

Tribunal Superior de Justicia de Madrid
Sala de lo Contencioso-Administrativo
Sección Cuarta
C/ General Castaños, 1 , Planta Baja - 28004
33009710
NIG: 28.079.00.3-2015/0021348


(01) 30839546880

Procedimiento Ordinario 487/2015

Demandante: D./Dña. [REDACTED]
PROCURADOR D./Dña. [REDACTED]

Demandado: JURADO TERRITORIAL DE EXPROPIACIÓN FORZOSA DE LA COMUNIDAD DE MADRID
LETRADO DE COMUNIDAD AUTÓNOMA
AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
LETRADO DE CORPORACIÓN MUNICIPAL

SENTENCIA N° 55/2017

Presidente:

D. [REDACTED]

Magistrados:

Dña. [REDACTED]

D. [REDACTED]

D. [REDACTED]

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

Visto por la Sala del margen el recurso n° 487/2015 interpuesto por el Procurador D. [REDACTED] en nombre y representación de D. [REDACTED]

[REDACTED] contra la RESOLUCIÓN DEL JURADO TERRITORIAL DE EXPROPIACIÓN DE LA COMUNIDAD DE MADRID, de fecha 16 de julio de 2015, que fijó el justiprecio de la finca [REDACTED] del expediente de Expropiación Forzosa para la ejecución del Proyecto VIAS DE SERVICIO MAJADAHONDA, TRAMO CARRETERA [REDACTED], VIAS COLECTORAS [REDACTED] PUNTO KILOMETRICO [REDACTED] en el término municipal de Majadahonda.

Habiendo sido parte la ADMINISTRACION AUTONOMA DE LA COMUNIDAD DE MADRID representado por sus servicios jurídicos y como codemandada el

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Interpuesto el recurso y recibido el expediente administrativo, fue emplazada la parte recurrente para que dedujera demanda, lo que llevó a efecto mediante escrito en el que, tras alegar los fundamentos de hecho y de derecho que consideró pertinentes, terminó suplicando la estimación del recurso, con la consiguiente anulación de los actos recurridos.

SEGUNDO.- La representación procesal de la parte demandada contestó a la demanda mediante escrito en el que, tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimó aplicables, terminó pidiendo la desestimación del presente recurso.

TERCERO.- Se recibió el pleito a prueba con el resultado que obra en autos y se dio traslado para conclusiones sucesivamente a las distintas partes, quienes las evacuaron en sendos escritos, en los que reiteraron sus respectivos pedimentos.

CUARTO.- Con fecha 8/2/2017 se celebró el acto de votación y fallo de este recurso, quedando el mismo concluso para Sentencia.

Siendo Ponente el Magistrado Ilmo. Sr. D. [REDACTED] que expresa el parecer de la Sala.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Es objeto del presente recurso la RESOLUCIÓN DEL JURADO TERRITORIAL DE EXPROPIACIÓN DE LA COMUNIDAD DE MADRID, de fecha 16 de junio de 2015, que fijó el justiprecio de la finca [REDACTED] del Proyecto de Expropiación VIAS DE SERVICIO MAJADAHONA, TRAMO CARRETERA [REDACTED] VIAS COLECTORAS [REDACTED] PUNTO KILOMETRICO [REDACTED] en el término municipal de Majadahonda.

El Jurado Territorial, partiendo de la clase de suelo como no urbanizable y uso predominante labor secoano fija el valor unitario del suelo en 2,81 €/m², que por la superficie expropiada de 1.462 m², más el 5% de afección, por indemnización por rápida ocupación y cosecha pendiente 14,62 €, obtiene un justiprecio de 4.328,25 €. Si bien por vinculación con la hoja de la Administración lo fija en 13.683,54.

SEGUNDO.- La expropiada y recurrente, valoró el suelo a razón de 50,77 € el metro cuadrado , más el 5% de afección, lo que hace un total de 77.937 €. Al considerar que es urbanizable aplicando la teoría de los sistemas generales y la Ley 6/98.

Por su parte la Administración demandada, solicito la confirmación de la resolución por la presunción de acierto. Al igual que lo hizo el Ayuntamiento codemandado.

TERCERO.- La tesis principal de los actores no puede ser acogida, pues el nuevo régimen de valoraciones introducido por la Ley 8/2007, del Suelo desvincula, disocia y desliga definitivamente la clasificación urbanística del suelo y su valoración: las tasaciones de los terrenos han de realizarse atendiendo a la situación real del terreno (rural o urbanizado) y «sin valorar expectativas generadas exclusivamente por la actividad administrativa de ordenación de los usos del suelo», como proclama la exposición de motivos de la Ley 8/2007.

