REF	La notificación individual, cualquiera que sea el procedimiento por el que se efectúe, deberá contener el texto íntegro de la resolución a que se refiere y especificar los recursos, que en su caso procedan, contra la misma autoridad u organismo ante el que haya de formularse, y el plazo concedido para su interposición.
Art. 20.4 REF	En los casos de indeterminación o desconocimiento de los titulares o sus domicilios, la notificación habrá de realizarse simultáneamente por: -Edicto en el BOP.

	-Publicación en el tablón de anuncios del Ayuntamiento en cuyo término radiquen los bienes.
Art. 20.6 REF	La omisión o error en la notificación de cualquiera de los requisitos expresados producirá su nulidad, salvo que el particular interesado hubiera utilizado en tiempo y forma los recursos precedentes.

3.4- Recursos

Art. 20.7 REF	Los propietarios afectados por la resolución administrativa del acuerdo de necesidad de ocupación de bienes y derechos , podrán interponer el tipo de recurso que consideren oportuno, aunque no fuera de los que figuren en la notificación o de los que se indican a continuación:
Art. 22 LEF Art. 21.1 REF (Derogación parcial)	Contra el acuerdo de necesidad de ocupación podrá interponerse recurso de alzada¹⁸ ante el titular del Departamento al que competa la obra, fin o servicio determinante de la expropiación, con las siguientes consideraciones: -Recurrentes: serían los interesados en el respectivo procedimiento expropiatorio y cuantos hubiesen comparecido en el trámite anterior de información pública. -Plazo para interponer el recurso: un mes (a partir de la fecha de notificación del acuerdo). -Efectos: la interposición del recurso de alzada producirá la suspensión del procedimiento expropiatorio en tanto no se notifique la resolución al mismo, que en todo caso habrá de ser expresa. No obstante, <i>“La impugnación del acuerdo de necesidad de ocupación no suspende la tramitación de la pieza para fijación del justiprecio, sin perjuicio de las consecuencias que en aquella puede producir la resolución final que recaiga” (STS 6.10.1983).</i>
Arts. 22.3 y 126.1 LEF (derogación tácita de parte de estos artículos por la CE)	-Resolución: deberá recaer en el plazo de tres meses (a contar desde la recepción de la documentación completa). Transcurrido este plazo sin que se dicte resolución se entiende desestimado el recurso por silencio administrativo negativo. -Impugnación: tras la aprobación de la Constitución Española, la jurisprudencia admite plenamente la posibilidad de plantear recurso contencioso-administrativo contra la resolución del recurso de alzada interpuesto contra el acuerdo de necesidad de ocupación (STS 26.5.86), por no considerarlo un acto de trámite (tiene naturaleza de acto decisorio) y <i>“por su significada transcendencia y autonomía están sujetos a revisión jurisdiccional como acto separado y sin limitación de motivos de impugnación”</i> (STS 8.2.1993), estableciéndose la inaplicación de los arts. 22.3 y 126.1 de la LEF (SSTS 6.6 y 28.11.1984), al estar derogados tácitamente por los arts. 24 y 106.1 de la Constitución Española¹⁹.
Art. 21.6 REF	El procedimiento expropiatorio referido a los bienes y derechos cuyos titulares no hubieran interpuesto

18 La Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (BOE núm. 236, de 2 de octubre de 2015), regula el **recurso de alzada** y modifica los plazos establecidos en la Ley de Expropiación Forzosa. En la actualidad son **de un mes para interponer el recurso y de tres meses para dictar y notificar la resolución**. También deroga el párrafo donde se indica que **no cabe formular recurso contencioso-administrativo** contra la resolución del recurso de alzada, dado que dicha limitación es contraria al art. 24.1 de la CE, que garantiza el derecho a la tutela judicial efectiva, permitiendo además el art. 106.1, el control jurisdiccional amplio de la actividad administrativa. Disponible en: <https://www.iberley.es/temas/recursos-contra-acuerdo-necesidad-ocupacion-65893>

19 La Ley de Expropiación Forzosa de 1954 no permitía la reclamación en sus: **Art. 22.3:** *“(…) contra la orden ministerial resolutoria del recurso no cabrá reclamar en la vía contenciosos-administrativa”*. **Art. 126.1:** *“Contra la resolución administrativa que ponga fin al expediente de expropiación o a cualquiera de las piezas separadas, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo, con excepción del caso previsto en el número tercero del artículo veintidós”*. Estos preceptos quedan derogados por los siguientes arts. de la CE: **Art. 24:** *“1. Todas las personas tienen derecho a obtener la tutela efectiva de los jueces y tribunales en el ejercicio de sus derechos e intereses legítimos, sin que, en ningún caso, pueda producirse indefensión. 2. Asimismo, todos tienen derecho al Juez ordinario predeterminado por la ley, a la defensa y a la asistencia de letrado, a ser informados de la acusación formulada contra ellos, a un proceso público sin dilaciones indebidas y con todas las garantías, a utilizar los medios de prueba pertinentes para su defensa, a no declarar contra sí mismos, a no confesarse culpables y a la presunción de inocencia. La ley regulará los casos en que, por razón de parentesco o de secreto profesional, no se estará obligado a declarar sobre hechos presuntamente delictivos”*. **Art. 106.1:** *“Los Tribunales controlan la potestad reglamentaria y la legalidad de la actuación administrativa, así como el sometimiento de ésta a los fines que la justifican”*.

	el recurso de alzada contra el acuerdo de necesidad de ocupación, continuará su tramitación sin afectarles los recursos interpuestos por los otros.
	También es posible la tramitación telemática con certificado electrónico en las plataformas habilitadas por las Administraciones Públicas ²⁰ .

20 Sirva como ejemplo el trámite telemático de la GVA , en el apartado de “Procedimientos: Declaración de urgente ocupación de los bienes y derechos afectados por expedientes de expropiación forzosa de las corporaciones locales”.
Disponible en: https://www.gva.es/es/inicio/procedimientos?id_proc=67

CAPÍTULO 2: JUSTIPRECIO

1) INTRODUCCIÓN

	Cumplidos los requisitos previos de la declaración de utilidad pública o interés social del fin a que se destina la expropiación, junto con el acuerdo de necesidad de ocupación (relación concreta de bienes y derechos afectados por la actuación), se alcanza la fase de determinación del justiprecio de los mismos. La determinación del justiprecio de bienes o derechos puede alcanzarse por acuerdo entre la Administración expropiante y el expropiado (mutuo acuerdo o convenio expropiatorio), o bien de forma contradictoria en la pieza separada de justiprecio. Este carácter contradictorio implica un procedimiento que tiene por objeto conseguir la aveniencia entre las partes para la fijación del precio: <i>La Administración requerirá entonces al expropiado que presente su hoja de aprecio particular (plazo veinte días), y si la acepta se entiende determinado definitivamente el justiprecio. Si la rechaza, la Administración formulará su propia hoja de aprecio que deberá ser aceptada o rechazada por el interesado en un plazo de diez días, de modo que si este la acepta, se entiende determinado finalmente el justiprecio. En caso contrario, se dará traslado del expediente al Jurado Provincial de Expropiación Forzosa (expropiaciones estatales) o al órgano autonómico equivalente (expropiaciones autonómicas o locales) para que se fije el justiprecio.</i>
--	---

2) CONCEPTO DE JUSTIPRECIO

	El Tribunal Constitucional establece que <i>“la indemnización debe corresponder con el valor económico del bien o derecho expropiado, siendo por ello preciso que entre este y la cuantía de la indemnización exista un proporcional equilibrio para cuya obtención el legislador pueda fijar distintas modalidades de valoración”</i> (STC 19.12.1986). Numerosas sentencias recogen la referida doctrina jurisprudencial del Tribunal Constitucional, y afirman que el justiprecio debe corresponderse con el <i>“razonable equilibrio entre el daño expropiatorio y su reparación”</i> (STS 2.2.1993). La compensación también debe alcanzar a todos los perjuicios ocasionados al expropiado, conforme al principio de indemnidad patrimonial: <i>“En dichos conceptos se incluye no solo la estricta estimación del objeto expropiado, sino además todas las consecuencias dañosas que la expropiación ocasione, siendo manifiesta la necesidad de indemnizar todo perjuicio sufrido por los expropiados en los derechos, pues la indemnización debe alcanzar a los perjuicios ocasionados en la parte de finca no expropiada”</i>.
--	--

3) DETERMINACIÓN DEL JUSTIPRECIO

3.1- Por mutuo acuerdo inicial entre beneficiario y expropiado

Art. 24 LEF	<i>Adquisición por mutuo acuerdo</i> La Administración y el expropiado podrán convenir la adquisición de los bienes o derechos afectados por la expropiación, libremente y por mutuo acuerdo, en cuyo caso, una vez convenidos los términos de la adquisición amistosa se dará por concluido el expediente iniciado, <i>“quedando sin efecto, en su caso, las actuaciones que se hubieran verificado, relativas a la determinación del justo precio”</i> (STS
-------------	--

	13.7.1987). Por tanto, una vez firmado el mutuo acuerdo, no es posible reabrir la pieza separada de justiprecio, ya que el procedimiento ha concluido. <i>“El acuerdo ha de ser explícito”</i> (STS 30.6.1984). <i>“El convenio expropiatorio es un acto administrativo especial que pone fin al expediente correspondiente y mantiene su vigencia mientras no se obtenga la anulación o la resolución por cualquiera de los medios legales procedentes”</i> (STS 19.5.1986). <i>“No cabe someter a revisión el precio convenido entre la Administración y quien aparece como titular de los bienes, sin la previa anulación de tal convenio”</i> (STS 22.1.1985)
Art. 27 REF Art. 24 LEF	<i>Caso de desacuerdo</i> Si en el plazo de quince días no se alcanzase ningún acuerdo, se seguirá el procedimiento con la apertura de la pieza separada de justiprecio, sin perjuicio de que <i>“en cualquier estado posterior de la tramitación pueda formularse también este mutuo acuerdo”</i>. La posibilidad de llegar a un acuerdo puede darse hasta el momento en que dicta resolución el Jurado Provincial de expropiación (STS 13.7.1987).
Art. 25 REF	<i>Trámites para el control del gasto</i> El acuerdo de adquisición alcanzado por funcionario técnico de la Administración con el expropiado necesita de <i>“un procedimiento posterior de perfección a cuyo cumplimiento queda condicionada su eficacia”</i> (STS 24.4.1997). Una vez reconocida formalmente la necesidad de ocupación, el procedimiento para la adquisición por mutuo acuerdo con cargo a fondos públicos, se ajustará al siguiente procedimiento, cuyos trámites contienen medidas de control económico del gasto: -Propuesta de la Jefatura del Servicio encargado de la expropiación, en la que se concrete el acuerdo al que se ha llegado con el propietario, con remisión de los antecedentes y características que permitan apreciar el valor del bien objeto de la expropiación. -Informe de los servicios técnicos correspondientes en relación con el valor del bien objeto de expropiación. -Fiscalización del gasto por Intervención. -Acuerdo del Ministro, o en su caso, del órgano competente de la Corporación Local o Entidad respectiva.
Art. 49 LEF Art. 26 REF	<i>Partida alzada</i> El acuerdo de adquisición se entenderá como “partida alzada por todos los conceptos” y el pago del precio estará exento de toda clase de gastos, de impuestos y gravámenes o arbitrios del Estado, Provincia o Municipio, incluso el de pagos del Estado.
Art. 47 LEF	El mutuo acuerdo es una partida alzada que comprende todas las posibles indemnizaciones por los perjuicios ocasionados como consecuencia de la actuación expropiatoria, y comprende también el premio de afección, <i>“precisamente porque el tanto de afección forma parte e integra uno de los contenidos del justiprecio, objeto del negocio jurídico antes citado que recae sobre dicho concepto”</i> (STS 1.10.1991).
Art. 57 LEF Art. 48 LEF	<i>“El justiprecio efectuado en mutuo acuerdo determina que no se pueden solicitar indemnizaciones por otros conceptos sobre el mismo bien expropiado”</i> (STS 12.2.1985). Esto incluye que no pueden solicitarse intereses por la demora en el pago, al entenderse incluidos en el concepto de partida alzada, excepto si las partes hubiesen estipulado expresamente su liquidación en el propio convenio expropiatorio (STS 28.9.2004). En tal caso, según lo acordado en el art. 57 LEF, devengarán el interés legal cuando hayan transcurrido seis meses desde la firma del convenio y la Administración expropiante o la beneficiaria no hubiesen pagado lo convenido.

3.2- Mediante la tramitación de un expediente ordinario para la fijación del justiprecio

A) Iniciación del expediente de justiprecio

Art. 28 REF	<i>Fecha de inicio del expediente según la Norma</i> El Reglamento de Expropiación Forzosa señala que el expediente de justiprecio se entenderá iniciado a todos los efectos legales, el día siguiente a aquel en que haya adquirido firmeza el acuerdo declaratorio de la necesidad de ocupación.
Art. 36 LEF	Por el contrario, la Ley de Expropiación Forzosa establece que “<i>las tasaciones se efectuarán con arreglo al valor que tengan los bienes y derechos expropiables al tiempo de iniciarse el expediente de justiprecio</i>”, y no al momento de la aprobación del proyecto que da lugar a la expropiación.
Art.34.2.b TRLSRU	Por otra parte, en el art. 34.2.b) del RDL 7/2015, se indica que “<i>Las valoraciones se entienden referidas: (...) b) cuando se trate de expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado</i>”.
Art. 52.7 LEF	Asimismo, en el caso de vía de urgencia, si este fuera el caso, el art. 52.7 LEF dice “<i>(...) efectuada la ocupación de las fincas se tramitará el expediente de expropiación en sus fases de justiprecio y pago</i>”. Por tanto, efectuada la ocupación, se tomará como fecha de inicio del expediente de justiprecio el día posterior a la firma del Acta de Ocupación (en ella se solicita a la propiedad la Hoja de Aprecio de los bienes y derechos afectados).
	<i>Fecha de inicio del expediente según la Jurisprudencia</i> La Jurisprudencia ha resuelto esta controversia²¹ sobre la fecha de la valoración, según los pormenores del expediente de justiprecio, y podrá ser: a) La fecha de recepción de la comunicación del inicio de las negociaciones para alcanzar un mutuo acuerdo. b) La fecha de recepción del requerimiento para que el afectado formule la hoja de aprecio. c) El día siguiente al de la firma del acta de ocupación, es decir, aquella en la que se debería haber iniciado el expediente de justiprecio. d) En cualquier caso, la fecha real en la que se produce la ocupación.

B) Tramitación

Art. 26 LEF	<i>Expediente expropiatorio</i> La fijación del justo precio se tramitará como pieza separada, abriéndose un expediente para cada uno de los propietarios de bienes expropiables. La pieza separada se encabezará con una “<i>exacta descripción del bien concreto que haya de expropiarse</i>”. El expediente expropiatorio será único en caso de una comunidad de titulares o si los bienes constituyen una unidad económica. En la práctica, el expediente expropiatorio se identifica normalmente con la parcela catastral, ya que el parcelario de la expropiación suele obtenerse a partir de la cartografía catastral²².

21 Sobre la controversia generada por los art. 36 LEF y 28 REF: La Jurisprudencia ha dado resuelta prevalencia al art. 36 LEF, el cual señala que **todos los documentos** en juego -tasación de la Administración, valoración del expropiado, precio fijado por el Jurado- **deben referirse al momento inicial del expediente de justiprecio**, frente a la redacción del art. 28 REF en cuanto establece que dicho expediente se entenderá iniciado el día siguiente a aquel en que haya adquirido firmeza el acuerdo declaratorio de la necesidad de ocupación (SSTS 21.4.1982; 13 y 19.11.1984; y 22.11.1986).

22 Si existen **errores en la titularidad o delimitación gráfica de los bienes en la cartografía catastral** podrán ser corregidos a partir de las oportunas alegaciones.

Art. 27 LEF	<i>Unidad económica</i> Se entenderá que existe unidad económica cuando varias fincas rústicas o urbanas sean susceptibles de inscripción registral bajo un mismo número, conforme a la legislación hipotecaria, art. 8 de la Ley Hipotecaria²³ y art. 44 del Reglamento Hipotecario²⁴; respecto a los bienes muebles, cuando exista universalidad de hecho o de derecho. Según la jurisprudencia, para que el expropiado tenga derecho a la tramitación de un único expediente, esto es, una sola pieza de justiprecio y no una pluralidad, debe probar o acreditar el carácter de unidad económica, conforme a la legislación hipotecaria. Así queda recogido en la STS 6.7.1992, cuando dice que resulta <i>“necesario para justificar esta pretensión poniendo de relieve que las fincas se hallan inscritas en el Registro de la Propiedad o son susceptibles de serlo, como tal unidad de explotación”</i>. En el caso de una pluralidad de fincas, la jurisprudencia reconoce que <i>“cuando las fincas están prácticamente unidas y pertenecen a una misma persona, se actúa correctamente al tramitar un solo expediente por considerar que se trata de una misma unidad económica”</i> (STS 26.10.1967).
Art. 29.1 REF	<i>Contenido del expediente</i> El expediente se iniciará con un extracto de las actuaciones practicadas para la fijación por mutuo acuerdo del precio de adquisición, así como del resultado del mismo.
Art. 29.2 REF	A continuación figurará la descripción exacta del bien que haya de expropiarse, que deberá ser idéntica a la contenida en el acuerdo de necesidad de ocupación. <i>“(…) la falta de la exacta descripción del bien expropiado en la pieza de justiprecio exigida en el primer precepto citado (art. 26 LEF) y la ausencia del extracto de las actuaciones que debe preceder a la fijación por mutuo acuerdo del precio de adquisición previsto en el segundo (art. 29 REF), afectan al expropiado solo en la medida en que le prive de información, pues la razón de ser de esta exigencia se halla en función de la conveniencia de dotar la pieza separada de justiprecio de la necesaria autonomía, de modo que si el afectado conoce cuál es el bien expropiado y las actuaciones in extenso desde la primera fase del tracto expropiatorio, no puede alegarse indefensión y en consecuencia no concurre el condicionamiento legal exigido en el art. 48.2 de la Ley de Procedimiento Administrativo, para que el acto sea anulable”</i> (STS 30.4.1985).
	<i>Caso de discrepancias sobre la superficie</i> En cuanto a la descripción exacta del bien, en caso de discrepancias en las superficies consideradas por la Administración expropiante y el expropiado, prevalecerá la medición real (obtenida por levantamiento topográfico) frente a la que recogen las escrituras públicas o la inscripción registral: <i>“La fe pública registral no se extiende al elemento de hecho que es la extensión superficial de la finca registrada y sus datos descriptivos”</i> (STS 17.11.1993). <i>“En orden al tema relativo a la superficie afectada por la obra pública, (...) hemos de insistir que devienen inoperantes, a los efectos pretendidos, pues, por un lado, el Registro de la Propiedad no acredita ciertamente la superficie de las fincas inscritas”</i> (STS 17.5.1995).

23 Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria (BOE núm. 58, de 27 de febrero de 1946). **Artículo 8 LH:** *“Cada finca tendrá desde que se inscriba por primera vez un número diferente y correlativo. Las inscripciones que se refieran a una misma finca tendrán otra numeración correlativa y especial. Se inscribirán como una sola finca bajo un mismo número: (...) Segundo.—Toda explotación agrícola, con o sin casa de labor, que forme una unidad orgánica, aunque esté constituida por predios no colindantes, y las explotaciones industriales que formen un cuerpo de bienes unidos o dependientes entre sí”*.
Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1946-2453>.

24 Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario (BOE núm. 106, de 16 de abril de 1947). **Artículo 44 RH:** *“Se inscribirán bajo un sólo número, si los interesados lo solicitaren, considerándose como una sola finca con arreglo al artículo 8 de la Ley y para los efectos que el mismo expresa, siempre que pertenezca a un solo dueño o a varios pro indiviso: Tercero.— Las explotaciones agrícolas, aunque no tengan casa de labor y estén constituidas por predios no colindantes, siempre que formen una unidad orgánica, con nombre propio, que sirva para diferenciarlas y una organización económica que no sea la puramente individual, así como las explotaciones familiares agrarias”*.
Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1947-3843>

Art. 34 LEF	Si existiesen discrepancias respecto de la superficie expropiada u otros posibles elementos de hecho que figurasen en el acta previa a la ocupación, dichos errores podrían ser rectificados, pero resulta imprescindible la aportación de prueba por el expropiado: “(...) <i>las medidas superficiales que constan en el acta previa de ocupación tienen a su favor una presunción iuris tantum de certeza, que solo permite rectificarlas cuando se prueba claramente que la extensión del terreno que ha sido objeto de la expropiación es real y efectivamente distinta de la que figura en aquellos documentos</i>” (STS 9.3.1995). La competencia para fijar la superficie objeto de valoración es del Jurado de Expropiación, a partir de la documentación obrante en el expediente o incluso recurriendo a la inspección personal en caso de dudas, previsto esto último en el art. 34 LEF. <u>El valor del justiprecio que resuelva no puede ser expresado en precio por hectárea, ni remitir a las partes para que procedan a una medición conjunta</u> (STS 18.11.1980). En todos estos casos, para conseguir la rectificación de posibles errores en la superficie expropiada que conste del acta previa a la ocupación, resulta relevante para el expropiado la aportación de un plano topográfico (con informe de metodología empleada) junto con la hoja de aprecio.
Art. 29 LEF Art. 31 REF	<i>Hoja de aprecio</i> En cada uno de los expedientes así formados, la Administración requerirá a los propietarios para que en el plazo de veinte días (hábiles), a contar desde el siguiente al de la notificación (propuesta de adquisición de la Administración), presenten su hoja de aprecio. Estos podrán hacer las alegaciones que estimen pertinentes. La valoración habrá de ser forzosamente motivada y podrá estar avalada por un perito, que deberá tener título expedido por el Estado y haber ejercido ya su profesión por espacio de un año.
	<i>Sobre las hojas de aprecio</i> -Carácter vinculante: La hoja de aprecio formulada por persona de quien no se acredita que actúe en representación del expropiado no vincula (STS 9.5.1980). Según reiterada doctrina jurisprudencial, las hojas de aprecio son declaraciones de voluntad que vinculan a las partes en base a la teoría de los actos propios, puesto que el art. 34 LEF establece que el justiprecio debe fijarse a la vista de las hojas de aprecio formuladas por el propietario y la Administración, sin que en ningún momento posterior puedan incluirse otros conceptos indemnizables (STS 4.2.1985) y sin posibilidad de sobrepasar el valor cifrado en la misma aunque la prueba demuestre que el precio es más alto (STS 6.6.1979): <i>“El principio de congruencia con los actos propios impide a los Jurados de Expropiación o a los Tribunales revisar los actos de la parte señalando justiprecios o indemnizaciones superiores a los solicitados en las respectivas hojas de aprecio, ya que integran éstas la manifestación de voluntad del expropiante y expropiado y trazan unos límites de la cantidad que pueden reclamar ante el Jurado y, al impugnar sus acuerdos, postular en vía contencioso administrativa”</i> (SSTS 11.11.2009 (recurso 4377/2006), 28.11.2005 y 18.1.2007). <i>“Deben quedar fuera de debate las consecuencias negativas referidas a la depreciación que sufren los terrenos no expropiados de la finca propiedad del actor, como resultado de la propia expropiación, al no figurar este concepto en la hoja de aprecio en su día formulada”</i> (STS 16.4.1991). El carácter vinculante deriva de las hojas de aprecio presentadas por las partes, conforme al art.34 LEF, pero no resulta vinculante la oferta formulada por la Administración al expropiado con objeto de alcanzar un mutuo acuerdo sobre el justo precio (STS 2.3.2009). Al órgano jurisdiccional no le es posible suplir la vinculación de la hoja de aprecio formulada en su día por los propietarios, ampliándola cuantitativa o cualitativamente (STS 15.3.1989).

	-Motivación y nivel de detalle: La valoración que conste en la hoja de aprecio ha de ser forzosamente motivada (art. 29.2 LEF), aunque la jurisprudencia reconoce que tienen carácter parcial, carente de la necesaria objetividad, con objeto de proteger los intereses económicos de quien la formula (STS 2.6.1992). Asimismo, la doctrina jurisprudencial viene defendiendo que no es necesario que la Administración presente una motivación detallada de los criterios empleados en la valoración, sino que considera suficiente que esté mínimamente argumentada, tal que permita conocer la posición de la Administración al respecto (STS 5.6.1997). -Ausencia de hoja de aprecio: -Si la Administración no formula su hoja de aprecio: Si la Administración remite el expediente al Jurado sin formular su propia hoja de aprecio, se entiende que hay un rechazo tácito de la hoja de aprecio del expropiado (STS 30.1.2001). -Si el expropiado no formula su hoja de aprecio: No significa la aceptación de la valoración formulada por la Administración. La no formulación de la hoja de aprecio por una de las partes no implica la aceptación de las pretensiones contenidas en la hoja de aprecio del contrario (STS 21.12.1994). Tampoco implica la falta de competencia del Jurado para dictar resolución sobre el justo precio <i>“con los datos existentes, cuando estime que hay los suficientes en el expediente”</i> (STS 28.2.1986), ni que la resolución deba quedar sujeta a las pretensiones de la parte que haya formulado la hoja de aprecio (STS 13.6.1996). La ausencia de la hoja de aprecio no implica tampoco la nulidad de actuaciones, tal como ocurre si se omite la oportunidad de que una de las partes pueda formular su hoja (STS 9.5.1997). En caso de ausencia de hoja de aprecio de algún bien afectado por la expropiación, pero que sí consta acreditado en el acta previa a la ocupación, ello no impide que el Jurado realice su tasación, mientras no exceda el justiprecio solicitado por el expropiado (STS 31.1.1990). -Errores u omisiones: Sobre el carácter vinculante de las hojas de aprecio en caso de error, las STS 20.6.2012 (Recurso nº 3458/2009) y 6.2.2004 (Recurso 101/2003), matizan dicho carácter cuando haya existido una ocultación de los elementos objeto de la expropiación: <i>“(…) tal vinculación no puede tener un carácter absoluto en base a la necesidad de que los elementos que han de ser objeto de justiprecio no sean ocultados, sustrayéndolos de esta forma a la comprobación de su existencia, a la posibilidad de alcanzar un mutuo acuerdo y a la fijación del justiprecio que luego puede realizar el Jurado”.</i> Si el expropiado no hubiese incluido en su hoja de aprecio algunos bienes afectados por la actuación, pero que sí consten acreditados en el acta previa a la ocupación, ello no impediría al Jurado realizar su tasación, mientras no exceda el justiprecio de lo solicitado por el expropiado (STS 31.1.1990). En este sentido, aunque ciertos bienes afectados no figurasen en la hoja de aprecio del expropiado, la jurisprudencia reconoce su existencia si esta quedara manifiesta a partir del propio expediente expropiatorio, por estar incluidos y tasados en la hoja de aprecio de la Administración (STS 5.3.1993). Si la hoja de aprecio de la Administración estuviese incompleta, no tiene efectos invalidantes mientras no genere indefensión al expropiado (STS 5.6.1997).
Art. 30 REF	<i>Traslado de la fecha de inicio del expediente de justiprecio</i> Junto con el requerimiento de la hoja de aprecio al expropiado, la Administración deberá darle traslado de la fecha legal de iniciación del expediente de justiprecio. Los propietarios podrán, al presentar su hoja de aprecio, discutir la procedencia de tal fecha, razonando, en su caso, la fijación de otra.

