

EDJ 2012/153954

Tribunal Supremo Sala 3ª, sec. 6ª, S 27-6-2012, rec. 3555/2009
Pte: Trillo Alonso, Juan Carlos

Resumen

El TS declara haber lugar al recurso de casación interpuesto contra sentencia dictada por la Sala de lo Contencioso Administrativo del TSJ País Vasco, que anulamos en lo relativo al valor del suelo objeto de expropiación, quedando firme la sentencia impugnada en lo demás. Y en su lugar, debemos estimar y estimamos el recurso contencioso administrativo interpuesto contra la desestimación presunta del recurso interpuesto contra el Acuerdo del Jurado Territorial de Expropiación Forzosa de Álava, que anulamos, declarando el derecho de los expropiados a recibir por el valor del suelo un justiprecio que deberá ser determinado en ejecución de sentencia.

NORMATIVA ESTUDIADA

Ley 1/2000 de 7 enero 2000. Ley de Enjuiciamiento Civil LEC
art.209.3 , art.218.1 , art.218.2 , art.265 , art.270 , art.281 , art.283 , art.348

Ley 6/1998 de 13 abril 1998. Régimen del Suelo y Valoraciones
art.27

Ley 29/1998 de 13 julio 1998. Jurisdicción Contencioso-Administrativa
art.56.4 , art.60.4 , art.88.1.c , art.88.1.d , art.95.2.d

CE de 27 diciembre 1978. Constitución Española
art.24

Ley de 16 diciembre 1954. Expropiación Forzosa
art.35 , art.36 , art.43 , art.52 , art.56

ÍNDICE

ANTECEDENTES DE HECHO	3
FUNDAMENTOS DE DERECHO	3
FALLO	11

CLASIFICACIÓN POR CONCEPTOS JURÍDICOS

CATASTRO

VALOR CATASTRAL

Ponencias de valores

Contenido y caracteres

EXPROPIACIÓN FORZOSA

PROCEDIMIENTO

Justiprecio

En general

Criterios valorativos

Índices municipales

Valoraciones fiscales

Informes periciales

Valor probatorio

Jurado provincial de expropiación

Presunción iuris tantum

Cuestiones generales

Informe pericial en contrario

Suficiente para desvirtuar la valoración del jurado

Revisión jurisdiccional

Contraria a la valoración del jurado

RECURSO DE CASACIÓN -HASTA 1992 DENOMINADO APELACIÓN-

CUESTIONES GENERALES

FICHA TÉCNICA

Favorable a: Expropiado; Desfavorable a: Admón. autonómica (funciones ejecutivas)

Procedimiento: Recurso de casación

Legislación

Aplica art.209apa.3, art.218apa.1, art.218apa.2, art.265, art.270, art.281, art.283, art.348 de Ley 1/2000 de 7 enero 2000. Ley de Enjuiciamiento Civil LEC

Aplica art.56apa.4, art.60apa.4, art.88apa.1let.c, art.88apa.1let.d, art.95apa.2let.d de Ley 29/1998 de 13 julio 1998. Jurisdicción Contencioso-Administrativa

Aplica art.27 de Ley 6/1998 de 13 abril 1998. Régimen del Suelo y Valoraciones

Aplica art.24 de CE de 27 diciembre 1978. Constitución Española

Aplica art.35, art.36, art.43, art.52, art.56 de Ley de 16 diciembre 1954. Expropiación Forzosa

Cita art.2, art.3, art.6, art.217apa.7 de Ley 1/2000 de 7 enero 2000. Ley de Enjuiciamiento Civil LEC

Cita art.64apa.1, art.67apa.1, art.88apa.1, art.88apa.d, art.95apa.2, art.139 de Ley 29/1998 de 13 julio 1998. Jurisdicción Contencioso-Administrativa

Cita Ley 30/1992 de 26 noviembre 1992. Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común

Jurisprudencia

Citada en el mismo sentido sobre MARCAS - ANÁLISIS - Semejanza y similitud - Fonética y gráfica por STS Sala 3ª de 19 julio 2012 (J2012/153896)

Citada en el mismo sentido sobre ADMINISTRACIÓN LOCAL - URBANISMO - Ejecución de los planes - Sistemas de actuación - Sistema de expropiación - Justiprecio - En general por STS Sala 3ª de 7 noviembre 2012 (J2012/246393)

Citada en el mismo sentido sobre ADMINISTRACIÓN LOCAL - URBANISMO - Ejecución de los planes - Sistemas de actuación - Sistema de expropiación - Justiprecio - Valoración - Otros criterios por STS Sala 3ª de 7 noviembre 2012 (J2012/246407)

Citada en el mismo sentido sobre EXPROPIACIÓN FORZOSA - PROCEDIMIENTO - Justiprecio - Criterios valorativos - Otros por STS Sala 3ª de 14 noviembre 2012 (J2012/248767)

Citada en el mismo sentido sobre ADMINISTRACIÓN LOCAL - URBANISMO - Ejecución de los planes - Sistemas de actuación - Sistema de expropiación - Justiprecio - Valoración - Fincas próximas y en análoga situación por STS Sala 3ª de 6 noviembre 2012 (J2012/248769)

Citada en el mismo sentido sobre EXPROPIACIÓN FORZOSA - PROCEDIMIENTO - Justiprecio - Criterios valorativos - Otros por STS Sala 3ª de 13 noviembre 2012 (J2012/259264)

Citada en el mismo sentido por STS Sala 3ª de 12 noviembre 2012 (J2012/263576)

Citada en el mismo sentido sobre EJECUCIÓN DE LOS PLANES - SISTEMAS DE ACTUACIÓN - Sistema de expropiación - Justiprecio - Valoración - Valor urbanístico - Valor del suelo urbanizable por STS Sala 3ª de 26 noviembre 2012 (J2012/270233)

Citada en el mismo sentido sobre EJECUCIÓN DE LOS PLANES - SISTEMAS DE ACTUACIÓN - Sistema de expropiación - Justiprecio - Valoración - Valor urbanístico - Criterio general de valoración por STS Sala 3ª de 27 noviembre 2012 (J2012/277707)

Citada en el mismo sentido por STS Sala 3ª de 4 diciembre 2012 (J2012/277709)

Citada en el mismo sentido sobre ADMINISTRACIÓN LOCAL - URBANISMO - Ejecución de los planes - Sistemas de actuación - Sistema de expropiación - Justiprecio - En general, ADMINISTRACIÓN LOCAL - URBANISMO - Ejecución de los planes - Sistemas de actuación - Sistema de expropiación - Justiprecio - Valoración - En general por STS Sala 3ª de 14 noviembre 2012 (J2012/284040)

Citada en el mismo sentido por STS Sala 3ª de 19 diciembre 2012 (J2012/294625)

Citada en el mismo sentido por STS Sala 3ª de 12 diciembre 2012 (J2012/294626)

Citada en el mismo sentido sobre EJECUCIÓN DE LOS PLANES - SISTEMAS DE ACTUACIÓN - Sistema de expropiación - Justiprecio - Valoración - Valor urbanístico - Valor del suelo urbanizable por STS Sala 3ª de 19 marzo 2013 (J2013/33716)

Citada en el mismo sentido por STS Sala 3ª de 27 marzo 2013 (J2013/37360)

Bibliografía

Citada en "¿Es posible acordar la caducidad con alcance limitado a alguno de los intervinientes en el procedimiento? Foro abierto"

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a veintisiete de junio de dos mil doce.

