

Tribunal Supremo, Sala Tercera, de lo Contencioso-administrativo, Sección 6ª, Sentencia de 18 Jul. 2011,  
rec. 4036/2007

Ponente: Lesmes Serrano, Carlos.  
Nº de Recurso: 4036/2007  
Jurisdicción: CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVA  
Tipo de recurso de la resolución: CASACION

EXPROPIACIÓN FORZOSA. Impugnación de la retasación. No procedencia de indemnización por ocupación temporal de terrenos y determinadas servidumbres ya que en vía judicial se obtuvo la extensión de la superficie expropiada a dichos terrenos. Eficacia vinculante de las hojas de aprecio. Rechazo de nueva valoración de las expectativas urbanísticas por cuanto las circunstancias tenidas en cuenta cuando se fijó el justiprecio no han variado en el momento de la retasación. La valoración del arbolado, concretamente los pies de encina afectados por la expropiación, se entiende conjuntamente con el suelo del que forma parte y al que se encuentra incorporado como una mejora permanente.

Normativa aplicada

#### TEXTO

En la Villa de Madrid, a dieciocho de Julio de dos mil once.

#### SENTENCIA

Vistos por esta Sección Sexta de la Sala Tercera del Tribunal Supremo el recurso de casación interpuesto por el Procurador D. Pedro Antonio González Sánchez, en nombre y representación de Dª Salvadora , contra la Sentencia de fecha 11 de mayo de 2007, dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León con sede en Burgos en el recurso 251/2007 , interpuesto contra sendos Acuerdos de fecha 15 de febrero de 2005 del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Ávila, por el que se fija el justiprecio por retasación de la finca nº NUM000 , con referencia catastral, parcela NUM001 del polígono NUM002 , y de la finca nº NUM003 , con referencia catastral parcela NUM001 del polígono NUM004 del término municipal de Ávila, afectadas de expropiación por las obras de construcción del Proyecto " *Autopista de Peaje, Tramo: A-6, conexión con Ávila*" . Se han personado como partes recurridas, la Procuradora Dª Elisa Zabia de la Mata, en nombre y representación de la mercantil CASTELLANA DE AUTOPISTAS, S.A. y el Sr. Abogado del Estado en representación de la ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO

#### ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La representación procesal de Dª Salvadora y Dª Emilia , por escrito de 29 de abril de 2005 interpuso recurso contencioso-administrativo contra los Acuerdos de fecha 15 de febrero de 2005 del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Ávila, por el que se fija el justiprecio por retasación de la finca nº NUM000 , con referencia catastral, parcela NUM001 del polígono NUM002 , y de la finca nº NUM003 , con referencia catastral parcela NUM001 del polígono NUM004 del término municipal de Ávila, afectadas de expropiación por las obras de construcción del Proyecto " *Autopista de Peaje, Tramo: A-6, conexión con Ávila*" .

Tras los trámites pertinentes la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de

Castilla y León con sede en Burgos dictó Sentencia cuyo fallo es del siguiente tenor:

1º).- *Rechazar la inadmisibilidad del recurso esgrimidas por las partes demandada y codemandada.*

2º).- Estimar parcialmente el presente recurso núm. 116/2005 interpuesto por Dª Emilia y Dª Salvadora , representadas por la procuradora Dª Ana-Marta Miguel Miguel y defendidas por el letrado D. Jesús del Ojo Carrera, contra sendos Acuerdos de fecha 15 de febrero de 2.005 del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Ávila, por el que se fija el justiprecio por retasación de la finca número NUM000 , con referencia catastral, parcela NUM001 del polígono NUM002 , y de la finca núm. NUM003 , con referencia catastral parcela NUM001 del polígono NUM004 del término municipal de Ávila, afectadas de expropiación por las obras de construcción del Proyecto: "Autopista de Peaje, Tramo: A-6, conexión con Ávila".

3º).- Y en virtud de dicha estimación parcial se acuerda: anular sendas resoluciones recurridas por no ser conformes a derecho, y en su lugar se fija el total del justiprecio por la expropiación de las citadas fincas núm. NUM000 y NUM003 , así como de los demás derechos bienes afectados con ocasión de su expropiación, en el importe total, ya incluido premio de afección, de 605.729,40 €, justiprecio que, una vez descontadas las cantidades entregadas, depositadas a cuenta o pagadas en ejecución provisional de la sentencia de 11.5.2004 , devengará los intereses de demora señalados en el Fundamento de Derecho Decimosexto de esta resolución, a partir del día siguiente a la fecha de 14 de julio de 2.000 en que se levantó el acta de ocupación, y todo ello con desestimación del resto de las pretensiones formuladas por la actora y sin hacer imposición a ninguna de las partes de las costas procesales devengadas en el presente recurso".

