

Roj: **STS 1345/2017** - ECLI: **ES:TS:2017:1345**Id Cendoj: **28079130052017100144**Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Contencioso**Sede: **Madrid**Sección: **5**Fecha: **06/04/2017**Nº de Recurso: **3094/2015**Nº de Resolución: **642/2017**Procedimiento: **RECURSO CASACIÓN**Ponente: **WENCESLAO FRANCISCO OLEA GODOY**Tipo de Resolución: **Sentencia**

SENTENCIA

En Madrid, a 6 de abril de 2017

Esta Sala ha visto el recurso de casación número 3094/2015 interpuesto por el AYUNTAMIENTO DE PINTO, representado por el procurador Sr. Deleito García y LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PLAN PARCIAL SECTOR 3-4 DE PINTO, representada por la Procuradora Sra. Yustos Capilla, contra la sentencia núm. 842/15, de 14 de julio, dictada por la Sección Cuarta de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el recurso contencioso-administrativo nº 71/2013 y acumulados nº 85/2013 y nº 96/2013. Ha sido parte recurrida la entidad "ALMACENES Y SERVICIOS S.A." representada por el Procurador Sr. Huidobro Sánchez-Toscano.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Wenceslao Francisco Olea Godoy

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La sentencia recurrida de fecha 14 de julio de 2015 contiene la parte dispositiva del siguiente tenor: <<DESESTIMAMOS LOS RECURSOS CONTENCIOSO- ADMINISTRATIVOS interpuestos por: 1- el Procurador D. Jorge Deleito García, en nombre y representación del Ayuntamiento de Pinto; 2- el Procurador D. Javier Huidobro Sánchez- Toscano, en nombre y representación de Almacenes y Servicios, S.A.; 3- la Procuradora D.^a Elena Yustos Capilla, en nombre y representación de Junta de Compensación del Plan Parcial Sector 3-4 de Pinto; Recursos contra la resolución de 29 de noviembre de 2012 del Jurado Territorial de Expropiación Forzosa de la Comunidad de Madrid dictada en el expediente de justiprecio de la finca registral 11.390 del Sector 3-4 de Pinto, en retasación (recurso ampliado a la resolución de 4 de marzo de 2013 del Jurado Territorial de Expropiación Forzosa resolviendo el recurso de reposición interpuesto contra la anterior de 29 de noviembre de 2012) y, en consecuencia, CONFIRMAMOS dicha resolución en su integridad. Con imposición de costas a las partes demandantes.>>

SEGUNDO.- Notificada la anterior sentencia, la representación procesal de la Junta de Compensación del Plan Parcial Sector 3-4 de Pinto y del Ayuntamiento de Pinto, presentaron escritos ante la Sala de instancia preparando recursos de casación contra la misma. La Sala tuvo por preparado en tiempo y forma los recursos de casación, emplazando a las partes para que comparecieran ante el Tribunal Supremo.

TERCERO.- Recibidas las actuaciones ante este Tribunal, la representación de la Junta de Compensación del Plan Parcial Sector 3-4 de Pinto, se personó ante esta Sala e interpuso el anunciado recurso de casación, fundamentado en los siguientes motivos:

Primero.- Al amparo del artículo 88.1º.c) de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, se denuncia que la sentencia de instancia incurre en vicio de incongruencia omisiva y falta de motivación, pues, en opinión de la parte recurrente, deja sin respuesta, mínimamente razonada, las pretensiones acerca de la inaplicabilidad de las reglas de valoración establecidas en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y sobre la necesidad de que para la retasación se tomen en consideración debidamente actualizadas las cantidades ya satisfechas con referencia al justiprecio inicial.

Segundo.- Por la vía que autoriza el párrafo d) del mencionado artículo 88.1º de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, se denuncia que la sentencia de instancia vulnera lo establecido en el artículo 36 de la Ley de Expropiación Forzosa, conforme al cual se prohíbe que se incluyan en el justiprecio las **plusvalías** derivadas del plan o proyecto que determina la expropiación, debiendo atenderse para la interpretación y aplicación de dicho precepto al principio establecido en el artículo 47 de la Constitución. Señala la parte recurrente que en el expediente de retasación, según la resolución del Jurado, aplicando la misma Ley ya citada de 1998 que para la determinación del justiprecio inicial fue tomada en consideración por el Tribunal Supremo en su sentencia de 16 de marzo de 2004, el mismo suelo pasa a recibir un valor de 2.392.202,70 euros, lo que supone un incremento superior al 600 por 100. Tal como resulta de la sentencia recurrida a efectos de retasación y atendiendo a la fecha en que se solicitó dicha retasación, el suelo es urbano consolidado, dicha premisa y las consecuencias de la misma, vulneran lo establecido en los mencionados preceptos.

Tercero.- Por la misma vía casacional que el motivo anterior, se denuncia que la sentencia de instancia vulnera lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 8/2007, del 18 de mayo, del Suelo y su posterior Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio. Se considera por la Junta recurrente que la correcta aplicación de dicha norma debió determinar que la nueva valoración que supone la retasación se realizase con arreglo a los arts. 20.1.b), 21 y 22 de la Ley citada o en los artículos 21.1.b), 22 y 23 del Texto Refundido, así como en los artículos 6, 7 y siguientes del Reglamento de Valoraciones aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre. Conforme a la Jurisprudencia citada por la sentencia recurrida, la retasación es una nueva fijación del justiprecio, por tanto, para su determinación, habrán de aplicarse las normas de valoración vigentes en las fechas en las que se produce esa fijación del nuevo justiprecio. Sin embargo, aunque la retasación fue solicitada por el expropiado el 16 de septiembre de 2005, la nueva valoración se efectúa después de que, con fecha 12 de noviembre de 2009, la Sala de lo Contencioso del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, dicte sentencia en la que se reconoce el derecho a la retasación.

Cuarto.- Por la misma vía que los dos anteriores y como subsidiario del que precede, se denuncia que la sentencia de instancia infringe lo establecido en los artículos 27 y 28 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, que son en los que fundamenta la valoración la resolución del Jurado y que confirma la sentencia recurrida. Se considera que se han infringido las reglas de la valoración de la prueba conduciendo a un resultado arbitrario ilógico e irracional.

Quinto.- También por la vía casacional del "error in iudicando", se denuncia que la sentencia de instancia vulnera lo establecido en el artículo 33.3º de la Constitución y de la doctrina jurisprudencial sobre criterios a aplicar en los casos de retasación expropiatoria respecto al 5% en concepto de premio de afección y forma de cálculo de los intereses de demora.

Se termina suplicando a este Tribunal de Casación "...dictar nueva sentencia que, con revocación de la recurrida en casación, determine la nueva indemnización expropiatoria a percibir por el expropiado en virtud de la retasación conforme a los criterios resultantes de la estimación de todos o algunos de los motivos de casación interpuestos."

Por la representación procesal del Ayuntamiento de Pinto se interpone el recurso de casación fundado en los siguientes motivos:

Primero.- Al amparo de lo autorizado en el artículo 88.1º.c) de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, se denuncia que la sentencia de instancia incurre en vicio de incongruencia omisiva y falta de motivación, pues no se explica por la Sala de instancia las razones por las que ha de preferirse el coeficiente de 1,2 utilizado por el Jurado, frente al coeficiente de 1,02 aplicado en el informe pericial aportado por la Junta de Compensación; ni explica por qué no corrige el manifiesto error de cálculo en el que incurren los peritos informantes al establecer la superficie de los terrenos a expropiar.

Segundo.- A tenor de lo dispuesto en el art. 88.1.d) de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, se denuncia que la sentencia de instancia vulnera lo establecido en los artículos 216, 218 y 348 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y la Jurisprudencia recaída en la interpretación de tales preceptos, al haberse llevado a cabo una valoración de la prueba irracional, ilógica y arbitraria, en contra de las reglas de la sana crítica.