<i>Cruce de hojas de aprecio</i>	
Art. 30.1 LEF	La Administración expropiante habrá de aceptar o rechazar la valoración de los propietarios en un plazo de veinte días .
Art. 30.2 LEF	Si la aceptase , se entenderá determinado definitivamente el justo precio y la Administración procederá al pago del mismo. El pago es requisito previo a la ocupación o disposición.
Art. 31 LEF	Si la Administración rechaza la valoración, extenderá hoja de aprecio fundada (detallada) del valor del objeto de la expropiación, que se notificará al propietario, el cual deberá aceptarla o rechazarla en un plazo de diez días . El propietario tendrá derecho a hacer las alegaciones que estime pertinentes y a aportar pruebas que las justifiquen.
<i>Traslado del expediente al Jurado Provincial de Expropiación</i>	
Art. 31 LEF	Si el propietario rechaza el precio ofrecido por la Administración, el expediente de justiprecio pasará al Jurado Provincial de Expropiación u órgano autonómico equivalente.

3.3- Por mutuo acuerdo posterior a la iniciación de la tramitación del expediente ordinario

Art. 27.2 REF	La fijación del precio por mutuo acuerdo puede realizarse en cualquier momento del expediente hasta que el Jurado de Expropiación resuelva sobre el justo precio. Una vez alcanzado el mutuo acuerdo, quedarán sin efecto las actuaciones previas relativas a la determinación del precio.
---------------	---

4) JURADO PROVINCIAL DE EXPROPIACIÓN

	En casi todas las Comunidades Autónomas, la fijación del justiprecio en el caso de expropiaciones locales y autonómicas recae en órganos administrativos equivalentes a los Jurados Provinciales de Expropiación Forzosa , regulados en sus correspondientes leyes urbanísticas.
	<i>Naturaleza jurídica</i> Si bien en la Exposición de Motivos de la LEF se indica que las funciones de los Jurados de Expropiación son tanto periciales como judiciales, la Jurisprudencia ha puesto de manifiesto que la naturaleza jurídica de los Jurados de Expropiación, que son órganos colegiados²⁵, es administrativa, encuadrados en la Administración estatal, y que no se trata pues de órganos jurisdiccionales encuadrados en la Administración local o institucional (SSTS 5.10.1979 y 10.2.1989). Su función es tasadora y “<i>en ningún caso alcanza ni se extiende a la interpretación y definición del Derecho</i>” (STS 26.5.1986). Sus resoluciones ultiman la vía administrativa, pero pueden ser objeto de recurso contencioso-administrativo ante los Tribunales de Justicia. La defensa de sus decisiones compete al Cuerpo de abogados del Estado (STS 19.5.1992).
Art. 32 LEF ²⁶	<i>Constitución</i> El Jurado Provincial de Expropiación se constituirá en cada capital de Provincia (dependen de la Subdelegación del Gobierno), y estará compuesto por un presidente, que deberá ser designado por la Audiencia correspondiente, y por cuatro vocales: a) Un abogado del Estado de la respectiva Delegación de Hacienda.

25 “**Órgano colegiado**: Órgano compuesto por una pluralidad de personas que para adoptar acuerdos válidos es preciso que se ajuste a las normas generales de funcionamiento de este tipo de órganos establecidas en la ley”. Diccionario panhispánico del español jurídico-Real Academia Española. Disponible en: <https://dpej.rae.es/>

26 Se modifica el apartado 1.b) y se añade el 1.e) por la disposición final 2.1 y 2 de la Ley 17/2012, de 27 de diciembre de Presupuestos Generales del Estado para el año 2013. Disponible en: Se modifica el apartado 1.c) por el art. único del Real Decreto 3112/1978, de 7 diciembre. [Ref. BOE-A-1979-476](#).

	b) Dos funcionarios técnicos, designados por la Delegación de Hacienda de la Provincia, que serán nombrados según la naturaleza de los bienes a expropiar. c) Un representante de la Cámara Agraria Provincial, cuando la expropiación se refiera a propiedad rústica y en los demás casos, por un representante de la Cámara de la Propiedad Urbana; Cámara de Comercio, Industria y Navegación, Colegio profesional u Organización empresarial, según la índole de los bienes o derechos objeto de la expropiación. d) Un Notario de libre designación por el Decano del Colegio Notarial correspondiente. e) El Interventor territorial de la provincia o persona que legalmente le sustituya. En los casos de las ciudades de Ceuta y Melilla, se constituirán Jurados de composición análoga, presididos por el Juez de Primera Instancia de cada una de dichas plazas.
Art. 32.1 b) LEF	<i>Defectos en la composición del Jurado</i> Según el art. 32.1 b) LEF, los funcionarios técnicos serán <i>“nombrados según la naturaleza de los bienes a expropiar”</i>. La jurisprudencia venía considerando que <i>“las disposiciones contenidas en la Ley de Expropiación Forzosa sobre la composición del Jurado son de carácter imperativo, y su infracción constituye causa de nulidad de pleno derecho (...)”</i> (STS 2.2.1990). La regla general que ha venido aplicándose es que la naturaleza del bien que va a tasarse determina la competencia del vocal técnico: <i>“Los peritos han de contar con la titulación oficial requerida para la materia objeto del dictamen. (...) los dictámenes periciales han de ser rendidos por profesionales con el diploma adecuado a la naturaleza de los bienes y derechos objeto de valoración”</i> (STS 28.3.2012). Sin embargo, la STS 20.3.1997 matiza que <i>“en los supuestos de defectuosa constitución del Jurado de Expropiación solo procede declarar la nulidad de lo actuado desde el momento de la designación del vocal técnico del jurado con reposición de actuaciones cuando la vulneración de las normas trasciende al fondo”</i>. Finalmente, la importante STS 30.1.1998 (Recurso de casación 5405/1993) rompe con la línea jurisdiccional anterior que consideraba que la incorrecta composición del jurado era causa de nulidad, sino que lo es de anulabilidad, y siempre que se acredite que haya supuesto indefensión: <i>“(...) y por tanto, el motivo ha de ser desestimado, máxime cuando a lo que ha de estarse en supuestos como el que nos ocupa de hipotéticas vulneraciones del artículo 32 en cuestión, ha de ser no a la nulidad por nulidad, sino a la decisión de fondo, de modo que aquella solo debe declararse cuando la incompetencia técnica sea tal que afecte a la decisión de fondo y pueda haber generado indefensión”</i>. En esta nueva orientación jurisdiccional, también la STS 28.11.2012 afirma que: <i>“(...) la incorrecta composición del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa, por carecer sus vocales de la titulación exigible por el artículo 32.1 de la LEF, no constituye una causa de nulidad de pleno derecho, sino un defecto formal determinante de su anulación exclusivamente cuando, conforme con el artículo 63.2 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, impida al acto alcanzar su fin o haya producido indefensión, supuestos ambos que no concurren en este caso, en que tanto en la vía previa como en sede jurisdiccional los propietarios han tenido la oportunidad de alegar lo que a su derecho ha convenido y de utilizar los medios de prueba oportunos para justificar cumplidamente el valor del terreno expropiado”</i>. En el mismo sentido las SSTs 12.2.2009, 18.5.1998, 9.10.1999, 27.5.2000, 8, 17 y 27.3.2001.
Art. 33.1 LEF	<i>Funcionamiento</i> Para que los Jurados de Expropiación puedan <i>“válidamente constituirse y adoptar acuerdos”</i>, será precisa, en primera convocatoria la asistencia de todos sus miembros, y en segunda, la del presidente y dos vocales, uno de los cuales será el mencionado en el apartado a) o en el b) del artículo anterior, y el otro el del apartado c) o el d) del mismo artículo (al respecto, ver la referida STS 28.11.2012). Los Jurados decidirán por mayoría de votos sobre los asuntos objeto de su competencia.
	<i>Función</i>

Art. 34 LEF²⁷	Su función es decidir “<i>ejecutoriamente</i>” sobre el justiprecio, a la vista de las hojas de aprecio formuladas por la Administración y por los expropiados. Su función es, por tanto, tasadora. La Jurisprudencia dice que lo esencial es el carácter contradictorio de las valoraciones, mediante el conocimiento recíproco de las tasaciones contrapuestas que permitan al Jurado, como órgano arbitral, dirimir la controversia respecto al justo precio, con conocimiento acabado de las posiciones valorativas de una y otra parte (STS 23.9.80).
Art. 34 LEF NOTA: DEROGADOS PLAZOS Art. 21 Ley 39/2015 PACAAPP	<i>Plazo para resolver</i> El plazo de que dispone el Jurado para resolver estaba regulado por el art. 34 de la LEF, pero fue modificado por el art. 48 de la Ley 14/2000, de 29 de diciembre, de Medidas fiscales, administrativas y del orden social, que <u>eliminó el plazo previsto de ocho días prorrogables a quince días</u>, sin fijar un nuevo plazo. A falta de norma legal que señalara un plazo especial concreto para dichas resoluciones, fue la STS 23.2.2002 la que dictaminó que sería de aplicación el plazo general de tres meses previsto en el art. 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (obligación de resolver). No obstante, en las normativas autonómicas que regulan sus correspondientes órganos de tasación se establecen distintos plazos. <i>Retraso o inactividad del Jurado para resolver</i> Abundante Jurisprudencia no reconoce la existencia de silencio administrativo respecto al retraso en la obligación del Jurado de dictar resolución sobre el justiprecio en el plazo legalmente establecido a tal efecto (STS 22.2.2012).
Art. 35 LEF Art. 58 LEF	<i>Resoluciones</i> La resolución del Jurado habrá de ser necesariamente motivada, razonándose los criterios de valoración seguidos en relación con lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa. La resolución se notificará a la Administración y al expropiado, ultima la vía gubernativa y contra la misma solo procederá el recurso contencioso-administrativo. La fecha de dicho acuerdo constituirá el término inicial para la caducidad de la valoración establecida en el art. 58 de la LEF. Respecto al nivel de detalle de la resolución del Jurado, la Jurisprudencia reitera que “<i>basta que su argumentación, aunque breve, sea racional y suficiente, sin que sean exigibles numerosos y abundantes razonamientos, siendo bastante la consideración genérica de los criterios utilizados y la referencia a los elementos o factores comprendidos en la estimación</i>” (STS15.11.1996). También se considera motivación suficiente del justiprecio la incorporación a la resolución del Jurado de un dictamen técnico de tasación (STS 18.4.1995). La motivación se considera insuficiente cuando la resolución no incluye los criterios y razones que sirven de base a la valoración (STS 3.4.1995). La jurisprudencia establece que “<i>solo produce la nulidad cuando tal efecto origina indefensión o priva al Tribunal de datos precisos para formar criterio sobre el valor aplicable</i>” (STS 14.2.1995). Los acuerdos del Jurado gozan de una presunción de veracidad, acierto y objetividad, dado el carácter técnico y especializado de sus miembros, así como su alejamiento de los intereses en juego “<i>que hacen presumible una decisión justa</i>”. Esta presunción <i>iuris tantum</i> se mantiene, salvo que se demuestre que se hubiese incurrido en un error o desviación tal, que resulte manifiestamente injusta la indemnización fijada por él (STS 28.11.1986).

²⁷ Se modifica por el art. 48 de la Ley 14/2000, de 29 de diciembre de Medidas fiscales, administrativas y del orden social (BOE núm. 313, de 30 de diciembre de 2000). Disponible en: <https://www.boe.es/eli/es/l/2000/12/29/14/con>

CAPÍTULO 3: PAGO DE LOS BIENES Y TOMA DE POSESIÓN

1) PAGO DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

1.1- Pago del justiprecio

Art. 48 LEF	Una vez determinado el justiprecio debe ser abonado al expropiado en el plazo máximo de seis meses .
	El plazo de los seis meses se computa de fecha a fecha (STS 22.2.1993). Su cómputo comienza en el momento de la notificación de los acuerdos del Jurado (no cuando dichos acuerdos fueron dictados, STS 3.2.1989).
Art. 47 LEF Art. 26 REF	En todos los casos de expropiación forzosa se abonará al expropiado, además del justo precio fijado en la forma establecida en la propia ley, un 5% como premio de afección. Sin embargo, el REF matiza que, en caso de fijación de justiprecio por mutuo acuerdo de las partes, no procederá el pago del premio de afección.

1.2- Retraso en el pago del justiprecio

Art. 56, 57 y 58.2 LEF	El retraso en el pago o en la determinación del justiprecio <i>“no genera la nulidad o anulabilidad de los acuerdos o del expediente, porque precisamente tales eventos están previstos y contemplados en los artículos 56, 57 y 58.2 de la LEF, como no constitutivos de la anulabilidad pretendida, sino que determinan la obligación de la Administración culpable de tal demora, a la satisfacción de los intereses legales correspondientes”</i> (STS 22.6.1991).
------------------------	--

1.3- Momento del pago en relación con la ocupación del bien o derecho expropiado

Art. 33 CE	Según la Jurisprudencia del Tribunal Supremo, el art. 33 ²⁸ de la CE no exige que el pago del justiprecio sea previo a la ocupación de los bienes o derechos expropiados; sí reconoce la exigencia de que la expropiación se realice <i>“de conformidad con lo dispuesto en las leyes”</i> . Por tanto, dicho precepto consiente tanto las expropiaciones en las que la Ley exige previo pago de la indemnización como las que no lo exigen, como es el caso de las declaradas urgentes.
Art. 48 LEF	-En expropiaciones ordinarias o no urgentes: <i>“Solo puede ser ocupada la finca expropiada, una vez pagado el justiprecio determinado, como dispone el art. 48 LEF”</i> (STS 19.7.1985). -En expropiaciones de carácter urgente: <i>“Que la expropiación haya de efectuarse mediante la correspondiente indemnización, no supone necesariamente que haya de ser previa a la ocupación de los bienes”</i> (STS 29.12.1990).

²⁸ Constitución Española (BOE núm. 311, de 29 de diciembre de 1978). Art.33: *“1. Se reconoce el derecho a la propiedad privada y a la herencia. 2. La función social de estos derechos delimitará su contenido, de acuerdo con las leyes. 3. Nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las leyes”*.

1.4- Forma de pago

Art. 48.2 LEF ²⁹	El pago se verificará mediante talón nominativo o por transferencia bancaria , si el expropiado ha manifestado su deseo de recibir el precio por este medio.
Art. 48 REF	El expediente se remitirá a la Administración expropiante para que proceda al pago del justiprecio.
Art. 49 LEF	El pago del precio estará exento de toda clase de gastos, impuestos y gravámenes.
Art. 49.1	Debe anunciarse en el Boletín Oficial de la Provincia el lugar, día y hora en que se procederá al pago, con aviso al alcalde del término municipal correspondiente.
Art. 49.4 REF	El pago se hará en dinero . Los interesados deberán identificar su persona con la documentación oportuna, quienes figuren como dueños o titulares del derecho expropiado. No se admitirá representación si no es por medio de poder debidamente autorizado.
Art. 111 TRLOTUP (Comunidad Valenciana)	Artículo 111. Expropiación individualizada o conjunta. 1. El justiprecio de los bienes y derechos expropiados se fijará conforme a los criterios de valoración de la legislación estatal sobre el suelo mediante expediente individualizado o por el procedimiento de tasación conjunta. Si hay acuerdo con el expropiado, se podrá satisfacer en especie . 2. La expropiación individualizada se tramitará siguiendo el procedimiento de la normativa estatal sobre régimen del suelo y expropiación forzosa.
Art. 50 REF	No se admitirán protestas ni observaciones de los interesados al firmar el “Recibí” de la cantidad. En caso contrario, se suspenderá el pago. Las incidencias del pago se reflejarán en su correspondiente acta.

1.5- Consignación del justiprecio

Art. 51.1 REF	Se consignará la cantidad a que asciende el justiprecio en los casos siguientes: -Cuando no concurra al pago el titular interesado o propietario, o cuando rehusase percibir el precio. -Si fuesen varios los interesados y no se pusiesen de acuerdo sobre la cantidad que les corresponde individualmente, o si existiese cualquier cuestión o litigio entre los mismos, o entre ellos y la Administración. -Cuando comparezca el Ministerio Fiscal (esto es, en caso de que no compareciesen en el expediente los propietarios o titulares interesados, o si estuvieren incapacitados y sin tutor o persona que les represente, o si la propiedad fuese litigiosa). -Cuando comparezcan personas que no puedan enajenar sin permiso o resolución de la autoridad judicial. -Cuando los titulares de cargas o derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad no compareciesen, en el caso de bienes inmuebles. -En los demás casos previstos en las leyes.
Art. 51.2 REF	Será objeto de consignación la cantidad a que ascienda el justo precio o la parte de la misma objeto de discordia, según los casos, más la cantidad que proceda por el interés legal liquidado conforme a los arts. 56 y 57 de la Ley. <i>“Es preciso consignar el precio, aunque se recurra jurisdiccionalmente el acuerdo del Jurado Provincial, hasta el límite en que existe conformidad entre el expropiado y la Administración” (STS 17.11.1983).</i> <i>“Para que proceda la consignación por existencia de litigio, es preciso que se trate de sujeto que reúna en el expediente la cualidad de interesado, siendo por ello parte” (STS 20.1.1984).</i>
Art. 51.3 REF	La consignación se efectuará en la Caja General de Depósitos, en metálico y en concepto de depósito

29 Número 2 del art. 48 LEF redactado por la disposición adicional décima de la Ley 21/1986, 23 diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para 1987 (BOE núm. 307, de 24 diciembre).

	necesario sin interés, a disposición del expropiado. <i>“Es imprescindible notificar la consignación” (SSTS 20.4.1985 y 1.4.1986).</i> <i>“Al no hacerse ofrecimiento de pago ni notificarse la consignación, no surte esta efecto frente a los expropiados, por lo que tienen derecho a que se les abonen los intereses legales del justiprecio hasta el momento de su pago” (STS 4.7.1984).</i> <i>“La consignación produce el mismo efecto que el pago en cuanto al cumplimiento de la obligación y su término” (STS 27. 1.1982).</i>
--	--

2) TOMA DE POSESIÓN

2.1-Ocupación

Art. 51 LEF	-En caso de una expropiación ordinaria: Solamente hecho efectivo o consignado el justiprecio se podrá ocupar la finca o ejercitar el derecho expropiado. Es decir, para que la Administración pudiese ocupar el bien habría que esperar a que el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa (u órgano autonómico de valoraciones equivalente) fijase el justiprecio, y se procediese al pago o consignación de su importe.
Art. 52.6 LEF Art. 52.4 LEF Art. 52.5 LEF	-Sin embargo, en caso de expropiaciones por vía de urgencia: Una vez pagado o consignado el <u>depósito previo a la ocupación</u> y la <u>indemnización por rápida ocupación</u> (IRO), <i>“la Administración procederá a la inmediata ocupación del bien (...), en el plazo máximo de quince días, sin que sea admisible al poseedor entablar interdictos de retener y recobrar”.</i> Es decir, no es necesario esperar a la resolución del justiprecio para que la Administración expropiante pueda ocupar el bien o ejercer el derecho expropiado, si bien se exige el pago o consignación del depósito previo e IRO. Abundante jurisprudencia manifiesta que no se imposibilita la ocupación por parte de la Administración expropiante aunque la resolución del Justiprecio se hubiese recurrido en vía judicial (SSTS 7.11.1979, 17.11.1983). La ocupación es requisito imprescindible para que la Administración expropiante adquiriera el dominio³⁰ de los bienes expropiados.
Art. 609.2 CC	
Art. 55.1 REF	Se extenderá acta de ocupación³¹ de la cosa o derecho expropiado a continuación del acta de pago o consignación.
Art. 53 LEF	Ambas actas, ocupación y pago, se acompañarán de los justificantes del pago o consignación y serán títulos bastantes para que en el Registro de la Propiedad y en los demás Registros Públicos se inscriba o tome razón de la transmisión de dominio y se verifique, en su caso, la cancelación de las cargas, gravámenes y derechos reales de toda clase a que estuviere afectada la cosa expropiada³².
	En el caso de bienes o derechos reales inscribibles en el Registro de la Propiedad, el acta de ocupación

30 La institución de la expropiación forzosa se rige por la teoría del título y modo del art. 609.2 del Código Civil como requisito para adquirir la propiedad: *“La propiedad se adquiere por la ocupación. La propiedad y los demás derechos sobre los bienes se adquieren y transmiten por la ley, por donación, por sucesión testada e intestada, y por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición. Pueden también adquirirse por medio de la prescripción”.* Por tanto, para la adquisición del dominio deben concurrir tanto el título como el modo o entrega de la posesión (o *traditio*).

31 Si bien el art. 52 LEF referido a la vía de urgencia no regula expresamente el levantamiento de un acta de ocupación, suele ser usual en la práctica administrativa.

32 Párrafo primero del art. 53 redactado por la disposición adicional décima de la Ley 21/1986, 23 diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para 1987 (BOE núm. 307, de 24 diciembre).

Art. 55.2 REF	deberá contener la siguiente información: -Nombre, apellidos y estado civil del beneficiario, si es persona física; si es persona jurídica, su denominación, domicilio, nombre y circunstancias de las personas que interviniesen en su representación en el acta de ocupación. -Nombre, apellidos y estado civil de la persona que recibe el justiprecio. -En caso de consignación, la razón por la que se realizó. -Naturaleza, situación, linderos y superficie de los bienes inmuebles expropiados. -Naturaleza y extensión del derecho que va a ser expropiado. -La obra o servicio que motivó la expropiación.
Art. 44 TRLSRU	Nuevas exigencias de información impuestas por la legislación urbanística³³: El acta de ocupación para cada bien afectado por la expropiación será título inscribible, siempre que incorpore su descripción, su identificación conforme a la legislación hipotecaria, su referencia catastral y su representación gráfica mediante un sistema de coordenadas y que se acompañe del acta de pago o justificante de la consignación del precio correspondiente. La referencia catastral y la representación gráfica podrán ser sustituidas por una certificación catastral descriptiva y gráfica del inmueble de que se trate.
Art. 32 RH	De acuerdo con el art. 32 del RH³⁴, los asientos registrales derivados de procedimientos de expropiación forzosa se practicarán atendiendo a su legislación específica y a las reglas estipuladas por dicho artículo.
	Puesto que podemos asimilar el acta de pago a una liquidación para el expropiado que se allana, deberían figurar en ella la valoración de las distintas afecciones: -Indemnización por rápida ocupación (IRO), cosechas pendientes, etc. -Indemnización por premio de afección. Esta indemnización no se abonará si se alcanzara el mutuo acuerdo en el precio, ya que la Administración consideraría el valor del bien como una partida alzada o como transmisión de un cuerpo cierto en la cantidad convenida. Sí se abonará, si el propietario acepta la valoración realizada por la Administración en su hoja de aprecio o el justiprecio fijado por el Jurado de Expropiación. En el caso de un arrendatario, tendrá derecho solo si pierde el arrendamiento como consecuencia de la expropiación.
Art. 51 LEF	<i>Ocupación física de bienes inmuebles cerrados</i> En relación con fincas rústicas cerradas con alambradas, muros o vallados, la Administración expropiante solo necesitaría una autorización del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo en el caso de que en el bien inmueble expropiado tuviese su domicilio una persona física o jurídica, o cuando se tratase de un local cerrado sin acceso al público (lugares cuyo acceso depende del consentimiento del titular). En los demás inmuebles, la Administración expropiante podrá entrar y tomar posesión directa de ellos. En caso necesario podría recabar del Delegado del Gobierno el auxilio de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado.

2.2- Responsabilidad por demora

Art. 56 LEF	Si se producen demoras durante el procedimiento se tendrá en cuenta: -Demora en la fijación del justiprecio: Si transcurriesen más de seis meses desde el inicio del expediente expropiatorio, la Administración
-------------	---

³³ Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE núm. 261, de 31 de octubre de 2015).

³⁴ El art. 32 del RH es aplicable a expropiaciones ordinarias y a las urbanísticas que no se tramiten como un proyecto de tasación conjunta.

	expropiante culpable de la demora está obligada a pagar al expropiado una indemnización, que consistirá en el interés legal del justo precio hasta el momento en que se haya determinado, que se liquidará con efectos retroactivos, una vez que el justiprecio haya sido efectuado.
Art. 58 LEF ³⁵	-Demora en el pago del justiprecio: Si transcurriesen cuatro años sin que el pago de la cantidad fijada como justo precio se haga efectivo o se consigne, habrá de procederse a evaluar de nuevo las cosas o derechos objeto de expropiación. Una vez efectuado el pago o realizada la consignación, aunque haya transcurrido el plazo de cuatro años, no procederá el derecho a la retasación.

³⁵ Art. 58 modificado, con efectos de 1 de enero de 2013 y vigencia indefinida, por el apartado tres de la disposición final segunda de la Ley 17/2012, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2013 (BOE núm. 312, de 28 diciembre).

CAPÍTULO 4: PROCEDIMIENTO DE URGENCIA

1) INTRODUCCIÓN

Los antecedentes históricos y legislativos del procedimiento expropiatorio de urgencia se remontan a la Ley de Expropiaciones del 7.10.1939. El legislador utilizó esta modalidad del procedimiento expropiatorio para facilitar una rápida reconstrucción de las infraestructuras dañadas en la guerra civil. La expropiación forzosa se regía hasta entonces por la ley promulgada en 10.1.1879, y ambos procedimientos, el ordinario y el de urgencia, fueron asumidos en la Ley de Expropiación Forzosa, de 16.12.1954, vigente en la actualidad. En su exposición de motivos esta última ley hace hincapié en el **carácter estrictamente excepcional del procedimiento de urgencia**. Sin embargo, con el tiempo ha pasado a constituirse, con un notable abuso, como critican desde diferentes estamentos, en el procedimiento normal de expropiación.

Por tanto, el procedimiento de urgencia no constituye un procedimiento especial, sino que tiene un carácter excepcional, y se instituye para **facilitar una reducción de los plazos**, principalmente en la anticipación para la ocupación física de los bienes expropiados. Es decir, **la Administración puede ocupar físicamente los bienes afectados sin tener que esperar a la resolución del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa sobre el justiprecio**. A cambio, los expropiados deben recibir el importe del **depósito previo** y la **indemnización por rápida ocupación (IRO)**, que vienen a ser un anticipo del importe del justiprecio que les corresponde, sin que ello implique que el expropiado acepta la valoración realizada por la Administración.

Reiterada **jurisprudencia**, como veremos a continuación, hace referencia la problemática que supone la **utilización inapropiada del procedimiento de urgencia**, que ampara actuaciones administrativas inspiradas en la política de hechos consumados, **cuya consecuencia es alterar el principio básico legislativo del pago previo del justiprecio antes de la ocupación física del bien**.