La legislación urbanística (autonómica) no impone que los terrenos destinados a infraestructuras estatales deban ser contemplados por el Planeamiento Urbanístico municipal dentro de una clase y categoría concreta de las subdivisiones territoriales primarias que prevé. La competencia legislativa relativa a la adscripción de los terrenos a las clases y a las categorías en que aquéllas se desagregan, viene atribuida en exclusividad a las Comunidades Autónomas (ver por todas la STC 164/2001), sin perjuicio de las competencias que ostenta el Estado en virtud del artículo 149.1 de la Constitución y de sus actos sectoriales. Por ello, no podemos compartir con el recurrente el criterio de que los terrenos expropiados pertenecen a la categoría del suelo urbanizable sectorizado, cuando el planeamiento no los adscribe a esa clase y categoría. Menos aún es posible asumir que por los fenómenos metropolitanos y de las conurbanaciones, los terrenos destinados a las redes

de esos nuevos modelos de desarrollo deban ser considerados, a efectos de su valoración, como urbanizables. Por el contrario, es solo la situación de los terrenos la que determina su valoración y según resulta del acta previa de ocupación y no se discute la finca expropiada está destinada a labor de secano.

Por lo demás, y como complemento de lo anterior, tenemos que destacar la superación por el nuevo régimen de valoraciones de la jurisprudencia del Tribunal Supremo en cuanto reconocía aprovechamientos urbanísticos (ficticios) a efectos valorativos a los terrenos destinados a lo que las leyes urbanísticas de 1975, 1992 y 1998 denominaban sistemas generales, más allá de que no estuviesen incluidos en las divisiones correspondientes a los suelos urbanizables establecidas por el planeamiento general. Así lo ha admitido también el Tribunal Supremo en la sentencia de 17 de noviembre de 2014 (recurso de casación 1033/2013).

La exposición de motivos de la Ley 8/2007 lo explicita sin ambages: «[debe valorarse lo que hay, no lo que el plan dice que puede llegar a haber en un futuro incierto. En consecuencia, y con independencia de las clases y categorías urbanísticas de suelo, se parte en la Ley de las dos situaciones básicas (...)]. Y continúa: « hay un suelo rural, esto es, aquél que no está funcionalmente integrado en la trama urbana, y otro urbanizado, entendiéndolo por tal el que ha sido efectiva y adecuadamente transformado por la urbanización. Ambos se valoran conforme a su naturaleza, siendo así que sólo en el segundo dicha naturaleza integra su destino urbanístico, porque dicho destino ya se ha hecho realidad».

Como sucede normalmente en las reformas de la legislación urbanística, los procesos de transformación, bien en la fase de establecer la ordenación de desarrollo, o bien en estado de transformación o ejecución, son objeto de especial cuidado para respetar el principio de confianza legítima o las actuaciones en curso de ejecución. Por esa razón, el apartado 2º de la disposición transitoria tercera del Texto Refundido de la Ley del Suelo, como excepción a las reglas de valoración que instauraba, de aplicabilidad inmediata a su entrada en vigor, estableció la pervivencia de la Ley 6/1998, para la valoración de los terrenos pertenecientes al suelo urbanizable con determinaciones de desarrollo « siempre y cuando en el momento a que deba entenderse referida la valoración no hayan vencido los plazos para la

ejecución del planeamiento o, si han vencido, sea por causa imputable a la Administración o a terceros». Pero el caso examinado no es incardinable en ese supuesto bien específico de intertemporalidad, lo que está fuera de dudas.

CUARTO.- Y en cuanto a las posibles expectativas la valoración de las mismas, cabe recordar que el párrafo tercero del artículo 23.1.a/ del Texto Refundido de la Ley del Suelo prevé que el valor que se obtenga por la metodología anterior (esto es, la de capitalización de rentas) se podrá corregir al alza en función de su posición locacional y de la accesibilidad de los terrenos a núcleos urbanos de población o a centros de actividad económica o entornos naturales de singular valor medioambiental que generen una relevante demanda social (u gr., playas, parques naturales, etc.), según una metodología que se determinará reglamentariamente, aunque ya queda prefijada en un máximo del duplo del valor obtenido por el método de capitalización de rentas. Ese límite, no obstante y como es sabido, ha sido anulado por la sentencia 141/2014 del Tribunal Constitucional.

En el caso examinado, el Jurado adoptó la valoración reflejada en el informe emitido por el vocal técnico. En ese informe, se tiene en cuenta el artículo 23.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo para corregir al alza la tasación y aplica un coeficiente de 3

Los recurrentes, para reclamar el incremento del valor en función de su posición locacional, en lugar de acogerse a las previsiones del Reglamento de valoraciones (Real Decreto 1492/2011) que desarrolla una metodología precisa para cuantificar ese factor (vid. artículo 17), persisten en que se corrija el valor obtenido por capitalización -no el del jurado sino el establecido en otros procedimientos- por la existencia de expectativas urbanísticas, y ya hemos dicho en el fundamento anterior que en el método de capitalización no es posible atender a expectativas urbanísticas. Así lo anticipa la exposición de motivos de la Ley del Suelo, y se plasma en el artículo 23.2 del artículo 23 del Texto Refundido de la Ley del Suelo cuando prevé “en ninguno de los casos previstos ...podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aún plenamente realizados.