Tercero.- Por la misma vía casacional que el anterior, se denuncia que la sentencia de instancia vulnera lo establecido en los artículos 23, 27 y 28 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, así como la jurisprudencia que los interpreta, en relación con el método de valorativo empleado para la retasación, porque la Sala de instancia parte incorrectamente (por su falta de acreditación) de la supuesta condición urbana de la parcela y no de su acreditada condición de urbanizable, eludiendo la aplicación del

único método valorativo aplicable para esta clase de suelo, es decir, el regulado en el art. 27 de la mencionada Ley de valoraciones. Así mismo, en cuanto al método valorativo, se ha llevado a cabo con cierta incoherencia, pues la sentencia establece que el Jurado, para el cálculo del justiprecio en retasación, ha valorado los terrenos como suelo urbanizable. Se añade que la sentencia contraviene el art. 23 de la Ley citada al confundir el aprovechamiento susceptible de apropiación de los propietarios del suelo incluidos en el ámbito de gestión (90% del aprovechamiento reconocido por el planeamiento) con la deducción de los gastos de urbanización pendientes a que se refiere el art. 30 de la Ley.

Cuarto.- Por la misma vía que los anteriores del "error in iudicando", se denuncia que la sentencia de instancia vulnera lo establecido en el artículo 36.1º de la Ley de Expropiación Forzosa, y de la jurisprudencia que lo interpreta, de la que se deja cita concreta, en cuanto al fijar el justiprecio en retasación ha tenido en consideración las **plusvalías** derivadas de la planificación.

Se termina suplicando a este Tribunal de casación que *"...dicte en su día sentencia por la que, estimándolo, se case y anule la sentencia recurrida, en coherencia con los Motivos de casación articulados y fundamentados en este escrito, con cuantos más pronunciamientos sean legalmente procedentes."*

CUARTO.- Teniendo por interpuesto y admitido el recurso de casación por esta Sala, se emplazó a la representación de "Almacenes y Servicios S.A." para que en el plazo de treinta días, formalice escrito de oposición, lo que realizó, oponiéndose a ambos recursos de casación y suplicando a la sala que *"...declare no haber lugar a las casaciones interpuestas, todo ello en base a las disposiciones en vigor relativas a la materia."*

QUINTO.- Concluidas las actuaciones, se señaló para votación y fallo la audiencia el día 28 de Marzo de 2017, en cuyo acto tuvo lugar, habiéndose observado las formalidades legales referentes al procedimiento.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. Objeto del recurso y motivos.-

Se interpone el presente recurso de casación por el Ayuntamiento de Pinto y por la Junta de Compensación del Plan Parcial Sector 3-4 del referido municipio, contra la sentencia 842/15, de 14 de julio, dictada por la Sección Cuarta de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el recurso contencioso-administrativo 71/2013, al que había sido acumulado los seguidos ante la misma Sala con los números 85/2013 y 96/2013. Los mencionados procesos habían sido promovidos por la mencionada Junta de Compensación, en su condición de beneficiaria de la expropiación; por el Ayuntamiento de Pinto, en su condición de Administración expropiante, y por la mercantil "Almacenes y Servicios, S.A.", en su condición de expropiada y solicitante de retasación; en todos los supuestos era objeto de impugnación el acuerdo del Jurado Territorial de Expropiación Forzosa de la Comunidad de Madrid, adoptado en sesión de 29 de noviembre de 2012, por el que se fijaba en la cantidad de 2.392.202,70 €, el justiprecio en retasación de una finca propiedad de la mencionada sociedad, que le había sido expropiadas en su día por el Ayuntamiento.

A los efectos del debate que se suscita en el presente recurso debe dejarse constancia que en el mencionado acuerdo de valoración se consideraba que los terrenos a que afectaba la retasación tenían la consideración de *"suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados y con condiciones para su desarrollo"*, de uso residencial, de una superficie de 5.706,80 m², existiendo una edificación de 440,72 m², con un aprovechamiento de 0,55 m² t/m² s; debiendo descontarse el 10 por 100 en concepto de cesiones obligatorias y gratuitas. A los efectos de calcular el justiprecio de la retasación, se considera que, por la fecha a que debía referirse la valoración, eran aplicables las normas contenidas en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, y que conforme a lo establecido en sus artículos 27 y siguientes, debía fijarse el justiprecio conforme a los valores asignados en las ponencias catastrales, que se consideraban estaban en vigor en el caso del Municipio de autos, por lo que conforme a dicha ponencias se fijaba un valor residual en 917,62 €/m², del que debía descontarse los gastos de urbanización que el órgano colegiado de valoración fijaba en 75 €/m², de donde se concluía, aplicando el aprovechamiento asignado, en un valor unitario de 379 € que, aplicado a la superficie a que afectaba la expropiación, se concluía en el ya mencionado justiprecio de la retasación de 2.392.202,70 €, incluyendo el valor de las edificaciones (31.525,55 €) e instalaciones existentes en la finca (83.029,52 €) y el premio de afección.

La sentencia de instancia desestima los recursos interpuestos y confirma el mencionado acuerdo de valoración. Los fundamentos que llevan a la Sala de instancia a la referida decisión se contienen en los fundamentos tercero y siguientes en los que se declara:

"[TERCERO].- Procede determinar en primer lugar la fecha que ha de ser tenida en cuenta a efectos de valoración y, de acuerdo con ello, la norma que resulte de aplicación."



La presentación de la solicitud de retasación tiene lugar el 16 de septiembre de 2005. Es doctrina reiterada de esta Sala, recogida en sentencias de 23 de abril de 2003, recurso 11509/1998, 5 de diciembre de 2011, recurso 4333/2008, 15 de febrero de 2012, recurso 6458/2008, 20 de junio de 2012, recurso 3238/2009, 12 de marzo de 2013, recurso 2715/2010 y 14 de marzo de 2014, entre otras, que la retasación no es una mera actualización del justiprecio, ni es una adaptación o reajuste de los datos entonces tenidos en cuenta a la coyuntura económica actual, sino que la retasación consiste en la fijación de un nuevo justiprecio, mediante una nueva valoración del bien expropiado, con arreglo a los rasgos jurídicos del mismo (aprovechamiento, clasificación) en el momento en que dicha retasación es solicitada, siendo las únicas características originarias del bien expropiado que deben seguir considerándose a efectos de la retasación las puramente físicas, ya que como consecuencia de la realización del proyecto que justificó la expropiación es posible que dichas características físicas (estado de los terrenos, etc) hayan variado, y tomar en consideración esas nuevas características físicas conculcaría la prohibición impuesta por el artículo 36 LEF de incluir en el justiprecio las **plusvalías** -o minusvalías- que sean consecuencia directa del proyecto de obras que da lugar a la expropiación.

Estas sentencias coinciden en señalar que la fecha a que ha de referirse la nueva valoración en que la retasación consiste es la de la solicitud de la nueva evaluación por el expropiado. Por tanto, si la fecha de solicitud de la retasación tiene lugar antes de la entrada en vigor de la Ley del Suelo de 2007 y, por tanto, bajo la vigencia de la Ley 6/1998, la norma aplicable será ésta última y no la primera, como pretenden tanto el Ayuntamiento de Pinto como la Junta de Compensación del Sector. La propia Disposición Transitoria Tercera de la Ley de 2007 señala claramente que sus disposiciones serán de aplicación a los expedientes iniciados a partir de su entrada en vigor, lo que no es el caso, no pudiendo considerarse, como pretenden los expropiantes, fijar como fecha de inicio la fecha en que se dictó sentencia acordando procedente la retasación (sentencia de 12 de noviembre de 2009), pues la retasación ya había sido solicitada con anterioridad.