**SEGUNDO.**- Notificada la Sentencia, por la representación procesal de Dª Salvadora y Dª Emilia , se presentó escrito ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, preparando recurso de casación contra la misma. Por resolución de fecha 5 de junio de 2007 la Sala de instancia tuvo por preparado en tiempo y forma el recurso de casación, emplazando a las partes para que comparecieran ante el Tribunal Supremo.

**TERCERO.**- Recibidas las actuaciones ante este Tribunal, en fecha 3 de septiembre de 2007 el Procurador D. Juan Torrecilla Jiménez, en nombre y representación de Dª Salvadora , presentó escrito de interposición del recurso de casación en el que hace valer ocho motivos de casación al amparo del artículo 88.1 c) y d) de la Ley de la Jurisdicción .

En el primer motivo, invoca la vulneración del artículo 52.5ª de la Ley de Expropiación Forzosa , por cuanto la Sentencia de instancia incurren en incongruencia al negar la correspondiente indemnización por rápida ocupación, que fue reconocida por el Acuerdo del Jurado de Expropiación y que no requiere de petición expresa, toda vez que se devenga ope legis .

Continuando con la argumentación del motivo anterior, en el segundo motivo alega la apreciación ilógica y arbitraria de la prueba, toda vez que la Sentencia recurrida excluye las indemnizaciones correspondientes a la retasación por los conceptos de ocupación temporal y servidumbres eléctricas, reconocidos por el Jurado de Expropiación y no discutidos por nadie. Sostiene que el Tribunal a quo, al apreciar de formar arbitraria la prueba practicada que obra en autos, infringe las reglas de la sana crítica y, por tanto, vulnera artículo 218 LEC .

Estima infringidos en el tercer motivo, los artículos 29, 34 y concordantes de la Ley de Expropiación Forzosa y la jurisprudencia que los interpreta, por cuanto estamos ante una retasación, de modo que los conceptos indemnizables no pueden ser otros que los mismos que fueron objeto de valoración por el Jurado de Expropiación y que se recogen en la Hoja de Aprecio, así como en el escrito de demanda del recurso de instancia. Dichos conceptos han sido agrupados en tres -suelo, cerramientos y pies de encina-, sin que quepa mayor precisión, pues el incremento de indemnización por ocupación de hecho está comprendido en el concepto de suelo, y la indemnización por rápida ocupación no requiere de petición expresa.

Invoca en el cuarto motivo, la infracción del artículo 53.5 de la Ley de Expropiación Forzosa y de la Jurisprudencia que lo interpreta, toda vez que la retasación no consiste en una mera actualización monetaria de acuerdo al IPC, sino en una nueva valoración que tendrá en cuenta los factores que influyan en el nuevo justiprecio en el momento de solicitar la nueva valoración.

Sostiene que el Tribunal a quo, vulnerando la jurisprudencia de esta Sala, ha despreciado factores tales como las expectativas urbanísticas, con el único argumento de que el suelo sigue siendo rústico; y ello, a pesar de las pruebas practicadas que acreditan que en el momento de la retasación habían variado las circunstancias de los terrenos expropiados.

En el quinto motivo estima vulnerado el artículo 218 LEC , por considerar que la Sentencia de instancia ha infringido las reglas de la sana crítica en la valoración de la prueba, al utilizar argumentos claramente irrazonable e inverosímiles, al efectuar afirmaciones que no resultan de datos probados y al descalificar globalmente los informes periciales, desconociendo que consta probado que en el suelo se permiten usos edificatorios, por lo que la valoración agropecuaria no es la idónea.

Denuncia en el sexto motivo, la infracción de la Jurisprudencia aplicable relativa a las expectativas urbanísticas de los terrenos expropiados y que establece que la determinación del justiprecio tiene por objeto fijar el valor real del terreno a expropiar, y comprenderá, no sólo el valor actual del mismo, sino también sus expectativas. Entiende la recurrente que dichas expectativas no han sido consideradas por la Sala de instancia, a pesar de haber quedado acreditado en el procedimiento que el suelo tiene claras expectativas urbanísticas, pues está situado en la zona de mayor desarrollo del término municipal, contiguo a un polígono industrial de reciente recalificación.