Vistos por la Sala Tercera, Sección Sexta, del Tribunal Supremo, constituida por los Señores al margen anotados, el presente recurso de casación, que con el número 3555/2009, ante la misma pende de resolución, interpuesto por la representación procesal de PROMOCIONES INDUSTRIALES URITIASOLO, S.L., contra sentencia de fecha 17 de diciembre de 2008, dictada por la Sala

de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, en el recurso contencioso administrativo número 1798/2005, sobre justiprecio de bienes expropiados, siendo parte recurrida la Comunidad Autónoma del País Vasco y el Ayuntamiento de Vitoria-Gazteiz

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La sentencia recurrida contiene parte dispositiva del siguiente tenor literal: "FALLO: "QUE DESESTIMANDO EL RECURSO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO INTERPUESTO POR PROMOCIONES INDUSTRIALES URITIASOLO, S.L. CONTRA LA RESOLUCIÓN DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2004 DEL JURADO TERRITORIAL DE EXPROPIACIÓN FORZOSA DE ÁLAVA, QUE FIJA EL JUSTIPRECIO DE LAS FINCAS 9 Y 20 DEL PROYECTO EXPROPIATORIO DEL SECTOR 20 DEL PGOU DE VITORIA-GAZTEIZ, DEBEMOS CONFIRMAR EL ACUERDO RECURRIDO. TODO ELLO SIN HACER EXPRESA IMPOSICIÓN DE LAS COSTAS DEL PRESENTE RECURSO".

SEGUNDO.- Notificada la anterior sentencia, la representación procesal de PROMOCIONES INDUSTRIALES URITIASOLO, S.L., presentó escrito ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, preparando recurso de casación contra la referida resolución. Por providencia, la Sala 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 y el expediente administrativo ante este Tribunal, la parte recurrente se personó ante esta Sala y formuló escrito de interposición del recurso de casación, expresando los motivos en que se amparaba, suplicando que se tuviera por interpuesto el recurso de casación y que, previos los trámites legales "... acuerde estimar los motivos de casación alegados, casando y anulando la sentencia recurrida, dictando el Tribunal Supremo otra en su lugar en virtud de la cual, según proceda, se manden reponer las actuaciones al estado y momento en que se incurrió en las infracciones procesales denunciadas en los motivos primero y segundo de este escrito (para que previos los trámites legales la Sala de instancia dicte nueva Sentencia conforme a Derecho), o se resuelva dentro de los términos en que está planteado el debate, estimándose el recurso contencioso administrativo interpuesto en su día por esta parte, todo ello con imposición de las costas causadas en la instancia y en el presente recurso de casación a las Administraciones demandadas, y con todo lo demás que proceda".

CUARTO.- Teniendo por interpuesto y admitido el recurso de casación por esta Sala, se emplazó a las partes recurridas para que en el plazo de treinta días formalizaran sus escritos de oposición, verificándolo en tiempo y forma e impugnando los motivos del recurso de casación en virtud de las razones que estimaron procedentes, terminando por suplicar el Ayuntamiento de Vitoria- Gazteiz que se dicte sentencia desestimatoria del recurso, confirmando la sentencia recurrida y con expresa imposición de costas al recurrente.

Por el Gobierno Vasco, tras las alegaciones oportunas, también se solicitó que se dicte sentencia por la que se desestime el recurso de casación interpuesto contra la misma, imponiendo las costas a la parte contraria.

QUINTO.- Concluidas las actuaciones, se señaló para votación y fallo la audiencia del día VEINTE DE JUNIO DE DOS MIL DOCE, en cuyo acto tuvo lugar, habiéndose observado las formalidades legales referentes al procedimiento.

Siendo Ponente el Excmo. Sr. D. Juan Carlos Trillo Alonso,.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Es objeto de impugnación en el presente recurso de casación la sentencia dictada por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior del País Vasco, en el recurso contencioso administrativo número 1798/05, interpuesto por la también aquí parte recurrente contra la desestimación presunta del recurso de reposición deducido contra el Acuerdo del Jurado Territorial de Expropiación Forzosa de Álava, de fecha 30 de noviembre de 2004, que fijó el justiprecio de las fincas 9 y 20 del proyecto expropiatorio del sector 20 del PGOU de Vitoria-Gazteiz -Sector Industrial. Ampliación Este de Jándiz-.

El Jurado, tras determinar que se trata de suelo urbanizable a valorar de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 6/98 por pérdida de vigencia de la ponencia de valores derivada del transcurso de mas de ocho años desde la vigencia del Decreto Foral 1641/87 por el que se aprobó aquella, y considerar que el Sector 20, donde se ubican las fincas expropiadas, tiene suficientes elementos diferenciales al de otros polígonos industriales que hacen que el valor de mercado en dicho sector sea inferior al de éstos, por tratarse de un sector de iniciativa pública en cuanto a la gestión urbanística, entiende que es determinante conocer el valor que han pagado la práctica totalidad de las empresas que se encuentran ya ubicadas en la zona, para concluir que el valor ofrecido por la Administración expropiante, 15,07 Eur./m², está en correspondencia con las transacciones que han tenido lugar en la zona.

Por su parte la sentencia desestimatoria del recurso contencioso administrativo, en su fundamento de derecho primero deja constancia del acto administrativo impugnado así como de las pretensiones de la recurrente, señalando a este respecto que "La demanda se basa en alegar que ha de procederse a determinar el justiprecio de la finca num. 5 que ha sido realmente expropiada; que se ha producido la caducidad del procedimiento expropiatorio, lo que ha de conllevar un incremento del 25% del justiprecio, que no existe promoción pública en el Sector 20, fijando el justiprecio en 43,20 euros/m², incluido el premio de afección y al que habría que incrementar en un 25%".

Es en el segundo fundamento donde se resuelve la primera petición en el sentido de incluir en la valoración del Tribunal de instancia la finca num. 5 de orden (parcela catastral 71-91), al constatar la realidad de su ocupación.

En el tercero aborda lo que denomina fondo del litigio, concretándolo en la determinación del calor en venta del m2 construido, haciendo referencia a la sentencia dictada por la propia Sala el 12 de mayo de 2008, en el recurso 1453/05, cuyas conclusiones mantiene tras analizar la prueba pericial practicada.

Se pronuncia el citado fundamento en los siguientes términos:

"Al respecto, existe un antecedente en esta Sala sobre fijación de justiprecio del suelo en el mismo sector. Se trata de la sentencia dictada de 12 de mayo de 2008 dictada en el recurso num. 1453/05, cuyo fundamento jurídico octavo se indica que:

En relación con el tema de fondo, referido al justiprecio, vemos como la única discrepancia, en relación con la fórmula para hallar el valor residual del suelo urbanizable expropiado, se encuentra en el factor o elemento referido al valor en venta metro cuadrado, dado que como ya valoró el acuerdo del Jurado las discrepancias iban desde un valor en venta ofrecido por la administración expropiante, que finalmente es asumido, de 372,62 euros/m2, a 560,66 euros/m2 defendidos por la parte expropiada.