Así, la sentencia de la Sección 6 de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, de 7.7.2003 -ROJ: STS4736/2003 ECLI: ES: TS: 2003:4736, recogiendo lo señalado antes en la sentencia de 3.12.1998-ROJ: STS 7254/1998 - ECLI: ES: TS: 1998:7254, dice que:

"(...) la urgencia es unidad jurídica que presenta diversas manifestaciones en derecho público español. Ejemplos de manual son el decreto-ley, el franqueo urgente de la correspondencia, la contratación pública por vía de urgencia (incluso, a veces, de imperiosa urgencia), y la expropiación forzosa. Lo que tienen de común supuestos a primera vista tan heterogéneos es la incompatibilidad de los fines que se pueden y se quieren alcanzar, en un momento determinado, con el empleo del procedimiento normal, general u ordinario. Ello obliga a diseñar vías de actuación que permitan lograr en tiempo adecuado los fines pretendidos, para lo cual, y según los casos, se reducen los plazos, se suprimen trámites o se altera el orden en que han de cumplirse. [...] no puede negarse porque es un hecho público y notorio que en la aplicación del ordenamiento jurídico español relativo a la expropiación forzosa se ha producido una subversión de la institución prevista en el artículo 52 de la ley de 16 de diciembre de 1954, por virtud de la cual, una unidad jurídica que estaba pensada como una técnica excepcional ha devenido regla general. Pero que esto haya ocurrido, efectivamente no implica que deba ser así y, mucho menos, que deba continuar siéndolo. Y ocurre, además que de un tiempo a esta parte, se ha ido abriendo paso una corriente jurisprudencial vigorosa que va afrontando con rigor el control de la urgencia en la expropiación forzosa cfr., entre las más recientes: STS de 17 de febrero de 1997 (Aranzadi 984); STS de 24 de abril de 1997 (Aranzadi 2758); STS de 21 de junio de 1997 (Aranzadi 6273); STS de 30 de junio de 1997 (Aranzadi4751); STS de 19 de julio de 1997 (Aranzadi 6732); STS de 23 de septiembre de 1997 (Aranzadi

6479); STS de 10 de diciembre de 1997 (Aranzadi 8897); STS de 22 de diciembre de 1997 (Aranzadi 8790); y STS de 21 de abril de 1998 (Aranzadi 3833). Este cambio de criterio no es fruto del capricho de un determinado Poder público, el judicial, sino que es resultado de la toma de conciencia de las consecuencias radicalmente injustas, e incluso aberrantes que ha provocado la desnaturalización de la técnica de la expropiación forzosa. Tenemos, por lo pronto, que la Administración puede retrasar por mucho tiempo el pago del justo precio, abonando una cantidad que casi es puramente simbólica en muchos casos, y a cambio de ello tomar sin más los bienes expropiados, con lo cual el que financia las obras como prestamista forzoso es el expropiado. Pero es que, además, en aquellos supuestos en que entre el expropiante y el expropiado media un beneficiario privado -no es aquí el caso- de la expropiación, esa adquisición inmediata de la cosa y el paralelo aplazamiento sine die del pago opera en favor de ese beneficiario privado. Que a esta situación debe ser corregida, es evidente. Y es de esperar que algún día el legislador se decida a poner manos a la obra. Pero mientras tal ocurre, los tribunales de justicia tienen que esmerarse -por supuesto, sin invadir en ningún momento, las competencias del legislativo- en eliminar los abusos generados por prácticas distorsionadoras, cuando no francamente ilegales, nacidas de la rutina o de un mal entendimiento de la cosa pública".

A lo anterior también añadimos la perspectiva del **Defensor del Pueblo**, institución encargada de defender los derechos fundamentales y las libertades públicas reconocidas en el Título I de la Constitución Española. Para ello, supervisa la actividad de las Administraciones Públicas y realiza un **análisis de las causas que motivan las quejas recibidas de los ciudadanos en materia de expropiaciones**. En numerosos informes ha denunciado que **la declaración de urgente ocupación de los bienes afectados por la expropiación se ha convertido, innecesariamente, en norma general de aplicación**, desnaturalizando el procedimiento de urgencia que prevé el art. 52 LEF. Además, también incide en que **si se aplicara el régimen común expropiatorio del previo pago a la ocupación, desaparecería la excesiva demora en el pago de los justiprecios** que mayoritariamente plantean las quejas sobre expropiaciones.

Por ejemplo, en el Informe del Defensor del Pueblo a las Cortes Generales (IDP), 1983, pág. 91³⁶, este argumenta: "Muchas de estas expropiaciones se han llevado a cabo con carácter de urgencia, pero el hecho de que el interés público precise de urgente satisfacción, justificadora de la medida excepcional que el mismo legislador admite, no puede quedar desvinculado de la preferencia que tienen las fases de justiprecio y de pago en estos supuestos, como lógica consecuencia, expresamente recogida en la Ley. Todo retraso en el pago de los justiprecios, marginando las determinaciones legales que impiden tales supuestos, contradice lo dispuesto en el artículo 33 de la Constitución en cuanto, si bien ésta admite la privación singular de derechos con la correspondiente indemnización, impone la observancia estricta de las determinaciones contenidas en la legislación expropiatoria."

Estas denuncias son constantes en los Informes del Defensor del Pueblo a lo largo del tiempo, como así se comprueba también en el más reciente informe del año 2016³⁷:

"La lentitud en los trámites se pone de manifiesto en prácticamente todas las quejas que se plantean sobre expropiación forzosa, así como el impago del justiprecio, indicando la falta de disponibilidad presupuestaria para expropiaciones que se llevaron a cabo hace años. En estos casos, la Administración no señala si esas cantidades se incluyen en el presupuesto de gastos para el año siguiente, ni las medidas adoptadas para proceder a la cancelación de la deuda. Estos retrasos perjudican a todos, tanto a la Administración, para quien supone un mayor coste en la ejecución de las obras, como a los ciudadanos, que no reciben la indemnización por la venta forzosa de sus bienes. (...)

36 Los informes anuales del Defensor del Pueblo son accesibles desde:

https://www.defensordelpueblo.es/informes/resultados-busqueda-informes/?tipo_documento=informe_anual

37 Puede consultarse en la pág. 160 del [Resumen Informe Anual 2016 \(defensordelpueblo.es\)](https://www.defensordelpueblo.es/informes/resumen-informe-anual-2016)

Impago de intereses. *La Ley de Expropiación Forzosa dispone, en su artículo 57, que el justo precio devenga el interés de demora, transcurridos seis meses desde la fecha de fijación del mismo hasta su pago. Estos intereses se devengan por mandato de la ley y su abono debería ser automático. Sin embargo, los ciudadanos tienen que realizar numerosas gestiones hasta obtener su liquidación e insistir para su abono. La Administración generalmente demora su abono, hasta el punto de que la cantidad líquida exigible y vencida, que constituían los intereses de demora, vuelve a generar nuevos intereses. Con la diferencia de que los intereses que devienen directamente de la Ley de Expropiación Forzosa no prescriben y estos sí, ya que el artículo 25 de la Ley General Presupuestaria dispone que las deudas prescriben a los cuatro años”.*

La **conclusión más relevante** que deriva de la experiencia acumulada por el Defensor del Pueblo en la gestión de las quejas que recibe de los ciudadanos en materia de expropiaciones, es que **resulta necesario modificar la Ley de Expropiación Forzosa de 1954**. Señala, haciendo especial hincapié, la necesidad y conveniencia de que “la nueva normativa contemple el derecho de los expropiados a obtener información y orientación suficiente, acerca del procedimiento expropiatorio que les afecta, previamente a su iniciación³⁸”. Algunos autores proponen que el ejercicio de este derecho podría facilitarse mediante el envío a los afectados de folletos explicativos del proceso expropiatorio en el que se vean inmersos, según previene en su art. 53.f) la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que regula el derecho del interesado en el procedimiento administrativo a “obtener información y orientación acerca de los requisitos jurídicos o técnicos que las disposiciones vigentes impongan a los proyectos, actuaciones o solicitudes que se propongan realizar”.

Finalmente, pueden extraerse una serie de **recomendaciones** básicas que se formulan en los informes del Defensor del Pueblo:

- No debe solicitarse la declaración de urgencia de una actuación hasta que no esté finalizado el proyecto de expropiación.
- La declaración de urgencia debe estar sujeta a caducidad.
- Debe elaborarse un censo de expedientes con urgencia declarada y no iniciada, a efectos de evaluar la magnitud de este problema.
- La puesta en marcha de estas recomendaciones implica modificar el art. 52 de la LEF.

38 MÚGICA HERZOG, Enrique. El defensor del pueblo y la expropiación forzosa. En línea. En: *La Ley de Expropiación Forzosa. Análisis y perspectivas de reforma*, págs. 33–34. Julia MARCHENA NAVARRO (Coord.). Madrid: Ministerio de Hacienda. Secretaría General Técnica. Subdirección General de Información, Documentación y Publicaciones. Centro de Publicaciones, 2003. ISBN 84-476-0583-3. Disponible en: <https://www.hacienda.gob.es/Documentacion/Publico/GabineteMinistro/Varios/leydeexpropiacionforzosa.pdf>

2) CONSIDERACIONES

Art. 52 LEF³⁹ Art. 56.1 REF	<i>Inicio del procedimiento de urgencia</i> “Excepcionalmente y mediante acuerdo del Consejo de Ministros, podrá declararse urgente la ocupación de los bienes afectados por la expropiación a que dé lugar la realización de una obra o finalidad determinada”. La competencia para declarar la urgencia de la expropiación corresponde al Consejo de Ministros, en expropiaciones estatales, o al órgano de gobierno de la comunidad autónoma, en expropiaciones autonómicas o locales. Los ayuntamientos carecen de competencia para declararla (SSTS 22.7.1988 y 16.4.1991). El Acuerdo del Consejo de Ministros no tiene naturaleza discrecional y según el art. 56 REF <i>“deberá estar debidamente motivado”</i>. La motivación consiste en la explicación razonada y razonable del contenido del acto de que se trate. La facultad no es discrecional porque la adopción de la declaración de urgencia por los órganos competentes exige <i>“la concurrencia de circunstancias excepcionales, que así lo aconsejen, para justificar la desposesión sin previo pago del justiprecio de los bienes expropiados, así como la suficiente motivación del acuerdo, con mención expresa de las circunstancias que en cada caso aconsejan y justifican el acudir a tal excepcional procedimiento”</i> (STS de 9.3.1993).
Art. 52 LEF Art. 56 REF	<i>Requisitos formales de la declaración de urgencia</i> -En el expediente tramitado para la declaración de urgencia deberá figurar, necesariamente, la retención de crédito, por el importe a que ascendería el justiprecio. -La relación de bienes y de propietarios, así como la información pública de la misma son esenciales para la validez jurídica del Acuerdo de Urgente Expropiación (STS 1.2.1994: <i>“cuya ausencia produce la más absoluta indefensión a los titulares de bienes expropiados”</i>).
Art. 52.1 LEF	<i>Consecuencias de la declaración de urgencia</i> La declaración de urgencia podrá hacerse en cualquier momento e implicará, entre otras, las siguientes consecuencias: -Se entenderá cumplido el trámite de declaración de necesidad de la ocupación de los bienes que hayan de ser expropiados, según el proyecto y replanteo aprobados y los reformados posteriormente. -Dará derecho a la ocupación inmediata de los bienes. STS 8.6.1996: <i>“La inmediata ocupación una vez levantada el acta previa a la ocupación en la forma dispuesta y efectuado el depósito con el abono o consignación de la previa indemnización de perjuicios, requiriéndose siempre que dicha acta previa a la ocupación tenga lugar con posterioridad a la declaración de urgente ocupación”</i>.
	<i>Requisitos para la ocupación inmediata</i> La ocupación inmediata no podrá realizarse sin cumplir previamente lo siguiente: -Citación a los interesados afectados para el levantamiento del acta previa a la ocupación (art. 3, 4, 5 y 52 LEF). -Levantamiento del acta previa a la ocupación (regla 3 del art. 52 LEF). -Formulación de las hojas de depósito previo de la Administración (Regla 4 del art. 52 LEF) -Fijación por la Administración de la indemnización por perjuicios derivados de la rápida ocupación (IRO). Una vez cumplidas estas fases y abonada o consignada la indemnización por perjuicios, podrá proceder la Administración a la ocupación del bien o hacer ejercicio del derecho expropiado. Plazo: <i>“en el plazo máximo de quince días, sin posibilidad para el poseedor del bien expropiado entablar interdictos de retener y recobrar”</i>.

39 Párrafo introductorio del art. 52 redactado por el art. tercero de la Ley 11/1996, 27 diciembre, de Medidas de Disciplina Presupuestaria (BOE núm. 313, de 28 diciembre).

	<i>Caducidad de la declaración de urgencia</i> Cabría plantearse la cuestión de la caducidad en aquellas declaraciones de urgencia en las que no se procede a la fijación y pago del justiprecio. En este sentido, la STS 10.2.1997 <i>"aunque no existe un plazo de caducidad para las declaraciones de urgencia, no es posible admitir una eficacia indeterminada en el tiempo de estas declaraciones, admitiéndose que el transcurso de un dilatado período de tiempo, sin que desde la fecha de ocupación se proceda a la fijación y pago definitivo del justiprecio, desnaturalice esta declaración excepcional"</i>.
	<i>Las declaraciones de urgencia no son una vía reglamentaria</i> El Tribunal Supremo manifiesta que las declaraciones de urgencia no son una vía reglamentaria. SSTS 7.5.1996 y 21.12.1996: <i>"En el caso de las declaraciones de urgente ocupación no estamos ante el desarrollo de una potestad reglamentaria sino ante la declaración y aprobación de una resolución administrativa dirigida a una pluralidad de personas que ni crea derecho ni se integra en el ordenamiento jurídico como parte del mismo"</i>. Según su propia doctrina, recuerda que <i>"para declarar la urgente ocupación de los bienes afectados por la expropiación, a que dé lugar la realización de una obra o finalidad determinada (...) es necesario, en primer lugar, que concurren circunstancias excepcionales que exijan acudir a tal procedimiento y, en segundo lugar, que el acuerdo, en el que se declara dicha urgencia, esté debidamente motivado"</i>. Siguiendo su propia doctrina, STS 23.1.1996: sobre las circunstancias excepcionales expresa que <i>"deben referirse a una obra o finalidad concreta y determinada y no a las obras genéricamente aludidas de un determinado plan o proyecto"</i>. Asimismo, <i>"las declaraciones de urgencia deben responder a urgencias reales y contrastadas a lo largo del expediente, suficientemente justificadas para que puedan servir de base a una excepción tan importante al sistema general como es la de previo pago"</i>.

3) TRAMITACIÓN DEL ACUERDO DE URGENTE OCUPACIÓN

3.1- Fases de la tramitación

	Resolución del órgano competente de inicio del procedimiento (a solicitud de la beneficiaria de la expropiación, en su caso).
Art. 18.2 LEF	El trámite de información pública, previo al acuerdo de necesidad de ocupación, tiene por finalidad que los afectados puedan formular alegaciones y presentar pruebas, para <i>"evitar una arbitraria e improcedente ocupación de bienes y derechos que no sean estrictamente necesarios para cumplir el fin de la expropiación"</i> (STS 13.12.1994). La publicación de la relación de bienes y derechos afectados e interesados se realizará: en el Boletín Oficial del Estado (expropiaciones estatales), en el Boletín Oficial de la provincia respectiva, y en uno de los diarios de mayor circulación de la misma, si lo hubiere. También se comunicará a los Ayuntamientos en cuyo término radique la cosa a expropiar, para que se fije y exhiba en el tablón de anuncios.
Art. 56.1 REF	Presentación de alegaciones por los afectados, con la información oportuna para rectificar posibles errores de la relación de bienes y derechos publicada, por plazo de quince días hábiles a partir de dicha publicación.
Art.56.2 REF	<i>"En estos casos no será procedente recurso alguno, pero los interesados, una vez publicada la relación y hasta el momento del levantamiento del acta previa, podrán formular por escrito ante el Organismo expropiante alegaciones a los solos efectos de subsanar posibles errores que se hayan padecido al</i>

	relacionar los bienes afectados por la urgente ocupación” ⁴⁰ . Estudio de las alegaciones y, si procede, rectificación de errores.
Art. 56.1 REF	Emisión de informe , debidamente motivado, que declare la urgente ocupación de los bienes afectados por la expropiación, con exposición de: -Circunstancias que, en su caso, justifiquen el excepcional procedimiento de urgencia. -Referencia expresa a los bienes que la ocupación afecta o al proyecto de obras en que se determina. -Resultado de la información pública.
	Propuesta de declaración de urgente ocupación.
	Acuerdo del Consejo de Ministros declarando la urgente ocupación.
	Publicación del Acuerdo en el BOE.
Art. 15 LEF	Se entenderá como fecha de inicio del expediente expropiatorio la del día siguiente a la fecha de publicación de la declaración de urgente ocupación de los bienes afectados por la expropiación. Numerosas sentencias hacen referencia al art. 15 LEF para recordar que el acuerdo del Consejo de Ministros inicia el expediente expropiatorio en caso de urgencia. STS 16.6.1986: “(...) <u>este acuerdo de necesidad de ocupación, que inicia el expediente expropiatorio ha de publicarse y notificarse individualmente a cuantas personas estén interesadas en el procedimiento expropiatorio, y es recurrible ante el Ministro correspondiente</u> ”.
Art. 21.1 LEF	STS 7.2.2007: “ <u>El momento a considerar para precisar los bienes y derechos expropiados es aquél en que se inicia el expediente expropiatorio que, por virtud de lo dispuesto en el artículo 21.1 de la Ley de Expropiación Forzosa, viene determinado por el acuerdo de necesidad de ocupación</u> ”.
Art. 17.2 LEF	El acuerdo de necesidad de ocupación también se entiende implícito con la aprobación del Proyecto de obras y servicios: STS 25.5.1985: “ <u>más ciertamente la iniciación del expediente expropiatorio se produce, art. 21 LEF, con el acuerdo de ocupación y este se entiende implícito con la aprobación del proyecto de obras y servicios, art. 17.2 LEF, cuando contenga la descripción material y detallada de los bienes de necesaria expropiación</u> ”.
Art. 52 LEF	En relación con las notificaciones, la regla 2ª art. 52 LEF solo se exige notificar a los interesados el “día y hora en que ha de levantarse el acta previa a la ocupación ”. La declaración de urgencia en la ocupación no se notifica, excepto si conlleva la necesidad de ocupación de unos concretos bienes o derechos , de conformidad con la regla 1ª del art. 52 LEF. Esto es, cuando dicha declaración de urgencia cumple la función de declaración de necesidad de ocupación y existen interesados cuyo domicilio sea conocido (STS 11.7.2000). La STS 31.5.2003 concluyó que la publicación por edictos no puede sustituir a las notificaciones individualizadas de la declaración de urgencia si los expropiados son identificables, tal como exige el art. 58 de la Ley 30/1992, puesto que no se trataría de una pluralidad indeterminada de personas, según refiere el art. 59.5 de dicha Ley.

40 La doctrina no es pacífica: A este respecto hay que decir que, pese a haber sentencias que, siguiendo el literal de la norma, entienden que la declaración de urgente ocupación no es impugnabile (Sentencia ADMINISTRATIVO Nº 231/2003, TSJ Madrid, Sala de lo Contencioso, Sec. 4, Recurso 1699/2000, 21.2.2003) otras entienden claramente lo contrario (TS, Sala de lo Contencioso, de 6.6.2007, Rec. 9799/2003 y TS, Sala de lo Contencioso, de 8.2.2003, Recurso 8795/1998). Disponible en: <https://www.iberley.es/temas/expropiacion-urgente-62057>

3.2- Impugnación de la declaración de urgente ocupación

	El punto de inflexión en el tema de la impugnación de la declaración de urgente ocupación de los bienes afectados lo marca la STS 25.10.1982, ya que, en base al art. 106.1 de la CE, se admite la impugnación directa y separada de la declaración de urgencia, criterio mantenido por la jurisprudencia posterior (STS 4.4 y 6.6.1984). Además, la STS 15.7.1983 declaró que cabe el recurso antes de la finalización del expediente si lo cuestionado es competencia del órgano que dictó el acuerdo de declaración de urgencia.
--	---

4) LEVANTAMIENTO DE ACTAS PREVIAS A LA OCUPACIÓN

4.1- Actuaciones previas

	El levantamiento del Acta Previa a la Ocupación suele ser el primer contacto entre el expropiado y la Administración expropiante. Los preparativos por parte de la Administración conllevan la elaboración de un calendario de actuaciones y designación del equipo interviniente en las mismas, recopilación de información y comunicación a los ayuntamientos afectados para que designen asimismo a sus representantes y señalen local adecuado para los trámites presenciales.
Art. 57.2 REF	<i>Tasación</i> Tasación de los bienes afectados, en el plazo que se fije, formulada por el perito de la Administración o del beneficiario. Dicha tasación servirá de base a las hojas de depósito previo a la ocupación. STS 23.1.1980: <i>“La finalidad del acta previa es constatar el estado físico o jurídico de los bienes o derechos afectados por la medida expropiatoria para, de tales datos configurados de la realidad, extraer las oportunas consecuencias valorativas en orden a la formulación de las hojas de depósito previo y determinación de los perjuicios por rápida ocupación y ulterior fijación del definitivo justiprecio”.</i> STS 6.11.1984: El acta previa es un <i>“documento de indudable trascendencia en el expediente expropiatorio”.</i> SSTS 30.6.78 y 19.2.82: <i>“Realizada por la Administración la descripción del bien expropiable ha de estarse, salvo prueba en contrario, a lo señalado por ella, constituyendo el acta previa de la ocupación el límite extremo de las reclamaciones relacionadas con los posibles errores en que se hubiera incurrido al hacer referencia concreta de los bienes, de tal manera que la conformidad del propietario con lo expuesto en ella, implica la tácita aceptación de su contenido en este punto”.</i>

4.2- Cálculo de los depósitos previos

Art. 52.4 LEF	“El depósito equivaldrá a la capitalización al interés legal del líquido imponible, declarado con dos años de antelación, aumentado en un 20 %, en el caso de propiedades amillaradas”. En la riqueza catastrada el importe del depósito será equivalente a la capitalización al interés legal de: -El líquido imponible, para fincas urbanas. -La renta líquida, para fincas rústicas. En los casos de expropiación parcial de la finca, se prorrateará el valor calculado. “Si el bien no tuviera asignada riqueza imponible, servirá de módulo la fijada a los bienes análogos del mismo término municipal”.
---------------	---

	<i>Depósito como adelanto compensatorio del precio definitivo</i> STS 31.10.84: “Debe distinguirse con toda precisión entre la constitución del depósito previo como requisito indispensable de la expropiación forzosa en el procedimiento de urgencia y el quantum de la valoración efectuada a efectos del citado depósito, por lo que la aceptación o no por el expropiado de las tan repetidas valoraciones resulta independiente del requisito propiamente dicho de constitución del indicado depósito previo, siendo éste un adelanto compensatorio al expropiado a cuenta de lo que recibirá al abonársele el precio definitivo de los bienes expropiados”. Si bien el cálculo del depósito previo debiera realizarse con la mayor aproximación a lo indicado por la ley, son notorias las críticas desde numerosos estamentos a la exigua cantidad y a la lentitud de la Administración en la tramitación del expediente de gasto del depósito previo. En la práctica, el afectado se ve obligado a renunciar al mismo con la esperanza de agilizar los tiempos para la percepción del justiprecio.
Art. 52.5 LEF Art. 58.2 REF	<i>Indemnización por rápida ocupación (IRO)</i> La Administración fijará la indemnización por los perjuicios derivados de la rapidez de la ocupación (IRO), tales como mudanzas, cosechas pendientes y otras igualmente justificadas. Contra esta determinación no cabe recurso alguno, si bien, en el caso de disconformidad del expropiado, el Jurado Provincial de Expropiación reconsiderará la cuestión en el momento de la determinación del justiprecio.
	<i>Economía procedimental</i> La convocatoria al levantamiento de actas previas puede incluirse en el anuncio de información pública de la relación de bienes y derechos afectados; de este modo, los interesados pueden formular por escrito alegaciones tendentes a subsanar posibles errores en la relación de bienes y derechos u oponerse a la concreta necesidad de ocupación de su parcela.

4.3- Notificaciones

Art. 52.2 LEF	Se notificará a los interesados afectados, el día y la hora en que haya de levantarse el acta previa a la ocupación. Se realizará con una antelación mínima de ocho días y mediante cédula. Si no constara o no se conociera el domicilio del interesado, se entregará la notificación al inquilino, colono u ocupante del bien de que se trate. Con la misma antelación (ocho días) se publicarán edictos en el BOE y en el de la provincia, en los tabloneros oficiales de los Ayuntamientos, en un periódico de la localidad y en dos diarios de la capital de provincia, si los hubiere.
---------------	--

4.4- Levantamiento de actas

Art. 52.3 LEF	<i>Lugar, fecha, hora y asistentes</i> En el día y hora anunciados se constituirán en la finca (o local dispuesto por el Ayuntamiento). Se requiere la presencia de: -El representante de la Administración que expropia, acompañado por un perito. El representante cumplimenta el Acta. El acto no se celebra si no asiste y se extiende diligencia de suspensión. -En su caso, el representante de la beneficiaria y perito. -El alcalde o concejal en quien delegue. -Los expropiados. Pueden hacerse acompañar de notarios y peritos. SSTS 19.12.1996, 17.12.1997 y 23.9.1997, manifiestan la posibilidad de que el levantamiento de actas pueda realizarse en un lugar distinto del ayuntamiento, siempre que exista una razón de posible alteración del orden público que lo justifique.
---------------	--

Art. 57.1 REF	<i>Incomparecencia del Alcalde o delegado</i> Si en el levantamiento del acta previa de ocupación no acudiese el Alcalde o su delegado, se suspenderá la diligencia, acordándose seguidamente por quien corresponda nueva citación, también con antelación de ocho días naturales, y dándose cuenta al Gobernador civil de la provincia (actualmente se refiere al órgano administrativo competente titular de la propiedad expropiatoria) para que ordene a la autoridad municipal la asistencia al nuevo acto con prevención de las responsabilidades en que, caso de desobediencia, pueda incurrir.
Art. 57.1 REF	<i>Incomparecencia o desconocimiento de los expropiados, incapacidad o propiedad litigiosa</i> -Si los interesados o expropiados no comparecen, o están incapacitados y sin tutor o persona que los represente, o la propiedad es litigiosa o desconocidos los propietarios. No anula el levantamiento del acta previa a la ocupación. Se formalizará sin la firma del titular y exponiendo el motivo de su falta de asistencia al acto. -El art. 57.1 REF solo exige la presencia del alcalde o concejal en quien delegue. Si no compareciera se procedería a una nueva citación. STS 21.10.1981: “El acta previa a la ocupación no priva de sus derechos a los propietarios y poseedores de la finca”. En la STS 23.9.1997 se declaró que tanto la ausencia del propietario del bien expropiado como la del alcalde o concejal delegado son inexcusables. Su omisión implicaría la anulación del expediente. Sin embargo, la STS 22.6.1994 evidencia el carácter inexcusable de la presencia del alcalde o concejal, a diferencia del propietario. El acta previa posee el carácter de límite extremo de la reclamación relacionada con los posibles errores padecidos al efectuar la referencia concreta de los bienes a expropiar (STS 6.11.1984). Igualmente, si se demuestra que los terrenos ocupados no son coincidentes con los que figuran en el acta previa, la expropiación queda sin cobertura (STS 19.5.1986).
Art. 52.3 LEF	<i>Contenido del acta previa a la ocupación (APO)</i> Reunidos los anteriores, se levantará el acta previa a la ocupación (APO) (una por cada afectado) en la que se hará constar: -Fecha. -Descripción física y jurídica del bien o derecho expropiable. -Manifestaciones y datos útiles para determinar las afecciones, sus titulares y valor. -Valoración de los posibles perjuicios por la rápida ocupación. -Para terrenos cultivados, el estado y extensión de las cosechas, nombre de los cultivadores y precio del arrendamiento o pacto de aparcería. -Para fincas urbanas, nombre de los arrendatarios, precio del alquiler y, en su caso, la industria que ejerzan. Una vez redactada y firmada el Acta previa a la ocupación, en principio, es inamovable. Solo se podrá introducir información complementaria entre la elaboración del Acta previa a la ocupación y el levantamiento del Acta de ocupación.