[CUARTO].- Igualmente, y conforme a la doctrina antes expuesta, la retasación conlleva una nueva valoración a todos los efectos y, por tanto, teniendo en cuenta las nuevas características jurídicas de la misma, en cuanto a clasificación del suelo, aprovechamiento, etc. De acuerdo con ello, los terrenos ya no tienen la consideración de suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados y con condiciones de desarrollo, pues a la fecha de solicitud de la retasación (septiembre de 2005) nos encontramos ante un suelo urbano consolidado con edificaciones ya construidas, hecho que reconoce la propia Administración en su hoja de aprecio. Por tanto, no resultaría de aplicación lo dispuesto en el art. 27 de la Ley 6/1998, previsto para el suelo urbanizable y que aplica el Jurado Territorial, sino el art. 28 previsto para el suelo urbano.

Son dos las cuestiones sobre las que las partes discrepan a la hora de valorar las fincas objeto expropiadas objeto de retasación: el valor de repercusión del suelo y el aprovechamiento aplicable.

En cuanto al primero, el artículo 28 dispone la aplicación del valor de repercusión recogido en las ponencias de valores catastrales, que sólo dejará de aplicarse en caso de inexistencia o pérdida de vigencia de las ponencias. Como dice la STS de 26 de enero de 2015, recurso 2841/2012, <<no se trata de dos criterios valorativos de libre elección, sino que el segundo criterio valorativo, de cálculo del valor de repercusión por el método residual, es aplicable únicamente cuando resulte de imposible aplicación el primer criterio, en los supuestos expresados taxativamente en el precepto. En definitiva, la inexistencia, pérdida de vigencia de los valores catastrales o modificación de las condiciones urbanísticas tenidas en cuenta al tiempo de la fijación, son requisitos legales para la aplicación del valor de repercusión obtenido por el método residual >>.

No es éste el caso, donde las ponencias fueron aprobadas en el año 2003 con lo que, en el año 2005, deben considerarse plenamente vigentes.

Pretende la Junta de Compensación beneficiaria convencer al Tribunal de que las mismas no estarían vigentes o que procedería aplicar el valor fiscal a efectos de IBI, notablemente inferior al primero, criterio que no resulta aceptable tal y como se desprende de la propia literalidad del art. 28 de la Ley 6/1998 y de la consolidada jurisprudencia sobre este punto, según la cual <<es jurisprudencia establecida de esta Sala que la expresión <pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales> empleada por el art. 28 de la Ley del Suelo y Valoraciones sólo puede ser entendida como pérdida de vigencia en sentido formal, es decir, como expiración del plazo para el que fueron establecidas sin que hayan sido reemplazadas por otras debidamente actualizadas. Sólo en este supuesto o en el de "modificación de las condiciones urbanísticas tenidas en cuenta al tiempo de su fijación", también contemplado por el referido precepto legal, cabe no hacer uso de las ponencias catastrales y valorar el inmueble por el método residual>> (por todas, STS de 20 de enero de 2009, recurso 377/2007).

[QUINTO].- En cuanto al aprovechamiento, no plantea duda, y así lo admite tanto la Administración como los peritos intervinientes, que el correspondiente al sector donde se ubican los terrenos es de 0,55 m²/m². No obstante, el perito judicial señala que, a la vista de las edificaciones levantadas en las parcelas expropiadas, el aprovechamiento resultante de la edificación existente en la finca expropiada sería de 0,88 m²/m², y

el aprovechamiento resultante del planeamiento sería de 1,77 m²/m². El recurrente expropiado solicita la aplicación de este último con base en el art. 28.2 de la Ley 6/1998.

La primera apreciación que debe hacerse es que este artículo 28.2 no resulta de aplicación. Señala el mismo que <<en los ámbitos de gestión que tengan por objeto la reforma, renovación o mejora urbana, el aprovechamiento de referencia de cada parcela, a los solos efectos de su valoración, será el resultante del planeamiento o el resultante de la edificación existente, si fuera superior>>. No es éste el caso de autos, donde no consta que los terrenos se encuentren en alguno de estos supuestos, sino que forman parte de un Plan Parcial de Ordenación aprobado en el año 1989, en el cual el aprovechamiento se fijaba en el indicado de 0,55 m²/m². Por el contrario, es al artículo 28.3 al que deberíamos acudir, según el cual <<En el suelo urbano consolidado por la urbanización, el valor del suelo se determinará por aplicación al aprovechamiento establecido por el planeamiento para cada terreno concreto, del valor básico de repercusión en parcela recogido en las ponencias de valores catastrales o, en su caso, del de repercusión en calle o tramo de calle corregido en la forma establecida en la normativa técnica de valoración catastral>>.

El aprovechamiento establecido en el planeamiento es el ya señalado de 0,55 m²/m². El perito judicial establece uno distinto en atención a la edificación existente en la parcela que no puede ser tenido en cuenta. Efectivamente, si acudimos a la redacción literal del artículo 28 observamos que en él se hace referencia al aprovechamiento <<establecido por el planeamiento>>, y no al aprovechamiento <<materializado>> según lo edificado. Éste puede arrojar un resultado superior al primero para una finca concreta como resultado de aplicar diversas técnicas urbanísticas, como los excesos de aprovechamiento que permiten compensar los déficit de otras parcelas, pero siempre dentro de los límites fijados por el planeamiento, que en este caso son de 0,55 m²/m².

Además, no puede dejar de subrayarse el inter por el que ha pasado la finca de autos, que precisamente fue expropiada al no integrarse los propietarios en la Junta de Compensación. Por ello, los propietarios expropiados no han contribuido a sufragar los costes de urbanización, asumidos en su totalidad por la Junta, de modo que no puede pretender ahora obtener por sus terrenos un valor superior al que le habría correspondido en caso de haberse integrado en la Junta de Compensación. Por eso, será de aplicación en todo caso el coeficiente de 0,90 por gastos de urbanización, pues el propietario de un terreno sólo puede materializar el 90% del aprovechamiento fijado en el Plan, consecuencia de deducir los costes a que se refiere la Ley, pues como dice el art. 28.5 <<... del valor obtenido por aplicación de valores de repercusión se deducirán los gastos que establece el artículo 30 de esta Ley, salvo que ya se hubieran deducido en su totalidad en la determinación de los valores de las ponencias>>. El art. 30 dispone que <<del valor total determinado por aplicación al aprovechamiento correspondiente de valores de repercusión, se deducirán, cuando proceda, los costes de urbanización precisa y no ejecutada, y los de su financiación, gestión y, en su caso, promoción, así como los de las indemnizaciones procedentes, según las normas o determinaciones de este carácter contenidas en el planeamiento o en el proyecto de obras correspondiente o, en su defecto, los costes necesarios para que el terreno correspondiente alcance la condición de solar. En el supuesto de suelos urbanos sujetos a operaciones de reforma interior, renovación o mejora urbana, se deducirán asimismo los costes adicionales que estas operaciones puedan conllevar>>.

Insistimos que el propietario expropiado no puede pretender recibir por su terreno el valor final correspondiente al mismo sin participar de ningún modo en el pago de los costes necesarios para alcanzar la situación urbanística de la que disfruta.

En definitiva, la forma de calcular por parte del Jurado Territorial el valor de los terrenos ha sido correcto. Así, acepta como valor de repercusión el establecido en las Ponencias de Valores Catastrales, aprobadas en el año 2003, aplicando un coeficiente de actualización de 1,2 para el año 2005; descuenta los costes de urbanización correspondientes; multiplica este valor por el aprovechamiento establecido por el planeamiento, que es de 0,55 m²/m²; por último, el valor resultante es el valor del metro cuadrado, que multiplica por los m² expropiados.