Aquí conviene retomar las circunstancias que recogió el acuerdo recurrido para concluir en acoger el valor/m2 tenido en cuenta por el Ayuntamiento, que se consideraron para vincularlas a la singularidad del caso, dado que se plasma que los miembros del Jurado consideraron que el sector 20 donde se ubican las fincas expropiadas tenían suficientes elementos diferenciales al de otros polígonos industriales que hacían que el valor de mercado del sector fuera inferior al de éstos, lo que se consideró que era debido por tratarse de un sector de iniciativa pública en cuanto a la gestión urbanística donde la sociedad municipal Gasteizko Industria Lurra, S.A monopoliza la práctica totalidad de las transmisiones que se efectúan, por lo que no se trataba por tanto de saber las transmisiones de otros polígonos industriales sino de conocer el valor que habían pagado la práctica totalidad de las empresas que se encontraban ubicadas en la zona y que habían adquirido los terrenos a dicha sociedad municipal, por ser este el valor mas representativo a efectos de valorar los terrenos, dado que se trataba de terrenos para ampliar un polígono industrial ya existente; por ello, se consideró que no era artificial el valor ofrecido por la Administración expropiante sino que por el contrario debía concluirse que estaba en correspondencia con las transacciones que han tenido lugar hasta la fecha en la zona.

Lo razonado por el Jurado ha de ponerse en relación con las pautas que se derivan del expediente administrativo, en concreto, entre otra documentación, nos podemos remitir al folio 1404 del expediente, en el que se incorporan lo que se identifican como notas aclaratorias sobre la posición mantenida en la sesión del Jurado de Expropiación Forzosa celebrado el 30 de noviembre de 2004 por parte del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, documento fechado el 16.12.04 por el Arquitecto de Planeamiento y Gestión Urbanística del Ayuntamiento D. Iván, quien traslada que los valores resultantes de las hojas de aprecio del Ayuntamiento se habían realizado basándose en los valores establecidos en el Plan General de Ordenación Urbana vigente, aprobado definitivamente en diciembre de 2000, valores que surgirían de las transmisiones realizadas por Gilsa Gasteizko Industria Lurra, S.A. como entidad encargada de su gestión que se definirían en el área de reparto 3, en relación con lo que aporta como anexo I documentación del Plan General en relación con lo que interesa, al englobar los ámbitos del Sector 20 y del Sector 21, refiriéndose al documento que define el aprovechamiento tipo, así determinación de usos e intensidades edificatorias, limitaciones al régimen de propiedad, localización, etc., precisando que tales condiciones eran diferentes de las que se daban en suelo urbano de actuación directa; asimismo se recogía que la aplicación de los mismos criterios en cuanto a valor de mercado a un suelo urbano, a un suelo urbanizable incluido por tanto en un área de reparto, supondría la consideración de todo el suelo urbano y urbanizable como única área de reparto, invalidándose de tal manera todos los criterios de asignación de aprovechamientos establecidos en el Plan General en los que se apoyarían los Polígonos fiscales; como punto 2 se trasladaba que en todos los ámbitos gestionados por GILSA las enajenaciones se encontraban reguladas en cuanto actividades a instalar, parcelaciones etc., por la autorización previa de GILSA, y que asimismo la totalidad de los contratos, del que se acompañaba como anexo II modelo de compraventa se realizaban con cláusulas de tanteo y retracto que se ejecutarían todas, según se decía durante un plazo de 8 años; además se precisó que en el Sector 20, de ampliación del Centro de Transportes de Vitoria, las actividades a instalar serían de tipo logístico y similares en todo caso adecuadas a tal centro de transportes de Vitoria; señalando que estas condiciones producían que el precio de los suelos de los ámbitos en ningún caso puedan asimilarse a un estudio de mercado por no existir un mercado equivalente.

Analizados todos los antecedentes, singularmente la hoja de aprecio de los expropiados y los planteamientos de la demanda en relación con el informe que con ella se aporta, de Arquitectura y Tasaciones S.A., suscrito por la arquitecto D^a Palmira, enlazado con la prueba pericial judicial del API D^a Visitacion, concluyendo ésta en un valor m2 que considera adecuado en torno a los 565 euros y no a los 372,63 del Jurado, hemos de concluir en ratificar las conclusiones del Jurado dado que la prueba practicada no puede considerarse que traslade lo que se viene identificando como testigos ciertos en relación con transmisiones realizadas, con la aportación de las oportunas escrituras de compraventa, y en concreto respecto a parcelas que sean análogas a las de autos.

Ninguna transacción se acreditó por la perito judicial, la API; en relación con el informe pericial aportado con la demanda, vemos como exclusivamente se hace referencia a dos transmisiones, dado que los demás testigos serían ofertas, pero son transmisiones en Gamarra Betoño, que además tiene una diferencia una de otra de en torno a 140 euros, dado que la de mas valor se plasma un valor en venta de 590,08 y la inferior en 450,83 lo que por otro lado determina que la valoración en venta tenida en cuenta por el acuerdo recurrido de 372,62 no se encuentra tan alejada, ni se puede considerar como irracional respecto a esa transmisión referida al informe pericial de 450,83 euros.

Por lo demás, no deben despreciarse los argumentos tenidos en cuenta por el acuerdo recurrido para considerar, como se hizo por unanimidad de los miembros del Jurado, la singularidad del suelo de autos, teniendo en cuenta las transmisiones que se iban efectuando,

sin perjuicio de que la vendedora fuera una sociedad municipal de gestión del suelo, y ello mas aún si tenemos en cuenta que no se ha trasladado ni acreditado que ese valor en venta condujera a una inviabilidad de las oportunas operaciones, en concreto a que no fuera capaz de asumir los costes derivados del asentamiento de los pabellones, sin perjuicio de que la rentabilidad del suelo, evidentemente al partir de un valor en venta inferior será mas bajo que el pretendido por la parte demandante en relación con la defensa de los intereses de distintos expropiados.

Por todo ello procede desestimar el argumento central de la demanda, con independencia de tener que reconocer que no existe en el ordenamiento jurídico una normativa legal expresa que imponga precios tasados en relación con los suelos de uso industrial, en contra de lo que ocurre en el ámbito de suelo residencial en relación con los estándares que se imponen por la ley en relación con la vivienda protegida, enlazando con los valores máximos en venta que establecen los poderes públicos.

Por los demás, tampoco se está en el supuesto extremo que se traslada en la demanda, aunque se incorpora a efectos clarificadores, de cesión gratuita de suelo por parte de las administraciones públicas, dado que eso no ha ocurrido en nuestro caso.

En el presente supuesto, a diferencia del anterior, se ha practicado prueba por el Arquitecto Sr. Cecilio, judicialmente designado al efecto. En este informe se llega a un valor de 41,28 euros/m², incluido el premio de afección.

En este informe, señala el perito que utiliza el método residual, por la aplicación de valores equiparables de mercado, tomando en cuenta precios de venta de diversos polígonos industriales (Uritiasolo, Gamarra y Betoño).

Las conclusiones de este informe pericial no son aceptables para la Sala por las siguientes razones:

- a) El perito tiene en cuenta un aprovechamiento de 0,7 cuando la ficha urbanística figura 0,59.
- b) Los valores en venta del m² de pabellón no han sido obtenidos del sector 20 de Júndiz, sino de otros sectores.
- c) La cifra que da del m² de pabellón no viene acompañada de testigos de transacciones, señalando el perito que responde a su experiencia profesional y criterio.

De ahí que la conclusión a la que ha de llegarse en este caso es la misma que la que se llegó en la sentencia del recurso num. 1453/05 ".