QUINTO.- A mayor abundamiento convendrá poner de relieve que la Disposición transitoria tercera, párrafo primero, del Texto Refundido de la Ley de Suelo establece que

“Las reglas de valoración contenidas en esta Ley serán aplicables en todos los expedientes incluidos en su ámbito material de aplicación que se inicien a partir de la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.” Interpretando el Régimen Transitorio de la Ley 8/2007, la Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de junio de 2013 (rec. 5437/2010 ROJ: STS 3564/2013), señala que:

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

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

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

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

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

reglas de valoración no pueden aplicarse en otro expediente que no sea el determinado para la fijación del justiprecio.

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

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

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

Por tanto, como en el caso de autos la **fecha de inicio de la pieza individualizada de tasación es la de 15 de marzo de 2013**, correspondiente al requerimiento de hoja de aprecio, el régimen valorativo a aplicar es el contenido en el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 2008, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, y no el contenido en la Ley 6/1998.

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

Como dice la Exposición de Motivos del TRLS de 2008, " *Debe valorarse lo que hay, no lo que el plan dice que puede llegar a haber en un futuro incierto. En consecuencia, y con independencia de las clases y categorías urbanísticas de suelo, se parte en la Ley de las dos situaciones básicas ya mencionadas: hay un suelo rural, esto es, aquél que no está funcionalmente integrado en la trama urbana, y otro urbanizado, entendiendo por tal el que ha sido efectiva y adecuadamente transformado por la urbanización. Ambos se valoran*

conforme a su naturaleza, siendo así que sólo en el segundo dicha naturaleza integra su destino urbanístico, porque dicho destino ya se ha hecho realidad. Desde esta perspectiva, los criterios de valoración establecidos persiguen determinar con la necesaria objetividad y seguridad jurídica el valor de sustitución del inmueble en el mercado por otro similar en su misma situación". Añadiéndose también que la intención del Legislador es rescatar el olvidado principio del art. 36 de la Ley de Expropiación Forzosa, según el cual las tasaciones expropiatorias no han de tener en cuenta las plusvalías que sean consecuencia directa del plano o proyecto de obras que dan lugar a la expropiación ni las previsibles para el futuro.

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

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

No es posible, por tanto, emplear ni el método de comparación, previsto para el suelo urbanizable en el art. 26 de la antigua Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, que resultó derogada por la mencionada Ley 8/2007, ni el método residual dinámico que aplica el recurrente a su terreno, como tampoco la doctrina de los sistemas generales.

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

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

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

Así pues, la legislación aplicable a este caso impide la aplicación de la jurisprudencia relativa a los sistemas generales que crean ciudad a los sistemas generales supramunicipales como el de autos. El Tribunal Supremo, en sentencia de 17 de noviembre de 2014, recurso 1033/2013 declaró categóricamente: *" la entrada en vigor de la Ley 8/2007 ha cerrado la posibilidad de seguir aplicando la doctrina de sistemas generales que crean ciudad, formulada bajo la vigencia del sistema valorativo de la Ley 6/98, que tenía como punto de partida la clasificación del suelo en las tres categorías de no urbanizable, urbanizable y urbano, mientras que los criterios de valoración de la Ley 8/2007 omiten cualquier referencia a la clasificación urbanística, y atienden exclusivamente a la situación fáctica o real del suelo, distinguiendo la nueva Ley únicamente dos posibles situaciones, la del suelo rural y la del suelo urbanizado, por lo que ha desaparecido el criterio de valoración del suelo urbanizable que aplica la sentencia recurrida "*.

La única posibilidad de recobrar los antiguos criterios de valoración de la Ley 6/1998 es mediante el apartado segundo de la Disposición Transitoria Tercera, según la cual *"Los*

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

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

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

SEPTIMO.- Sobre la fecha de valoración, entendemos correcta la fijada por el Jurado en 15 de marzo de 2013, que se corresponde con el requerimiento de la hoja de aprecio en pieza tramitada por tasación individual. Consta en autos como en fecha 23/04/2007 (de inicio del expediente según la resolución del jurado recurrida).

El Ayuntamiento demandado en fecha 16/04/2013 levanta la suspensión del procedimiento expropiatorio y **acuerda iniciar la pieza separada de justiprecio** y les traslada la valoración de la finca y al propio tiempo les requiere para que, si no están conformes, presenten hoja de aprecio.