4.5- Firmas

	El acta quedará firmada por el representante de la Administración, el Alcalde o delegado, el propietario o interesado y el beneficiario, en su caso. Un ejemplar de la misma queda en poder de cada parte firmante.
Art. 58.1 REF	<i>Casos</i> Pueden presentarse los siguientes casos: 1)-Los afectados no alegan modificaciones fundadas a los datos de fincas o daños derivados de la

Art. 58.2 REF	urgente ocupación: a) Se firma el acta y si no hay cuestión sobre la titularidad, el expropiado puede renunciar al depósito previo. b) Si renuncia, se hace una diligencia en el acta previa, elevándola a acta de ocupación o bien se formalizará un acta de ocupación. 2)-Los afectados alegan modificaciones fundadas: a) Si la Administración, o en su caso el beneficiario, no tiene reparos que oponer, pasa las observaciones al perito para que, en el plazo que se fije, haga nueva tasación de los bienes (hoja de aprecio), cálculo del depósito previo e indemnización para la urgente ocupación. Transcurrido este plazo se convoca nueva reunión y se actúa como en a). b) Si la Administración o el beneficiario no rectifican, se procede al levantamiento de actas previas, incorporando a las mismas las alegaciones presentadas, quedando la cuestión diferida al momento en que el Jurado Provincial de expropiación conozca el expediente.
---------------	---

4.6- Efectos derivados del acta previa a la ocupación

	-Debe existir absoluta identidad entre el APO y el AO en la descripción jurídica y material del bien expropiado. -Las APO son documentos administrativos que dan fe de certeza <i>iuris tantum</i>. Puesto que todas las partes acuden al acto, los datos recogidos en el acta se entienden válidos mientras no exista oposición por parte de algún interviniente. - Si un expropiado no firma el Acta por considerarla nula, no implica la paralización. Si no comparece no supone la aceptación de su contenido. Puede aportar pruebas periciales en su favor. -El contenido del APO fija el límite a las facultades valorativas del Jurado. STS de 26.9.1979 (1979/3122), <i>“debe estar perfectamente concretado dicho bien, para no dar lugar a interpretaciones diversas, pues la debida claridad es esencial en garantía del expropiado”</i>. Las geotecnologías actuales permiten la delimitación georreferenciada en coordenadas de los límites precisos del bien inmueble. También resulta conveniente que tanto en el informe técnico topográfico como en el plano del levantamiento topográfico figuren las manifestaciones de conformidad de los colindantes respecto a los linderos y su representación gráfica.
Art. 38.1 REF	<i>Comprobación de superficies</i> -Las afecciones reflejadas en el APO deben coincidir con el resultado final de las obras. La correcta georreferenciación del proyecto de ejecución y los planos topográficos aportados son fundamentales para la adecuada determinación de las afecciones, su identificación, delimitación y superficie. -Si existen errores en la superficie de expropiación deben ser probados mediante prueba documental realizada por técnico competente. -La hoja de aprecio no es suficiente prueba para acreditar la superficie afectada. -La escritura pública no es suficiente para acreditar la superficie. -Cualquier plano aportado tampoco es suficiente si no ha sido contrastado con levantamiento topográfico. -Tampoco la expresada en el Registro de la Propiedad. -Si las pruebas aportadas no son lo suficientemente aclaratorias, el justiprecio se realizará considerando la documentación existente en el expediente (APO, AO y hojas de aprecio de ambas partes). En caso de dudas, el Jurado puede visitar la finca para realizar una inspección personal (tienen derecho a dietas y gastos de viaje en las comisiones que desempeñen en cumplimiento de sus fines, art. 38.1 REF). -Si en el Acta no constara expresamente la disconformidad del expropiado con la superficie que en ella constara, ello no imposibilita su corrección cuando fuese errónea.

STS de 12.12.1984 (1984/6098) expresa que *“la **hoja de aprecio** solo resulta vinculante en cuanto a la determinación del precio, pero no a extremos de la **extensión**, si posteriormente se comprueba que sus datos básicos no eran correctos”*.

SSTS 26.6.1979 y 17.3.1980: *“la superficie fijada en el **Acta previa a la ocupación** cuando resulte errónea no debe prevalecer sobre la real, siendo desvirtuadas el acta previa de ocupación y el acta de ocupación por la mayor fiabilidad de las actuaciones periciales”*.

STS 17.10.1993: *“en el procedimiento de urgencia, el **acta de ocupación** constituye el instrumento de descripción circunstanciada y de forma contradictoria de los bienes expropiados, sin que el mero hecho de que el expropiado no haga constar en ella ninguna disconformidad, no supone para él incondicionada aceptación del contenido del acta, por lo que la superficie allí fijada, si resultare errónea, no puede prevalecer sobre la realmente afectada, cuando tal disconformidad es fehacientemente acreditada”*.

STS de 8 de mayo de 1990 (1990/4717), *“pues los **documentos públicos** tan solo hacen prueba frente a terceros del hecho que motiva su otorgamiento y de la fecha de este, más nunca de la veracidad de las declaraciones contenidas en ellos (art. 1218 del Código Civil)”*.

SSTS 24.5.1996 y 7.6.1996 (1996/5033), *“la **fe pública registral** no ampara la superficie, ya que reposa sobre las simples declaraciones de los otorgantes y, así, cae fuera de la garantía que prestan cuantos datos registrales se correspondan con hechos materiales o físicos, tanto a los efectos de fe pública como de la legitimación registral, sin que, por tanto, la institución responda de los datos y circunstancias de puro hecho, ni, por consiguiente, de los datos descriptivos de las fincas, como son los referentes a su superficie”*.

STS de 22.6.1994 (1994/4887): *“tampoco es prueba suficiente la confección de un **plano con mediciones** facilitadas en conversaciones con técnicos de la ejecución de las obras, **sin el adecuado contraste de levantamiento topográfico**, pues se desconocen el alcance y los datos técnicos de la medición”*.

4.7- Trascendencia de las actas previas a la ocupación

A modo de **conclusión sobre la trascendencia que las actas previas a la ocupación tienen en el procedimiento de urgencia**, añadimos un extracto del artículo publicado en “Cuadernos de Derecho Local”, titulado “Las actas previas a la ocupación”⁴¹, de Francisco Castillo Martín, cuya opinión sobre el asunto no deja indiferente:

“Como las APO están consideradas como documentos administrativos que dan certeza de su contenido *iuris tantum*, exigen pruebas completas que desvirtúen los datos contenidos en las mismas, cuestión muy complicada normalmente, dado que una vez ejecutadas las obras es muy difícil probarlo, puesto que la finca se ha transformado como consecuencia de las obras que se han ejecutado. Así, a los propietarios afectados les resulta muy difícil probar la afección de plantaciones, cosechas, instalaciones e incluso mediciones reales de superficies realmente ocupadas en la ejecución de la obra proyectada. De ahí que se deba cuidar lo mejor posible el levantamiento del APO para dejar constancia de la situación física de la finca en el momento de la ocupación. Además, sabedora la Administración expropiante y la Beneficiaria de que las actas de ocupación no coinciden en bastantes casos con la ocupación real que

41 CASTILLO MARTÍN, Francisco. *Las actas previas a la ocupación*. En línea. Cuadernos de Derecho Local (QLD). Fundación Democracia y Gobierno Local., febrero de 2012, n.º 28, págs. 181–190. ISSN 1696-0955. Disponible en: https://repositorio.gobiernolocal.es/xmlui/bitstream/handle/10873/1241/18_Castillo.pdf?sequence=1&isAllowed=y. Francisco Castillo Martín es Secretario de Administración Local, categoría superior. Secretario de la Comisión Provincial de Valoraciones de Granada.

finalmente se produce, retrasan la apertura de la pieza separada de justiprecio, en contra de lo previsto en la regla 7.ª del artículo 52 LEF, que establece que una vez “efectuada la ocupación de las fincas se tramitará el expediente de expropiación en sus fases de justiprecio y pago según la regulación general establecida en los artículos anteriores, debiendo darse preferencia a estos expedientes para su rápida resolución”; y, sin embargo, abren dicha pieza separada una vez concluidas las obras o durante su ejecución con el objeto de, a través de las hojas de aprecio, fijar definitivamente las afecciones realmente producidas, y en algunos casos se confeccionan unas llamadas “actas complementarias”, alterando las APO, en base a unas certificaciones o informes de la dirección de las obras. Actas complementarias por supuesto que no siguen los mismos trámites y requisitos que aquellas. Además, debido al retraso en la valoración del justiprecio, y pago, se aumentan los intereses de demora que deberá abonar la Administración expropiante según la regla 8.ª del artículo 52 LEF. Y además, crece la desafección de los ciudadanos sobre el funcionamiento de la Administración, ya que en muchos casos, transcurridos años desde que se iniciaron los expedientes de expropiación y se ocuparon sus propiedades, las obras están concluidas, y en funcionamiento los servicios públicos que las soportan, pero ellos todavía no saben en cuánto valora la Administración sus bienes expropiados, y se les somete a un procedimiento que en muchas cuestiones es ilógico, y pesa sobre ellos la carga de la prueba, y para remate, en muchos casos, tardarán años en que realmente se les indemnice por la privación que han sufrido. La solución definitiva debe venir de *lege ferenda*, modificando profundamente la llamada expropiación por vía de urgencia en muchos sentidos, y entre ellos, estableciendo que con el APO, que tendrá carácter provisional, deberá abonarse o consignarse la cantidad que proceda antes de la ocupación, y después, una vez terminadas las obras, se deberá realizar una liquidación definitiva a resulta del Acta complementaria que se levante con las garantías oportunas para los afectados”.

4.8- Recomendaciones

Basadas en parte en las “Conclusiones prácticas” contenidas en el artículo referido anteriormente, titulado “Las actas previas a la ocupación”, de Francisco Castillo Martín (2012):

- Disponer de la información gráfica correctamente georreferenciada⁴² para facilitar las comprobaciones técnicas de los diferentes planos, aportados y de proyecto.
- Comprobar que la inscripción en el catastro de la finca está actualizada y que figura a nombre del verdadero propietario.
- Comprobar que la superficie de la certificación catastral descriptiva y gráfica coincide con la superficie real (levantamiento topográfico georreferenciado).
- Inscripción de la escritura de propiedad de la finca en el Registro de la Propiedad.
- Solicitar al ayuntamiento en cuyo término radique la finca una certificación de cédula urbanística.
- Reportaje fotográfico de la finca lo más actualizado posible.
- Asistencia de los afectados al acto en la fecha y hora señalados, acompañados de sus peritos y, en su caso, de un notario, si las afecciones y las repercusiones de la expropiación son muy importantes.
- Exponer en el acto los usos de la finca expropiada y las colindantes.
- Indicar los elementos materiales afectados: construcciones, edificaciones, aparcamientos, muros, vallas, acequias, pozos, instalaciones de riego, jardinería, plantaciones, etc.
- Descripción de árboles y plantas afectadas por la expropiación.
- Describir los accesos y comunicaciones de la finca y distancia a núcleos urbanos.
- Estudio *in situ* de las afecciones que figuran en los planos parcelarios y de afecciones del proyecto de obras, incluidas las ocupaciones temporales que exija el fin concreto de la expropiación (art. 111 LEF).

42 Real Decreto 1071/2007, de 27 de julio, por el que se regula el sistema geodésico de referencia oficial en España.
Disponible en: <https://www.boe.es/eli/es/rd/2007/07/27/1071/con>

- En las ocupaciones temporales, siempre que fuese posible valorar de antemano la indemnización, añadir un Anexo al Acta previa a la ocupación que contenga las bases del convenio indemnizatorio sobre el importe de la misma (art. 112 LEF).

5) OCUPACIÓN DE LOS BIENES

	STS 24.4.1997: La ocupación de los bienes se formaliza con el levantamiento de un acta, que suele ser posterior a la consignación o pago del depósito previo e indemnización por rápida ocupación. En ningún momento la LEF estipula que la redacción del acta de ocupación deba ser necesariamente posterior a la constitución del depósito, sino que <i>“lo que exige la secuencia de actos que es connatural a esta institución, como pone de manifiesto la sentencia impugnada, es que el depósito sea previo al momento real y efectivo de la ocupación”</i>.
Art. 52.4 LEF	<i>Hojas de depósito previo a la ocupación</i> Cuando en la formalización de las actas previas a la ocupación los afectados no renuncien al depósito previo, la Administración: -Formalizará la hoja de depósito previo, de acuerdo con los datos del acta previa a la ocupación (APO) y demás documentos que obren en el expediente. Este depósito es una cantidad a cuenta del futuro justiprecio, cuyo cálculo suele basarse en valores fiscales del bien o derecho a expropiar. -Consignará en la Caja General de Depósitos dicha cantidad fijada y, en su caso, la indemnización por perjuicios derivados de la rápida ocupación. Devenga a favor del expropiado el interés legal del dinero, pudiendo ser retirado por el mismo cuando quiera. La consignación o pago de estas cantidades y el posterior levantamiento del acta de ocupación facultan a la entidad beneficiaria para tomar posesión del bien expropiado sin que se haya pagado aún su valor real y sin que exista acuerdo entre las partes. -Notifica fehacientemente al afectado el depósito efectuado. -Al efectuar el pago del justiprecio se hará la liquidación definitiva de intereses.
Art. 5 LEF	<i>Casos de incomparencia, incapacidad, litigio o desconocimiento de titulares</i> En los casos de incomparencia en el expediente, incapacidad, propiedad litigiosa o desconocimiento de los propietarios o titulares, la Administración: -Formalizará la hoja de depósito previo. -Consignará las cantidades correspondientes en la Caja de Depósitos. -Remitirá una copia de todo el expediente al Ministerio Fiscal, con el que a partir de ese momento se entenderán las siguientes diligencias. También serán parte en el expediente quienes presenten títulos contradictorios sobre el bien objeto de la expropiación.
Art. 52.6 LEF	<i>Acta de ocupación. Inmediata ocupación del bien.</i> “Efectuado el depósito previo y abonada o consignada, en su caso, la previa indemnización por perjuicios, la Administración procederá a la inmediata ocupación del bien de que se trate, (...) lo que deberá hacer en el plazo máximo de quince días, sin que sea admisible al poseedor entablar interdicto de retener y ocupar”. Para ello, previa convocatoria a las partes interesadas, se formaliza el acta de ocupación (AO), que quedará firmada por: -Representante de la Administración -Representante del Ayuntamiento -Titular del bien -En su caso, el beneficiario. Acto seguido se abre una pieza separada para la fijación del justiprecio.
	<i>Demora en la ocupación</i>

	SSTS 18.10.1984 y 21.2.1986: “En el supuesto de demora imputable a la Administración en la ocupación de los bienes, los intereses se devengarán desde el inicio del expediente expropiatorio”. Si la Administración no ocupó la finca ultimándose el expediente de justiprecio y pretende ocuparla tras el paso de más de cuatro años, estamos ante un procedimiento ordinario y no de urgencia y habrá de pagarse antes de la ocupación (STS 19.7.1985).
--	---

6) DETERMINACIÓN DEL JUSTIPRECIO

Art. 52.7 LEF	<i>Fase de justiprecio</i> En esta fase se siguen los mismos pasos que en el procedimiento ordinario. La fase de justiprecio del expediente de expropiación, que se tramitará tras la ocupación de la finca o derecho, seguirá la regulación general establecida en la LEF, debiendo darse preferencia a estos expedientes para su rápida resolución.
Arts. 25-47 LEF, Arts. 28-47 REF	<i>Mutuo acuerdo</i> El justiprecio podrá determinarse por mutuo acuerdo: la Administración y el expropiado podrán convenir la adquisición de los bienes o derechos libremente y por mutuo acuerdo, de conformidad con la LEF y el REF.
Art. 36 LEF	<i>Fecha de referencia del justiprecio</i> -En relación con la fecha a la que debe referirse el justiprecio, de acuerdo con el art.36 LEF, en las expropiaciones ordinarias será “<i>al tiempo de iniciarse el expediente de justiprecio</i>”, que tiene lugar: a) Con el <u>requerimiento de la hoja de aprecio al expropiado</u> por parte de la Administración (abriendo así la pieza separada de fijación de justiprecio con el cruce de hojas de aprecio), o bien, b) Cuando se <u>comunica el acuerdo administrativo de iniciación de las gestiones para alcanzar el mutuo acuerdo</u>.
Art. 52.7 LEF	-Sin embargo, en las expropiaciones de urgencia, el art. 52.7 LEF, dice que <u>una vez ocupado el bien</u>, se tramita el expediente por sus fases de justiprecio y pago.
Art. 24 LEF Arts. 25-27 REF	La jurisprudencia entiende aplicable el art. 36 LEF a las expropiaciones de urgencia cuando pueda beneficiar al expropiado: “La fecha relevante para referir a ella la valoración no puede ser otra que la de la <u>real ocupación</u> por parte de la Administración” (SSTS 7 y 16.10.1968). “Si media tiempo entre la ocupación del predio y el <u>requerimiento al expropiado para aportar su hoja de aprecio</u>, se estará a esta segunda fecha” (STS 18.10.1983). “La norma del art.36 de la LEF, que remite a la fecha de inicio del expediente de justiprecio, solo es aplicable a las expropiaciones declaradas de urgente ocupación cuando la misma sea más favorable al expropiado, pues en otro caso deberá estarse al mandato contenido en el art. 52.7 de la citada Ley que establece que producida la ocupación deberá iniciarse el expediente de justiprecio, razón por la que la dilación de tal inicio no puede favorecer nunca a la Administración causante de la misma “ (STS 4.11.1999).
Art. 52.8 LEF	En todo caso, sobre el justiprecio acordado definitivamente para los bienes se girará la indemnización establecida en el art. 56 de la LEF, con la especialidad de que será <u>fecha inicial para el cómputo correspondiente la siguiente a aquella en que se hubiera producido la ocupación</u>.

7) PAGO O CONSIGNACIÓN DEL JUSTIPRECIO

Art. 52.7 LEF	Efectuada la ocupación de las fincas, el pago de la cantidad señalada como justiprecio se tramitará según la regulación general establecida en la Ley para el procedimiento ordinario .
Art. 52.4 LEF Art. 52.6 LEF	Al efectuar el pago del justiprecio se hará la liquidación definitiva de los intereses. Devengan intereses hasta que se produzca el pago o consignación, condiciones imprescindibles para que la Administración pueda ocupar los bienes o ejercer el derecho ⁴³ .
Art. 58.1 REF	Si la cantidad recibida con carácter previo resultase mayor que la fijada definitivamente como justiprecio, el expropiado deberá reintegrar el exceso . La autoridad competente podrá exigírselo por vía de apremio.

8) INTERESES DE DEMORA

Art. 52.8 LEF	<i>Concepto y periodo de devengo</i> Según la Jurisprudencia, la causa de los intereses devengados de acuerdo al art. 52.8 LEF ⁴⁴ radica esencialmente en la privación de la posesión y disfrute del bien expropiado antes de que se haya efectuado el pago del justiprecio, como instrumento de compensación al expropiado por los perjuicios causados por la privación, tanto de la posesión como de los frutos o rendimientos susceptibles de generar, sin haber recibido la contraprestación del pago inmediato del precio. Por este motivo, la jurisprudencia establece que <i>“los intereses, por tal concepto, se devengan desde el momento de la ocupación hasta el pago del justiprecio”</i> (STS 5.5.1993).
Arts. 56-57 LEF	También aclara que no es posible que se simultaneen los intereses previstos en los arts. 52.8 y 56 LEF, sino que es posible el devengo sucesivo de los mismos, siendo la cantidad sobre la que se perciben los intereses de demora la determinada en sentencia firme (STS 5.12.1992). Cuando se hubiere obtenido una sentencia favorable con la correspondiente modificación judicial del justiprecio, <i>“el periodo de devengo es el mismo pero sobre la cantidad determinada en sentencia firme, liquidándose con efectos retroactivos”</i> (STS 18.11.1995).
Art. 52.8 LEF	<i>Fecha inicial para el cómputo de los intereses de demora</i> Según acuerda el art. 52.8 LEF, la indemnización se girará sobre el justiprecio acordado definitivamente para los bienes, y la fecha inicial para el cómputo correspondiente será la siguiente a aquella en que se hubiera producido la ocupación .

43 En caso de que se devengaren intereses, sería previsible que fuese por un corto periodo de tiempo, el comprendido entre la firma de la hoja de aprecio y su pago o consignación como presupuesto para la ocupación del bien o ejercer el derecho.

44 Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa: **Art. 52.8:** *“En todo caso, sobre el justiprecio acordado definitivamente para los bienes objeto de este artículo, se girará la indemnización establecida en el artículo cincuenta y seis de esta Ley, con la especialidad de que será fecha inicial para el cómputo correspondiente la siguiente a aquella en que se hubiera producido la ocupación de que se trata.”*

Art. 56: *“Cuando hayan transcurrido seis meses desde la iniciación legal del expediente expropiatorio sin haberse determinado por resolución definitiva el justo precio de las cosas o derechos, la Administración expropiante culpable de la demora estará obligada a abonar al expropiado una indemnización que consistirá en el interés legal del justo precio hasta el momento en que se haya determinado, que se liquidará con efectos retroactivos, una vez que el justiprecio haya sido efectuado”.*

Arts. 56, 57, y 58.2 LEF	No obstante, las SSTs 25.11.1997 y 9.12.1997 manifestaron que, de acuerdo con los arts. 56, 57, y 58.2 de la LEF, se infiere que la fecha inicial de cómputo de los intereses (<i>dies a quo</i>), es el día posterior a la ocupación, <u>salvo que</u> esta hubiese tenido lugar transcurridos <u>seis meses</u> desde el acuerdo de necesidad de ocupación, siendo dicha fecha, y no el día posterior a la ocupación, el día de inicio del cómputo, “para no hacer de peor condición al expropiado de urgencia del de las de carácter ordinario” (STS 21.2.1997). El “<i>dies ad quem</i>” (fecha de finalización del plazo) será la fecha de pago, y los intereses se computarán de fecha a fecha sin solución de continuidad.
Art. 72.1 REF	<i>Jurado Provincial de Expropiación</i> La Jurisprudencia no impide a los Jurados formular declaraciones sobre los intereses de demora, aunque lo normal es que se limiten a fijar el justiprecio a fecha en la que debe estar referido. Esto es así, ya que no figura entre sus obligaciones pronunciarse sobre los mismos y su resolución carece de presunción de acierto en este aspecto, no así en la función meramente tasadora. La única <u>excepción</u> de obligado pronunciamiento, es la contenida en el art. 72.1 REF, por la que el Jurado debe calcular la cuantía de los intereses de demora que deben imputarse a la beneficiaria cuando esta sea la responsable de la demora.

9) INSCRIPCIÓN REGISTRAL

Art. 60 REF	<i>Solicitud de inscripción</i> ¿A quién corresponde solicitar la inscripción en el Registro de la Propiedad? Corresponde a la Administración expropiante o a la entidad beneficiaria de la expropiación, cuando los bienes objeto de expropiación sean inscribibles en algún registro público. Se solicitará la transmisión, constitución o extinción de los derechos que hayan tenido lugar como consecuencia de la expropiación forzosa realizada.
Art. 55 REF Art. 53 LEF	<i>Títulos para solicitar la inscripción o inmatriculación</i> La Administración adquiere el bien expropiado libre de cargas y gravámenes. El acta de ocupación, que se extenderá a continuación del acta de pago o consignación, junto con los justificantes de pago, es título suficiente para hacer constar la transmisión del dominio, tanto en el Registro de la Propiedad como en los demás registros públicos. Procederá la cancelación de cargas, gravámenes y derechos reales que recaigan sobre el bien expropiado (excepto los que fueran compatibles con el nuevo destino del inmueble). En caso de consignación del pago, el justificante de pago será sustituido por el resguardo del depósito. Ambos documentos también son títulos que permiten la inmatriculación del bien o derecho al Registro de la Propiedad. La inmatriculación supone que la finca no tiene antecedentes registrales, es decir, que no ha estado inscrita nunca, ni en parte ni en su totalidad.
Arts. 1-41 LH	<i>Inscripción</i> <i>La inscripción se realizará por los registradores conforme a lo establecido en la legislación hipotecaria y en la legislación especial⁴⁵.</i> La representación gráfica de las fincas que se aporte debe cumplir también los requisitos técnicos establecidos normativamente. Entre otros, las Resoluciones conjuntas de la Dirección General de

45 Consultar también la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo. Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2015-7046>

	Registros y Notariado y de la Dirección General de Catastro.
Arts. 1-148 RH	La inscripción debe efectuarse en el Registro de la Propiedad cuando tenga por objeto bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos.
Art. 3.2 LEF	La Administración expropiante considerará propietario o titular a quien conste como tal en registros públicos que produzcan presunción de titularidad, o, en su defecto, a quien aparezca con tal carácter en registros fiscales o, en su defecto, al que lo sea pública y notoriamente.
Art. 62.4 REF	-Si la expropiación tuviera por objeto el dominio de inmuebles se inscribirá la correspondiente transmisión.
Art. 62.5 b) REF	-Si la expropiación tuviera por objeto un derecho real limitativo del dominio, se inscribirá el derecho expropiado a nombre del beneficiario.
Art. 313 LH Arts. 585 y 586 RH	No es necesario que los poseedores tengan inscrito su derecho en el Registro de la Propiedad.
Art. 62 REF	<i>Inmatriculación</i> De acuerdo con el art. 62 del Reglamento de expropiación forzosa, si la finca expropiada no estuviera inscrita se practicará su inmatriculación, <u>excepto si</u> ha adquirido la condición de bien de dominio público como consecuencia de la expropiación. Sin embargo, esto ha cambiado tras la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, el régimen general de las inscripciones de bienes y derechos de las Administraciones Públicas se regula en esta Ley y el Reglamento que la desarrolla, aprobado el 28 de agosto de 2009. La ley tiene un capítulo específico dedicado al “Régimen Registral” (arts. 36-40)⁴⁶. <i>“Las Administraciones públicas deben inscribir en los correspondientes registros los bienes y derechos de su patrimonio, ya sean demaniales o patrimoniales, que sean susceptibles de inscripción, así como todos los actos y contratos referidos a ellos que puedan tener acceso a dichos registros. No obstante, la inscripción será potestativa para las Administraciones públicas en el caso de arrendamientos inscribibles conforme a la legislación hipotecaria”.</i>
Art. 36 LPACAAPP	Además, en las Entidades Locales la obligatoriedad de la inscripción ya se recogía en el art. 85 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986, del 18 de abril ⁴⁷ .
	<i>Requisitos previos para la inscripción</i> Un principio básico recogido por la jurisprudencia para que los bienes y derechos expropiados puedan inscribirse es la acreditación del pago o consignación del justiprecio: <i>“La inscripción en el Registro a favor de la entidad expropiante, requiere el <u>previo pago del justiprecio</u>, y que este solo existe jurídicamente cuando una de las partes acepta la tasación ofrecida por la otra o, en su defecto, cuando recae la correspondiente resolución del Jurado Provincial de Expropiación, constituyendo la actuación del Jurado una más de las fases del expediente expropiatorio strictu sensu”</i> (STS 9.6.1992). Por tanto, en el caso de vía de urgencia, la inscripción no puede tener lugar hasta que, una vez fijado definitivamente el justo precio, se haya verificado el pago o su consignación, sin perjuicio de que pueda practicarse en el Registro de la Propiedad una <u>anotación preventiva mediante la presentación del acta previa de ocupación y el resguardo del depósito provisional</u>. Dicha anotación se convertirá en inscripción definitiva cuando se acredite el pago o la consignación del justo precio. <i>“Para posibilitar la inscripción registral devienen necesarias e imprescindibles tanto el <u>acta de ocupación como el pago o consignación del justo precio</u> ya que el resguardo de depósito provisional solo puede determinar la extensión de una anotación preventiva”</i> (STS 23.3.1993).