Por último, en el fundamento de derecho cuarto, trata la cuestión relativa a la caducidad del expediente expropiatorio y la petición, con base en ello, de un incremento del justiprecio en un 25%, señalando a estos efectos que "Esta alegación no será acogida toda vez que la sentencia del Tribunal Supremo de 4 de marzo de 2005 concluye que la jurisprudencia excluye la caducidad establecida en la Ley 30/92 de los procedimientos expropiatorios EDL 1992/17271 , que posean un específico cauce procedimental, añadiendo la sentencia del Tribunal Supremo de 16 de enero de 2003 que las consecuencias del retraso, en este ámbito, vienen determinadas por la obligación del abono de intereses a que se refiere el art. 52 en relación con el art. 56 de la Ley de Expropiación Forzosa, añadiendo la Sala que salvo que fuese procedente la retasación, lo que ninguna de las partes plantea en este caso".

SEGUNDO.- El recurso promovido por la recurrente se articula en once motivos aducidos los seis primeros al amparo del artículo 88.1.c) de la Ley Jurisdiccional y los restantes al amparo del artículo 88.1.d) del mismo texto legal.

Denuncia en el primero, la infracción de los artículos 56.4 y 60.4 de la LJCA EDL 1998/44323, art. 270.1.1 °, art. 281.1 ° y art. 283.1° de la LEC EDL 2000/77463 y art. 24 CE EDL 1978/3879 y de la Jurisprudencia que los interpreta, con indefensión para la parte (o subsidiariamente respecto del art. 270.1.1° LEC EDL 2000/77463 , por infracción de los artículos 265.2 ° y art. 270.1° 3° de la LEC EDL 2000/77463).

Argumenta que la inadmisión de la prueba documental aportada lo fue indebidamente provocando indefensión, en cuanto limita su derecho de prueba y de defensa. Se refiere a las escrituras notariales que aportó junto con escrito de 20 de octubre de 2006, con posterioridad al escrito de demanda, y cuya devolución se acordó por providencia de 1 de febrero de 2007. Alega que con esa documental trataba de acreditar que no es cierto que el suelo expropiado se haya destinado a promoción pública sino que se ha adquirido finalmente por una empresa privada y que ha procedido a la venta a precios libres.

En el segundo motivo se aduce la vulneración de los artículos 56.4 ° y 60.4° de la LJCA EDL 1998/44323 , art. 270.1.1 °, art. 281.1 °, art. 281.3 °, art. 330.1 ° y 2° de la LEC EDL 2000/77463 y art. 24 CE EDL 1978/3879 y de la jurisprudencia que los interpreta, con indefensión para la parte. Se refiere a la denegación de la prueba interesada en el escrito de proposición de prueba, relativa a que se requiriera a la entidad Centro de Transporte de Vitoria la facilitación de documentos sobre distintos extremos relativos a la constitución de dicha entidad y precios de ventas realizadas.

Invoca la indebida inadmisión de la prueba documental solicitada, y ello en atención a que la empresa requerida, ha sido la beneficiaria final de la expropiación, no siendo por ello un tercero. Añade que, aunque se considerarse tercero, era trascendente a efectos de la sentencia, pues con ella se acreditaría el error del que parte el Jurado sobre las especiales características del Sector 20 por ser suelo destinado a promoción pública, error que es mantenido en la sentencia y que da lugar a un precio que no se corresponde con la realidad.

En el tercer motivo denuncia la infracción de los artículos 62.3 °, 64.1° de la LJCA EDL 1998/44323 y del artículo 24 de la CE EDL 1978/3879 , causante de indefensión.

Manifiesta "la falta de lectura" por la Sala de instancia del escrito de conclusiones, con la aseveración de que si se hubiera llevado a efecto la Sala llegaría a una correcta valoración de la prueba pericial y resolvería sobre la alegada caducidad del procedimiento expropiatorio.

En el cuarto motivo alega la vulneración de los artículos 33.1 ° y 67.1° de la LJCA EDL 1998/44323 y de los artículos 209.4 ° y 218.1° de la LEC EDL 2000/77463 , con causación de indefensión.

Argumenta que la sentencia no ha sido congruente con las pretensiones de las partes porque no ha resuelto todas las cuestiones planteadas en el proceso y resuelve en cambio otras que no han sido planteadas en la demanda. Puntualiza que la sentencia nada resuelve sobre la jurisprudencia por ella citada en la demanda sobre el artículo 35 de la LEF, y que en cuanto a la alegación relativa a la caducidad del procedimiento, se refiere la sentencia a la caducidad de la pieza separada de fijación del justiprecio pero lo que se alegaba en la demanda era la del expediente tramitado para la aprobación del proyecto de tasación conjunta, que determinaría la nulidad de todo el procedimiento expropiatorio. Considera que con tal proceder la sentencia incurre en incongruencia por desviación y deja la cuestión sin resolver.

Afirma además la existencia de vicio de incongruencia por denegar la prueba documental privada y luego desestimar el recurso en atención a no considerar acreditados los extremos que se pretendían constatar con dicha prueba. Añade que se plantearon en la demanda otras cuestiones jurídicas que también quedaron sin resolver como son las relativas al deber de motivación de los acuerdos del Jurado y a que el valor que debe establecerse es el valor de mercado sin que pueda limitarse el justiprecio a partir de eventuales precios subsidiados, para concluir que por ello la sentencia incurre en incongruencia y adolece de falta de motivación.

En el quinto motivo alega la infracción del artículo 218.2° de la LEC EDL 2000/77463 , con indefensión para la parte.

Arguye que se produce la infracción citada por falta de valoración de la prueba practicada y por falta de motivación de la sentencia. Sobre la primera cuestión, manifiesta que la sentencia solo valora la prueba pericial practicada pero no toda la demás, y sobre la segunda afirma la falta de motivación para el supuesto de que no se aprecie la falta de congruencia denunciada en el motivo anterior, al desconocerse las razones por las que se desestiman las alegaciones realizadas apoyadas en la Jurisprudencia.

También argumenta en este motivo que la sentencia no solo no valora toda la prueba sino que en la valoración de la prueba pericial se contienen errores patentes y evidentes que son suficientes para que se entienda desvirtuada la presunción de acierto del Jurado. Considera que el razonamiento de la sentencia es ilógico e irracional.

En el sexto motivo denuncia la vulneración del artículo 209.3° de la LEC EDL 2000/77463 , también causante de indefensión.

Según la recurrente, la sentencia omite valorar la Jurisprudencia específica relativa a como ha de valorarse el suelo urbanizable industrial, aunque se trate de polígonos de promoción pública, que impide tener en cuenta las minusvalías consecuencia del plan o proyecto a ejecutar, basándose en otra sentencia dictada por la Sala sobre el mismo proyecto pero sin citar precepto legal alguno para fundamentar su decisión, cuando existe tanto jurisprudencia como preceptos legales de aplicación al caso que establecen lo contrario a lo resuelto, como son los artículos 36 LEF, 5 y 27 de la LRSV.

En el séptimo motivo denuncia la infracción del artículo 24 de la CE. EDL 1978/3879

Argumenta que la sentencia ha de valorar toda la prueba practicada y que esta valoración ha de hacerse siempre conforme a las reglas de la lógica y la razón, esto es, conforme a la sana crítica, de conformidad con las prescripciones del artículo 218.2 de la LEC EDL 2000/77463 y 348 de la LEC. EDL 2000/77463 Se refiere no solo a la falta de valoración de toda la prueba sino también a las conclusiones alcanzadas por la sentencia sobre el aprovechamiento y el valor en venta al analizar la prueba pericial.

En el octavo motivo alega la infracción de los artículos 217.2 °, 3 °, 5 ° y 6° de la LEC EDL 2000/77463 y de la jurisprudencia que los interpreta, con mención, una vez más, a causación de indefensión.