Alega en el séptimo motivo, la infracción del artículo 31 de la Ley 6/1998, de Régimen del Suelo y Valoraciones, así como de la Jurisprudencia aplicable, por cuanto la Sentencia de instancia no fija valor alguno a los pies de encina expropiados, considerando que ya han sido objeto de justiprecio junto con el suelo. Igualmente considera vulnerado el artículo 41CE, por considerar quebrado el principio de igualdad en la aplicación de la Ley , toda vez que el mismo Tribunal de instancia, sí justipreció las encinas con independencia del valor del suelo en otra finca contigua a la que nos ocupa.

Denuncia en el octavo motivo, la infracción de la jurisprudencia relativa a la indemnización por ocupación de hecho. Afirma la recurrente que la ocupación ilegal de más de 30.000 m2 de suelo que no figuran en el acta de ocupación, debe ser indemnizada compensatoriamente, pues de lo contrario se estaría equiparando la vía de hecho a la actuación ajustada a la legalidad. Añade que dicho supuesto ya está recogido en la Jurisprudencia que tiene resuelto que dicha ocupación debe indemnizarse con un incremento del 25% del valor del suelo ilegalmente expropiado, pero la Sentencia de instancia rechaza dicha indemnización argumentando que no figura en la Hoja de Aprecio y que no se ha habido vía de hecho, sino una diferente medición.

CUARTO.- Teniendo por interpuesto y admitido el recurso de casación por esta Sala, se emplazó a la Procuradora D<sup>a</sup> Elisa Zabía de la Mata, representante procesal de la mercantil CASTELLANA DE AUTOPISTAS, S.A. y al Sr. Abogado del Estado, en la representación que ostenta de la ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO, para que formalizaran escrito de oposición, en el plazo de treinta días, habiendo evacuado el trámite en tiempo y forma, mediante escritos de fecha 3 de marzo de 2008 y de 29 de abril de 2008 respectivamente, oponiéndose al recurso de casación y suplicando a la Sala, la Procuradora Sra. Zabía de la Mata, que *"...declare su inadmisibilidad, o subsidiariamente lo desestime, declarando no haber lugar al referido recurso de casación, con expresa imposición de costa al recurrente"*. Por su parte el Sr. Abogado del Estado, suplica a la Sala *"...dicte Sentencia que lo desestime, confirme la Sentencia recurrida e imponga las costas de este proceso al recurrente"*.

QUINTO.- Concluidas las actuaciones, se señaló para votación y fallo la audiencia del día 29 de junio de 2011, en cuyo acto tuvo lugar, habiéndose observado las formalidades legales referentes al procedimiento.

SEXTO.- Por necesidades del servicio no ha sido posible cumplir los plazos legalmente establecidos para dictar la presente resolución.

Siendo Ponente el Excmo. Sr. D. Carlos Lesmes Serrano , Magistrado de la Sala.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Es objeto del presente recurso de casación la sentencia de fecha 11 de mayo de 2007, dictada por la Sala de lo

Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León con sede en Burgos en el recurso 251/2007 , interpuesto contra sendos Acuerdos de fecha 15 de febrero de 2005 del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Ávila, por el que se fija el justiprecio por retasación de la finca nº NUM000 , con referencia catastral, parcela NUM001 del polígono NUM002 , y de la finca nº NUM003 , con referencia catastral parcela NUM001 del polígono NUM004 del término municipal de Ávila, afectadas de expropiación por las obras de construcción del Proyecto " *Autopista de Peaje, Tramo: A-6, conexión con Ávila*" .

Para la finca núm. NUM000 se fijó por el Jurado un justiprecio por el importe total de 278.234,66 €, de los que 238.707,31 € corresponden a los 104.239 m2 expropiados de terreno rústico de secano, a razón de 2,29 €/m2 y el resto a otros conceptos como la servidumbre de paso y/o vuelo para reparación, conservación y mantenimiento de la red, por ocupación temporal, por 425 m.l. de alambrada de espino, por 340 m.l. de muro de mampostería en seco, por 270 m.l. de alambrada de espino y mampostería en seco, y el 5 % en concepto de premio de afección a lo que se añadió 3.535,80 € por indemnización por rápida ocupación a razón de 0,03 €/m2 por los 117.960 m2 afectados por la expropiación.

Y por la finca núm. NUM003 se fija en retasación el justiprecio por el importe total de 124.191,89 €, de los que 109.022,32 € corresponden a los 47.608 m2 expropiados de suelo no urbanizable, a razón de 2,29 €/m2; y el resto a conceptos iguales a los antes expresados.

En la instancia la actora combatió las resoluciones del Jurado por discrepar del justiprecio fijado en retasación, que entendía no ajustado al valor real y de mercado de los bienes y derechos expropiados, reclamando en total la cantidad de 1.532.544,18 € más el premio de afección. Su disconformidad versó fundamentalmente sobre la superficie realmente ocupada en la expropiación, la no valoración del arbolado existente en las fincas de forma separada del suelo y, en general, por razón del superior valor que atribuye a las fincas expropiadas, censurando que el Jurado se limitó a una mera actualización monetaria al realizar la retasación sin tener en cuenta las nuevas circunstancias, concretamente las expectativas urbanísticas.