Respecto al informe aportado por la Junta de Compensación, no puede considerarse suficiente para desvirtuar el informe del Jurado, siendo además que se establecen unos costes de urbanización -70 euros/m² en la demanda- bastante similares a los del Jurado -que ascienden a 75,09 euros/m²-. Del mismo modo, respecto al valor de las edificaciones y cerramientos, tampoco éstos son coincidentes, en ocasiones más altos en la hoja de aprecio (solera de hormigón) y otras veces más bajos (cobertizo, cerramiento). Estas contradicciones deben llevarnos a confirmar el informe de valoración del Jurado.

Además, es sabido que los acuerdos de los Jurados Provinciales de Expropiación Forzosa gozan de presunción de veracidad, legalidad y acierto, por lo que sus decisiones merecen ser acogidas con el crédito y autoridad que se desprende de su doble composición técnica y jurídica, y de su permanencia y especialización, y si bien tal presunción es de naturaleza iuris tantum, por lo que puede y debe ser revisada en vía jurisdiccional, esta veracidad quiebra cuando en la adopción de sus acuerdos el Jurado incurre en errores notorios o en una desajustada apreciación de los datos tácticos probatorios o infracción de preceptos legales, correspondiendo a quien lo

invoca la carga de probar estos extremos y demostrar que los criterios de valoración que se pretenden son correctos y ajustados a derecho, lo cual no se ha producido en el presente caso.

En cuanto a las pretensiones de la Junta de Compensación sobre la aplicación del 5% de premio de afección y sobre pago de intereses, debemos considerar que la retasación fija un nuevo justiprecio partiendo de que se trata de una valoración nueva a todos los efectos, por lo que procede incluir el 5% tal y como hace el Jurado. Respecto a los intereses de demora, "deben tenerse en cuenta para su fijación dos etapas sucesivas: una primera que incide sobre la cantidad del primitivo justiprecio y que se extiende hasta el día anterior a aquel en que se formula la solicitud de retasación, y una segunda que tiene en cuenta el justiprecio señalado en la retasación y que se extiende desde la fecha de la solicitud de la retasación hasta el momento del completo pago del justiprecio fijado (Sentencias del Tribunal Supremo de 17 de marzo de 2.001 y 21 de enero de 1987)" (STS de 19 de junio de 2009, recurso 5773/2005)."

A la vista de esas razones de la sentencia se interponen los recursos tanto por la Junta de Compensación como por el Ayuntamiento expropiante. El de aquella, por cinco motivos, el primero de ellos por la vía del "error in procedendo" del artículo 88.1º.c) de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa , en su redacción aplicable al presente recurso, en el que se denuncia que la sentencia de instancia incurre en vicio de incongruencia omisiva y falta de motivación; los tres motivos restantes, acogidos al "error in iudicando" del párrafo d) del mencionado precepto, denuncian que la sentencia de instancia vulnera, en el segundo de los motivos, el artículo 36 de la Ley de Expropiación Forzosa y 47 de la Constitución , así como la jurisprudencia que los interpreta, de la que se deja cita concreta; en el tercero, la Disposición Transitoria Tercera del Texto Refundido de la Ley del Suelo , aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, así como de los artículos 22 y 23 del mencionado Texto y de los artículos 6 , 7 y siguientes del Reglamento de Valoraciones , aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre; en el cuarto, articulado como subsidiario del anterior, se consideran vulnerados los artículos 27 y 28 de la antes mencionada Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones ; y en el quinto y último de los motivos de la beneficiaria de la expropiación, se denuncia que la sentencia vulnera lo establecido en el artículo 33 de la Constitución .

Se termina suplicando a este Tribunal de casación por la defensa de la beneficiaria de la expropiación que se estimen los motivos, se case la sentencia de instancia y se dicte otra en sustitución en la que se fije el justiprecio de la retasación en lo pretendido en la demanda de dicha parte.

Por lo que se refiere al recurso municipal, se funda en cuatro motivos; el primero de ellos, también por la vía del "error in procedendo" y así mismo denunciando, como en el motivo de la Junta de Compensación, que la sentencia incurre en vicio de falta de motivación e incongruencia omisiva; los otros tres motivos, se acogen a la vía del "error in iudicando", denunciando que la sentencia de instancia, en el motivo segundo, incurre en una valoración arbitraria de la prueba, con vulneración de los artículos 216 , 218 y 348 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , así como de la jurisprudencia que los interpreta, de los que se deja cita concreta; en el tercero, la vulneración de los artículos 23 , 27 y 28 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones ; en el cuarto, del artículo 36.1º de la Ley de Expropiación Forzosa .

Se suplica a este Tribunal que con la estimación de los motivos en que se funda el recurso, se dicte nueva sentencia fijando el justiprecio conforme a lo suplicado en la demanda municipal.

Ha comparecido en los recursos interpuestos la sociedad expropiada, que se opone a la estimación de los motivos en que se funda cada uno de ellos

SEGUNDO. Falta de motivación e incongruencia.-

Como se ha visto al describir el objeto de ambos recursos, los motivos primero de ambos suscitan una misma cuestión porque, al amparo de la vía casacional del "error in procedendo", denuncian que la sentencia de instancia incurre en vicio de falta de motivación e incongruencia omisiva. Ambos motivos se sustentan en unos razonamientos similares, más completo en cuanto a los concretos reproches en que se pretende fundar el vicio formal, en el motivo de la Junta de Compensación. Por ello merecen un tratamiento conjunto.

En efecto, en ambos motivos se sostiene que la Sala de instancia ha dejado de examinar diversas cuestiones que se habían suscitado en el proceso, de donde se concluye que se ha incurrido en los vicios formales de la sentencia. En concreto, se considera que se deja sin resolver el debate suscitado, en esencia, sobre la normativa aplicable, reducción de las cantidades percibidas por el justiprecio, la actualización de los valores catastrales, la superficie de la finca y, en fin, que la Sala de instancia no da razones del por qué se considera que debe prevalecer el criterio del Jurado frente al informe pericial practicado en el proceso, porque solo se invoca la doctrina jurisprudencia sobre la presunción de acierto, veracidad y legalidad de dicho acuerdo.

Suscitado el debate en la forma expuesta debemos comenzar por señalar que los vicios denunciados, si bien tienen distinto alcance, son, en los razonamientos de los motivos que examinamos, incompatibles, porque si

se acepta que la sentencia omite el examen de cuestiones que se consideran esenciales en relación a las pretensiones de las partes, lo cual constituye el presupuesto de la incongruencia, es consecuente la falta de motivación, en los razonamientos de los motivos, porque lo que ello comporta es la omisión de las razones por las que llega el Tribunal de instancia a la decisión que adopta. Así pues, debemos referir el debate al vicio de incongruencia más que al de falta de motivación, porque el Tribunal de instancia si deja constancia de las razones que le llevan a la decisión que adopta, otra cosa será que en esas razones se hayan omitido cuestiones que a juicio de las partes recurrentes eran esenciales.

Centrado el debate en sede de vicio de incongruencia omisiva, la reiterada jurisprudencia de este Tribunal viene declarando que constituye una vulneración del derecho fundamental a la tutela judicial efectiva que se reconoce a los ciudadanos en el artículo 24 de la Constitución, porque dicho vicio procesal comporta que los Tribunales dejan sin resolver algunas de las pretensiones accionas por los ciudadanos en los procesos, viendo frustradas las expectativas de ese derecho fundamental si esas pretensiones no son decididas por estos en las sentencias. Así se impone a nivel de legislación ordinaria en los artículos 218 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 76.1º de nuestra Ley de Ritos.

Ahora bien, esa misma jurisprudencia ha venido declarando que la incongruencia, si bien está vinculada esencialmente a las pretensiones, puede trascender a los motivos en que se justifican aquellas, siempre que estos tengan sustantividad propia. El matiz es importante porque es indudable que en el caso presente no existe incongruencia omisiva en cuanto a las pretensiones, porque sobre ellas se pronuncia el fallo de la sentencia, la habría en cuanto a los motivos de dichas pretensiones, y a ello obedecen los motivos que examinamos, suscitando determinadas cuestiones que se dicen omitidas en la sentencia y que, a juicio de los letrados de las partes recurrentes, son relevantes y tienen sustantividad propia, deberá entenderse, para incurrir en el vicio formal denunciado.