Alude a la infracción sobre normas de distribución de la carga de la prueba, en cuanto la Sala de instancia exige una prueba imposible por inexistente, como son las relativas a los precios por m2 de pabellón en venta al tiempo de iniciarse la pieza separada de fijación de justiprecio, y en cuanto además se le denegaron dos prueba pertinentes, mientras que a la Administración no se le exigió ninguna prueba, a pesar de la facilidad probatoria con que cuenta la misma, dando así por buenas las afirmaciones del Jurado aun cuando las mismas no se basan en sustento probatorio alguno, además de contradichas por la prueba practicada.

En el noveno motivo denuncia la infracción de los artículos 35 de la LEF, 78.1 ° y 82.1° de la LPAC, y de la jurisprudencia que los interpreta, con causación de indefensión.

Advierte la recurrente de la falta de motivación de la resolución del Jurado por no aportar los elementos probatorios en los que sustenta sus afirmaciones, por lo que no puede gozar de la presunción de acierto y veracidad.

En el décimo motivo denuncia la infracción del artículo 36 LEF, art. 5 y 27 de la LRSV y de la jurisprudencia que los interpreta, con alusión de nuevo a la indefensión causada.

Aduce que, conforme a los preceptos que cita, el valor en venta debe ser el valor del mercado, sin que en ningún caso pueda limitarse el justiprecio a partir de eventuales precios subsidiados, en cuanto las medidas de fomento no corresponde soportarlas al expropiado sino al titular de la competencia de fomento, y en cuanto no pueden computarse minusvalías que sean generadas por el Plan que da lugar a la expropiación y con repercusión en el expropiado.

En el undécimo y último motivo alega la vulneración del artículo 44.2 de la LPAC y Jurisprudencia que lo interpreta, así como de la Jurisprudencia relativa a las consecuencias de la nulidad del expediente expropiatorio cuando resulta imposible reponer las cosas al estado en que se encontraban antes de la actuación expropiatoria.

Se refiere la recurrente a la caducidad del procedimiento de tasación conjunta y a la procedencia de integrar los hechos probados de la sentencia recurrida con los que resultan del procedimiento administrativo en relación con la fecha inicial y final del procedimiento expropiatorio, de lo que resulta que han transcurrido más de 6 meses y que no es posible la restitución "in natura" pese a la nulidad del procedimiento expropiatorio. Sostiene con base en ello que procede otorgar la indemnización del 25% del justiprecio expropiatorio.

TERCERO.- Por plantear algunos de los motivos idénticas cuestiones, podrían tratarse conjuntamente. No obstante, dado que algunos se formulan bajo argumentaciones distintas, parece oportuno su tratamiento separado, sin perjuicio de que en ese examen individualizado demos, en ocasiones, por reproducidas justificaciones ya expuestas.

El primer motivo del recurso debe desestimarse. La razón de ello es que no se aprecian las infracciones denunciadas, pues, de acuerdo con la normativa invocada y según resuelve la Sala, se trata de documentos que se encontraban en los Archivos de Notaría y de los que se podían haber obtenido copias fehacientes con anterioridad a la demanda; al tratarse de escrituras públicas de 2005, estaban a disposición de la actora y podía en consecuencia aportarlos al escrito de demanda. Además, la Sala de Instancia consideró que, en todo caso, no se acreditó que la certificación posterior aportada por la recurrente se solicitase con anterioridad a la demanda, por lo que desestima la súplica interpuesta, no apreciándose en ello quebrantamiento de las formas esenciales del juicio.

CUARTO.- Igual conclusión hemos de adoptar en relación con el segundo motivo del recurso de casación, aún cuando se advirtieran las infracciones denunciadas en el desarrollo argumental del mismo. Centrado el tema jurídico esencial del debate en que el valor en venta debe ser el de mercado y no el que resulte de la aplicación de eventuales precios subsidiados, la prueba interesada carece de relevancia, máxime cuando conforme después veremos al examinar el motivo noveno, asiste razón a la recurrente en la afirmación de que ha de estarse al precio de mercado y no a unos eventuales precios subsidiados.

Carecería de todo sentido acoger el motivo y ordenar retrotraer las actuaciones para la práctica de la prueba interesada y denegada.

QUINTO.- El motivo tercero del recurso, al igual que los anteriores, debe desestimarse.

La recurrente pretende, según resulta del desarrollo argumental del motivo, sustituir la valoración de la prueba practicada por el Tribunal "a quo" en atención a lo por ella dicho en el escrito de conclusiones realizado en la instancia, y ello mediante la queja de ausencia de una lectura real y efectiva de dicho escrito. Ello no puede tener acogida, ya que la Sala resolvió las cuestiones controvertidas en base a los elementos que entendió debieron ser tenidos en cuenta, como eran la existencia de un precedente judicial sobre el mismo proyecto expropiatorio así como la prueba pericial judicial practicada en las actuaciones, adoptando, en base a dichos elementos, la decisión que consideró adecuada al caso. Lo que en definitiva expresa la recurrente es su disconformidad con la valoración que de la prueba realiza la sentencia impugnada y para encajarlo en el artículo 88.1.c), arguye, gratuitamente, que la Sala de instancia no leyó su escrito de conclusiones.

SEXTO.- El cuarto y el quinto motivo del recurso se refieren a la incongruencia y falta de motivación de la sentencia impugnada.

Sobre la incongruencia, importa señalar que, como han reiterado múltiples Sentencias de esta Sala, se incurre en incongruencia, tanto cuando la sentencia omite resolver sobre alguna de las pretensiones y cuestiones planteadas en la demanda -incongruencia omisiva o por defecto- como cuando resuelve ultra petita partium (más allá de las peticiones de las partes) sobre pretensiones no formuladas -incongruencia positiva o por exceso-; y, en fin, cuando se pronuncia extra petita partium (fuera de las peticiones de las partes) sobre cuestiones diferentes a las planteadas -incongruencia mixta o por desviación- (entre otras muchas, sentencias del Tribunal Supremo 18 de noviembre de 1998 y 4 de abril de 2002). No incurre en cambio en incongruencia la sentencia que otorga menos de lo pedido, razonando porqué no se concede el exceso.

Según la jurisprudencia la congruencia exigida por los preceptos cuya vulneración se denuncia no requiere una correlación literal entre el desarrollo dialéctico de los escritos de las partes y la redacción de la sentencia. Basta con que ésta se pronuncie categóricamente sobre las pretensiones formuladas (sentencias del Tribunal Supremo de 11 de abril de 1991, 3 de julio de 1991, 27 de septiembre de 1991, 25 de junio de 1996 y 13 de octubre de 2000, entre otras muchas). El principio de congruencia no se vulnera por el hecho de que los Tribunales basen sus fallos en fundamentos jurídicos distintos de los aducidos por las partes (sentencias del Tribunal Supremo de 13 de junio de 1991, 18 de octubre de 1991 y 25 de junio de 1996). Pero la falta de consideración, expresa o tácita, en la sentencia, de alguno de los motivos de nulidad -de suficiente entidad y sustantividad- esgrimidos por la parte recurrente puede ser determinante en este orden jurisdiccional de la incongruencia de la sentencia (v. gr., sentencia de 8 de abril de 1996).

La doctrina del Tribunal Constitucional en materia de congruencia se halla recogida, a partir de las sentencias 177/1985, de 18 de diciembre, y 28/1987, de 5 de marzo, en las sentencias 28/2002, de 11 de febrero, 33/2002, de 11 de febrero, 35/2002, de 11 de febrero, 135/2002, de 3 de junio, 141/2002, de 17 de junio, 170/2002, de 30 de septiembre, 186/2002, de 14 de octubre, 6/2003, de 20 de enero, 39/2003, de 27 de febrero, 45/2003, de 3 de marzo, y 91/2003, de 19 de mayo.