**SEGUNDO.**- La Sala acogió la pretensión relativa a la mayor superficie expropiada, si bien con el límite marcado en la hoja de aprecio del expropiado, pero no así la relativa al mayor valor del metro cuadrado al considerar que las pruebas periciales practicadas no constituían prueba bastante para destruir el criterio utilizado por el Jurado con los siguientes argumentos:

*"Y la Sala fija en dichos términos y con base a dichos criterios el valor unitario al considerar que ni el informe pericial aportado del recurso 317/2002 ni el practicado en autos constituyen prueba bastante para destruir el criterio de utilización aplicado por el Jurado y que parte de las valoraciones y pronunciamientos realizados por esta Sala para los mismos bienes y derechos con ocasión de la primera impugnación. Uno y otro informe considera la Sala que no pueden ser tenidos en cuenta para destruir esa presunción de acierto porque al aplicar el método de comparación previsto en el art. 26 de la Ley 6/1998, no lo verifican correctamente y ello porque uno y otro informe, aunque utilizan como testigos las transacciones de fincas que tienen una misma clasificación urbanística, sin embargo tales fincas no presentan la analogía exigida en el art. 26 citado, por un lado porque no son fincas que presenten una misma situación, pero sobre todo son fincas con diferente tamaño, siendo abismal la diferencia que existe entre la superficie de la finca expropiada y la superficie de las fincas reseñadas como testigos.*

*Ello revela por tanto que la comparación que se pueda realizar de dichas fincas testigo con la finca de autos no responde a la analogía y semejanza exigida en la Ley y tampoco en la Jurisprudencia, por lo que el efecto que resulta del empleo de dicho método es totalmente distorsionador. Para comprender lo que estamos diciendo basta leer con detenimiento sendos informes y sobre todo los precios unitarios aplicados en cada una de las ventas para cerciorarnos que a mayor superficie menor precio unitario, y eso que en la muestra de transacciones contempladas en sendos informes no se contempla ninguna finca testigo que tenga las dimensiones de la finca de autos. A título de ejemplo y para comprender lo que decimos, recordamos que las fincas de mayor extensión -27 y 20 hectáreas respectivamente- relacionadas en el informe del Sr. Jose Augusto se pagan a razón de 3,00 €/m2 ó 3,73 €/m2 , mientras que en el informe de la Sra. Ana las fincas de mayor extensión -61, 20 y 28 hectáreas- se han pagado según un precio unitario respectivamente de 0,36 €/m2, 0,36 €/m2 y 3,37 €/m2; es decir que cuanto mayor es la*

superficie vendida menor resulta el valor unitario del m<sup>2</sup>, y como quiera que en el caso de autos se expropiaron 191.185 m<sup>2</sup> de la finca, propiedad de la actora, única sola finca en la realidad física y registral, mencionada superficie triplica la de mayor extensión de las tenidas como testigo. Este dato es el que lleva a la Sala a afirmar que no existe entre las fincas testigo y la de autos la analogía exigida por el art. 26 de la Ley 6/1998, por lo que la aplicación del método de comparación para determinar el valor unitario del m<sup>2</sup> expropiado no es conforme a derecho por cuanto que los resultados que arroja y el valor medio que se obtiene no se corresponden con la realidad del mercado.

Por otro lado, hay otro dato que hace desconfiar mucho a la Sala de la objetividad y credibilidad de dichos informes, como es el resultado tan dispar que ofrece uno y otro y ello pese a que ambos utilizan el mismo método comparativo y pese a que ambos utilizan transacciones de fincas testigos correspondiente a los años 1.999, 2000 y 2001, es decir de transacciones correspondiente a un período de tiempo idéntico que el informe elaborado por Don. Jose Augusto. Y esta discrepancia se acrecienta si se pusieran sendos resultados en relación con el ofrecido por otros informes emitidos en informes periciales elaborados por ingenieros agrónomos en otros procedimientos de los que ha conocido esta Sala y que arrojan importes que van desde los 0,40 €/m<sup>2</sup> hasta los 2,00 €/m<sup>2</sup> o cantidades similares. Es decir que existen tantos resultados dispares como informes se emiten, lo que obliga a recordar la prudencia y cautela con la que deben valorarse dichos informes, sobre todo cuando con los mismos se pretende rebatir el criterio del Jurado. Además tampoco debemos olvidar que ambos informes han sido emitidos por sendos arquitectos, y ello pese a que el suelo expropiado a valorar es suelo no urbanizable, lo que nos pone de manifiesto que lo más coherente hubiera sido que la valoración del suelo se hubiera realizado por ingeniero agrónomo o por ingeniero técnico agrícola y ello por corresponder mejor esta titulación con la finalidad del peritaje. Por todo lo expuesto es por lo que ha de concluirse que la prueba pericial practicada no ha desvirtuado el método de valoración empleado por el Jurado, si bien la Sala al aplicar dicho método y criterio de valoración ha subsanado el defecto de conversión en euros en que incurrió la sentencia de instancia, y que mantuvo el Jurado en su resolución.