No está de más añadir a lo expuesto, que, conforme a la jurisprudencia de esta Sala, la exigencia de la congruencia de las sentencias, cuando se vincula a los motivos de las pretensiones, no exige un estudio detallado y puntual de todas y cada una de las cuestiones suscitadas por las partes en sus alegaciones. Como se ha declarado por este Tribunal "ese desajuste entre el fallo judicial y los términos en que las partes formulan sus pretensiones que comporta la incongruencia, para que pueda entrañar una vulneración del principio de contradicción constitutiva del derecho fundamental a la tutela judicial efectiva, ha de ser de tal naturaleza que realmente suponga una completa modificación de los términos en que discurrió la controversia o se omitiera dar respuesta a las pretensiones y no a las alegaciones en que se fundan, porque <<el principio iura novit curia excusa al órgano jurisdiccional de ajustarse a los razonamientos jurídicos aducidos por las partes, siempre que no se altere la causa petendi ni se sustituya el thema decidendi>>. (sentencia de 23 de marzo de 2005 (recurso de casación 2736/2002))".

Las consideraciones anteriores ponen de manifiesto la improcedente denuncia del vicio procesal de la sentencia recurrida, porque si bien es verdad que la Sala de instancia no entra a examinar detalladamente las cuestiones a que se hace referencia en los motivos que examinamos e incluso que pueda apreciarse alguna contradicción más aparente que real, como después se verá, resulta indudable que cuando la sentencia razona que por su propia naturaleza la retasación comporta una nueva valoración de los bienes expropiados, está implícitamente resolviendo el tema de la superficie, porque las condiciones que la misma Sala de instancia reconoce deben actualizarse no es, ni puede ser, la de la superficie de la finca, de ahí que no es esa una cuestión excluida del debate. Menos aún pueda admitirse que la Sala olvide referirse a las razones que llevan a la aplicación de la Ley de valoraciones de 1998, pese a que la sentencia que declara la necesidad de retasación sea de fecha posterior a la entrada en vigor de la nueva normativa de 2007, porque se deja constancia expresa en el fundamento tercero de que la fecha a considerar no es dicha sentencia, sino la petición de retasación. Y en relación con la pretendida actualización irregular que se dice acoge la sentencia al confirmar el acuerdo del Jurado, la sentencia lo examina en el fundamento cuarto de manera implícita al rechazar la petición de la demandante en la instancia, sin perjuicio de la procedencia o no de dicha decisión, que no puede afectar al aspecto procesal que ahora nos ocupa. Por lo que se refiere a que del justiprecio fijado en la retasación haya de descontarse las cantidades ya abonadas de las fijadas en el justiprecio inicial, es una cuestión a la que no se refería el acuerdo impugnado, que se limita a la fijación del justiprecio de retasación, que fue lo examinado por la Sala de acuerdo con lo argumentado en la demanda y que, a tenor de lo que se razone en el fundamento quinto "in fine", se rechaza, al igual que el devengo de intereses en la forma pretendida por los recurrentes. Y, en fin, en cuanto a los criterios para rechazar las conclusiones del perito procesal sobre que no se consideran suficientes para desvirtuar la presunción de acierto, no puede suponer el vicio que se denuncia porque en el rechazo de esas cuestiones, sustentadas en dicho informe, permite a la Sala de instancia concluir en esa prevalencia del acuerdo de valoración e incluso, como se ha visto en su transcripción, la Sala de instancia entra en los detalles del informe –valoración de edificaciones, gastos de urbanización, etc.– que confronta con los acogidos por el Jurado en su acuerdo.

En resumen, la sentencia examina las pretensiones a la vista de los argumentos de las partes, además de los que consideró oportunos y pertinentes, y deja constancia suficiente para la conclusión del fallo que se adopta, sin perjuicio de que, y es lo que parece que se quiere cuestionar y se cuestiona en los motivos siguientes, no se compartan esos criterios, que es ya un debate que no puede afectar al aspecto meramente formal de la sentencia.

Deben desestimarse los motivos primeros de los dos recursos.

TERCERO. La clasificación de los terrenos a efectos de la retasación.-

Los motivos segundo del recurso de la Junta de Compensación y el cuarto del recurso municipal suscitan también una misma cuestión. En resumen, lo que se viene a suscitar en ambos motivos es que la sentencia de instancia considera que los terrenos han de ser valorados en la retasación como suelo urbano consolidado –como se ha visto en su transcripción–, cuando fueron objeto de valoración inicial al fijarse el originario justiprecio, como suelo urbanizable. Y como quiera que se considera por los letrados de las partes recurrentes que en esa condición se valoran los terrenos, se estima que se vulnera por la Sala de instancia el invocado artículo 36.1º de la Ley de Expropiación Forzosa, porque se considera que el expropiado se habría beneficiado del proyecto para el que fueron expropiados los terrenos, es decir, su edificación, que es lo que habría permitido pasar los terrenos de urbanizables programados o sectorizados –al momento de la expropiación por no integrarse el propietario en la Junta de Compensación a quien se encomendó la ejecución del planeamiento en cuanto a la transformación de los terrenos– a suelo urbano consolidado, que es lo que se acepta en la sentencia de instancia.

Incluso a este mismo debate está referido el motivo tercero del recurso municipal en el que, con invocación de los artículos 23, 27 y 28 de la ya mencionada Ley de Valoraciones de 1998, se denuncia que la sentencia de instancia desconoce lo establecido en los mencionados preceptos porque, aceptando que el Jurado había valorado los terrenos como urbanizables, los considera como urbano consolidados, y pese a ello se confirma el acuerdo de valoración de donde se pretende poner de manifiesto la contradicción en que incurre la sentencia, porque fija un mismo justiprecio para los terrenos pese a su valoración como urbano consolidado, cuestión esta sobre la que se hace un incisivo argumentario no exento de contradicción.

Suscitado el debate en la forma expuesta requiere matizaciones en cuanto a la premisa de que se parte en ambos motivos y las consideraciones que se hacen en ellos sobre la posibilidad de alterar la clasificación de los terrenos expropiados a efectos de retasación. Debe tenerse en cuenta que si bien para el Jurado los terrenos debían valorarse como urbanizables sectorizados o programados, como expresamente se razona en sus fundamentos, sin mayor justificación, era esa una cuestión que, como se deja constancia en la sentencia, se había cuestionado en el recurso interpuesto por la expropiada, que consideraba que los terrenos debían ser valorados en la retasación como urbano consolidados, como, por cierto, había propuesto el informe pericial que se había presentado por la Junta de Compensación, fundando el técnico dicha clasificación en las propias determinaciones del nuevo planeamiento, ya vigente a la fecha a que debía referirse la retasación.