Con arreglo a esa doctrina, para apreciar lesión constitucional por incongruencia omisiva, consistente en la ausencia de respuesta a las pretensiones de las partes, debe distinguirse, en primer lugar, entre lo que son meras alegaciones aportadas por las partes en defensa de sus pretensiones y estas últimas en sí mismas consideradas. Con respecto a las primeras puede no ser necesaria una respuesta explícita y pormenorizada a todas ellas. Respecto de las segundas la exigencia de respuesta congruente se muestra con todo rigor.

Por lo que se refiere a la falta de motivación de la Sentencia también alegada por la recurrente, ha de precisarse que tanto el Tribunal Constitucional como el Tribunal Supremo han señalado en innumerables resoluciones que al juzgador no le es exigible una determinada extensión de la motivación jurídica, ni un razonamiento explícito, exhaustivo y pormenorizado de todos los aspectos y perspectivas que las partes puedan tener de la cuestión sobre la que se pronuncia la decisión judicial, aunque sí es obligado, desde el prisma del art. 24.2

CE EDL 1978/3879 , que las resoluciones judiciales vengan apoyadas en razones que permitan conocer cuáles han sido los criterios jurídicos esenciales fundamentadores de la decisión, o, lo que es lo mismo, su ratio decidendi (SSTC 196/1988, de 24 de octubre; 215/1998, de 11 de noviembre; 68/2002, 21 de marzo; 128/2002, de 3 de junio; 119/2003, de 16 de junio).

Respecto a la valoración de la prueba, indicar que la motivación de la sentencia ha de dejar constancia de los elementos probatorios en los que se apoya la conclusión fáctica y las razones que llevan a la convicción del órgano jurisdiccional en atención a las pruebas contrastadas (STC. 26-10-1999, STC. 14-7-2003), pero con relación al contenido, precisión o extensión que deba darse a esa expresión razonada de la valoración de la prueba, el propio Tribunal Constitucional señala "... que la Constitución no garantiza el derecho a que todas y cada una de las pruebas aportadas por las partes del litigio hayan de ser objeto de un análisis explícito y diferenciado por parte de los jueces y tribunales a los que, ciertamente, la Constitución no veda ni podría vedar la apreciación conjunta de las pruebas aportadas" (Auto TC 307/1985, de 8 de mayo) (S. 14-7-2003). Por su parte esta Sala, en sentencia de 30 de enero de 1998, citada por la de 19 de abril de 2004, mantiene que "... la falta de consideración de un determinado medio de prueba no es por sí suficiente para considerar que la sentencia incurre en un defecto de motivación".

Pues bien, desde estas consideraciones, no pueden apreciarse los vicios denunciados por la recurrente en lo relativo a la falta de pronunciamiento de la sentencia sobre las cuestiones suscitadas en la demanda y a la resolución, en cambio, de otras cuestiones no planteadas. La sentencia de instancia sí ha dado una respuesta a las pretensiones efectivamente deducidas en la demanda. Recordemos, conforme a la doctrina jurisprudencial de referencia, la innecesariedad de una explicación pormenorizada a cada uno de los argumentos dados por la recurrente en las diversas pretensiones planteadas, las cuales, tal y como se recogen en el fundamento de derecho primero de la demanda, consistían en que ha de procederse a determinar el justiprecio de la finca num. 5 que ha sido realmente expropiada; que se ha producido la caducidad del procedimiento expropiatorio, lo que ha de conllevar un incremento del 25% del justiprecio, y que no existe promoción pública en el Sector 20, por lo que procede fijar el justiprecio en 43,20 euros/m², incluido el premio de afección, al que habría que incrementar en un 25%. Tales pretensiones son resueltas en la sentencia, explicitando unas razones que permiten conocer el porqué se llega a las conclusiones alcanzadas.

Por lo expuesto no es posible acoger los vicios denunciados.

No otra solución se alcanza en relación con la denunciada en la instancia ausencia de motivación del Acuerdo del Jurado, y con la también denunciada falta de valoración de la totalidad de los elementos probatorios obrantes en autos.

La sentencia no se limita a constatar lo manifestado en la recaída en otro recurso relativo al mismo proyecto expropiatorio, en la que se valoraba la prueba en él practicada, la cual en efecto no es coincidente con la actuada en éste. Lejos de ella valora la prueba pericial judicial practicada en autos para descartarla, y si bien no hace mención expresa a la prueba documental existente en las actuaciones, ni tampoco a la pericial de parte, mal cabe sostener que con ello se evidencie la falta de motivación necesaria que justifique la conclusión alcanzada y que mantiene la presunción de acierto del Jurado por no tenerla por desvirtuada con la prueba practicada, pues de lo actuado se infiere una valoración conjunta de la prueba.

Denunciado en la demanda la ausencia de motivación del Acuerdo del Jurado de 30 de noviembre de 2004, en el cual se asume el valor unitario determinado por la Administración, es de advertir que dicha cuestión, aunque no es resuelta de forma expresa en la sentencia, implícitamente la resuelve cuando da por buena la solución adoptada por el Jurado.

En todo caso, la articulación y argumentación del motivo décimo evidencia que los defectos normales que de la sentencia denuncia la recurrente no le han originado ninguna indefensión. Todo lo contrario. La argumentación de dicho motivo décimo revela un entendimiento de la "causa decidendi" de la sentencia en términos suficientes para concluir que no originó merma alguna de los derechos de defensa.

SEPTIMO.- El motivo sexto del recurso vuelve a referirse a la incongruencia y falta de motivación padecida por la sentencia recurrida, por lo que hemos de remitirnos a lo ya expuesto en el anterior fundamento jurídico.

OCTAVO.- En cuanto al motivo séptimo del recurso, debemos de poner de manifiesto que la recurrente da diversos argumentos para mostrar su disconformidad con la valoración de la prueba practicada por el Tribunal de Instancia. En unos casos reitera la falta de valoración de toda la prueba practicada, cuestión que al ser resuelta en el fundamento de derecho sexto del presente recurso, con ocasión del examen de los motivos cuarto y quinto permite que demos por reproducidas las consideraciones exteriorizadas en ese fundamento de derecho sexto. Igual sucede cuando la recurrente se refiere a la falta de audiencia efectiva por no haberse tenido en cuenta el escrito de conclusiones aportado en la instancia, en cuanto abordada la cuestión en el fundamento de derecho quinto, a lo allí expuesto nos remitimos.

Con independencia de lo anterior, se refiere la recurrente en general a la infracción de las reglas de la sana crítica en la valoración conjunta de la prueba practicada así como a la valoración de la prueba pericial de forma arbitraria, ilógica o irracional.

A estos efectos es oportuno recordar, siguiendo constante jurisprudencia (Sentencias de 11 de marzo, 28 de abril, 16 de mayo, 15 de julio, 23 de septiembre y 23 de octubre de 1995, 27 de julio y 30 de diciembre de 1996, 20 de enero y 9 de diciembre de 1997, 24 de enero, 14 de abril, 6 de junio, 19 de septiembre, 31 de octubre, 10 de noviembre y 28 de diciembre de 1998, 30 de enero, 22 de marzo, 18 de mayo y 19 de junio de 1999) que no cabe invocar en casación los preceptos que en la valoración de las pruebas obligan a sujetarse a la sana crítica con el fin de sustituir la del juzgador por la propia, salvo que la misma resulte ilógica o arbitraria, o como señala la sentencia de 18 de abril de 2005, no basta con justificar que el resultado probatorio obtenido por la Sala de instancia pudo ser, a juicio

de la parte recurrente, más acertado o ajustado al contenido real de la prueba, sino que es menester demostrar que dicha apreciación es arbitraria o irrazonable, o conduce a resultados inverosímiles (Ss. 1-3-05, 15-3-05).