46 Disponible en: <https://www.boe.es/eli/es/l/2003/11/03/33/con>

47 Disponible en: <https://www.boe.es/eli/es/rdlg/1986/04/18/781/con>

CAPÍTULO 5: CRITERIOS PARA LA VALORACIÓN DEL JUSTIPRECIO E INDEMNIZACIONES

1) MARCO NORMATIVO

	<i>Unificación del marco normativo</i> La Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo⁴⁸, unificó el marco normativo para la valoración del justiprecio. Desde la entrada en vigor de la Ley en el año 1990, los criterios para la valoración de bienes y derechos afectados por una expropiación, tanto las motivadas por la ejecución de obras públicas o no urbanísticas, como las de carácter urbanístico, han sido los fijados por la correspondiente Ley Estatal del Suelo vigente en cada momento. Por ello, para la valoración del justiprecio consideraremos los preceptos establecidos por la Ley de Expropiación Forzosa (arts. 36 a 47), si bien algunos artículos han sido derogados, así como los contenidos en el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (arts. 34 a 41), aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y el Reglamento que lo desarrolla, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre.
--	---

1.1- Regulación según la Ley de Expropiación Forzosa (arts. 36 a 47)

Art. 36 LEF	<i>Tasaciones y mejoras</i> -Las tasaciones se efectuarán con arreglo al valor que tengan los bienes o derechos expropiables al tiempo de iniciarse el expediente de justiprecio, sin tenerse en cuenta las plusvalías que sean consecuencia directa del plano o proyecto de obras que dan lugar a la expropiación y las previsibles para el futuro. Según la Jurisprudencia, el momento al que debe estar referida la tasación: -No es el acuerdo de necesidad de ocupación (STS 29.12.1984) -No es la fecha del acta previa a la ocupación (STS 29.6.1987) -No es la fecha del acta de ocupación (STS 16.3.1986) -Es un momento posterior, que debe coincidir con la apertura de la pieza separada de justiprecio, que tiene lugar cuando la Administración requiere mediante un oficio al expropiado para que presente su hoja de aprecio, o bien, cuando le convoca mediante un oficio a iniciar una negociación para la adquisición por mutuo acuerdo (STS 19.11.1979). -Las mejoras realizadas con posterioridad a la incoación del expediente de expropiación no serán indemnizables, salvo que <i>“se demuestre que eran indispensables para la conservación de los bienes”</i>. Las mejoras anteriores son indemnizables, salvo <i>“cuando se hubieran realizado de mala fe”</i>.
Art. 37 LEF	<i>Nueva regulación según legislación del suelo</i> Según el art. 37 LEF⁴⁹ <i>“las tasaciones del propietario, la Administración expropiante y el Jurado Provincial de Expropiación habrán de ajustarse en todo caso, salvo lo previsto en el artículo cuarenta y tres de esta Ley, a las normas de valoración que se establecen en los artículos siguientes”</i>.

⁴⁸ Disponible en: <https://www.boe.es/eli/es/l/1990/07/25/8>

⁴⁹ Este precepto se entiende **implícitamente derogado** desde la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, porque establecía criterios de tasación del justiprecio sobre bienes y derechos **sin distinción** entre expropiaciones urbanísticas o no urbanísticas.

Art. 46 TRLRSU	Sin embargo, el Texto Refundido sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, en su art. 46 establecía: “1. Las valoraciones del suelo se efectuarán con arreglo a los criterios establecidos en la presente Ley. 2. Estos criterios regirán cualquiera que sea la finalidad que motive la expropiación y la legislación, urbanística o de otro carácter, que la legitime”. El contenido de este artículo se ha reproducido fielmente en las posteriores leyes del suelo. <u>Por tanto, las normas de valoración contenidas en la Ley de Expropiación Forzosa quedaron desplazadas por la nueva regulación establecida en las sucesivas Leyes del Suelo.</u>
Arts. 38-39 LEF DRU c) LS 2007	Los art. 38 y 39 LEF, referidos a normas de valoración de solares y edificios, y fincas rústicas quedaron ineficaces e inaplicables, y fueron finalmente derogados por la Disposición Derogatoria Única, c) de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.
Art. 43 LEF DA 5ª LS 2007	El art. 43 LEF (sobre criterios estimativos en la tasación), fue modificado por la Disposición Adicional Quinta de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, que indica que la para la fijación del justiprecio “se estará exclusivamente al sistema de valoración previsto en la Ley que regule la valoración del suelo”, y limita el régimen estimativo a “las expropiaciones de bienes muebles cuando éstos no tengan criterio particular de valoración señalado por leyes especiales”.
Art. 40 LEF	<i>Obligaciones, acciones, cuotas, etc.</i> Para las obligaciones, acciones, cuotas y demás modalidades de participación en el capital o en los beneficios de empresas mercantiles, el justiprecio se estimará en la media aritmética que resulte de aplicar los siguientes criterios de valoración: -La cotización media en el año anterior a la fecha de apertura del expediente. -La capitalización al tipo de interés legal del beneficio promedio de la empresa en los tres ejercicios sociales anteriores. -El valor teórico de los títulos objeto de expropiación (la diferencia entre activo real y pasivo exigible en el último balance aprobado).
Art. 41 LEF	<i>Concesiones administrativas⁵⁰</i> Para la determinación del justiprecio se estará a lo establecido en la legislación reguladora de la concesión administrativa para caso de expropiación o rescate. Si no contuviera normas al respecto se ajustará a lo siguiente: -Concesiones perpetuas de bienes de dominio público con canon concesional: remite al art. 39 LEF⁵¹ (valor de fincas rústicas), descontándose de la cantidad que resulte el importe capitalizado al interés legal del canon concesional. -Concesiones de servicios públicos o mineras, otorgadas en fecha anterior a tres años: el precio se establecerá por el importe capitalizado al interés legal de los rendimientos líquidos de la concesión en los últimos tres años, teniendo en cuenta, en su caso, el plazo de reversión. En ningún caso el precio podrá ser inferior al valor material de las instalaciones. Las concesiones que llevasen menos de tres años establecidas se regían por el art. 43 LEF (principio de libertad estimativa, ahora derogado).

50 Otros textos legislativos hacen referencia también a criterios para la tasación de concesiones administrativas: Orden ECO 805/2003, de 27 de marzo, art. 54.2, criterio relacionado con el flujo de caja previsible durante el desarrollo de la actividad de la concesión administrativa; y el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, que en su art. 6.6 remite a las disposiciones sobre expropiación forzosa y, de manera subsidiaria, a las normas que resultasen de aplicación en materia de derecho administrativo, civil o fiscal.

51 Derogado por la disposición derogatoria única.c) de la Ley 8/2007, de 28 de mayo. Disponible en: [Ref. BOE-A-2007-10701](#). En el texto original, el valor de las fincas rústicas debía fijarse por la meda aritmética del valor resultante de aplicar el método de capitalización de rentas y del valor en venta de fincas análogas.

Art. 42 LEF	<i>Derechos reales sobre bienes inmuebles</i> La fijación del justiprecio de los derechos reales sobre bienes inmuebles se hará conforme a las “<i>normas de valoración señaladas por la vigente legislación del impuesto sobre derechos reales</i>”⁵². El Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en su art. 35.4, remite la regulación del justiprecio sobre concesiones administrativas y derechos reales a las disposiciones específicas sobre expropiación y, subsidiariamente, a las normas del derecho administrativo, civil o fiscal. Añade que, en los casos de fincas con cargas, la Administración expropiante podrá fijar el justiprecio de cada uno de los derechos reales concurrentes con el dominio, para distribuirlo entre cada uno de los titulares, o bien, justipreciar el inmueble en su conjunto y consignar su importe ante el órgano judicial, para que este fije y distribuya entre los interesados proporcionalmente.
Art. 44 LEF	<i>Fincas arrendadas</i> En caso de fincas arrendadas, el Jurado fijará la indemnización que corresponda al arrendatario, aplicándose para ello las “<i>normas de la legislación de Arrendamientos</i>”⁵³. Distinguimos: -Arrendamientos rústicos: Disposición Adicional Segunda de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos, que regula en sus apartados: Primero. a) los derechos del arrendatario frente al expropiante en el supuesto de expropiación total o parcial; b) gastos y mejoras abonadas por el arrendador; c) fincas rústicas que hayan adquirido un plusvalor en el expediente expropiatorio por cambio de calificación; d) expropiaciones por causas de interés social, zonas regables u otros que otorguen un derecho preferente al arrendatario a que se le adjudique una nueva explotación en sustitución de la expropiada. En su apartado Segundo regula el caso de fincas dadas en aparcería. -Arrendamientos urbanos: La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, no regula la cuantificación de la indemnización debe percibir el arrendatario por la extinción del contrato de arrendamiento. La jurisprudencia ha reconocido que dicho perjuicio puede cuantificarse de dos maneras: “<i>la diferencia de renta que debería pagar en lo sucesivo o en el traspaso que habría que abonar para instalarse en similares condiciones y que, en definitiva, así resulta aplicado el principio de equivalencia inspirador de nuestra Ley de Expropiación Forzosa</i>” (STS 12.6.1986). También señala que ambos conceptos, la capitalización de la diferencia de rentas entre la que estaba abonando anualmente el arrendatario y la que tendría que abonar por un local de características equiparables, y el precio medio de traspaso para un local del mismo negocio y zona comercial, no son acumulables ni compatibles entre sí (STS 3.4.1982). Según reiterada jurisprudencia, la capitalización de la diferencia entre la renta acordada por contrato y la de mercado es del 10% (STS 30.1.1990).

52 La vigente legislación del impuesto se está refiriendo a:

- Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, y el Reglamento que lo desarrolla, aprobado por Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo. Su art. 10.2 contiene criterios de valoración de: a) usufructo temporal, usufructo vitalicio y nuda propiedad; b) derechos reales de uso y habitación; c) hipotecas, prendas y anticresis; y d) derechos reales no incluidos en los apartados anteriores.
- Orden del Ministerio de Economía ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre “Normas de Valoración de Bienes Inmuebles y Determinados Derechos para Ciertas Finalidades Financieras”. Establece criterios de valoración sobre derechos reales: de superficie (art. 53.2); concesión administrativa (art. 54), servidumbre (art. 55); nuda propiedad, usufructo, uso y habitación (art.56); limitaciones del dominio (art. 57), opciones de compra (art. 58); inmuebles con tiempo compartido (art. 59) y compromisos de compra a plazos (art. 60).

53 El Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, en su art. 6.7 sobre el cálculo de indemnizaciones arrendaticias, indica que será de aplicación la legislación estatal sobre arrendamientos urbanos y sobre arrendamientos rústicos y aparcerías, excepto en los casos de arrendamientos rústicos históricos, que se regirán por su propia legislación.

Art. 45 LEF	<i>Cosechas pendientes</i> Cuando en el momento de la ocupación existan cosechas pendientes o se hubiesen efectuado labores de barbechera, se indemnizará de las mismas a quien corresponda⁵⁴. La jurisprudencia no reconoce la indemnización si la Administración concedió un plazo para que las cosechas fuesen recogidas (STS 7.12.1996), si pudiesen haber sido recogidas antes de la fecha de ocupación física de los terrenos (STS 12.7.1985), o si en la fecha del levantamiento de las actas no cabía esperar que hubiese cosechas o labores pendientes (STS 9.5.1994). La pérdida de la cosecha debe quedar acreditada. Para demostrar su existencia se admite acta de presencia, constancia en el acta previa de ocupación o reportaje fotográfico (STS 2.11.1983).
Art. 46 LEF Art. 23 LEF	<i>Indemnización por expropiación parcial de la finca</i> Cuando la conservación del resto de la finca afectada por la expropiación resultase antieconómica, y la Administración rechazase la solicitud de expropiación total (no está obligada a ello), se incluirá en el justiprecio <i>“la indemnización por los perjuicios que se produzcan a consecuencia de la expropiación parcial de la finca”</i>. De acuerdo a la Jurisprudencia, la justificación antieconómica puede referirse tanto al valor económico de la parte no afectada como a la disminución del rendimiento económico de la explotación del resto (SSTS 1.2.1978 y 16.2.1977). No obstante, para que proceda el derecho indemnizatorio debe <i>“acreditarse por el interesado, la antieconomicidad del mantenimiento del resto no expropiado”</i> (STS 4.5.1995). Es decir, el expropiado debe demostrar el perjuicio patrimonial que la expropiación ocasiona al resto de la finca, como por ejemplo, que la porción de terreno quede aislada, se produzca un sobredimensionamiento de las instalaciones o infraestructuras agrarias, o un encarecimiento de su mantenimiento frente al resto de la explotación. Para el cálculo de la indemnización, la jurisprudencia admite la aplicación de un porcentaje o coeficiente de demérito sobre la parte de la finca no expropiada <i>“atendiendo a su configuración, superficie y posibilidades de cultivo o de uso en relación con su situación y circunstancias anteriores a la división”</i> (STS 17.6.1995).
Art. 47 LEF	<i>Premio de afección</i> En todos los casos de expropiación se abonará al expropiado, además del justiprecio, un cinco por ciento como premio de afección. La jurisprudencia entiende que con ello se trata de <i>“compensar el valor afectivo que, al margen del puramente objetivo, tiene para los propietarios el bien expropiado”</i> (STS 30.4.1991) y <i>“el aprecio espiritual al bien expropiado que pueda tenerle el dueño”</i> (STS 3.4.1991). Sin embargo, <i>“los propietarios carecerán de derecho al premio de afección cuando por la naturaleza de la expropiación conservan el uso y disfrute de los bienes y derechos expropiados”</i> (STS 8.10.1994 y art. 47 REF). También se aplicará en caso de cese de su derecho al arrendatario (STS 17.7.1993). No se aplicará el premio de afección a las siguientes indemnizaciones: -Por demérito en el resto de la finca (STS 24.4.1980). -Por traslado de industria (STS 4.11.1983). -Por pérdida del <i>ius aedificandi</i> (STS 9.7.1984). -Por ocupación temporal (STS 8.10.1994). -Por servidumbre de paso de energía eléctrica (STS 17.12.1997). Art. 47 REF El premio de afección <i>“se incluirá siempre como última partida de las hojas de aprecio de los propietarios y de la Administración o de la valoración practicada por el Jurado, y se calculará</i>

54 Otros textos legislativos regulan también la valoración de plantaciones y sembrados preexistentes a que alude el art. 45 LEF: El Reglamento de Valoraciones del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, en su art. 7.4, remite al art. 26 del Reglamento para la aplicación de la Ley 87/1978, de 28 de diciembre, sobre seguros agrarios combinados, aprobado por Real Decreto 2329/1979, de 14 de septiembre, y la Orden PRE/632/2003, de 14 de marzo, por la que se aprueba la Norma general de peritación de los daños ocasionados sobre producciones agrícolas.

	<i>exclusivamente sobre el importe final del justiprecio de los bienes o derechos expropiables, sin que proceda, por tanto, su abono sobre las indemnizaciones complementarias señaladas en otros artículos de la Ley a favor de titulares de derechos posiblemente distintos del propietario, con la sola excepción de las indemnizaciones debidas a los arrendatarios en caso de privación definitiva para los mismos del uso y disfrute de los bienes o derechos arrendados, en cuya hipótesis sus indemnizaciones se incrementarán en el premio de afección”.</i>
--	---

1.2- Regulación según el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (arts. 34 a 41) y el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo

D. T. 3ª. 1) TRLRU	<i>Régimen urbanístico del derecho de propiedad del suelo</i> El vigente Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, dispone en su Disposición Transitoria Tercera, apartado 1), que <i>“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”</i>, esto es, el día 1 de julio de 2007. Existen excepciones⁵⁵ a esta exigencia.
Art. 11 TRLRU	El texto introduce una nueva forma de valorar el suelo, en la que se debe prescindir de todo tipo de expectativas edificatorias asignadas por el planeamiento urbanístico. Solo debe tenerse en cuenta su edificabilidad en los casos de tasación de solares o suelos ya transformados con la urbanización recepcionada. Es decir, se prescinde de la clasificación urbanística otorgada por el Plan General y se valora según la situación real de los terrenos, según se trate de suelo urbanizado o rural. En definitiva, se desvincula la clasificación y la valoración. Así se desprende del art. 11, régimen urbanístico del derecho de propiedad del suelo, cuando dice que: <i>“El régimen urbanístico de la propiedad del suelo es estatutario”</i> y <i>“La previsión de edificabilidad por la ordenación territorial y urbanística, por sí misma, no la integra en el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y el levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística”</i>. Es decir, la edificabilidad o el aprovechamiento que el planeamiento reconozca a unos terrenos no forma parte del derecho de propiedad del suelo, y únicamente pueden ser patrimonializados cuando el propietario cumpla con sus obligaciones urbanísticas. Estas obligaciones conllevan la urbanización del suelo, previa cesión al ayuntamiento de espacios destinados a uso público, cumpliendo el porcentaje del aprovechamiento de cesión obligatoria, y su participación en la equidistribución de beneficios y cargas que origine la actuación urbanística.
Art. 21 TRLRU	<i>Situaciones básicas del suelo</i> El TRLRU introduce en su art. 21 lo que denomina “situaciones básicas del suelo”: -Está en la situación de suelo rural, el preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, y el suelo urbanizable “hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización”, y cualquier otro que no sea suelo urbanizado.

⁵⁵ **Excepciones:** “Se exceptúan de la aplicación de las reglas de valoración previstas en esta ley, exclusivamente los terrenos en los que, a la entrada en vigor de la Ley 8/2007, concurren de forma acumulativa las tres circunstancias siguientes: a) Que formasen parte del suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados para los que el planeamiento hubiera establecido las condiciones para su desarrollo. b) Que existiese una previsión expresa sobre plazos de ejecución en el planeamiento, o en la legislación de ordenación territorial y urbanística. c) Que en el momento a que deba entenderse referida la valoración, no hubieran vencido los plazos para dicha ejecución o, si hubiesen vencido, fuese por causa imputable a la Administración o a terceros.

Dichos terrenos 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” (D.T.3ª.1 del TRLRU 2015).

	-Está en situación de suelo urbanizado el que “se halla legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propias de un núcleo o asentamiento de población”, y cumpla alguna de las siguientes condiciones: a) haber sido urbanizado en ejecución de un instrumento de ordenación, b) tener instaladas y operativas las infraestructuras y servicios necesarios mediante su conexión en red, c) estar ocupado por la edificación, en el porcentaje que fije la legislación territorial o urbanística. También se encuentra en situación de suelo urbanizado el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural.
Art. 34.1 TRLRU	<i>Ámbito del régimen de valoraciones</i> El ámbito de aplicación de los criterios de valoración del suelo, instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, es el siguiente: -Operaciones de reparto de beneficios y cargas (proyectos de reparcelación) u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística. -Fijación del justiprecio en la expropiación (cualquiera que sea su finalidad y legislación que la motive). -Fijación del precio de la venta o sustitución forzosa. -Determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.
Art. 34.2 TRLRU	<i>Momento al que debe estar referida la valoración⁵⁶</i> Cuando se aplique la expropiación forzosa, este precepto diferencia entre: -Expediente individualizado de justiprecio: cuando este se inicie, que según la jurisprudencia es el momento de apertura de la pieza separada de justiprecio (que empieza con el requerimiento de la hoja de aprecio al expropiado por parte de la Administración), o bien, cuando se le convoca para la negociación que busca el mutuo acuerdo. -Expropiación seguida del procedimiento de tasación conjunta: el momento será la fecha de exposición al público del proyecto.
Art. 35.1 TRLRU	<i>Criterios generales para la valoración de inmuebles</i> -El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad.
Art. 35.2 TRLRU	-El suelo se tasaré según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive, en la forma establecida en esta Ley (Título V. Valoraciones). -Valoración de suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal (tanto los previstos por la ordenación territorial y urbanística como los de nueva creación): se determinará según la situación básica de los terrenos, esto es, suelo urbanizado o rural. -Valoración de edificaciones, construcciones, instalaciones, sembrados y plantaciones en suelo rural: se tasarán con independencia de los terrenos siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes. -Valoración de edificaciones, construcciones e instalaciones en suelo urbanizado: si se ajustan a la legalidad se tasarán conjuntamente con el suelo (según lo previsto en el art. 37.2 TRLRU). -Valoración de edificaciones y construcciones: se tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado en <u>situación de fuera de ordenación</u>, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

56 Puede revisarse el apartado de esta Guía: 3) Determinación del justiprecio. 3.2- Mediante la tramitación de un expediente ordinario para la fijación del justiprecio. A) Iniciación del expediente de justiprecio:

Fecha de inicio del expediente según la Jurisprudencia:

La Jurisprudencia ha resuelto esta controversia sobre la **fecha de la valoración**, según los pormenores del expediente de justiprecio, y podrá ser:

- a) la fecha de recepción de la comunicación del **inicio de las negociaciones** para alcanzar un mutuo acuerdo.
- b) la fecha de recepción del requerimiento para que **el afectado formule la hoja de aprecio**.
- c) el día siguiente al de la firma del **acta de ocupación**, es decir, aquella en la que se debería haber iniciado el expediente de justiprecio.
- d) en cualquier caso, la fecha real en la que se produce la **ocupación**.

	-Valoración de concesiones administrativas y derechos reales sobre inmuebles : se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación y, subsidiariamente, según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación.
--	--

1.3- Régimen de la valoración para lo no dispuesto en el TRLSRU

Art. 41 TRLSRU	El régimen de la valoración en todo lo no dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de aplicación será el siguiente: -Legislación de ordenación territorial y urbanística. -Legislación general de expropiación forzosa y de responsabilidad de las Administraciones Públicas.
----------------	---

2) CRITERIOS PARA LA VALORACIÓN E INDEMNIZACIONES

2.1- Valoración en situación básica de suelo rural (art. 36 del TRLSRU y Disposición Adicional Séptima del TRLSRU y art. 7.18 del RVLS)

Art. 36 y D. A. 7ª TRLSRU Art. 7.18 RVLS Art. 16 RVLS	-Cuando no exista explotación en el suelo rural ni pueda existir dicha posibilidad , por causa de las <u>características naturales del suelo</u> en el momento de la valoración y, por consiguiente, no se pueda determinar una renta real o potencial, se estará a lo dispuesto en el art. 16 del Reglamento (capitalización de la renta en caso de imposible explotación). Dicho precepto prevé el cálculo del valor del bien capitalizando una renta teórica obtenida a partir de estadísticas y estudios oficiales.
Art. 17 RVLS	-El valor del suelo obtenido conforme a los dos apartados anteriores podrá ser corregido al alza mediante la aplicación del factor de corrección por localización al valor de capitalización, en los términos establecidos en el art. 17 del Reglamento ⁵⁷ .
Art. 18 RVLS	- Valoración de edificaciones, construcciones e instalaciones en suelo rural, cuando deban valorarse con independencia del mismo ⁵⁸ : se aplicará el método de reposición, teniendo en cuenta el estado de conservación y antigüedad en el que se encuentren. Dicho método (art. 18 RVLS) pretende calcular el valor de reposición de la construcción en la fecha de la valoración, considerando todas las inversiones necesarias para construir otro inmueble de similares características, pero utilizando tecnología y materiales de construcción actuales. Las inversiones se refieren a los costes de ejecución material de la obra, gastos generales y beneficio industrial del constructor, tributos que gravan la construcción, honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras, y otros gastos necesarios. Al valor obtenido se le aplicará un coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación.

⁵⁷ Recordemos que se declaró **inconstitucional y nulo** el inciso “hasta un máximo del doble” del párrafo tercero del apartado 1.a) del art. 23, Valoración en el suelo rural, del Texto Refundido de la Ley de Suelo, de 30 de octubre de 2015, por Sentencia del TC 141/2014, de 11 de septiembre, por “reputarse contrario al art. 33.3 CE”. [Ref. BOE-A-2014-10211](#).

⁵⁸ Esto es, cuando se cumpla lo indicado en el art. 18 del TRLSRU: “Valoración de las edificaciones, construcciones e instalaciones susceptibles de ser desvinculadas del suelo rural. 1. La valoración de las edificaciones, construcciones e instalaciones que sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidas en cuenta en dicha valoración **por su carácter de mejoras permanentes** entendiéndose por tales aquellas que no hayan participado en modo alguno en la obtención de las rentas consideradas en la valoración ni sean susceptibles de generar rentas de explotación”.

	-Valoración de plantaciones y sembrados preexistentes, e indemnizaciones relacionadas con arrendamientos rústicos u otros derechos⁵⁹: se tasarán conforme a la LEF y la Ley de Arrendamientos Rústicos. -En ninguno de los anteriores supuestos podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aún efectivamente realizados.
Art. 8 RVLS	<i>Definición de renta real y potencial</i> -Renta real: <i>“aquella que corresponda a la explotación del suelo rural de acuerdo con su estado y actividad en el momento de la valoración, ya sea la existente, debidamente acreditada, o la atribuible de acuerdo con los cultivos y aprovechamientos efectivamente implantados sobre la base de datos estadísticamente significativos”.</i> -Renta potencial: <i>“aquella que pueda ser atribuible a la explotación del suelo rural de acuerdo con los usos y actividades más probables de que sean susceptibles los terrenos, de conformidad con la legislación y normativa que les sea de aplicación, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Para la identificación de tales usos y actividades deberán considerarse como referentes estadísticamente significativos la existencia y viabilidad de los mismos en su ámbito territorial o, en su defecto, justificarse sobre la base de un estudio económico de viabilidad de la explotación y acreditar la obtención de los títulos habilitantes necesarios para su implantación de acuerdo con la legislación aplicable”.</i> La renta potencial no debe confundirse con una hipotética “renta teórica”.
Art. 4.1 RVLS	<i>Definición de explotación rural</i> Explotación en suelo rural: <i>“la unidad económica de producción que desarrolla el conjunto de actividades, usos y utilidades en una parcela o finca de suelo rural que se toma como marco de referencia a los efectos de calcular la renta real o potencial a que se refieren los artículos 7 y siguientes del presente Reglamento”.</i>
Art. 10 RVLS	<i>Clases de explotaciones rurales</i> -Explotaciones agropecuarias, forestales y cinegéticas: actividades productivas que comprenden la utilización del suelo rural para cultivo (secano o regadío); aprovechamiento ganadero o cinegético de prados y pastizales o cotos de caza; extracción de masa forestal; generación de rentas por uso sostenible de bosques y percepción de ingresos por aportaciones medioambientales. Son objeto de la valoración agraria. -Explotaciones extractivas de minerales, agua, materiales, gas, petróleo, minas y otros recursos geológicos. Son objeto de la valoración de minas. -Explotaciones comerciales, industriales, de servicios y otras, cuya actividad requiera instalaciones para su desarrollo, y que no estén comprendidas en las dos clases anteriores. Por ejemplo, granjas, invernaderos, viveros, piscifactorías, aserraderos, mataderos, centrales hortofrutícolas, parques solares y eólicos, campings, hipódromos, campos de golf, estaciones de esquí, y otras análogas.
	<i>Tipos de capitalización</i> -Como tipo de capitalización aplicable con carácter general⁶⁰, r1, se utilizará el establecido en la

59 Se estará a lo dispuesto en el art. 45 LEF, sobre adquisición libre de cargas, y el art. 26 del Reglamento para la aplicación de la Ley 87/1978, de 28 de diciembre, sobre seguros agrarios combinados, aprobado por Real Decreto 2329/1979, de 14 de septiembre, y la Orden PRE/632/2003, de 14 de marzo, por la que se aprueba la Norma general de peritación de los daños ocasionados sobre producciones agrícolas.