Es decir, no se niega que los terrenos, al referido momento, estaban clasificados en el planeamiento como urbano y, en cuanto estaban edificados, como consolidados por la urbanización. Es esa una conclusión que, como decimos, se ha de concluir de la prueba aportada por los mismos recurrentes en casación y, en todo caso, no se ha desvirtuado. Ahora bien, que pese a considerar la Sala que a esa clasificación comporta fijar un justiprecio igual al fijado por el Jurado para el suelo urbanizable programado, es una cuestión que, en principio, no puede alegarse por las partes recurrentes, porque esa pretendida contradicción, reclamando los recurrentes un inferior justiprecio al fijado por el Jurado, y confirmado por la sentencia, iría contra sus propios intereses porque, en principio, es cierto que nunca puede resultar un mismo valor para el suelo urbanizable programado que para el urbano consolidado, por razones más que evidente, como de manera gráfica se objeta en el motivo tercero del recurso municipal; pero podría ser aprovechado por el expropiado –que no es recurrente en casación–, quien debería beneficiarse de esa clasificación que genera un superior justiprecio, pero no los aquí recurrentes. Y vista esa objeción puramente formal, es lo cierto que la sentencia deja constancia de las razones por las que considera que en el presente caso, pese a la clasificación de los terrenos como urbano consolidado, mantiene los mismos elementos de cálculo que los aplicados por el Jurado, criterios que desde luego no se critican por los recurrentes en su exclusión porque, entre otras cosas, iría en su propio perjuicio. En suma, no se da la paradoja que se denuncia enfáticamente por la defensa municipal en el razonamiento de la sentencia, ni confunde la Sala de instancia la valoración del urbanizable con el urbano, sino que por las circunstancias del caso –propietario que se excluyó del proceso de transformación, excluyendo su integración en la Junta, que es la que lo ejecutó– impone determinadas cargas que, en efecto, terminan por asimilarlo al urbanizable, de ahí la confirmación del acuerdo y posiblemente el aquietamiento de la expropiada a combatir la sentencia en esta vía casacional.

Lo que realmente se cuestiona por las partes recurrentes en los dos motivos mencionados inicialmente es que pueda considerarse que los terrenos puedan ser valorados, a efectos de la retasación, como urbanos consolidados, porque habiendo sido originariamente valorados como urbanizables programados, la ulterior reclasificación sería contraria al artículo 36.1º de la Ley de Expropiación Forzosa, en cuanto sería precisamente la ejecución del plan para el que fueron expropiados los terrenos los que habrían generado las **plusvalías** que supondría esa alteración de la clasificación a efectos de la retasación, precisamente lo que se proscribe en el precepto invocado.

No podemos compartir el argumento. Ya de entrada, porque como se cuida de razonar la sentencia de instancia, con cita de la jurisprudencia reiterada de esta Sala, la retasación comporta una nueva tasación de los bienes objeto de expropiación, cuando se den las condiciones establecidas para ello, conforme a las condiciones de los bienes al momento de la retasación; de tal forma que en ésta se han de tener en cuenta las condiciones jurídicas de los terrenos objeto de expropiación a dicho momento, a excepción de las condiciones físicas del bien, que deben permanecer inalterables. Pues bien, en los supuestos en que la valoración de los terrenos se vincula a la clasificación urbanística de los terrenos –como era el caso de la Ley de Valoraciones de 1998, a diferencia del vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio–, en cuanto la misma es una condición jurídica de los terrenos, en el caso de que se haya producido una modificación del planeamiento, como no se cuestiona ha sido el caso de autos, en que los terrenos han pasado de urbanizables programados a urbanos consolidados, es ésta la clasificación a tomar en consideración a los efectos de retasación, porque es esa las condiciones jurídicas de los terrenos al momento al que ha de referirse la valoración. Y así lo declaramos en la sentencia de este Tribunal de 14 de abril de 2014 (recurso de casación 2788/2011), con cita de otras. Otra cosa será aquellos supuestos en los que la condición de los terrenos se excluya de esa clasificación formal o se desvincule de éste, debiendo concluirse de la situación fáctica de los terrenos, que deberá mantenerse conforme a la situación física al momento de la originaria valoración, que es lo que sucede en el caso a que se refiere la reciente sentencia de esta Sala de 385/2017, de 6 de abril.

Lo expuesto obliga a la desestimación de los motivos segundo del recurso de la Junta de Compensación y tercero y cuarto del recurso municipal, en el bien entendido de que, insistimos, nunca la estimación de dichos motivos habría tenido transcendencia real a los efectos de la pretensión accionada en este recurso de casación, porque desde el mismo momento en que la sentencia confirma la valoración del jurado, los efectos prácticos para los recurrentes eran nulos porque el Jurado valora los terrenos conforme se postula en dicho motivos.

CUARTO. Normativa de valoración aplicable.-

El motivo tercero del recurso de la Junta de Compensación beneficiaria de la expropiación denuncia que la sentencia de instancia vulnera lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, porque, en el razonar del motivo, la sentencia declara la aplicación de las normas de valoración de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, cuando a la fecha a que ha de referirse la valoración, según la parte recurrente, en el año 2012, la mencionada Ley estaba ya derogada por el Texto Refundido y se le confiere, a juicio de la defensa de la Junta, "una notoria ultraretroactividad a las normas de valoración" de aquella Ley de 1998 y precisamente vulnerando el régimen transitorio que se dispone en la norma invocada como infringida.

Formulado el motivo en la forma expuesta no solo no puede ser estimado sino que, en pura técnica casacional, debiera declararse su inadmisibilidad. En efecto, sabido es que la casación, por su naturaleza de recurso extraordinario, sólo procede por motivos concretos y determinados, sin que suponga una nueva revisión de todo el debate suscitado en la instancia, al modo que sucede con los recursos ordinarios, como lo es el de apelación. Porque el objeto del recurso no es ya la actividad administrativa originariamente impugnada, sino la propia sentencia que, en la modalidad casacional elegida, se limita a determinar si existe vulneración de las normas y jurisprudencia que fueran aplicables al caso.

Con la premisa expuesta hemos de señalar que en el motivo examinado se aduce que la Sala de instancia vulnera la ya referida Disposición Transitoria del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, cuando en la misma no se aplica dicha norma en la forma pretendida en el motivo de estimar que al año 2012, que es la fecha que considera la parte recurrentes debe referirse la retasación, se aplicaba aquella Ley de 1998 extendiendo su vigencia tras su derogación. Muy al contrario, lo que concluye la Sala de instancia es que la fecha a que debe referirse la valoración es la de la solicitud de retasación, en el año 2005, no la de la sentencia en que, por haberse denegado dicha petición, declaró la procedencia de dicha petición. La conclusión de lo expuesto es considerar la sentencia que por la fecha a que debe referirse la valoración, la norma aplicable era la de 1998, sin incidencia alguna de la nueva normativa de valoración que introduce la Ley 8/2007, del Suelo y su posterior Texto Refundido de 2008.

Pues bien, no obstante lo anterior, en la fundamentación del motivo no se hace una crítica a esos argumentos de la sentencia de instancia sino que, invocando la mencionada Disposición Transitoria, que no es el fundamento de la decisión de la sentencia de instancia, se argumenta sobre una pretendida aplicación retroactiva de la norma de valoración de la retasación. En suma, en el motivo no se hace una crítica a lo declarado en la sentencia sino que se reproducen los mismos argumentos ya rechazados en ella, lo cual es contrario a la misma técnica casacional.

Y si bien lo anterior comporta la desestimación del motivo, aún hemos de añadir que la aplicación que hace la sentencia de la fecha de valoración es la correcta, porque la sentencia que se ejecutaba había declarado la procedencia de la retasación ya solicitada, que fue lo impugnado en aquel proceso, por lo que la fecha a que ha de referirse el valor del justiprecio en la retasación ha de ser la de aquella solicitud que en vía jurisdiccional se consideró resultaba procedente, como acertadamente concluyó la Sala de instancia al aplicar la regla aceptada reiteradamente por la jurisprudencia de esta Sala, conforme a la cual, la fecha a que ha de referirse la retasación ha de ser la de su solicitud, que en el caso de autos no era la de la sentencia (año 2012) en que se declara la procedencia de la solicitud de retasación (año 2005) que, denegada indebidamente en vía administrativa, fue la reconocida procedente en vía jurisdiccional.

Procede desestimar el motivo tercero del recurso de la Junta de Compensación.