Pero sin perjuicio de lo anterior, no puede tildarse la valoración del Tribunal "a quo" de la prueba pericial judicial practicada como contraria a las normas que la disciplinan, arbitraria, ilógica o irrazonable, pretendiéndose con ello la sustitución de tal valoración por la que la recurrente entiende más acertada y adecuada, pues ciertamente, al margen de las manifestaciones realizadas sobre el aprovechamiento ajenas al debate, no se ha aportado por el perito insaculado, ninguna muestra que justifique sus conclusiones en orden a los valores propuestos como de venta de pabellón industrial y suelo industrial.

En esta situación y teniendo en cuenta que las apreciaciones del perito se apoyan en mero voluntarismo subjetivo, no puede sostenerse con éxito que la valoración de la prueba pericial judicial efectuada por la Sala de instancia, resulte arbitraria o ilógica, aun cuando la parte entienda más ajustada la que ella defiende, lo que según la jurisprudencia no es suficiente para revisar en casación las apreciaciones del Tribunal a quo.

NOVENO.- Las conclusiones expresadas sobre la valoración de la prueba practicada en los distintos fundamentos jurídicos de la presente resolución son extensibles al motivo octavo, en el cual nuevamente vuelve a referirse la recurrente a la citada valoración de prueba en la instancia, en este caso para denunciar la infracción de las normas de distribución de la carga probatoria, precisamente en relación con la necesidad de acreditar el valor en venta de pabellones en el Sector 20 a la fecha de inicio del expediente de justiprecio. En todo caso recordar que la alegación de vulneración de la carga de la prueba solo es viable en aquellos supuestos en que por no existir prueba debe acudir a los principios de disponibilidad y facilidad probatoria recogidos en el artículo 217.7 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 .

DECIMO.- El motivo noveno del recurso, referido a la falta de motivación del Acuerdo del Jurado y, por ello, a falta de presunción de acierto de la resolución de dicho órgano, ha sido abordada también en el fundamento de derecho sexto de la presente resolución, por lo que hemos de remitirnos a lo allí manifestado, lo cual supone la desestimación del motivo alegado.

UNDÉCIMO.- Por lo que se refiere al motivo décimo, se manifiesta por la recurrente la improcedencia del valor en venta por m2 señalado por el Jurado, que da validez a un valor inferior al de mercado por tratarse de suelos de promoción pública, cuando, de conformidad con la normativa y la jurisprudencia que invoca, debe acogerse un valor de mercado no limitado a precios subsidiados, ya que las medidas de fomento no corresponde soportarlas al expropiado.

El motivo debe acogerse, y para justificarlo es suficiente remitirnos a lo ya resuelto por esta Sala en la sentencia de fecha 8 de noviembre de 2011, dictada en el recurso 2507/2008, en cuanto que no solo resuelve el recurso planteado contra la sentencia que reproduce la recurrida en el presente recurso para basar su conclusión desestimatoria, sino que se trata de la solución dada a un supuesto que presenta idénticas circunstancias, en cuanto se refiere al mismo proyecto expropiatorio, y en cuanto en los autos, al igual que ahora, se impugnó el valor en venta por el Jurado al tener en cuenta las especiales características del Sector 20.

Dispone así el fundamento de derecho tercero de la sentencia de casación:

"TERCERO.- El segundo motivo de casación se formula al amparo del art. 88.1,d) de la LJCA EDL 1998/44323 por infracción del art. 43 de la LEF y del art. 27 de la Ley 6/98 por entender que la Sala de instancia reconoce la singularidad del suelo expropiado en tanto que reconoce que el valor de venta es inferior al de mercado y que no existe normativa legal expresa que imponga precios tasados en relación con el suelo industrial, todo lo cual hace que el suelo expropiado no se haya calculado conforme a las reglas del mercado libre.

Al respecto, la sentencia de instancia se pronuncia de la siguiente manera:

Aquí conviene retomar las circunstancias que recogió el acuerdo recurrido para concluir en acoger el valor/m2 tenido en cuenta por el Ayuntamiento, que se consideraron para vincularlas a la singularidad del caso, dado que se plasma que los miembros del Jurado consideraron que el sector 20 donde se ubicaban las fincas expropiadas tenían suficientes elementos diferenciales al de otros polígonos industriales que hacían que el valor de mercado del sector fuera inferior al de éstos, lo que se consideró que era debido por tratarse de un sector de iniciativa pública en cuanto a la gestión urbanística donde la sociedad municipal Gasteizko Industria Lurra S.A. monopoliza la práctica totalidad de las transmisiones que se efectúan, por lo que no se trataba por tanto de saber las transmisiones de otros polígonos industriales sino de conocer el valor que habían pagado la práctica totalidad de las empresas que se encontraban ubicadas en la zona y que habían adquirido los terrenos a dicha sociedad municipal, por ser este el valor mas representativo a efectos de valorar los terrenos, dado que se trataba de terrenos para ampliar un polígono industrial ya existente; por ello, se consideró que no era artificial el valor ofrecido por la Administración expropiante sino que por el contrario debía concluirse que estaba en correspondencia con las transacciones que han tenido lugar hasta la fecha en la zona.

Sin embargo, no puede tener acogida la afirmación hecha por la Sala de instancia de que el sector 20 donde se ubicaban las fincas expropiadas tenía suficientes elementos diferenciales al de otros polígonos industriales que hacían que el valor de mercado del sector fuera inferior al de éstos por tratarse de un sector de iniciativa pública, dado que se trataba de terrenos para ampliar un polígono industrial ya existente, a los efectos de justificar que el suelo expropiado no sea calculado conforme a las reglas del mercado libre.

En tal sentido, es de citar la sentencia de esta Sala de 25 de noviembre de 2008, dictada en el recurso num. 3912/08, donde se afirmaba que la habilitación legal en virtud de la cual el planeamiento general puede y debe determinar el contenido urbanístico del derecho de propiedad no se extiende a otras limitaciones de distinta naturaleza de ese mismo derecho.

Establecía dicha sentencia, en relación a la vinculación del suelo al régimen de las viviendas de protección oficial, doctrina aplicable al presente caso, que: Ahora bien, es jurisprudencia constante de esta Sala que el planeamiento urbanístico no puede, al calificar el uso del suelo, vincularlo al régimen de las viviendas de protección oficial. Este último pertenece al ámbito de la actividad de fomento, no al ámbito del urbanismo. Como ha recordado recientemente nuestra sentencia de 21 de diciembre de 2007, la habilitación legal en virtud de la cual el planeamiento general puede y debe determinar el contenido urbanístico del derecho de propiedad no se extiende a otras limitaciones de distinta naturaleza de ese mismo derecho, como son las inherentes al régimen de las viviendas de protección oficial. Este régimen no se refiere al uso del suelo, sino a "la construcción, financiación, enajenación y uso arrendaticio de los inmuebles". En este mismo sentido se pronuncian, entre otras muchas, las sentencias de esta Sala de 7 de octubre de 2000, 27 de enero de 2001 y 15 de febrero de 2005. Téngase en cuenta que, si ello no fuera así, la valoración de terrenos de similares características variaría considerablemente en función de un dato tan aleatorio - por no decir puramente discrecional- como que el área donde se encuentren sea destinada a la construcción de viviendas protegidas, en lugar de viviendas libres. Sería contrario al principio de equidistribución de beneficios y cargas que las medidas de política social, como son las destinadas a la construcción de viviendas de protección oficial, se realizaran a costa únicamente de los antiguos dueños de los terrenos donde han de ubicarse dichas viviendas protegidas...