Como resumen de todo lo expuesto, la Sala considera que la superficie expropiada comprende la extensión de 191.185 m<sup>2</sup> y que el valor unitario se fija a razón de 2,89 €/m<sup>2</sup>, resultando por el valor del suelo un importe de 552.524,65 €; de lo dicho resulta que en dichos extremos se estima el recurso tan solo parcialmente.

La Sala rechazó también la nueva valoración de las expectativas urbanísticas con la siguiente argumentación:

DECIMOTERCERO.- Y en lo que respecta a la valoración o no de las expectativas urbanísticas, como dato a tener en cuenta a la hora de fijar el valor unitario del suelo, la Sala tampoco accede a dicha pretensión: primero, porque así ya se pronunció en la sentencia dictada en el recurso 317/2000; segundo, porque nos encontramos ante un suelo clasificado como suelo no urbanizable; tercero, porque en este aspecto el suelo expropiado presenta las mismas circunstancias que tenía en el año 2.000, ya que a mes de febrero de 2.006, dos años después de la fecha a la que debe referirse el justiprecio en este procedimiento de tasación aún no se ha materializado la ampliación del polígono de Vicolozano a la que se refiere la demandante y también el propio Ayuntamiento en su informe de fecha 2.3.2006 aportado durante el período probatorio; y cuarto, porque como resulta de lo dicho en la STS de 22.6.99 (Ponente. D. Juan-Ignacio Xiol Ríos) para poder tener en cuenta tales expectativas "esta Sala ha declarado que, en todo caso, dichas expectativas han de resultar debidamente probadas en relación con las características físicas del terreno, la proximidad inmediata al suelo urbano, la existencia de algunos servicios urbanísticos y las circunstancias de toda índole concurrentes en el mismo (v. gr., la sentencia de 2 de julio de 1996, ya citada, dictada en el recurso de apelación número 9110/1991, aprecia el destino del terreno a campo de fútbol, la proximidad al suelo urbano delimitado, la existencia de servicios de agua y electricidad y el acceso al servicio de alcantarillado como circunstancias demostrativas de la existencia de expectativas urbanísticas del terreno)." En el caso de autos, como así resulta de la sentencia dicha de 11.6.2004 algunas de tales circunstancias -así su distancia a núcleo urbano y al polígono de Vicolozano- ya han sido tenidas en cuenta a la hora de concluir que el valor unitario del suelo se fijaba a razón de 432 ptas./m<sup>2</sup>, por lo que no pueden nuevamente ser tenidas en cuenta.

TERCERO.- El primer motivo de casación lo hace valer la parte por el cauce de la letra c) del art. 88 de la Ley Jurisdiccional

(incongruencia con infracción de las normas reguladoras de la sentencia) pese a que en el desarrollo del motivo se denuncia la vulneración del art. 52.5ª de la Ley de Expropiación Forzosa por haberse negado la correspondiente indemnización por rápida ocupación, que fue reconocida por el Acuerdo del Jurado de Expropiación.

El motivo está mal formalizado pues el cauce correcto de su denuncia debió ser el de la letra d) del citado precepto de la Ley Jurisdiccional, en la medida en que la sentencia aborda la cuestión debatida y le da una respuesta en el fundamento jurídico décimo cuarto, negando la procedencia de lo reclamado por razón de los límites derivados de la hoja de aprecio, por lo que ninguna incongruencia se ha producido. Es indudable que la parte puede cuestionar la argumentación de la Sala de instancia relativa a la vinculación de la hoja de aprecio, pero no es correcto que ponga de manifiesto su discrepancia por el cauce impugnatorio previsto en la letra c) del art. 88.1, en la medida en que lo que se discute es la correcta aplicación del art. 52.5ª de la Ley de Expropiación Forzosa y ello constituye una cuestión a la que solo cabe responder si se plantea al amparo del artículo 88.1 .d), como error *in iudicando*, por lo que, no habiéndose hecho así, el motivo no puede ser acogido. En igual sentido nos hemos pronunciado en sentencia de 3 de noviembre de 2009, dictada en el recurso de casación nº 7246/2005 .