60 Se declaró nulo de pleno derecho el párrafo b) y el Anexo I, por Sentencia del TS de 8.6.2020. Disponible en: [Ref. BOE-A-2020-14654](#), respecto a la aplicación de un coeficiente corrector en el siguiente caso: “b) Cuando en el suelo rural se desarrollen actividades agropecuarias o forestales, se utilizará como tipo de capitalización, r2, el resultado de multiplicar el tipo de capitalización general r1 por el coeficiente corrector establecido en la tabla del Anexo I de este Reglamento según el

Art. 12 RVLS D. A. 7ª. TRLRUR	Disposición Adicional 7ª del Texto Refundido de la Ley de Suelo (reglas para la capitalización de rentas en suelo rural): <i>“el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración”.</i> <i>-Cuando en el suelo rural se desarrollen actividades extractivas, comerciales, industriales y de servicios, se utilizará como tipo de capitalización, r3, el resultado de multiplicar el tipo de capitalización r1 por un coeficiente corrector que deberá ser determinado en función de la naturaleza y características de cada explotación de acuerdo con el riesgo previsible en la obtención de rentas.</i>
Art. 17 RVLS	<i>Factor de corrección por localización</i> <i>“La valoración final del suelo, deberá tener en cuenta la localización espacial concreta del inmueble y aplicar, cuando corresponda, un factor global de corrección al valor de capitalización”.</i> Dicho factor global de localización podrá corregir al alza el valor del suelo, cuando por su accesibilidad a núcleos de población, o a centros de actividad económica, o por su ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, se justifique un incremento del valor. Se obtendrá del producto de los tres anteriores factores de corrección, y si alguno no resulta de aplicación se tomará como valor la unidad. Su aplicación habrá de ser motivada en el expediente de valoración. En la redacción del art. 17 RVLS se indica que el factor global de localización <i>“no podrá ser superior a dos”</i>. Sin embargo, la Sentencia del Pleno del Tribunal Constitucional 141/2014, de 11 de septiembre⁶¹, declaró inconstitucional y nulo el inciso <i>“hasta un máximo del doble”</i> del art. 23.1 (valoración en el suelo rural) del Texto Refundido de la Ley de Suelo de 2008, por lo que no se aplica este límite.
Art. 9 RVLS	<i>Metodología de valoración</i> 1º) Cálculo de la renta de la explotación A) La <i>renta anual (real o potencial) de la explotación</i>, se determinará según la siguiente fórmula: $R = I - C$ Donde: R = Renta anual real o potencial de explotación, en euros por hectárea I = Ingresos anuales de la explotación, en euros por hectárea C = Costes anuales de la explotación, en euros por hectárea B) <i>Cuando no haya podido determinarse la renta de acuerdo con la fórmula anterior, y siempre que en la zona exista información estadísticamente significativa sobre los cánones de arrendamiento u otras formas de compensación por el uso del suelo rural</i>, la renta real o potencial podrá calcularse a partir de dicho canon o compensación que le corresponda al propietario. La <i>renta real o potencial de la explotación</i> se determinará según la siguiente fórmula: $R = C_A + DM$ Donde: R = Renta anual real o potencial de explotación, en euros por hectárea C_A = Canon de arrendamiento o compensación anual satisfechos al propietario

tipo de cultivo o aprovechamiento”.

⁶¹ Texto Refundido de la Ley de Suelo de 2008: Se declaró **inconstitucional y nulo** el inciso *“hasta un máximo del doble”* del párrafo tercero del apartado 1.a) del art. 23, Valoración en el suelo rural, por Sentencia del TC 141/2014, de 11 de septiembre, por *“reputarse contrario al art. 33.3 CE”*. Disponible en: [Ref. BOE-A-2014-10211](http://www.boe.es/BOE-A-2014-10211).

	por el uso de la tierra, en euros por hectárea DM = Valor anual de los derechos y mejoras atribuibles al arrendatario o usuario del suelo rural (aparcero, enfiteuta o similar), en euros por hectárea <i>Se considerarán como ingresos:</i> a) Los correspondientes a la venta de productos, subproductos u otros recursos o materiales de la explotación. b) Los derivados de la prestación de los servicios de la explotación, incluidos los de naturaleza medioambiental. c) Los obtenidos con el alquiler de las instalaciones de la explotación. <i>Se considerarán como costes:</i> a) Las compras a terceros de materias primas destinadas a la actividad productiva de la explotación. b) Los pagos por servicios prestados por terceros necesarios para el desarrollo de la actividad productiva de la explotación. c) El coste total de la adquisición de los equipos, maquinaria e instalaciones de la explotación, incluyendo el valor de las amortizaciones en función de su vida útil, uso y obsolescencia, o el coste de su alquiler. d) Los sueldos y salarios del personal laboral, incluyendo pagas extraordinarias, cargas laborales y fiscales correspondientes a la empresa, así como las indemnizaciones o suplidos por los gastos realizados por el trabajador a consecuencia de la actividad laboral. e) El coste de la energía eléctrica, el abastecimiento de agua, la conexión a la red de comunicación y cualesquiera otros servicios de utilidad pública suministrados a la explotación. f) Impuestos de distinta naturaleza y ámbito fijados sobre la explotación en su conjunto o sobre alguno de sus elementos. g) Interés del capital circulante. h) Otros costes ocasionados durante el proceso de actividad de la explotación no susceptibles de ser encuadrados en los apartados anteriores. <i>Respecto a la información documental:</i> La renta anual, real o potencial, de la explotación, que podrá estar referida al año natural o al año agrícola o de campaña, se determinará a partir de la información técnica, económica y contable de la explotación actual o potencial en suelo rural. A tal efecto, se considerará la información que sobre la renta de la explotación pueda haber sido acreditada por el propietario o el titular de la misma y, en su defecto, se considerará preferente la información procedente de estudios y publicaciones realizadas por las Administraciones Públicas competentes en la materia sobre rendimientos, precios y costes, así como de las demás variables técnico-económicas de la zona. Cuando como consecuencia de las magnitudes técnicas o económicas utilizadas en el cálculo, la renta real o potencial difiera sustancialmente de los valores de rentabilidad medios de las explotaciones de su misma naturaleza, esta circunstancia deberá justificarse documentalmente.
Art. 11 RVLS	2º) Capitalización de la renta de la explotación Se deberá considerar en todo caso un escenario ilimitado que contemple la permanencia del suelo rural. Atendiendo a las diferentes clases de explotaciones, carácter cíclico de las mismas y en atención a la naturaleza de determinados recursos que se puedan establecer, se procederá a dividir una duración ilimitada en un número determinado de duraciones limitadas como se prevé en los arts. 13, 14 y 15 de este Reglamento. Deberán observarse los siguientes criterios: A) Criterios generales de capitalización de la renta real o potencial: a) <i>Con carácter general, para la capitalización de la renta de la explotación se utilizará la siguiente expresión:</i> $V = \frac{R_1}{(1+r)^1} + \frac{R_2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{R_n}{(1+r)^n} = \sum_{i=1}^{n \rightarrow \infty} \frac{R_i}{(1+r)^i}$ Donde: V = Valor de capitalización, en euros R₁, R₂,... R_n = Renta anual de la explotación desde el primer año hasta el final de la duración ilimitada de la vida útil, en euros r = Tipo de capitalización i = Índice de suma

	n = Número de años, siendo $n \rightarrow \infty$ b) Cuando se considere una renta de la explotación, R, constante a lo largo del tiempo, la expresión del apartado anterior se transformará en: $V = \frac{R}{r}$
Art. 12 RVLS D. A. 7ª TRLS	B) Tipos de capitalización: -Como tipo de capitalización aplicable con carácter general, r_1, se utilizará el establecido en la Disposición Adicional 7ª del Texto Refundido de la Ley de Suelo (reglas para la capitalización de rentas en suelo rural): “el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración”. Se declaró nulo de pleno derecho el parágrafo b) y el Anexo I, por Sentencia del TS de 8.6.2020, respecto a la aplicación de un coeficiente corrector en el siguiente caso: “b) Cuando en el suelo rural se desarrollen actividades agropecuarias o forestales, se utilizará como tipo de capitalización, r_2, el resultado de multiplicar el tipo de capitalización general r_1 por el coeficiente corrector establecido en la tabla del Anexo I de este Reglamento según el tipo de cultivo o aprovechamiento”. -Cuando en el suelo rural se desarrollen actividades extractivas, comerciales, industriales y de servicios, se utilizará como tipo de capitalización, r_3, el resultado de multiplicar el tipo de capitalización r_1 por un coeficiente corrector que deberá ser determinado en función de la naturaleza y características de cada explotación de acuerdo con el riesgo previsible en la obtención de rentas. La determinación de este coeficiente corrector se realizará sobre la base de información objetiva proporcionada por estudios estadísticos sobre la rentabilidad esperada de cada actividad en el respectivo ámbito territorial. El valor de este coeficiente corrector no podrá ser inferior a la unidad y el resultado de su aplicación sobre el tipo de capitalización general r_1, expresado en porcentaje, no podrá ser superior a ocho. -Cuando deban utilizarse diferentes tipos de capitalización como consecuencia del desarrollo en el suelo rural de dos o más actividades de las comprendidas en el art. 10 de este Reglamento (clases de explotaciones rurales), se procederá de la forma siguiente: a) Cuando tanto los ingresos como los costes correspondientes a cada actividad sean susceptibles de separarse, se sumarán los valores del tipo de capitalización correspondiente a cada actividad. b) Cuando los ingresos o los costes correspondientes a cada actividad no sean susceptibles de separarse, se aplicará sobre la renta del conjunto de las actividades desarrolladas en el suelo rural, un tipo de capitalización ponderado en razón de los costes o los ingresos imputables a cada actividad o, en su defecto, un tipo de capitalización ponderado en razón de la participación de las distintas actividades en la obtención de la renta.
Art. 13 RVLS	C) Caso de explotaciones agropecuarias y forestales a) Cuando se trate de una renta constante a lo largo de su vida útil ilimitada. Se aplica: $V = \frac{R}{r}$ Donde: V = Valor de capitalización, en euros r = Tipo de capitalización R = Renta constante, calculada de acuerdo al art. 9 RVLS b) Cuando se trate de rentas variables en el tiempo, el valor de capitalización, V, será:

$$V = \frac{R_1}{(1+r_2)^1} + \frac{R_2}{(1+r_2)^2} + \dots + \frac{R_n}{(1+r_2)^n} = \sum_{i=1}^{n \rightarrow \infty} \frac{R_i}{(1+r_2)^i}$$

Donde:

V = Valor de capitalización, en euros por hectárea.

R₁, R₂,... R_n = Renta anual de la explotación desde el primer año hasta el final de la duración ilimitada de la vida útil, en euros

r₂ = Tipo de capitalización según lo establecido en el art. 12.

n = Número de años, siendo n → ∞.

c) Cuando se trate de rentas variables que evolucionan en el tiempo en ciclos periódicos, de duración k, y la valoración se realice al inicio del ciclo, el valor de capitalización, V, será :

$$V = \left[\frac{R_1}{(1+r_2)^1} + \frac{R_2}{(1+r_2)^2} + \dots + \frac{R_k}{(1+r_2)^k} \right] \cdot \left(\frac{(1+r_2)^k}{(1+r_2)^k - 1} \right)$$

d) Cuando las rentas sean variables en los primeros años, h, y se mantengan constantes en el resto de su vida útil ilimitada, el valor de capitalización, V, será:

$$V = \frac{R_1}{(1+r_2)^1} + \frac{R_2}{(1+r_2)^2} + \dots + \frac{R_h}{(1+r_2)^h} + \frac{R}{r_2 \cdot (1+r_2)^h}$$

e) Cuando las rentas sean variables en los primeros años, l, y evolucionen de acuerdo a ciclos productivos periódicos de duración, k, el valor de capitalización, V, será:

$$V = \frac{R_1}{(1+r_2)^1} + \frac{R_2}{(1+r_2)^2} + \dots + \frac{R_l}{(1+r_2)^l} + \left[\frac{R_{l+1}}{(1+r_2)^{l+1}} + \dots + \frac{R_{l+k}}{(1+r_2)^{l+k}} \right] \cdot \left(\frac{(1+r_2)^k}{(1+r_2)^k - 1} \right)$$

f) Cuando las rentas provengan de una explotación forestal mixta de producción maderera sostenible, generando una renta anual constante y una renta futura ubicada en periodos de tiempo igual al turno, el valor de capitalización recogerá ambas rentas, según lo establecido en los extremos a) y c) de este apartado.

g) Los ingresos por retribución de los activos medioambientales, se considerarán como componente de la renta real, constantes y de vida útil ilimitada.

Art. 14 RVLS

D) Caso de explotaciones extractivas

a) Cuando se conozcan las reservas del recurso extraíble y un ritmo de extracción anual, q₁, el valor de capitalización de la renta de explotación se calculará mediante la expresión:

$$V = \sum_{i=1}^h \frac{R_i}{(1+r_3)^i} + \frac{R}{r_2 \cdot (1+r_2)^h}$$

Siendo:

V = Valor de capitalización, en euros.

R_i = Canon de extracción anual, en euros.

R = Renta anual del suelo rural con recurso agotado considerada constante, en euros.

r₃ y r₂ = Tipos de capitalización de acuerdo con el art. 12.

h = Periodo de vida útil del recurso, que resulta de dividir el fondo de agotamiento

	del recurso, Q, entre la extracción anual, q₁. Es decir: $h = \frac{Q}{q_1}$ b) Cuando no se conozcan las reservas del recurso extraíble, el valor de capitalización, V, será el resultado de dividir el canon de extracción constante, R, entre el tipo de capitalización, r₃, en suelo rural.
Art. 15 RVLS	E) Caso de explotaciones comerciales, industriales y de servicios en suelo rural a) Para los casos en que la renta de explotación o los flujos de caja sean variables, el valor de capitalización de la renta de la explotación será: $V = \sum_{i=1}^{n \rightarrow \infty} \frac{R_i}{(1+r_3)^i}$ Donde: V = Valor de capitalización, en euros. R_i = Renta anual de la explotación, en euros. r₃ = Tipo de capitalización de acuerdo con el art. 12. n = Número de años, siendo n → ∞. b) Para los casos en que la renta de la explotación se produzca en un período de tiempo limitado, t, y la actividad de la explotación no sea reemplazable (porque se concreta en un ciclo de producción), el valor de capitalización de la renta de la explotación será: $V = \sum_{i=1}^t \frac{R_i}{(1+r_3)^i} + \frac{V_r}{(1+r_3)^t} + \frac{R}{r_2 \cdot (1+r_2)^t}$ Donde: V = Valor de capitalización, en euros. R_i = Renta anual de la explotación durante los primeros años, t, en euros. r₃ y r₂ = Tipos de capitalización de acuerdo con el art. 12. V_r = Valor de las instalaciones de la explotación en el año t, según lo establecido en el art. 18, en euros. R = Renta anual de la explotación futura, en euros.
Art. 16 RVLS	F) Caso de imposible explotación Cuando no existiera explotación en el suelo rural ni la posibilidad de existir, por causa de las características naturales del suelo en el momento de la valoración, el valor del bien se determinará capitalizando una <u>renta teórica</u>, R₀, equivalente a la tercera parte de la renta real mínima de la tierra establecida a partir de las distintas estadísticas y estudios publicados por organismos públicos e instituciones de acuerdo con el ámbito territorial en el que se encuentre, según la siguiente expresión: $V = \frac{R_0}{r_1}$

	Donde: V = Valor del suelo rural en caso de imposible explotación, en euros. R₀ = Renta teórica anual del suelo rural en ausencia de explotación, en euros. r₁ = Tipo de capitalización de acuerdo con el art. 12 de este Reglamento.
Art. 17 RVLS	3º) Cálculo del factor de corrección por localización 1) La valoración final del suelo, deberá tener en cuenta la localización espacial concreta del inmueble y aplicar, cuando corresponda, un factor global de corrección al valor de capitalización, según la siguiente fórmula: $V_f = V \cdot FI$ Donde: V_f = Valor final del suelo, en euros. V = Valor de capitalización de la renta de la explotación, en euros. FI = Factor global de localización. 2) El factor global de localización deberá obtenerse del producto de los tres factores de corrección siguientes: $FI = u_1 \cdot u_2 \cdot u_3$ Cuando alguno de los tres factores de corrección no resulte de aplicación tomará como valor la unidad. <i>Factores u₁, u₂ y u₃</i> a) Por accesibilidad a núcleos de población⁶², factor de corrección u₁. Se calculará: $u_1 = 1 + \left[P_1 + \frac{P_2}{3} \right] \cdot \frac{1}{1.000.000}$ Donde: P₁ = El número de habitantes de los núcleos de población situados a menos de 4 km de distancia medida a vuelo de pájaro, entendida como la distancia en línea recta medida sobre la proyección en un plano horizontal. P₂ = El número de habitantes de los núcleos de población situados a más de 4 km y a menos de 40 km de distancia medida a vuelo de pájaro o 50 minutos de trayecto utilizando los medios habituales de transporte y en condiciones normales. b) Por accesibilidad a centros de actividad económica, factor de corrección u₂. Se calculará: $u_2 = 1,6 - 0,01 \cdot d$ Donde: d = La distancia kilométrica desde el inmueble objeto de la valoración utilizando las vías de transporte existentes y considerando el trayecto más favorable. Esta distancia, en ningún caso, será superior a 60 km. c) Por ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, factor de corrección u₃, que se calculará a partir de:

62 Para el cálculo deberán considerarse los habitantes incluidos en los radios de 4 km y 40 km, no los incluidos en la totalidad del término municipal que se alcance geoméricamente con dichas distancias medidas desde la finca objeto de valoración.

	$u_3 = 1,1 + 0,1 \cdot (p + t)$ Donde⁶³: p = coeficiente de ponderación según la calidad ambiental o paisajística (valores entre 0 y 2). t = coeficiente de ponderación según el régimen de usos y actividades (valores entre 0 y 7).
	4º) Cálculo del valor de las edificaciones, construcciones e instalaciones susceptibles de ser desvinculadas del suelo rural -La valoración de edificaciones, construcciones, e instalaciones que sean compatibles con el uso o rendimiento del suelo y que no hayan participado en la obtención de las rentas de la explotación, se realizará aplicando la siguiente expresión: $V = V_R - (V_R - V_F) \cdot \beta$ Siendo: V = Valor de la edificación, construcción o instalación, en euros V_R = Valor de reposición bruto, en euro. V_F = Valor de la edificación, construcción o instalación al final de su vida útil en euros β = Coeficiente corrector por antigüedad, a, y estado de conservación, C $\beta = 1 - \left[1 - \frac{(a + a^2)}{2} \right] \cdot C$ -El valor de reposición bruto (coste de ejecutar la edificación nueva) se obtendrá: Coste de ejecución material de la obra (en la fecha de la valoración) + gastos generales y beneficio industrial del constructor + tributos + honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras + otros gastos.

63 La ley establece que el suelo no urbanizable (en situación básica de suelo rural, según el TRLSRU) debe quedar preservado de la "transformación urbanística", por lo que se entiende que ya goza de un tipo de protección. El Tribunal Constitucional se ha pronunciado sobre el alcance de dicha "transformación urbanística" que puede afectar a estos suelos. Por otro lado, el legislador no ha determinado reglas para fijar los coeficientes de ponderación p y t, dejando al tasador la elección entre los valores establecidos en el art. 17 del Reglamento de Valoraciones. El suelo no urbanizable puede contar con distintas figuras de protección, por ejemplo, si los terrenos están integrados en la Red Natura o si están protegidos por una particular legislación aplicable, lo cual podría servir de referencia al tasador para la justificación de los valores elegidos.

Es ilustrativa la Sentencia del Tribunal Constitucional 134/2019, de 13.11.2019: "*En definitiva, por los valores ambientales que albergan, los terrenos Red Natura 2000 se encuentran necesariamente entre los que, según el art. 12.2 a), en conexión con el art. 13.4 TRLS 2008, deben quedar preservados de la transformación urbanística. Hay que tener en cuenta que el legislador estatal, en el texto refundido de 2/2008, ha venido a proporcionar una interpretación auténtica de lo que constituye la "transformación urbanística" estableciendo, en su art. 14.1 a), apartados primero y segundo [vigente art. 7.1 a) TRLS 2015] un doble concepto de las actuaciones de urbanización que, por su más profunda afectación al suelo, difieren sustancialmente de las "alteraciones" destinadas a la preservación de los suelos no urbanizables especialmente protegidos. El precitado apartado primero dispone, a este respecto, que "las [actuaciones] de nueva urbanización [...] suponen el paso de un ámbito de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente", lo que pone de manifiesto que la actuación urbanística de transformación, lo que persigue, no es preservar, sino cambiar el destino de los suelos y destinarlos a su urbanización.*

Podrá haber terrenos no integrados en la red y que también tengan un alto valor ecológico, como es el caso de los espacios naturales protegidos, pero indiscutiblemente los incluidos en aquella lo tienen en un grado superior al que se presupone a todo el suelo rural, razón por la que deben permanecer en una situación urbanística compatible con el régimen de especial protección derivado de la legislación sectorial ambiental".

La STC puede consultarse en: <https://hj.tribunalconstitucional.es/es/Resolucion/Show/26100>.

	-El valor de la edificación, construcción o instalación al final de la vida útil no podrá ser superior al 10% del valor de reposición bruto. -Tablas: la vida útil máxima de edificaciones, construcciones e instalaciones consta en el Anexo III, y el Coeficiente corrector por antigüedad, a, y estado de conservación, C, figura en el Anexo II del RVLS.
	<i>Esquema de la valoración en suelo rural</i> 1) Cálculo de la renta de la explotación (Art. 9 RVLS) 2) Capitalización de la renta a) Criterios generales de capitalización de la renta de la explotación (art. 11 RVLS) b) Sobre la tasa de capitalización (art. 12 RVLS) c) Sobre la fórmula de la capitalización (art. 13 RVLS) -Explotaciones agropecuarias y forestales (art. 13 RVLS) -Explotaciones extractivas (art. 14 RVLS) -Explotaciones comerciales, industriales y de servicios (art. 15 RVLS) 3) Cálculo del factor de corrección por localización (art. 17 RVLS) 4) Cálculo del valor de las edificaciones, construcciones e instalaciones susceptibles de ser desvinculadas del suelo rural (art. 18 RVLS) Valor del suelo rural= (Capitalización de la renta real o potencial de la explotación (la que sea mayor) x Factor de corrección por localización) + Valor de edificaciones, construcciones e instalaciones susceptibles de ser desvinculadas del suelo rural

2.2- Valoración en situación básica de suelo urbanizado (art.37 del TRLSRU y 19 a 27 del RVLS)

	<i>Definiciones</i>
Art. 7.1 TRLSRU	1) Actuaciones de transformación urbanística: Para su definición, se distingue entre:
Art. 7.2 TRLSRU	1.1) Actuaciones de urbanización a) Las de <i>nueva urbanización</i>, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística. b) Las de <i>reforma o renovación de la urbanización</i> de un ámbito de suelo urbanizado. 1.2) Actuaciones de dotación Tienen por objeto <i>incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado</i>, para reajustar su proporción con el incremento de edificabilidad, o densidad, o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito, y que no requieran una operación de reforma o renovación urbana. 2) Actuaciones edificatorias: Siempre que no concurren las condiciones para ser actuaciones de transformación urbanística, e incluso cuando requieran obras complementarias de urbanización: 2.1) Las de nueva edificación y de sustitución de la edificación existente. 2.2) Las de rehabilitación edificatoria (realización de las obras y trabajos de mantenimiento o intervención en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes, en los términos dispuestos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación).

Art. 37.1 TRLRU	<i>Metodología de valoración</i>⁶⁴ 1º) Suelo urbanizado no edificado, o con edificación ilegal o en situación de ruina física:
Art. 5 RVLS	A) Definiciones: -<i>Ajuste a la legalidad</i>: Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración <i>cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legitimante que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística</i>. -<i>Ruina física</i>: se considerará que la edificación se encuentra en situación de ruina física <i>cuando concurren los requisitos de antigüedad y estado de conservación establecidos por la legislación urbanística aplicable</i>⁶⁵. Generalmente, se considera que una edificación estará en situación de ruina si las obras de reparación superan <i>la mitad del valor</i> de nueva construcción de dicha edificación⁶⁶. En caso de que la ruina o la condición de ilegal afecte solo a una parte de la edificación, para la valoración solo se considerará la parte de la edificación que no esté en ruina o que esté ajustada a la legalidad. -<i>Edificabilidad</i>: Coeficiente que mide la capacidad edificable de una parcela expresada en metros cuadrados de techo edificable por cada metro cuadrado de superficie⁶⁷. En su acepción general, es la posibilidad de edificación sobre un suelo según la norma urbanística. -<i>Valor de repercusión</i>: Valor que representa el coste del suelo en la adquisición o venta de un edificio.
Art. 37.1c TRLRU	B) Valor del suelo -Solo se valorará el suelo urbanizado; no se valorará la edificación ilegal (existente o en curso) o que se encuentre en situación de ruina física. Su valor se obtendrá a partir de la expresión: Valor del suelo = Edificabilidad x Valor de repercusión del suelo VS = E · VRS

64 Para consultar este apartado con ejemplos prácticos de tasación se recomienda: ORTIZ RAMÍREZ, Jorge. *Expropiación Forzosa: conceptos, procedimientos y criterios de valoración del justiprecio*. Madrid: Editorial Jurídica Sepín, S.L., 2019. ISBN: 978-84-17788-68-1.

65 Algunas legislaciones autonómicas distinguen entre ruina legal y ruina física. Definen como **ruina legal** la que se inicia y resuelve en expediente contradictorio o vía ordinaria; **ruina física** es la que puede producirse de forma inminente. A su vez, surge la distinción legal entre **ruina inminente** y **ruina ordinaria**, en función de la inmediatez o no del derrumbamiento de la obra y del procedimiento de tramitación seguido, en vía urgente u ordinaria, respectivamente (FERRANDO CORRELL, José Vicente. *Edificios ruinosos, supuestos de declaración y procedimiento*. 5ª ed. Madrid: Civitas, 2021. ISBN 9788413463681).

66 Desde la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la actividad urbanística, de la Generalitat Valenciana (LRAU), hoy derogada, que en su art. 88 estableció el límite del deber de conservación en "**la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la preexistente, realizada con las condiciones imprescindibles para autorizar su ocupación**". En la vigente ley valenciana, aprobada por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP), se regula en su art. 202 cuándo procede declarar la situación legal de ruina.