QUINTO. Valoración de la prueba. Actualización del valor de repercusión de las Ponencias catastrales.-

El motivo cuarto del recurso de la Junta de Propietarios denuncia la infracción de los artículos 27 y 28 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, si bien hace también referencia a las reglas de valoración de la prueba que se contienen en los artículos 216, 218 y 348 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. En la fundamentación del motivo, al amparo de reprochar a la Sala de instancia haber realizado una valoración incorrecta –no se califica como arbitraria– de la prueba documental y pericial, considera que, al confirmar la Sala de instancia la valoración que se había establecido por el Jurado en su acuerdo, vulnera aquellos primeros preceptos en cuanto el valor residual que se confiere a los terrenos en las Ponencias Catastrales –aprobadas en 2003– ha sido incorrectamente actualizado –al año 2005–, porque lo procedente no era hacer esa actualización al 1,2, como consideró el Jurado, sino al 1,02, como había propuesto un informe municipal y el perito de designación procesal. Así mismo se sostiene que del valor del suelo ha de descontarse el coste de urbanización, no descontado en dichas ponencias, a lo que se considera su menor superficie a la acogida por el Jurado (5.706,80 m²). Por último, también se considera que la edificación existente en la finca al momento de la expropiación, debía valorarse conforme a la propuesta del perito procesal.

A ese mismo debate está referido, a grandes rasgos, el motivo segundo del recurso municipal, por lo que ha de hacerse un tratamiento conjunto de ambos motivos.

Centrados los motivos en la forma expuesta y dado que los reproches que en realidad se hacen en ambos recursos está referido, más que a la aplicación de los mencionados preceptos de la Ley de Valoraciones, que no se cuestiona no se siguiesen las reglas establecidos en ellos, lo es a la valoración que hace el Tribunal de instancia en relación con los concretos elementos que han de ser considerados en su aplicación, debiendo tener en cuenta lo que se razona en la sentencia.

Conforme a lo expuesto y, en primer lugar, en relación con la actualización de los valores asignados a los terrenos en las Ponencias Catastrales, le asiste la razón a las partes recurrentes cuando ponen de manifiesto insistentemente que los valores de las ponencias catastrales del Municipio de Pinto se debían actualizar al 1,02, conforme a lo que se había establecido en la Ley de Presupuestos para 2004 y 2005, como queda constancia de la documentación aportada al proceso y resulta en la página oficial del Catastro [http:// www.catastro.meh.es/ esp/ coeficientes_ponencias.asp](http://www.catastro.meh.es/esp/coeficientes_ponencias.asp)).

Ahora bien, fuera de esa afirmación que se hace en los motivos que examinamos, todo es confuso. En efecto, si nos atenemos a la fundamentación del acuerdo del Jurado, en ningún momento se admite que se hiciese la actualización de los valores originarios de las ponencias con ese superior porcentaje del 1,20, en vez del correcto, el 1,02. El acuerdo se limita a declarar que el valor en las Ponencias originarias de los terrenos era el de 899,63 €/m², que el Jurado termina actualizando a 2005 en 917,62 €/m². Valor final que, por cierto, el perito Víctor, que propone aquel porcentaje correcto de valoración, el valor que acoge actualizado es el de 930 €/m², como cabe concluir, ante la falta de una mención expresa, del valor que propone para las fincas, añadiendo el coste de urbanización. Incluso no parece que con aquel porcentaje correcto el valor debiera ser inferior. Ahora bien, es cierto que cuando se suscita la polémica de la actualización al 1,20 es directamente en la sentencia, como hemos visto en su transcripción, pero que del mismo tenor de la frase en que se hace referencia a esta cuestión, más parece un lapsus calami que una pretensión de la Sala de instancia de corregir el acuerdo del Jurado, que se confirma, por lo que no puede existir la vulneración que se pretende.

Respecto a la superficie de la finca, la inferior que se propone por el perito procesal lo es a la fecha en que se emite el informe y conforme a la transformación de la finca en dos parcelas tras su transformación urbanística. Es decir, lo que se pretende con la impugnación que se hace en los motivos que se examinan, es que la finca sea valorada, ahora sí, conforme a la situación en que ha quedado con el proceso de transformación urbanística que han tenido los terrenos, cuando las condiciones físicas de la finca han de ser las que existían en el momento a que debe referirse la inicial valoración, como ya se razonó antes.

En cuanto al valor del vuelo se pretende hacer valer el del perito de la Junta, que ciertamente lo calcula por el "modulo básico que publica el Colegio de Arquitectos de Madrid", pero del año 1985, haciendo una actualización (33%) que no se justifica, por lo que no puede servir para contradecir la conclusión del Jurado, como acertadamente declaró la Sala de instancia. Al igual que la pretensión de que del valor de las ponencias deban descontarse los costes de urbanización, cuando dichos costes, deben ser excluidos, en su caso, conforme a lo establecido en el artículo 30 de la Ley de Valoraciones .

Procede desestimar el motivo cuarto del recurso de la Junta de compensación.

SEXTO. Premio de afección e intereses de demora.-

Con invocación del artículo 33 de la Constitución se denuncia en el motivo quinto del recurso de la Junta de Compensación que la Sala de instancia infringe lo establecido –no se mencionada norma concreta– para la aplicación del premio de afección a que se refieren, deberá entenderse, los artículos 43 de la Ley de Expropiación Forzosa y 47 de su Reglamento, así como el cálculo de los intereses de demora. En la fundamentación del motivo se hace una prolija referencia al devenir en los pagos parciales de la fijación del originario justiprecio, que se consideran han de tener reflejo en la ejecución del acuerdo de valoración, en contra de lo sostenido en la sentencia de instancia.

En efecto, se suscita por las partes recurrentes la polémica en cuanto a la aplicación al justiprecio de autos tanto del premio de afección como al cálculo de los intereses que ha de devengar el justiprecio que se fija en la retasación. La cuestión se suscita porque el justiprecio originario había sido pagado en parte e incluso, a tenor de lo que se declara probado en la antes mencionada sentencia que ordenó la procedencia de la retasación –obra al inicio del expediente–, el justiprecio originario fue totalmente abonado en fecha 27 de octubre de 2005, es decir, poco más de un mes después de solicitada la retasación y más de siete años antes del acuerdo del Jurado fijando el justiprecio de la retasación.

A la vista de esas actuaciones, si bien es cierto que en las respectivas demandas de las partes ahora recurrentes en casación nada se adujo, es lo cierto que en sus escritos de conclusiones pusieron de manifiesto que el pago completo del justiprecio debía tener relevancia a los efectos de la fijación de la retasación, estimando que debían descontarse, tanto a los efectos de determinación del premio de afección y del pago de intereses, las cantidades ya percibidas por la expropiada.

La cuestión no deja de ofrecer cierta polémica porque, en pura técnica procesal, no afecta a la legalidad del acuerdo del Jurado, en cuanto el cometido de éste era la fijación del justiprecio de la retasación, conforme se impone en los artículos 34 de la Ley de Expropiación Forzosa . No obstante lo anterior y como ciertamente se aduce por las partes recurrentes, el hecho de que cuando se fija el justiprecio de la retasación ya estuviese pagado en su integridad el justiprecio originario no puede dejar de tener relevancia a los efectos de ejecutar el acuerdo de fijación del justiprecio de la retasación, que era admisible incorporar en vía jurisdiccional.

Teniendo en cuenta lo anterior, ya hemos visto que la sentencia de instancia considera que la inclusión del premio de afección resultaba procedente incorporar al justiprecio de la retasación y que en relación a los intereses se establecía la regla general de cálculo establecida por la jurisprudencia que se cita.

A la vista de lo anterior debe rechazarse el reproche que se hace en relación a la pretendida exclusión del premio de afección, que la sentencia de instancia ratifica, porque el cometido del Jurado era determinar el justiprecio de la retasación conforme a las normas de valoración procedentes, entre las que se incluyen la de aplicación del premio de afección, que no puede quedar excluida por imperativos de lo establecido en el artículo 47 de la Ley de Expropiación Forzosa . Y sobre dicha partida del justiprecio no podría incidir el hecho de que se hubiese pagado en parte el originario justiprecio, porque no está vinculada, como los intereses, al pago del inicial, sino a la misma nueva valoración de los bienes.