Parecidas razones de incorrección formal del planteamiento del recurso sirven también para el rechazo del segundo de los motivos, en el que simultáneamente se alega incongruencia por *reformatio in peius* y valoración arbitraria de la prueba por infracción de las reglas de la sana crítica, en la medida en que en el desarrollo del motivo se invocan alternativamente las letras c) y d) del art. 88 de la Ley Jurisdiccional, contraviendo de esta manera el rigor formal propio del recurso de casación que impide que las infracciones que se denuncian se traten de hacer valer por vías que son incompatibles entre sí.

En todo caso, la realidad material que subyace en el planteamiento de este motivo es la pretensión de la parte de ser indemnizada dos veces por el mismo concepto. Efectivamente, inicialmente fue indemnizada en ciertas cantidades por ocupación temporal de terrenos y determinadas servidumbres obteniendo en vía judicial la extensión de la superficie expropiada, exceso que vino a incluir aquellos terrenos ocupados temporalmente y sobre los que pesaban las servidumbres, por lo que no existe ninguna razón por la que deba mantenerse la indemnización por estos conceptos en la retasación como la propia Sala de instancia explica con toda claridad en el fundamento jurídico décimo tercero de la sentencia, de suerte que ninguna *reformatio in peius* se ha producido.

CUARTO.- También carece de fundamento el tercero de los motivos. En su desarrollo la parte invoca la infracción de los artículos 29, 34 y concordantes de la Ley de Expropiación Forzosa y la jurisprudencia que los interpreta, cuando precisamente del contenido de estos preceptos, relativos a la vinculación que para el Jurado y el expropiado tiene la hoja de aprecio, deduce la Sala de instancia la negativa a incluir determinados conceptos indemnizables en la retasación por no haber sido incluidos en dicha hoja de aprecio. Esta Sala viene declarando de forma reiterada que las hojas de aprecio constituyen declaraciones de voluntad dentro de las cuales, como límite máximo y mínimo, ha de fijar el Jurado Provincial de Expropiación el justiprecio de lo expropiado (o retasado, como en este caso), y así deben hacerlo también las Salas de instancia que revisan las decisiones del Jurado. El procedimiento de fijación del justiprecio es un procedimiento contradictorio, en el que el Jurado, como órgano imparcial, independiente, técnico y objetivo, debe resolver las pretensiones valorativas de las partes enfrentadas, de forma que esas pretensiones constituyen límites tanto para el Jurado como para el tribunal contencioso-administrativo, que no pueden dar más de lo pedido ni menos de lo ofrecido, límite que no solo opera respecto de la cuantía global sino también a aquellos conceptos por los que se reclama siempre que estos sean independientes entre sí.

En los motivos cuarto, quinto y sexto la queja casacional viene referida a la falta de valoración en la retasación de las expectativas urbanísticas que a juicio de la parte se han producido en relación con los terrenos expropiados que son objeto de retasación, imputando a la Sala de instancia la infracción de las reglas de la sana crítica por no haber acogido las conclusiones que al respecto se fijaron en los informes periciales practicados. Con este planteamiento olvida la parte que este Tribunal de casación no puede ni sustituir ni alterar la apreciación de la prueba realizada en la instancia. Ello es así como consecuencia de la propia

naturaleza de la casación como recurso especial, cuya finalidad es la de corregir errores en que hubiera podido incurrir la Sala de instancia en la interpretación y aplicación del ordenamiento jurídico, pero no someter a revisión las valoraciones de la prueba que haya realizado, si bien es cierto que esta consideración admite alguna salvedad, como cuando se denuncia la infracción de las reglas de la sana crítica en aquellos casos en que la apreciación probatoria se haya realizado de modo arbitrario, irrazonable o conduzca a resultados inverosímiles.

La parte, sin embargo, no justifica esa falta de razonabilidad o arbitrariedad en la apreciación realizada por la Sala sino que considera más fiables y mejor fundadas las pruebas aportadas por ella pese a que el tribunal de instancia ha realizado un pormenorizado examen de la prueba, ponderando los elementos de comparación tenidos en cuenta tanto por el Jurado como por el perito, dando más valor a los tenidos en cuenta por el órgano administrativo por ser de mayor semejanza a la expropiada la finca de referencia utilizada y ser la transacción de la misma época que la expropiación en tanto que en la valoración del perito que se quiere hacer prevalecer, pese a utilizar diez parcelas como testigos, no consta la situación de las mismas, ni sus características, ni las fuentes de información utilizadas, además de gozar de una superficie menor, lo que determina su rechazo. Por lo demás, la propia Sala rechaza la valoración de las expectativas urbanísticas nuevamente por considerar que las circunstancias tenidas en cuenta cuando se fijó el justiprecio -distancia a núcleo urbano y al polígono Vicolozano- no han variado en el momento de la retasación, afirmación de hecho que no puede ser objeto de revisión en esta casación.