Los recurrentes el 13/05/2015 presentan su hoja de aprecio por importe de **77.937,03** euros y solicitan que se continúe la tramitación del expediente. En el informe pericial que aportan justifican esta valoración en que la edificabilidad ofertada resultaba ser muy superior al precio en metálico pactado en el convenio.

Por lo tanto, con arreglo a estos antecedentes, la fecha de referencia a efectos valorativos ha de ser la fijada por la resolución del jurado que se corresponde con el requerimiento a la propiedad de la hoja de aprecio. Entre otras, la STS de 8 de febrero de 2005 establece: " Esta Sala, como nos recuerda la sentencia de veinticinco de marzo de dos mil cuatro - recurso de casación 7169/1999 -, siguiendo otra anterior de nueve de junio de dos mil tres, declaró que conforme al artículo 36 de la Ley de Expropiación Forzosa , las tasaciones han de efectuarse con arreglo al valor que tengan los bienes o derechos expropiados al tiempo de iniciarse el expediente de justiprecio, **tiempo de iniciación que no puede ser otro que aquél en que real y efectivamente se efectúa esta iniciación con la formación de la pieza separada prevista en el artículo 26 de la Ley de Expropiación Forzosa** no pudiendo equipararse las fechas de iniciación del expediente expropiatorio y el de justiprecio, como prevé el artículo 28 del Reglamento de dicha Ley , prevaleciendo en tal sentido el artículo 36.1 de la norma legal, habiendo declarado repetidamente la

jurisprudencia de esta Sala que el tiempo de iniciación del expediente de justiprecio, determinante de valor de los bienes a tasar, tiene lugar a partir del momento en que el accionante recibió el oficio de la Administración interesándole que formulara la hoja de aprecio o aquél en que se notifica a los expropiados el acuerdo de iniciación de las gestiones para llegar al mutuo acuerdo". Doctrina jurisprudencial que admite que en los procedimientos de urgencia se esté a la fecha de requerimiento al expropiado de la hoja de aprecio o a la que se inician las gestiones para llegar a un mutuo acuerdo, cuando por retraso imputable a la Administración la fecha de la ocupación se demora y la consideración de aquellas otras resulta más beneficiosa al expropiado.

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

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

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

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

OCTAVO.- Se imponen las costas a la parte demandante dada la desestimación del recurso con el límite de 1.000 euros, conforme al art. 139.1 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

Vistos los preceptos citados, así como los artículos 67 y siguientes de la Ley de esta Jurisdicción,

FALLAMOS

Desestimar el recurso contencioso administrativo interpuesto por el Procurador D.

[REDACTED] en nombre y representación de D. [REDACTED]

[REDACTED] contra la RESOLUCIÓN DEL JURADO TERRITORIAL DE EXPROPIACIÓN DE LA COMUNIDAD DE MADRID, de fecha 16 de julio de 2015, que fijó el justiprecio de la [REDACTED] del expediente de Expropiación Forzosa para la ejecución del Proyecto VIAS DE SERVICIO MAJADAHONDA, TRAMO CARRETERA [REDACTED], VIAS COLECTORAS [REDACTED] PUNTO KILOMETRICO [REDACTED] en el término municipal de Majadahonda, la cual se confirma por ser ajustada a Derecho; con imposición a la parte recurrente de las costas del recurso, con el límite fijado en el último fundamento de derecho de esta sentencia.

Contra la presente resolución cabe interponer recurso de casación cumpliendo los requisitos establecidos en los art. 86 y siguientes de la Ley de esta Jurisdicción, en la redacción dada por la Ley Orgánica 7/2015, de 21 de julio, debiendo prepararse el recurso ante esta Sección en el plazo de treinta días contados desde el siguiente al de la notificación, previa constitución del depósito previsto en la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial, bajo apercibimiento de no tener por preparado el recurso.

Dicho depósito habrá de realizarse mediante el ingreso de su importe en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de esta Sección, cuenta-expediente nº 2609-0000-93-0388-15 (Banco de Santander, Sucursal c/ Barquillo nº 49), especificando en el campo concepto del documento Resguardo de ingreso que se trata de un "Recurso" 24 Contencioso-Casación (50 euros). Si el ingreso se hace mediante transferencia bancaria, se realizará a la cuenta general nº 0049-3569-92-0005001274 (IBAN ES55-0049-3569 9200 0500 1274) y se consignará el número de cuenta-expediente 2609-0000-93-0388-15 en el campo "Observaciones" o "Concepto de la transferencia" y a continuación, separados por espacios, los demás datos de interés.

Así, por esta nuestra sentencia, de la que se llevará testimonio a los autos, lo pronunciamos mandamos y firmamos.

D. [REDACTED]

Dña. [REDACTED]

Dña [REDACTED]

D. [REDACTED]

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