67 Diccionario panhispánico del español jurídico. Disponible en: <https://dpej.rae.es>

Art. 22 RVLS

-Si consideramos distintos usos del suelo se aplicará:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por m² de suelo (€/m²s)

E_i = Edificabilidad que corresponde a cada uno de los usos considerados, en m² edificables por m² de suelo (m²t/m²s)

VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por m² edificable (€/m²t)

-El valor de repercusión⁶⁸ del suelo se obtendrá a partir de la expresión siguiente:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado (€/m²t).

Vv = Valor en venta del m² de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado entre 1,20 y 1,50.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

-Si existiesen costes de urbanización o cargas pendientes, deberán deducirse del valor del suelo:

Valor del suelo= (Edificabilidad x Valor de repercusión del suelo)-Costes urbanización o cargas pendientes

Es decir:

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno

PR = Prima de riesgo en tanto por uno

Anexo IV⁶⁹

En el caso de edificios destinados a varios usos, la prima de riesgo de referencia se obtendrá ponderando las primas de riesgo señaladas anteriormente en función de la superficie destinada a cada uno de los usos.

Para la determinación de las primas de riesgo se utilizarán como referencia los siguientes porcentajes en función del tipo de inmueble:

68 El *valor de repercusión* del suelo es el valor del suelo referido a los metros cuadrados de techo o construibles (€/m² techo o construibles), que no debe confundirse con el *valor unitario*, que es el valor del suelo referido a m² de suelo (€/m²s).

69 Redactado conforme a la corrección de errores publicada en el BOE núm. 65, de 16 de marzo de 2012. Disponible en: [Ref. BOE-A-2012-3751](#).

	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tipo de inmueble</th><th>Porcentaje</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Edificio de uso residencial (primera residencia)</td><td>8</td></tr> <tr> <td>Edificio de uso residencial (segunda residencia)</td><td>12</td></tr> <tr> <td>Edificio de oficinas</td><td>10</td></tr> <tr> <td>Edificios comerciales</td><td>12</td></tr> <tr> <td>Edificios industriales</td><td>14</td></tr> <tr> <td>Plazas de aparcamiento</td><td>9</td></tr> <tr> <td>Hoteles</td><td>11</td></tr> <tr> <td>Residencias de estudiantes y de la tercera edad</td><td>12</td></tr> <tr> <td>Otros</td><td>12</td></tr> </tbody> </table>	Tipo de inmueble	Porcentaje	Edificio de uso residencial (primera residencia)	8	Edificio de uso residencial (segunda residencia)	12	Edificio de oficinas	10	Edificios comerciales	12	Edificios industriales	14	Plazas de aparcamiento	9	Hoteles	11	Residencias de estudiantes y de la tercera edad	12	Otros	12
Tipo de inmueble	Porcentaje																				
Edificio de uso residencial (primera residencia)	8																				
Edificio de uso residencial (segunda residencia)	12																				
Edificio de oficinas	10																				
Edificios comerciales	12																				
Edificios industriales	14																				
Plazas de aparcamiento	9																				
Hoteles	11																				
Residencias de estudiantes y de la tercera edad	12																				
Otros	12																				
Art. 37.2 TRLRU	2º) Suelo urbanizado edificado o en curso de edificación El valor de la tasación será el superior de los siguientes: a) <i>Tasación conjunta del suelo y de la edificación</i> existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación. Se aplicará exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada. b) <i>Tasación del suelo exclusivamente</i>, sin considerar la edificación existente o la construcción ya realizada, utilizando el método residual. Se atenderá al uso y edificabilidad que le atribuye el planeamiento urbanístico.																				
Arts. 23-24 RVLS	El Reglamento diferencia entre dos situaciones para realizar la tasación conjunta del suelo y la edificación por el método de comparación: 1) Cuando exista información de mercado sobre transacciones reales o de ofertas de seis muestras comparables: La selección de comparables tendrá como objetivo “la identificación de testigos que permitan la determinación del valor”. Deberá tener en cuenta las siguientes condiciones de semejanza o equivalencia básica: localización, uso, configuración geométrica de la parcela, tipología y parámetros urbanísticos básicos, superficie, antigüedad y estado de conservación, calidad de la edificación, gravámenes y cargas, fecha de toma de datos. En caso de que se aprecien diferencias sustanciales entre los precios de oferta y los valores reales de mercado, podrá aplicarse un coeficiente corrector entre 0,7 y 1. 2) Cuando no existan suficientes comparables en el mercado: Podrán utilizarse técnicas de homogeneización de precios, esto es, que para el cálculo del valor se consideren otras circunstancias justificadas particulares de la parcela edificada, además de las anteriores condiciones de semejanza.																				
Art. 37.3 TRLRU	3º) Suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización Es el caso del suelo urbano no consolidado, que requiere de una reurbanización para llevar a cabo la operación de reforma o renovación de su ordenación. A) Método residual que debe emplearse para la valoración Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, <i>el método residual que se aplicará será el mismo que los contenidos en el art. 31. y 37.2 TRLRU</i>, con una particularidad: <i>deben considerarse los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación urbanística en su situación de origen</i>, es decir, la existente antes de la operación de reforma o renovación urbana que ha motivado la expropiación.																				

Art. 20.2 RVLS Art. 25 RVLS	Al respecto, el art. 20.2 RVLS (determinación del uso y edificabilidad de referencia del suelo urbanizado no edificado a efectos de valoración), nos dice que en este caso <i>“se tomará la edificabilidad media ponderada del ámbito espacial en el que se integren⁷⁰”</i>. B) Variaciones en el valor del suelo -En caso de <i>incrementos de valor del suelo</i> urbanizado que sean consecuencia de las actuaciones de reforma o renovación de la urbanización (por ejemplo, porque se ha incrementado la edificabilidad o ha habido un cambio de uso más lucrativo), <i>“no formarán parte del contenido económico del derecho de propiedad, por no haber sido patrimonializados y estar condicionada su materialización al ejercicio de la acción urbanizadora”</i>. -En caso de <i>decrecimientos de valor en relación a la situación de origen</i>, solo serán indemnizables si la alteración de la ordenación urbanística que los origina no respetara el planeamiento.
Art. 7.2 b) TRLSRU Arts. 19.4, 20 y 26 RVLS	4º) Suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación El valor de las parcelas de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación se determinará mediante la <i>aplicación de los valores de repercusión de suelo correspondientes a los usos y edificabilidades establecidas en el art. 20 RVLS (determinación del uso y edificabilidad de referencia del suelo urbanizado no edificado a efectos de valoración)</i>.
Art. 27 RVLS Art. 40.1 TRLSRU Art. 40.2 TRLSRU	5º) Suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas Es el caso del suelo tasado para proyectos de reparcelación. <i>Según dicho suelo aportado tenga derecho o no a la adjudicación de parcela resultante</i>, distinguimos dos criterios de valoración: 1) En defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados, la valoración de las aportaciones de suelo de los propietarios, para ponderarlas entre sí o con las aportaciones del promotor o de la Administración, a los efectos del reparto de los beneficios y cargas y la adjudicación de parcelas resultantes, <i>el suelo se tasará por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación</i>. Es decir, el suelo se tasará como en el caso del suelo urbanizado sin edificación. Valor del suelo = Edificabilidad x Valor de repercusión 2) Propietarios que no puedan participar en la adjudicación de parcelas resultantes por causa de la insuficiencia de su aportación, <i>el suelo se tasará por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, descontados los gastos de urbanización correspondientes incrementados por la tasa libre de riesgo (TLR) y la prima de riesgo (PR)</i>. Valor del suelo = Edificabilidad x Valor de repercusión – Coste de urbanización x (1 + TLR + PR)
Art. 37.1 a) TRLSRU Arts. 20.3 RVLS	6º) Suelo urbanizado que no tiene asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística <i>“Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido”</i>. A) Definición del ámbito espacial homogéneo: <i>“Se entiende por ámbito espacial homogéneo, la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de unos concretos parámetros</i>

⁷⁰ Normalmente se identifica con la edificabilidad neta de la parcela que le fuese atribuida por la ordenanza urbanística vigente en el momento en que fue urbanizada y edificada.

Art. 21 RVLS

jurídico-urbanísticos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilite la aplicación de una normativa propia para su desarrollo”.

B) Cálculo de la edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo

Se aplicará la siguiente expresión:

$$EM = \frac{\sum \frac{E_i \cdot S_i \cdot VRS_i}{VRS_r}}{SA - SD}$$

Siendo:

EM = Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo, en m² edificables por m² de suelo

E_i = Edificabilidad asignada a cada parcela i, integrada en el ámbito espacial homogéneo, en m² edificables por m² de suelo

S_i = Superficie de suelo de cada parcela i, en m²

VRS_i = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso asignado a cada parcela i, en euros por m² de edificación.

VRS_r = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso de referencia adoptado por la legislación urbanística para la comparación con el resto de usos, en euros por m² de edificación

SA = Superficie de suelo del ámbito espacial homogéneo, en m²

SD = Superficie de suelo dotacional público existente en el ámbito espacial homogéneo ya afectado a su destino, en m²

C) Valor del suelo

Para calcular el valor del suelo, a la edificabilidad media del uso mayoritario del ámbito espacial homogéneo debe aplicársele el valor de repercusión deducido por el método residual estático (u.a.s= unidades de aprovechamiento de suelo).

Valor del suelo (€) = Superficie suelo (m²) x Edificabilidad media (u.a.s/m²) x Valor de repercusión (€/u.a.s)

2.3- Indemnizaciones

A) Indemnización por la pérdida de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización

Art. 38 TRLRSU	-Para establecer la cuantía de la indemnización se tendrá en cuenta lo siguiente: La Sentencia del Tribunal Constitucional 218/2015, de 22 de octubre⁷¹, declaró nulo el art. 25.2 a) del Texto Refundido de 2008, actual art. 38.2 a) del Texto Refundido de 2015. Ambos preceptos regulaban una metodología de valoración basada en aplicar el porcentaje de cesión de aprovechamiento urbanístico a la Administración, a la diferencia entre el valor del suelo en su situación de origen y el valor que tendría si estuviera urbanizado. La Sentencia dice que dicho porcentaje fijo no está relacionado con el contenido económico de la facultad de urbanizar, y que no se garantizaba la uniformidad normativa, ya que su valor era fijado por la legislación urbanística de cada Comunidad Autónoma. Por tanto, consideraremos dos supuestos:
Art. 28.2 RVLS	a) <u>Antes de Sentencia del Tribunal Constitucional 218/2015:</u> Si la Administración impide el ejercicio de la facultad de participar en la actuación urbanística o altera sus condiciones, la indemnización se calculará aplicando el porcentaje (%) que determine la legislación urbanística para la participación de la comunidad en las plusvalías, a la diferencia entre el valor del suelo en su situación de origen (sin urbanizar) y el valor que le correspondería si la actuación estuviese terminada (urbanizado). <i>Indemnización = % participación comunidad (se identifica con el porcentaje de cesión obligatoria de aprovechamiento urbanístico a la Administración) x (Valor suelo urbanizado – Valor suelo sin urbanizar)</i> b) <u>Después de la Sentencia del Tribunal Constitucional 218/2015:</u> La situación actual es de vacío legal, ya que no existe un criterio para la valoración de la pérdida de la facultad de urbanizar⁷². -Los requisitos para que proceda aplicar esta indemnización son: a) Que los terrenos se encuentren dentro del ámbito de la actuación y cumplan los requisitos para iniciarla o para expropiar el suelo. b) Que una disposición o acto impida el ejercicio de la facultad de urbanizar o altere las condiciones de su ejercicio, modificando usos del suelo o reduciendo la edificabilidad. c) Que la disposición o acto referido anteriormente se produzcan antes del inicio de la actuación y del vencimiento de los plazos fijados para desarrollar el suelo, o después si su ejecución no se hubiese llevado a cabo por causas imputables a la Administración. d) Que la valoración no traiga causa del incumplimiento de deberes urbanísticos. La indemnización se sumaría al valor del suelo en situación básica de rural.

71 Publicado en BOE núm. 284, de 27 de noviembre de 2015, páginas 112414 a 112439 (26 págs.). Referencia: BOE-A-2015-12883. Texto de la sentencia disponible en: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2015-12883>

72 Según indica Jorge Ortíz Ramírez, en su libro “Expropiación forzosa: conceptos, procedimientos y criterios de valoración del justiprecio”, pág. 456. Editorial Jurídica Sepín, S.L., 2019. Madrid. ISBN: 978-84-17788-68-1. El autor explica que existe una **propuesta** de modificación del art. 38.2 del Texto Refundido de 2015, en la Proposición de Ley de Medidas Administrativas y Procesales para Reforzar la Seguridad Jurídica en el Ámbito de la Ordenación Territorial y Urbanística (BOE nº 319, de 15 octubre de 2018). En el art. 4 de la proposición se identifica la **indemnización por la pérdida de la facultad de urbanizar** con el resultado de multiplicar el “porcentaje de gastos generales y beneficios asociados a la actuación urbanizadora” por “la suma de los gastos y costes necesarios para el desarrollo de la actuación de nueva urbanización, que incluyen los de las obras de urbanización, los de financiación, gestión y promoción de la actuación, cuando se impida el ejercicio de esta facultad”. En el ámbito de la construcción inmobiliaria se cifran en un 13% los gastos generales y en un 6% el beneficio sobre el presupuesto de ejecución material (19% en total).

	-No procede la indemnización: · Cuando el propietario renuncia voluntariamente a participar en el proceso de urbanización · Cuando la iniciativa de la actuación de urbanización haya partido de quién no sea el propietario de los terrenos (el agente urbanizador designado).
--	--

B) Indemnización de la iniciativa y la promoción de actuaciones de urbanización o de edificación

Art. 39.1 TRLRSU	Este precepto prevé la indemnización de los gastos y costes sufragados por el propietario o el agente urbanizador una vez iniciada la gestión para el desarrollo de los terrenos. Se tasarán por su importe incrementado por la tasa libre de riesgo (TLR) y la prima de riesgo (PR). Casos: 1) Costes y gastos asumidos antes de iniciar las actuaciones de urbanización: · Honorarios por la redacción de proyectos técnicos de instrumentos urbanísticos. · Obras preparatorias y obras acometidas. · Gastos de financiación y promoción. · Indemnizaciones pagadas. · Tributos. Todos los costes deben ser legitimados para el desarrollo de la actuación, justificados expresamente y cuantificados de manera objetiva. -Para el cálculo de la indemnización se aplicará: $\text{Indemnización} = \text{Importe de los gastos} \times 1 (\text{TLR} + \text{PR})$
Art. 22 RVLS Art. 29 RVLS	-El Reglamento impone un <i>límite máximo</i> (arts. 22.3 y 29 RVLS): $\text{Límite máximo} = \text{Coste de construcción} \times \text{Coeficiente K}$ Dicho coeficiente K pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.
Art. 39.2 TRLRSU	2) Costes y gastos asumidos una vez iniciadas las actuaciones de urbanización: Se escogerá el valor superior de los siguientes: a) Costes (G) teniendo en cuenta el beneficio de quien los sufragó: $G \times 1 (\text{TLR} + \text{PR})$ b) Cuando se impida continuar la actuación urbanizadora: Se aplicará un coeficiente entre 0 y 1 en función del grado de ejecución de la urbanización (0-100%), según certificación de la dirección facultativa. El coeficiente se aplicará a la diferencia de valor entre el suelo urbanizado y el valor del suelo en su situación de origen⁷³ (sin urbanizar). $\text{Coeficiente (0-1)} \times (\text{Valor del suelo urbanizado} - \text{valor del suelo sin urbanizar})$ c) Cuando se alteren las condiciones de ejecución de las obras sin impedir su terminación, pero

⁷³ Según indica el mismo art. 29.2.b): "La situación de origen se corresponde con la del suelo rural para el caso de actuaciones de nueva urbanización o con la determinada en el artículo 25 de este Reglamento para el supuesto de actuaciones de reforma, renovación urbana o edificación en suelo urbanizado". En esta Guía, la referencia al art. 25 del Reglamento la encontramos en el punto 3º) del apartado "Metodología de valoración" referida al suelo urbanizado.

	ocasionando una merma económica: El coeficiente se aplicará a la merma provocada en el valor del suelo, esto es, a la diferencia del valor del suelo urbanizado con las condiciones alteradas y el valor del suelo urbanizado que tendría con las condiciones de origen. Coeficiente (0-1) x (Valor del suelo urbanizado con condiciones de origen – valor del suelo urbanizado con condiciones alteradas) La indemnización obtenida nunca será inferior a la establecida en el art.38 TRLSRU para la pérdida de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización. 3) Cuando el promotor de la actuación no sea retribuido con suelo (parcelas resultantes): Si fuese expropiado, su indemnización se descontará de la de los propietarios. Se calculará aplicando la tasa libre de riesgo (TLR) y la prima de riesgo (PR) a la parte dejada de percibir de la retribución que tuviere establecida. 4) Cuando los propietarios del suelo no cumpliesen sus deberes y obligaciones: Si fuesen expropiados, serán indemnizados por los gastos y costes en que hayan incurrido.
--	--

CAPÍTULO 6: RESÚMENES Y ESQUEMAS DEL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN FORZOSA

RESUMEN DEL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN FORZOSA POR VÍA NO DE URGENCIA

El procedimiento no urgente se integra de los siguientes trámites⁷⁴:

- 1-**Declaración de utilidad pública o interés social del fin al que se destine el bien o derecho.
- 2-**Acuerdo de necesidad de ocupación de bienes o de adquisición de derechos concretos y que se afectan por la ejecución del proyecto de utilidad pública o interés social.
- 3-**Levantamiento de acta previa a la ocupación del bien o derecho en el ayuntamiento.
- 4-**Levantamiento de acta de ocupación del bien o derecho.
- 5-**Negociación para la adquisición del bien o derecho por mutuo acuerdo o convenio expropiatorio para fijación del justo precio.
- 6-**En caso de no alcanzarse mutuo acuerdo, apertura de pieza separada de justiprecio.
- 7-**Requerimiento de hoja de aprecio de los bienes o derechos expropiados a la propiedad, titular o interesado.
- 8-**Formulación de hoja de aprecio por el interesado.
- 9-**Formulación de hoja de aprecio por la Administración expropiante.
- 10-**Aceptación o rechazo de la hoja de aprecio de la Administración por el expropiado.
- 11-**En caso de desacuerdo, remisión del expediente al Jurado Provincial de Expropiación (en las expropiaciones estatales) o bien al órgano de valoración autonómico equivalente (en expropiaciones autonómicas y locales).
- 12-**Resolución del Jurado de Expropiación Forzosa (en las estatales) o bien al órgano de valoración autonómico equivalente (en autonómicas y locales). Recurso de reposición ante el Jurado Provincial de Expropiación u órgano autonómico en el plazo de un mes. Plazo de resolución de un mes. Silencio negativo. Apertura de plazo para recurso contencioso-administrativo (arts. 124.2, 123.2 y 25.1 a) de la Ley 39/2015).
- 13-**Pago o consignación del justo precio y de los intereses de demora previamente fijados por la Administración expropiante.
- 14-**Ocupación física del bien o adquisición del derecho por la Administración expropiante.
- 15-**Recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la comunidad autónoma en el plazo de dos meses desde la notificación de la resolución del Jurado.

⁷⁴ Fuente: Ambos resúmenes extraídos de ORTIZ RAMÍREZ, Jorge. *Expropiación Forzosa: conceptos, procedimientos y criterios de valoración del justiprecio*. Madrid: Editorial Jurídica Sepín, S.L., 2019. ISBN: 978-84-17788-68-1.

RESUMEN DEL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN FORZOSA POR VÍA DE URGENCIA (art. 52 LEF)

1-Declaración de utilidad pública o interés social del fin al que se destine el bien o derecho expropiado.

Se entiende implícita en los Planes de Obras y Servicios del Estado, comunidad autónoma, provincia o municipio.

Se puede contener esta declaración de forma genérica para una determinada categoría de bienes en una Ley. Esta declaración genérica debe completarse con su reconocimiento en cada caso concreto, mediante Acuerdo del Consejo de Ministros (expropiaciones estatales) u órgano de gobierno de la comunidad autónoma (expropiaciones autonómicas o locales), salvo que la ley dispusiera otra cosa.

2-Acuerdo de necesidad concreta de ocupación de bienes o de adquisición de derechos que se afectan por la ejecución del proyecto de utilidad pública o interés social. Debe existir un Acuerdo del Consejo de Ministros (expropiaciones estatales) u órgano de gobierno autonómico (expropiaciones autonómicas o locales) en el que se afectan los concretos bienes y derechos al expediente expropiatorio. De forma previa a su aprobación tiene que publicarse la relación de bienes y derechos afectados y dar trámite de información pública.

Es posible que la ley que declare la utilidad pública o interés social de un proyecto también acuerde la necesidad de ocupación de los bienes y derechos afectados por el proyecto. Por ejemplo, el art. 8.1 de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras del Estado, cuando declara: "1.La aprobación de los proyectos de carreteras estatales implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y adquisición de los derechos correspondientes, a los fines de expropiación".

3-Levantamiento de acta previa a la ocupación del bien o derecho en el ayuntamiento.

4-Pago o consignación de hoja de depósito previo e indemnización por rápida ocupación (IRO).

5-Levantamiento de acta de ocupación y ocupación física del bien.

6-Negociación para adquisición del bien o derecho por mutuo acuerdo o convenio expropiatorio para fijación del justo precio.

7-En caso de no alcanzarse mutuo acuerdo en el justo precio, apertura de pieza separada de justiprecio, donde se producirá el correspondiente cruce de hojas de aprecio.

8-Requerimiento de hoja de aprecio de los bienes o derechos expropiados a la propiedad titular o interesado, por parte de la Administración.

9-Formulación de hoja de aprecio por el expropiado.

10-Formulación de hoja de aprecio por la Administración expropiante.

11-Aceptación o rechazo de la hoja de aprecio de la Administración por el expropiado.

12-En caso de desacuerdo sobre el justo precio, remisión del expediente al Jurado Provincial de Expropiación Forzosa, dependiente de la Subdelegación del Gobierno (en las expropiaciones estatales), o bien al órgano de valoración autonómico equivalente (en expropiaciones autonómicas y locales).

13-Resolución del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa (en las expropiaciones estatales) o bien del órgano de valoración autonómico equivalente (en expropiaciones autonómicas o locales).

14-Posible recurso de reposición ante el Jurado de Expropiación Forzosa u órgano autonómico equivalente en el plazo de un mes, o bien directamente recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la comunidad autónoma en el plazo de dos meses.

En caso de que se hubiere interpuesto recurso de reposición, el plazo para resolver es de un mes. Una vez transcurrido este, se entiende desestimado (silencio negativo). Apertura del plazo para recurso contencioso-administrativo (arts. 124.2, 123.2 y 25.1 a) de la Ley 39/2015).

15-Fijación de los intereses de demora por la Administración expropiante en el momento del pago del justo precio.

16-Pago o consignación del justo precio.

En resumen, en caso de **expropiación urgente**, la ocupación física del bien (o adquisición del derecho) se realiza antes de la fijación definitiva y pago del justiprecio; sin embargo, en la **expropiación no urgente**, la ocupación física del terreno se produce con posterioridad a la fijación definitiva y al pago del justo precio.

La Administración tramita todas sus expropiaciones generalmente por el procedimiento de urgencia, dado que en el procedimiento ordinario no urgente podría transcurrir un periodo de tiempo excesivo entre la ocupación física de los terrenos y el inicio de las obras públicas que motivan la actuación expropiatoria.

ESQUEMA DEL PROCEDIMIENTO GENERAL DE EXPROPIACIÓN FORZOSA

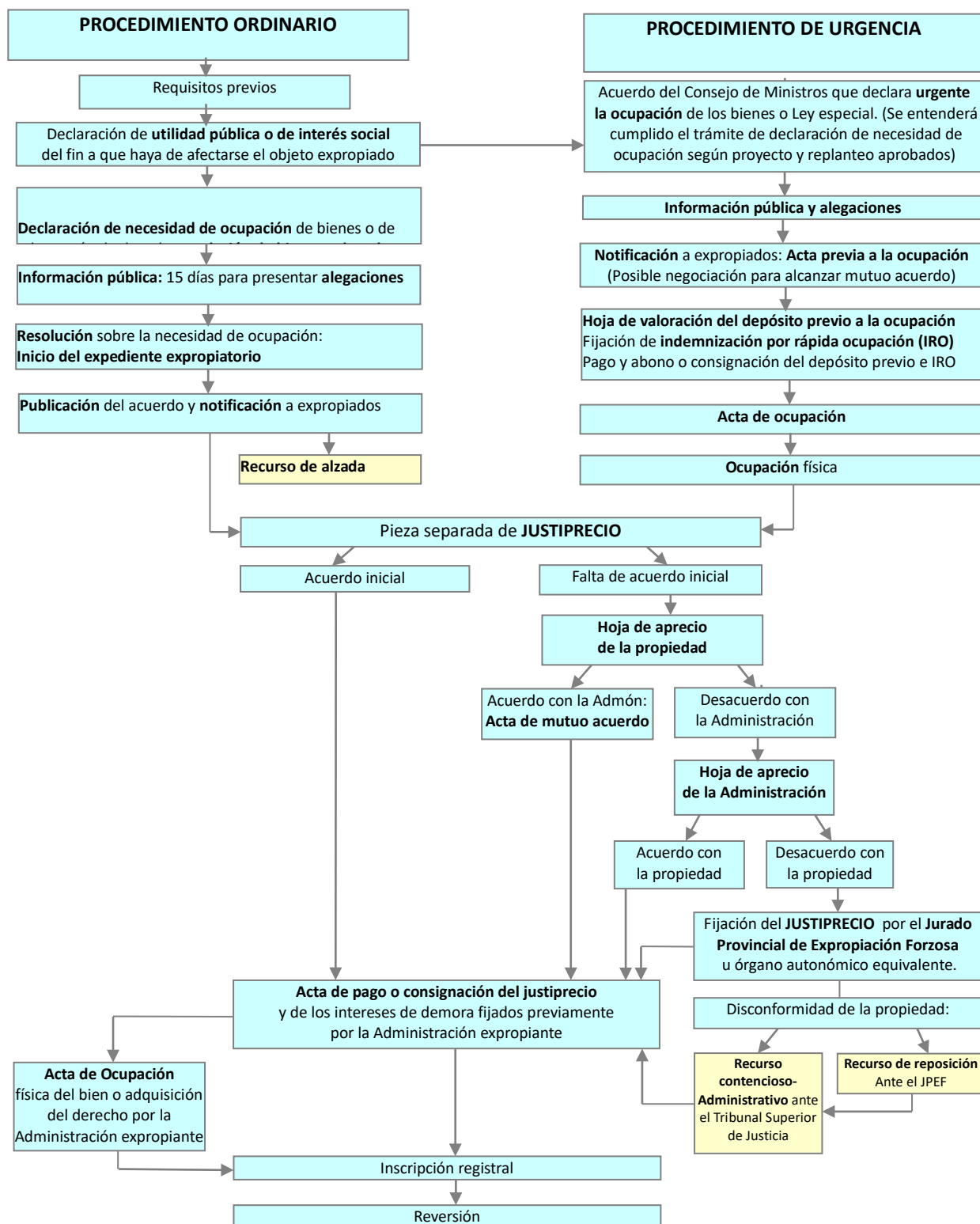


Figura 6.1: Esquema del procedimiento general de expropiación forzosa. Fuente: Elaboración propia.