Ninguno de estos motivos puede prosperar.

**QUINTO.** - En la queja contenida en el séptimo de los motivos se alega la infracción del artículo 31 de la Ley 6/1998, de Régimen del Suelo y Valoraciones, por cuanto la sentencia de instancia no fija valor alguno a los pies de encina expropiados. También considera vulnerado el art. 14 CE, por considerar quebrado el principio de igualdad en la aplicación de la ley toda vez que el mismo Tribunal de instancia sí justipreció las encinas con independencia del valor del suelo en otra finca contigua a la que nos ocupa.

Se refiere a esta cuestión el fundamento jurídico décimo quinto de la sentencia en los siguientes términos:

**DECIMOQUINTO.** - También la parte actora muestra disconformidad con el Jurado porque no ha valorado por separado del suelo el arbolado existente en el terreno expropiado; por tal motivo en su hoja de aprecio reclama por el arbolado, concretamente por los pies de encinas, la cantidad de 172.744,70 €; y en apoyo de sus pretensiones tiene en cuenta el informe pericial emitido por la perito designada judicialmente en el recurso 317/2002, la ingeniero agrónomo D<sup>a</sup> Santiago que valora el arbolado de sendas fincas en el importe de 153.599,76 € y también en el informe que aporta con la demanda emitido a su instancia para el recurso 317/2002 por el ingeniero técnico agrícola D. Javier y que valora los pies de encinas en 33.585,59 €. A dicha pretensión se oponen las demandadas esgrimiendo que la indemnización por el arbolado ya se comprende en el valor del suelo.

*Llama la atención sobre el resultado tan dispar ofrecido por ambos informes en torno a la misma cuestión, lo que "a priori" obliga a valorar con mucha prudencia y cautela sendos informes. Pero en el caso de autos esta cuestión y nos viene dada el siguiente argumento y pronunciamiento recogido en la sentencia de 11.6.2004, dictada en el recurso 317/2002 : "Naturalmente dentro de este precio se debe incluir la valoración de las encinas, no sólo porque normalmente se deja al propietario del arbolado cortarlo y aprovecharlo, sino porque en el acta de ocupación se consideraron, al realizar la valoración, las encinas del terreno y la parte expropiada, la propiedad, nada alegó sobre que se debería valorar el arbolado separadamente del suelo, así como que el jurado ya ha tenido en cuenta esta valoración de las encinas, y el art. 31 de la ley 6/1998, de Régimen del Suelo y Valoraciones, establece que las plantaciones, sembrados, obras de instalaciones que existan en el suelo, salvo que por su carácter de mejoras permanentes hayan sido tenidas en cuenta en la determinación del valor del terreno se valoran, con independencia del mismo, con arreglo a los criterios de la ley de expropiación forzosa. Al fijarse el precio ya se tuvo en cuenta el valor de las encinas, por lo que no procede valorar éstas con independencia del suelo".*

*Este argumento que se traslada al caso de autos lleva a la Sala también a rechazar dicha pretensión por entender que el*

*arbolado, concretamente los pies de encina afectados por la expropiación, se entiende valorado conjuntamente con el suelo del que forma parte y al que se encuentra incorporado como una mejora permanente. En todo caso este mismo criterio de la valoración conjunta por encontrarnos ante un terreno conocido como "dehesa-encinar" ha sido el utilizado por esta Sala para la valoración en supuestos idénticos al de autos y para fincas afectadas por el mismo proceso expropiatorio y por la misma obra pública. Por lo expuesto procede desestimar también en este extremo el recurso interpuesto.*

En definitiva, con el planteamiento del motivo pretende la parte volver sobre una cuestión ya resuelta en el proceso inicial que revisó el justiprecio fijado por el Jurado, con el argumento añadido de que el Tribunal ha resuelto en sentido contrario otro proceso relativo a finca contigua, citando al efecto la sentencia de esta Sala de 11 de abril de 2005 (Rec. 1563/2001) que confirmó la de la Sala de Burgos dictada en el recurso 1257/1998. Sobre esta segunda alegación omite el recurrente el hecho esencial de que en el referido asunto de contraste fue el propio Jurado el que valoró separadamente los pies de encina, sin que la Sala de Burgos ni este Tribunal se pronunciasen sobre la procedencia o improcedencia de este concepto indemnizatorio a lo que se añade que la propia Sala de instancia refiere en el fundamento reproducido que el criterio aquí mantenido ha sido utilizado reiteradamente en supuestos idénticos al de autos y para fincas afectadas por el mismo proceso expropiatorio y por la misma obra pública.