Mayores dificultades comporta el hecho de que el originario justiprecio hubiera sido pagado en parte al momento en que se solicitó la retasación y que, como se ha dicho, fue totalmente abonado poco después de solicitada ésta, que es la cuestión que se suscita en el motivo que examinamos y que no puede estimarse que resulte irrelevante para la determinación del justiprecio y reconocimiento del pago de intereses, que es lo que decide la Sala de instancia. Es indudable que, como declaramos en nuestra sentencia de 30 de marzo de 2015 (recurso de casación 4303/2012), cuando en la retasación queda acreditado que se había abonado parte del

originario justiprecio, éste debe ser tenido en cuenta a la hora de calcular, más que el valor de la retasación, el pago del justiprecio que resultare y el cálculo de los intereses de ese nuevo justiprecio, porque, en otro caso, supondría un enriquecimiento injusto, en cuanto se pagaría al expropiado dos veces el justiprecio, por lo que dichos pagos han de considerarse "pagos a cuenta".

Lo concluido comporta que ha de estimarse el motivo quinto del recurso de la Junta de Compensación.

SÉPTIMO.- Nueva sentencia. Incidencia sobre el justiprecio de la retasación del pago parcial del originario justiprecio.-

Lo concluido en el anterior fundamento, con la estimación del motivo quinto del recurso de la Junta de Compensación, comporta que esta Sala deba dictar nueva sentencia, en los términos en que ha quedado delimitado el debate, de acuerdo con lo establecido en el artículo 95.1º.d) de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa .

Conforme a lo antes razonado, el debate se centra en determinar los efectos que han de tener sobre el justiprecio fijado en la retasación, el hecho de haberse pagado, con demora, el originario justiprecio, en parte, antes de solicitarse la retasación, y poco después de solicitada, en su totalidad. Como ya se ha dicho, esos pagos no pueden quedar excluidos del debate sobre la retasación y la determinación de su justiprecio porque resultaría, en efecto, un enriquecimiento injusto, en cuanto se vería forzada la Administración expropiante, la beneficiaria en este caso, a pagar dos veces por una misma causa, por un mismo bien.

Ahora bien, esos pagos no pueden ser tenidos en cuenta en la forma pretendida por la recurrente de calcular el justiprecio de la retasación de forma gradual en función de los pagos parciales, haciendo una tan confusa determinación del justiprecio de la retasación como injusta, porque el justiprecio de esta debe ser calculado con carácter abstracto. La incidencia de esos pagos debe ser la de su consideración una vez determinado el justiprecio de la retasación, como aquí sucede, debiendo reducirse el mismo con los pagos ya abonados del originario justiprecio. Ahora bien, para hacer plenamente efectivo esa prohibición del enriquecimiento sin causa, esas cantidades ya abonadas han de computarse, en la reducción del justiprecio de la retasación, actualizando los mencionados pagos a la fecha de la fijación del acuerdo de retasación conforme al I.P.C., porque, en otro caso, se estarían compensando cantidades que no son homogéneas y, si bien es cierto que el transcurso del plazo de impago genera el derecho de retasación, es lo cierto que cuando se ha percibido parte del precio originario, sin perjuicio de que no excluye la retasación, como se declaró en el presente supuesto y es acorde a la jurisprudencia reiterada de esta Sala, es lo cierto que el nuevo justiprecio no puede afectar a la parte del justiprecio originario ya percibido. Así pues, deberá determinarse en trámites de ejecución de sentencia la referida reducción del justiprecio fijado para la retasación.

Otro efecto de los mencionados pagos parciales, como se sostiene por las partes recurrentes, afecta al cálculo de los intereses. En cierta medida el debate está resuelto en lo antes concluido, porque si el justiprecio de la retasación ha de hacer exclusión de la parte del justiprecio originario ya abonado, los intereses de la retasación deben calcularse sobre el justiprecio de retasación que realmente deba ser abonado, esto es, con la reducción que resultare procedente por los pagos del originario justiprecio, lo cual equivale a considerar que los pagos a cuenta quedan excluidos del abono de intereses, como concluimos en la sentencia antes mencionada, al señalar que "*no existe una situación de mora que los justifique*", y se declara en las de 8 de abril de 2008 (recurso de casación 3999/2004) y de 15 de noviembre de 1994 (recurso de casación 1342/1992). No obstante, en el presente supuesto, habid 15 de noviembre de 1994 (recurso de casación 1342/1992).sentencia recurrida, con transcripción de la jurisprudencia de esta Sala, hay un doble cómputo de los intereses, un primer periodo respecto del justiprecio originario, que ha de devengar los intereses de demora hasta los correspondientes pagos parciales realizados y hasta la fecha de solicitud de la retasación; y los del justiprecio de la retasación que deba realmente abonarse, que devengará los intereses desde la solicitud de la misma, en la cantidad que procediera abonarse por tal concepto, hasta el completo pago de dicha cantidad.

OCTAVO. Costas procesales.-

La estimación de los dos recursos de casación interpuestos determina, en aplicación del artículo 139 de la Ley Jurisdiccional , que no procede hacer expresa condena en cuanto a las costas de los mencionados recursos de casación. Y en relación a las costas de la instancia, la estimación parcial del recurso contencioso-administrativo, por los razonamientos expuestos, de conformidad con el mencionado precepto comporta también su no imposición.

FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta Sala ha decidido Primero.- Ha lugar al presente recurso de casación número 3094/2015, promovido por el AYUNTAMIENTO DE



PINTO y por la JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PLAN PARCIAL SECTOR 3-4 del referido municipio, contra la sentencia 842/15, de 14 de julio, dictada por la Sección Cuarta de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el recurso contencioso-administrativo 71/2013, al que había sido acumulado los seguidos ante la misma Sala con los números 85/2013 y 96/2013. Segundo.- Casamos y anulamos la sentencia recurrida, que declaramos sin valor ni efecto alguno. Tercero.- Que debemos de estimar el recurso contencioso-administrativo interpuesto por los mencionados recurrentes contra el acuerdo del Jurado Territorial de Expropiación Forzosa de la Comunidad de Madrid, adoptado en sesión de 29 de noviembre de 2012, por el que se fijaba en la cantidad de 2.392.202,70 €, el justiprecio en retasación de una finca propiedad de la mencionada sociedad, que le había sido expropiada a la mercantil "Almacenes y Servicios, S.A.", que anulamos por no estar plenamente ajustado al ordenamiento jurídico. Cuarto.- Se reconoce el derecho de la mencionada expropiada a percibir el justiprecio fijado en el acuerdo originariamente impugnado, con reducción de las cantidades ya abonadas respecto del inicial justiprecio de la expropiación, de acuerdo con lo razonado en el fundamento séptimo de esta sentencia, así como a los intereses, calculados en la forma concluida en dicho fundamento. Quinto.- No procede hacer declaración sobre las costas del recurso de casación ni de las ocasionadas en la instancia.

Notifíquese esta resolución a las partes haciéndoles saber que contra la misma no cabe recurso, e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.

Jose Manuel Sieira Miguez Rafael Fernandez Valverde Juan Carlos Trillo Alonso Wenceslao Francisco Olea Godoy Ines Huerta Garicano César Tolosa Tribiño Mariano de Oro-Pulido López **PUBLICACIÓN.-** Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el Excmo. Sr. Magistrado Ponente D. **Wenceslao Francisco Olea Godoy**, estando la Sala celebrando audiencia pública, de lo que, como Letrado/a de la Administración de Justicia, certifico.