NOTA: Para justificar el dominio de las fincas no puede exigirse la previa inscripción en el Registro de la Propiedad; así lo recoge la STS 10.10.83: "Por otra parte, la Administración y la beneficiaria están exigiendo titulación registral para las fincas, totalmente improcedente, puesto que las inscripciones en el Registro de la Propiedad ni son obligatorias ni constitutivas del dominio, según la regulación, y sólo produce efectos contra terceros y limitados a la regulación legal, las inscripciones, pero no la falta de inscripción".

ESQUEMA DE RECURSOS QUE PUEDEN INTERPONER LOS EXPROPIADOS

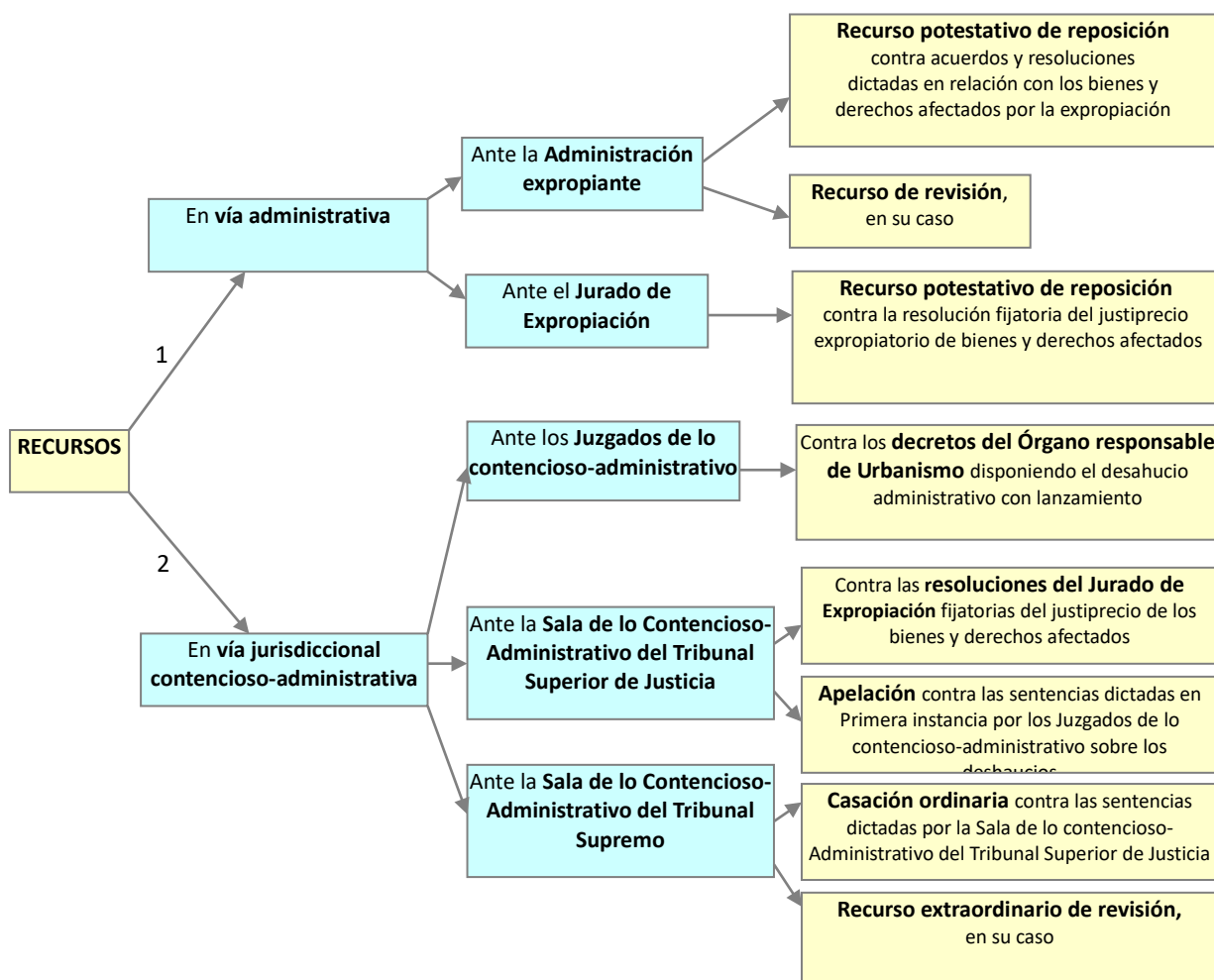


Figura 6.2: Recursos que pueden interponer los expropiados. Debe seguirse un orden de prelación.
Fuente: elaboración propia.

BIBLIOGRAFÍA Y ANEXO DE LEGISLACIÓN

BIBLIOGRAFÍA

-ALMAGRO ESPEJO, Francisco Javier. *Valoración del justiprecio para expropiación forzosa de una finca de cítricos*. Publicado de forma independiente, 2020. Pág. 87. ISBN 978-1661533007.

-BANCO DE ESPAÑA. *Publicaciones-Información estadística-Boletín Estadístico (bde.es)*. En línea. Banco de España. [s. f.]. Disponible en: <https://www.bde.es/bde/es/secciones/informes/informacion-estadistica/boletin-estadistico/>.

-BANCO DE ESPAÑA. *Síntesis de indicadores (bde.es). Indicadores financieros. Series diarias. Mercados de deuda*. En línea. [Formatos PDF, XLS, CSV]. Banco de España. [s. f.]. Disponible en: <https://www.bde.es/webbde/es/estadis/infoest/sindi.html>.

-CASTILLO MARTÍN, Francisco. *Las actas previas a la ocupación*. En línea. Cuadernos de Derecho Local (QLD). Fundación Democracia y Gobierno Local., febrero de 2012, n.º 28, págs. 181–190. ISSN 1696-0955. Disponible en: https://repositorio.gobiernolocal.es/xmlui/bitstream/handle/10873/1241/18_Castillo.pdf?sequence=1&isAllowed=y.

-DOMÍNGUEZ OLIVERA, Rafael. Normas especiales para la preparación de determinados contratos. En línea. En: *“Contratos del Sector Público. Legislación e informes”*, págs. 131–132. Madrid: Ministerio de Economía y Hacienda. Secretaría General Técnica. Subdirección General de Información, Documentación y Publicaciones. Centro de Publicaciones, 2008. ISBN 978-84-9720-117-9. Disponible en: <http://imagenesbibliotecacentral.minhap.gob.es/pdfpublicaciones/ImagenTexto/39/contratos.pdf>. https://contratodeobras.com/images/Abogacia-del-Estado_-Dictamen-31_02.pdf.

-ESPAÑA. INSPECCIÓN GENERAL DE SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA (IGSAP). *Manual de Procedimientos de expropiación forzosa*. Soporte papel. Colección Manuales. Madrid: Ministerio para las Administraciones Públicas (MAP), 1990. Págs. 181. Disponible en la Biblioteca del Instituto de Estudios Fiscales del Ministerio de Hacienda y Función Pública: https://biblioteca.ief.es/cgi-bin/koha/opac-detail.pl?biblionumber=16872&shelfbrowse_itemnumber=19903.

-FERRANDO CORRELL, José Vicente. *Edificios ruinosos, supuestos de declaración y procedimiento*. Soporte papel. 5ª ed. Madrid: Civitas, 2021. ISBN 9788413463681.

-GENERALITAT VALENCIANA. *Detalle de Procedimientos*. En línea. GVA.ES. [s. f.]. Disponible en: https://www.gva.es/es/inicio/procedimientos?id_proc=67.

-HERVÁS MAS, Jorge. *Ordenación del territorio, urbanismo y protección del paisaje*. Barcelona: Bosch, 2009. Págs. 332-334. ISBN 978-8497903905.

-MÚGICA HERZOG, Enrique. El defensor del pueblo y la expropiación forzosa. En línea. En: *La Ley de Expropiación Forzosa. Análisis y perspectivas de reforma*, págs. 33–34. Julia MARCHENA NAVARRO (Coord.). Madrid: Ministerio de Hacienda. Secretaría General Técnica. Subdirección General de Información, Documentación y Publicaciones. Centro de Publicaciones, 2003. ISBN 84-476-0583-3. Disponible en: <https://www.hacienda.gob.es/Documentacion/Publico/GabineteMinistro/Varios/leydeexpropiacionforzosa.pdf>.

-ORTIZ RAMÍREZ, Jorge. *Expropiación Forzosa: conceptos, procedimientos y criterios de valoración del justiprecio*. Soporte papel. Madrid: Editorial Jurídica Sepín, S.L., 2019. ISBN: 978-84-17788-68-1.

-PÉREZ-SALAS SAGRERAS, José Luis. Aproximación de los deméritos por reducción de superficie de las explotaciones agrarias en base al comportamiento de la productividad media de la mano de obra: el caso de la Comunidad Valenciana. *Revista Agrónomos. Órgano Profesional de los Ingenieros Agrónomos*, 2006, n.º 33, págs. 21–34. ISSN 1139-2428. Disponible en: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/revista?codigo=3356>.

ANEXO DE LEGISLACIÓN

-ESPAÑA. Jefatura del Estado. *Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre Expropiación Forzosa*. En línea. Ley de 16/12/1954. Boletín Oficial del Estado. 17/12/1954. Núm. 351.

Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1954-15431>.

Permalink ELI: [https://www.boe.es/eli/es/l/1954/12/16/\(1\)/con](https://www.boe.es/eli/es/l/1954/12/16/(1)/con)

-ESPAÑA. Cortes Generales. *Constitución Española*. En línea. Constitución de 27/12/1978. Boletín Oficial del Estado. 29/12/1978. Núm. 311.

Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1978-31229>.

Permalink ELI: [https://www.boe.es/eli/es/c/1978/12/27/\(1\)/con](https://www.boe.es/eli/es/c/1978/12/27/(1)/con)

-ESPAÑA. Jefatura del Estado. *Ley 12/1983, de 14 de octubre, del Proceso Autonómico*. En línea. Ley n.º 12/1983 de 14/10/1983. Boletín Oficial del Estado. 15/10/1983. Núm. 247.

Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1983-27280>.

Permalink ELI: <https://www.boe.es/eli/es/l/1983/10/14/12/con>

-ESPAÑA. Jefatura del Estado. *Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local*. En línea. Ley n.º 7/1985 de 02/04/1985. Boletín Oficial del Estado. 03/04/1985. Núm. 80.

Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1985-5392>.

Permalink ELI: <https://www.boe.es/eli/es/l/1985/04/02/7/con>

-ESPAÑA. Jefatura del Estado. *Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo*. En línea. Ley n.º 8/1990 de 25/07/1990. Boletín Oficial del Estado. 27/07/1990. Núm. 179. [Disposición derogada].

Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1990-17938>.

Permalink ELI: <https://www.boe.es/eli/es/l/1990/07/25/8>

-ESPAÑA. Jefatura del Estado. *Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común*. En línea. Ley n.º 30/1992 de 26/11/1992. Boletín Oficial del Estado. 27/11/1992. Núm. 285. [Disposición derogada].

Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1992-26318>.

Permalink ELI: <https://www.boe.es/eli/es/l/1992/11/26/30/con>

-ESPAÑA. Jefatura del Estado. *Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos*. En línea. Ley n.º 29/1994 de 24/11/1994. Boletín Oficial del Estado. 25/11/1994. Núm. 282. Disponible en:

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1994-26003>.

Permalink ELI: <https://www.boe.es/eli/es/l/1994/11/24/29/con>

-ESPAÑA. Jefatura del Estado. *Ley 11/1996, de 27 de diciembre, de Medidas de disciplina presupuestaria*. En línea. Ley n.º 11/1996 de 27/12/1996. Boletín Oficial del Estado. 28/12/1996. Núm. 313.

Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1996-29017>.

Permalink ELI: <https://www.boe.es/eli/es/l/1996/12/27/11/con>

-ESPAÑA. Jefatura del Estado. *Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones*. En línea. Ley n.º 6/1998 de 13/04/1998. Boletín Oficial del Estado. 14/04/1998. Núm. 89. [Disposición derogada].

Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1998-8788>.

Permalink ELI: <https://www.boe.es/eli/es/l/1998/04/13/6>

-ESPAÑA. Jefatura del Estado. *Ley 25/1998, de 13 de julio, de modificación del Régimen Legal de las Tasas Estatales y Locales y de Reordenación de las Prestaciones Patrimoniales de Carácter Público*. En línea. Ley n.º 25/1998 de 13/07/1998. Boletín Oficial del Estado. 14/07/1998. Núm. 167.

Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1998-16714>.

Permalink ELI: <https://www.boe.es/eli/es/l/1998/07/13/25/con>

-ESPAÑA. Jefatura del Estado. *Ley 14/2000, de 29 de diciembre, de Medidas fiscales, administrativas y del orden social*. En línea. Ley n.º 14/2000 de 29/12/2000. Boletín Oficial del Estado. 30/12/2000. Núm. 313.

Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2000-24357>.

Permalink ELI: <https://www.boe.es/eli/es/l/2000/12/29/14/con>

-ESPAÑA. Jefatura del Estado. *Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas*. En línea. Ley n.º 33/2003 de 03/11/2003. Boletín Oficial del Estado. 04/11/2003. Núm. 264.

Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2003-20254>.

Permalink ELI: <https://www.boe.es/eli/es/l/2003/11/03/33/con>

-ESPAÑA. Jefatura del Estado. *Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos*. En línea. Ley n.º 49/2003 de 26/11/2003. Boletín Oficial del Estado. 27/11/2003. Núm. 284.

Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2003-21616>.

Permalink ELI: <https://www.boe.es/eli/es/l/2003/11/26/49/con>

-ESPAÑA. Jefatura del Estado. *Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo*. En línea. Ley n.º 8/2007 de 28/05/2007. Boletín Oficial del Estado. 29/05/2007. Núm. 128. [Disposición derogada].

Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2007-10701>.

Permalink ELI: <https://www.boe.es/eli/es/l/2007/05/28/8>

-ESPAÑA. Jefatura del Estado. *Ley 17/2012, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2013*. En línea. Ley n.º 17/2012 de 27/12/2012. Boletín Oficial del Estado. 28/12/2012. Núm. 312.

Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2012-15651>.

Permalink ELI: <https://www.boe.es/eli/es/l/2012/12/27/17/con>

-ESPAÑA. Jefatura del Estado. *Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo*. En línea. Ley n.º 13/2015 de 24/06/2015. Boletín Oficial del Estado. 25/06/2015. Núm. 151.

Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2015-7046>.

Permalink ELI: <https://www.boe.es/eli/es/l/2015/06/24/13/con>

-ESPAÑA. Jefatura del Estado. *Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras*. En línea. Ley n.º 37/2015 de 29/09/2015. Boletín Oficial del Estado. 30/09/2015. Núm. 234.

Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2015-10439>.

Permalink ELI: <https://www.boe.es/eli/es/l/2015/09/29/37/con>

-ESPAÑA. Jefatura del Estado. *Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario*. En línea. Ley n.º 38/2015 de 29/09/2015. Boletín Oficial del Estado. 30/09/2015. Núm. 234.

Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2015-10440>.

Permalink ELI: <https://www.boe.es/eli/es/l/2015/09/29/38/con>

-ESPAÑA. Jefatura del Estado. *Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas*. En línea. Ley n.º 39/2015 de 01/10/2015. Boletín Oficial del Estado. 02/10/2015. Núm. 236.

Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2015-10565>.

Permalink ELI: <https://www.boe.es/eli/es/l/2015/10/01/39/con>

-ESPAÑA. Jefatura del Estado. *Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014*. En línea. Ley n.º 9/2017 de 08/11/2017. Boletín Oficial del Estado. 09/11/2017. Núm. 272.

Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2017-12902>.

Permalink ELI: <https://www.boe.es/eli/es/l/2017/11/08/9/con>

-ESPAÑA. Jefatura del Estado. *Real Decreto-ley 18/2018, de 8 de noviembre, sobre medidas urgentes en materia de carreteras*. En línea. Real Decreto-ley n.º 18/2018 de 08/11/2018. Boletín Oficial del Estado. 09/11/2018. Núm. 271.

Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2018-15345>.

Permalink ELI: <https://www.boe.es/eli/es/rdl/2018/11/08/18>

-ESPAÑA. Ministerio de Administración Territorial. *Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local*. En línea. Real Decreto Legislativo n.º 781/1986 de 18/04/1986. Boletín Oficial del Estado. 22/04/1986. Núm. 96.

Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1986-9865>.

Permalink ELI: <https://www.boe.es/eli/es/rdlg/1986/04/18/781/con>

-ESPAÑA. Ministerio de Economía y Hacienda. *Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados*. En línea. Real Decreto Legislativo n.º 1/1993 de 24/09/1993. Boletín Oficial del Estado. 20/10/1993. Núm. 251.

Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1993-25359>.

Permalink ELI: <https://www.boe.es/eli/es/rdlg/1993/09/24/1/con>

-ESPAÑA. Ministerio de Fomento. *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*. En línea. Real Decreto Legislativo n.º 7/2015 de 30/10/2015. Boletín Oficial del Estado. 31/10/2015. Núm. 261.

Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2015-11723>.

Permalink ELI: <https://www.boe.es/eli/es/rdlg/2015/10/30/7/con>

-ESPAÑA. Ministerio de Gracia y Justicia. *Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil*. En línea. Real Decreto de 24/07/1889. Gaceta de Madrid. 25/07/1889. Núm. 206.

Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763>.

Permalink ELI: [https://www.boe.es/eli/es/rd/1889/07/24/\(1\)/con](https://www.boe.es/eli/es/rd/1889/07/24/(1)/con)

-ESPAÑA. Ministerio de Hacienda. *Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario*. En línea. Real Decreto Legislativo n.º 1/2004 de 05/03/2004. Boletín Oficial del Estado. 08/03/2004. Núm. 58.

Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2004-4163>.

Permalink ELI: <https://www.boe.es/eli/es/rdlg/2004/03/05/1/con>

-ESPAÑA. Ministerio de Justicia. *Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria*. En línea. Real Decreto de 24/07/1889. Gaceta de Madrid. 25/07/1889. Núm. 58.

Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1946-2453>.

Permalink ELI: [https://www.boe.es/eli/es/d/1946/02/08/\(1\)/con](https://www.boe.es/eli/es/d/1946/02/08/(1)/con)

-ESPAÑA. Ministerio de la Presidencia. *Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas*. En línea. Real Decreto n.º 1367/2007 de 19/10/2007. Boletín Oficial del Estado. 23/10/2007. Núm. 254.

Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2007-18397>.

PermaLink ELI: <https://www.boe.es/eli/es/rd/2007/10/19/1367/con>

-ESPAÑA. Ministerio de la Presidencia. *Real Decreto 1495/2007, de 12 de noviembre, por el que se crea la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado y se aprueba su estatuto*. En línea. Real Decreto n.º 1495/2007 de 12/11/2007. Boletín Oficial del Estado. 13/11/2007. Núm. 272.

Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2007-19491>.

Permalink ELI: <https://www.boe.es/eli/es/rd/2007/11/12/1495/con>

REGLAMENTOS

-ESPAÑA. Ministerio de Economía y Hacienda. *Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados*. En línea. Real Decreto n.º 828/1995 de 29/05/1995. Boletín Oficial del Estado. 22/06/1995. Núm. 148.

Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1995-15071>.

Permalink ELI: <https://www.boe.es/eli/es/rd/1995/05/29/828/con>

-ESPAÑA. Ministerio de Economía y Hacienda. *Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas*. En línea. Real Decreto n.º 1373/2009 de 28/08/2009. Boletín Oficial del Estado. 18/09/2009. Núm. 226.

Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2009-14788>.

Permalink ELI: <https://www.boe.es/eli/es/rd/2009/08/28/1373/con>

-ESPAÑA. Ministerio de Fomento. *Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario*. En línea. Real Decreto n.º 2387/2004 de 30/12/2004. Boletín Oficial del Estado. 31/12/2004. Núm. 315.

Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2004-21908>.

Permalink ELI: <https://www.boe.es/eli/es/rd/2004/12/30/2387/con>

-ESPAÑA. Ministerio de Fomento. *Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo*. En línea. Real Decreto n.º 1492/2011 de 24/10/2011. Boletín Oficial del Estado. 09/11/2011. Núm. 270.

Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2011-17629>.

Permalink ELI: <https://www.boe.es/eli/es/rd/2011/10/24/1492/con>

-ESPAÑA. Ministerio de Hacienda. *Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas*. En línea. Real Decreto n.º 1098/2001 de 12/10/2001. Boletín Oficial del Estado. 26/10/2001. Núm. 257.

Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2001-19995>.

Permalink ELI: <https://www.boe.es/eli/es/rd/2001/10/12/1098/con>

-ESPAÑA. Ministerio de Justicia. *Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario*. En línea. Decreto de 14/02/1947. Boletín Oficial del Estado. 16/04/1947. Núm. 106.

Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1947-3843>.

Permalink ELI: [https://www.boe.es/eli/es/d/1947/02/14/\(1\)/con](https://www.boe.es/eli/es/d/1947/02/14/(1)/con)

-ESPAÑA. Ministerio de Justicia. *Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa*. En línea. Decreto de 26/04/1957. Boletín Oficial del Estado. 26/04/1957. Núm. 160.

Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1957-7998>.

Permalink ELI: [https://www.boe.es/eli/es/d/1957/04/26/\(1\)/con](https://www.boe.es/eli/es/d/1957/04/26/(1)/con)

-ESPAÑA. Ministerio de la Presidencia. *Real Decreto 1071/2007, de 27 de julio, por el que se regula el sistema geodésico de referencia oficial en España*. En línea. Real Decreto n.º 1071/2007 de 27/07/2007. Boletín Oficial del Estado. 29/08/2007. Núm. 207.

Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2007-15822>.

Permalink ELI: <https://www.boe.es/eli/es/rd/2007/07/27/1071/con>

-ESPAÑA. Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente. *Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras*. En línea. Real Decreto n.º 1812/1994 de 02/09/1994. Boletín Oficial del Estado. 23/09/1994. Núm. 228.

Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1994-20934>.

Permalink ELI: <https://www.boe.es/eli/es/rd/1994/09/02/1812/con>

-ESPAÑA. Presidencia del Gobierno. *Real Decreto 2329/1979, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para aplicación de la Ley 87/1978, de 28 de diciembre, sobre Seguros Agrarios Combinados*. En línea. Real Decreto n.º 2329/1979 de 14/09/1979. Boletín Oficial del Estado. 09/10/1979. Núm. 242.

Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1979-23945>.

Permalink ELI: <https://www.boe.es/eli/es/rd/1979/09/14/2329/con>

ÓRDENES

-ESPAÑA. Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente. *Orden AAA/1747/2016, de 26 de octubre, por la que se establecen los valores medios regionales definitivos y número máximo de derechos de pago básico, establecidos por asignación inicial, que caracterizan a cada una de las regiones del modelo de aplicación regional para el régimen de pago básico*. En línea. Orden n.º AAA/1747/2016 de 26/10/2016. Boletín Oficial del Estado. 05/11/2016. Núm. 268.

Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2016-10205>.

Permalink ELI: <https://www.boe.es/eli/es/o/2016/10/26/aaa1747/con>

-ESPAÑA. Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación. *Orden APA/1224/2021, de 26 de octubre, por la que se establecen los valores medios regionales definitivos que caracterizan a cada una de las regiones del modelo de aplicación regional para el régimen de pago básico, en el año 2021*. En línea. Orden n.º APA/1224/2021 de 26/10/2021. Boletín Oficial del Estado. 11/11/2021. Núm. 270.

Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2021-18401>.

Permalink ELI: <https://www.boe.es/eli/es/o/2021/10/26/apa1224>

-ESPAÑA. Ministerio de Economía. *Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras*. En línea. Orden n.º ECO/805/2003 de 27/03/2003. Boletín Oficial del Estado. 09/04/2003. Núm. 85.

Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2003-7253>.

Permalink ELI: <https://www.boe.es/eli/es/o/2003/03/27/eco805/con>

CIRCULARES

-ESPAÑA. Ministerio de Fomento. Secretaría de Estado de Infraestructuras y Planificación. Dirección General de Carreteras. Subdirección General de Proyectos. *Orden Circular 22/2007 sobre Instrucciones complementarias para tramitación de proyectos*. En línea. Orden Circular 22/2007.

Disponible en: https://www.mitma.gob.es/recursos_mfom/0410100.pdf.

-ESPAÑA. Ministerio de Fomento. Secretaría de Estado de Infraestructuras y Planificación. Dirección General de Carreteras. *Orden Circular 1/2019 sobre Aplicación de los Eurocódigos a los Proyectos de Carreteras, de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento*. En línea. Orden Circular 1/2019.

Disponible en: https://www.mitma.gob.es/recursos_mfom/comodin/recursos/2019-03-18_oc_aplicacion_eurocodigos_0.pdf.

NOTAS

-ESPAÑA. Ministerio de Fomento. Secretaría de Estado de Infraestructuras y Planificación. Dirección General de Carreteras. Subdirección General de Proyectos. *Nota de Servicio 4/2010 sobre el Estudio de las expropiaciones en los proyectos de trazado de la Dirección General de Carreteras*. En línea. *Nota de Servicio 4/2010*.

Disponible en: https://www.mitma.gob.es/recursos_mfom/0410380.pdf.

-ESPAÑA. Ministerio de Fomento. Secretaría de Estado de Infraestructuras y Planificación. Dirección General de Carreteras. Subdirección General de Proyectos. *Nota de Servicio 9/2014 sobre Recomendaciones para la redacción de los proyectos de construcción de carreteras*. En línea. *Nota de Servicio 9/2014*.

Disponible en: https://www.mitma.gob.es/recursos_mfom/notadeservicio92014.pdf.

-ESPAÑA. Ministerio de Fomento. Secretaría de Estado de Infraestructuras y Planificación. Secretaría General de Infraestructuras. Dirección General de Carreteras. *Nota de Servicio 1/2019 sobre Instrucciones para la redacción de los proyectos supervisados por la Subdirección General de Conservación*. En línea. *Nota de Servicio 1/2019*.

Disponible en: https://www.mitma.gob.es/recursos_mfom/comodin/recursos/ns_1_2019.pdf.

-ESPAÑA. Ministerio de Fomento. Secretaría de Estado de Infraestructuras y Planificación. Secretaría General de Infraestructuras. Dirección General de Carreteras. Subdirección General de Estudios y Proyectos. *Nota de Servicio 8/2014 sobre Recomendaciones para la redacción de los proyectos de construcción de carreteras*. En línea. *Nota de Servicio 8/2014*.

Disponible en: https://www.mitma.gob.es/recursos_mfom/notadeservicio82014.pdf.

-MINISTERIO DE AGRICULTURA, PESCA Y ALIMENTACIÓN (MAPA). *Nota Técnica Nº 2: Política Agrícola Común 2015-2020. Asignación de derechos de pago básico*. En línea. Madrid: MAPA. Secretaría General Técnica. Centro de Publicaciones. Catálogo de Publicaciones de la Administración General del Estado, 2017. NIPO: 013-17-037-2. Disponible en: <https://www.fega.gob.es/es/el-fega/publicaciones/pac-campana-de-publicidad-2020/notas-tecnicas-informativas-2020>.