El motivo no puede prosperar.

SEXTO.- La misma suerte le corresponde al último de los motivos, el octavo, en el que se alega infracción de la jurisprudencia relativa a la indemnización por ocupación de hecho. Según la tesis de la recurrente se habría producido una ocupación ilegal por más de 30.000 m2 de suelo que no figuran en el acta de ocupación y que la misma debe ser indemnizada compensatoriamente, pues de lo contrario se estaría equiparando la vía de hecho a la actuación ajustada a la legalidad.

La respuesta a esta pretensión, que ya fue deducida en el proceso de instancia, se expresa con rigor en la propia sentencia recurrida (FJ 13):

*Además la parte actora reclama que ha habido una ocupación ilegal de más de 20.000 m2 y que tal circunstancia debe motivar una indemnización con un incremento del 25 % del valor del suelo expropiado ilegalmente. A dicha pretensión se oponen los demandados por considerar que es inexistente y porque no ha sido reclamada en la hoja de aprecio. En la anterior sentencia dicho pedimento se rechazó porque no se había formulado esa pretensión en la demanda. En el presente caso tampoco puede ser estimada dicha pretensión en primer lugar, porque no fue formulada en su hoja de aprecio de 26.2.2004, por lo que los efectos vinculativos que provoca la propia hoja de aprecio frente a la parte que la formula impiden de todo punto poder estimar dicha pretensión. Pero en todo caso tampoco podría accederse a dicha pretensión porque no se ha acreditado la realidad y la existencia de dicha vía de hecho, ya que el hecho de que ahora se reconozcan más m2 expropiados que en las resoluciones del Jurado ello no se ha debido, por un lado a una ocupación ilegal sino a una diferente medición practicada sobre el terreno y también al hecho de haber considerado como suelo expropiado los terrenos que el Jurado consideraba sometidos a servidumbre y a ocupación temporal, así como aquellos otros terrenos, sobre los que también se había pronunciado el procedimiento expropiatorio permitiendo su expropiación y/o ocupación y que en el informe pericial se denominaban intersticios, dudándose desde el plano jurídico si tales terrenos quedaban o no expropiados o solo sometidos a ciertas servidumbres o limitaciones.*

Ya hemos expresado anteriormente la doctrina relativa a la eficacia vinculante de las hojas de aprecio, doctrina que acertadamente recoge la sentencia de instancia en su motivación. Junto a ello conviene recordar que no puede considerarse como vía de hecho un error de medición de la superficie expropiada realizado ya que, en este caso, ni se ha prescindido del procedimiento legalmente establecido ni de sus requisitos esenciales, siendo la ausencia de alguna de estas elementales exigencias la determinante de la vía de hecho con las consecuencias que para el expropiado tiene y ahora reclama.

El rechazo de todos los motivos conduce a la declaración de no haber lugar al recurso de casación interpuesto.



SÉPTIMO.- En aplicación de lo dispuesto en el artículo 139 de la Ley de la Jurisdicción , procede la condena en costas de la recurrente, con el límite, en lo que se refiere a los honorarios del Letrado, de la cantidad de tres mil euros, a la vista de las actuaciones procesales.

#### FALLAMOS

Que desestimando los motivos de casación invocados, declaramos no haber lugar al presente recurso de casación num. 4036/2007, interpuesto por el Procurador D. Pedro Antonio González Sánchez, en nombre y representación de D<sup>a</sup> Salvadora , contra la Sentencia de fecha 11 de mayo de 2007, dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León con sede en Burgos en el recurso 251/2007 , interpuesto contra sendos Acuerdos de fecha 15 de febrero de 2005 del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Ávila, por el que se fija el justiprecio por retasación de la finca nº NUM000 , con referencia catastral, parcela NUM001 del polígono NUM002 , y de la finca nº NUM003 , con referencia catastral parcela NUM001 del polígono NUM004 del término municipal de Ávila, afectadas de expropiación por las obras de construcción del Proyecto " *Autopista de Peaje, Tramo: A-6, conexión con Ávila* ", sentencia que queda firme; con imposición legal de las costas a la parte recurrente en los términos indicados en el último fundamento de derecho.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la Colección Legislativa, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .

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