Esta doctrina es perfectamente trasladable al caso de autos, en el que también puede afirmarse que es contrario al principio de equidistribución de beneficios y cargas que las medidas de política industrial, como es el desarrollo de un polígono con unos costes de adquisición de terrenos o naves inferiores a los mercado libre, se realicen a costa de los antiguos dueños donde haya de ubicarse el polígono en cuestión.

De aquí se desprende que no sea correcto aplicar para la valoración de la finca expropiada a los recurrentes los valores de venta de un polígono para uso industrial de iniciativa pública, como son los del Sector 20. Por esta razón, el presente motivo de casación debe ser estimado, lo que conduce a la anulación de la sentencia impugnada".

DUODÉCIMO.- El último motivo del recurso alude a la caducidad del procedimiento de expropiación llevado a cabo por el sistema de tasación conjunta.

Se alega por la recurrente que entre la aprobación inicial del proyecto de expropiación, por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Vitoria de 28 de septiembre de 2001, y el final del procedimiento expropiatorio (Aprobación definitiva por la Diputación Foral de Álava por Orden de 14 de mayo de 2002), habían transcurrido más de 6 meses, por lo que de conformidad con el artículo 44.2 de la LRJPAC EDL 1992/17271, procedía declarar la caducidad del expediente, con la consecuencia de que, no siendo posible la restitución "in natura" y al tratarse de una ocupación ilegal, la solución pasaba por reconocer una indemnización del 25% del justiprecio expropiatorio.

La oposición que se realiza a la alegada caducidad no niega el transcurso del plazo señalado, sino que gira sobre la base de que no es aplicable el instituto de la caducidad a los expedientes expropiatorios por el hecho de estar previsto en la LEF que el retraso en la tramitación de dichos expedientes se solventa a través del instituto de los intereses, sin que por otro lado, y sobre la circunstancia de que no se ha recurrido la Orden Foral ni se llamara al proceso a la Diputación Foral de Álava.

El motivo debe desestimarse. Y es que se argumenta erróneamente sobre la base de que la declaración de expropiación tiene la naturaleza de un acto de gravámen, cuando realmente se trata de un acto de carácter complejo no incardinable en el artículo 44.2 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común EDL 1992/17271. Pero es que, además, contemplándose en el supuesto enjuiciado un procedimiento de tasación conjunta en el que la fecha de referencia es la del expediente expropiatorio, el retraso que se denuncia, tal como se sostiene en la sentencia, tiene un cauce específico para hacerlo valer que debe prevalecer sobre el general, cual es el del pago de intereses.

DÉCIMOTERCERO.- Al haberse estimado el motivo undécimo, conforme al artículo 95.2.d) de la LJCA EDL 1998/44323, la Sala debe resolver lo que corresponda dentro de los términos en que apareciera planteado el debate, centrados en el caso de autos en la valoración del suelo expropiado y, más concretamente, en la determinación del valor en venta del pabellón industrial.

Se han practicado en el procedimiento dos pruebas periciales, una de parte, realizada por Sociedad LKS Tasaciones, S.A., suscrito por la arquitecta D^a Francisca, donde se determina un valor del suelo de 43,20 Eur./m², que parte de un valor en venta de pabellón industrial de 567,00 Eur. de acuerdo con la lista de testigos aportados.

Por otro lado se practicó prueba pericial a cargo del perito insaculado D. Cecilio quien, sin aportar ningún testigo, ni documentación alguna en que fundamentar sus conclusiones, afirmaba que el valor de venta de pabellón industrial en Jándiz era de 518 Eur., y que el suelo industrial puesto a la venta en Jándiz, de acuerdo con los cálculos realizados era de 41,28 Eur./m². Dicha prueba pericial, ante la total falta de documentación que sustente los valores en ella referidos, no puede ser tenida en cuenta.

Por último, es de apreciar que el Jurado Territorial de Expropiación Forzosa de Alava, en su resolución de 30 de noviembre de 2004, establecía un valor de venta de pabellón industrial de 372,62 Eur., de donde se deducía, una vez tenidos en cuenta el coste de construcción y de urbanización, un valor del suelo de 15,07 Eur./m², mientras que por la expropiada se hacía valer un valor de venta de pabellón de 560,61 Eur., que tras deducir los costes antes referidos, se determinaba un valor de suelo bruto de 87,45 Eur./m².

En definitiva, a los efectos de determinar el valor de venta de pabellón industrial, único valor discutido, ya que no existe controversia sobre el resto de los criterios utilizables para determinar el valor unitario del suelo (aprovechamiento, coste de construcción y de urbanización), la única prueba a tener en cuenta para determinar dicho valor es el deducido de la prueba pericial de parte, de la que cabe extraer un valor medio acreditado de venta de pabellón industrial de 567 Eur., por lo que habrá que partir de dicho valor para determinar en ejecución de sentencia el justiprecio del suelo expropiado de acuerdo con las siguientes bases:

1ª. El momento a que debe referirse la valoración del suelo objeto de expropiación es el reflejado en el acuerdo del Jurado.

2ª. La valoración se hará a partir del valor de venta de pabellón industrial de 567 Eur. siguiendo en lo demás los criterios de valoración establecidos por el Jurado Territorial de Expropiación.

3ª. El justiprecio así calculado, no podrá ser inferior al que resulta de la sentencia impugnada y ahora casada, ni superior al solicitado por la recurrente en su demanda, donde determina un valor unitario de suelo de 43,20 Eur./m2.

4ª. El justiprecio deberá incrementarse en un 5% de premio de afección.

DÉCIMO CUARTO. - Con arreglo al art. 139 LJCA EDL 1998/44323, no procede hacer imposición de las costas de este recurso de casación, y, en cuanto a las costas de la instancia, no cabe apreciar temeridad o mala fe que justifiquen una condena al pago de las mismas.

FALLO

PRIMERO.- HA LUGAR al recurso de casación interpuesto por la representación procesal de la entidad PROMOCIONES INDUSTRIALES URITIASOLO, S.L., contra sentencia de fecha 17 de diciembre de 2008, dictada por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, en el recurso contencioso administrativo número 1798/2005, que anulamos en lo relativo al valor del suelo objeto de expropiación, quedando firme la sentencia impugnada en lo demás.

SEGUNDO.- En su lugar, debemos estimar y estimamos el recurso contencioso administrativo interpuesto por la representación procesal de la entidad PROMOCIONES INDUSTRIALES URITIASOLO, S.L., contra la desestimación presunta del recurso interpuesto contra el Acuerdo del Jurado Territorial de Expropiación Forzosa de Álava, de fecha 30 de noviembre de 2004, que anulamos, declarando el derecho de los expropiados a recibir por el valor del suelo un justiprecio que deberá ser determinado en ejecución de sentencia ajustándose a las bases establecidas en el fundamento de derecho decimotercero de esta sentencia.

TERCERO.- No se hace imposición de las costas procesales causadas.

Así por esta nuestra sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos

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

Fuente de suministro: Centro de Documentación Judicial. IdCendoj: 28079130062012100579