

<i>Prólogo</i>	21
<i>Abreviaturas</i>	29
<i>Nota de los Autores</i>	33
CAPÍTULO 1. La expropiación forzosa	35
CAPÍTULO 2. Determinación del justo precio	43
1. Consideraciones previas.....	43
2. Referencia sumaria a la declaración de utilidad pública o interés social	44
3. Necesidad de ocupación.....	45
4. Impugnación del acuerdo de necesidad de ocupación.....	49
5. El justiprecio	50
6. Inicio del expediente para determinar el justo precio	53
7. Obligatoriedad de acordar el inicio del expediente de justiprecio.....	54
8. Inicio de expediente de justiprecio y momento a tener en cuenta para llevar a cabo las valoraciones de los bienes o derechos expropiados.....	54
9. Retraso en el efectivo inicio del expediente de justiprecio.....	56
10. Pieza separada de justiprecio.....	57
11. Comunicación del inicio del expediente.....	59
12. Descripción de los bienes y derechos a expropiar.....	62
13. Unidad económica de bienes inmuebles. Supuesto de edificios divididos en propiedad horizontal.....	63
14. El expediente en el Jurado de Expropiación	65
CAPÍTULO 3. Mutuo acuerdo	69
1. Fijación del justiprecio por mutuo acuerdo	69
2. Naturaleza del acuerdo sobre el justiprecio	73
3. Beneficiario distinto de la Administración expropiante	75
4. No extensión a terceros de las valoraciones alcanzadas en acuerdos de venta	75

5. Ámbito del precio fijado por mutuo acuerdo.....	79
6. Retasación	80
7. Reversión y mutuo acuerdo.....	81
CAPÍTULO 4. La hoja de aprecio.....	85
1. Concepto	85
2. Descripción del objeto expropiado	86
3. Valoración de bien	87
4. Premio de afección.....	88
5. Indemnizaciones. Plusvalías y mejoras	89
5.1. Indemnizaciones	89
5.2. Plusvalías y mejoras	92
6. Informe pericial.....	96
7. Requerimiento de la Administración para la presentación de la hoja de aprecio	96
8. Naturaleza de la hoja de aprecio. Declaración de voluntad, actos propios y límites de la discusión sobre el justiprecio	98
9. Matizaciones al carácter vinculante de las hojas de aprecio.....	101
10. Falta de presentación de la hoja de aprecio	105
11. La ausencia de hoja de aprecio en la tasación conjunta.....	107
12. Presentación de la hoja de aprecio del expropiado	108
13. Traslado de la hoja de aprecio al beneficiario. Hoja de aprecio de la Administración	110
14. Contestación del expropiado a la hoja de aprecio de la Administración ...	113
15. Terminación del procedimiento. Resolución y fijación del Justiprecio ...	115
16. Inactividad del Jurado.....	115
17. Justiprecio y expropiaciones urgentes	120
CAPÍTULO 5. El jurado provincial de expropiación	125
1. Cuestiones generales.....	125
2. Naturaleza de los Jurados Provinciales de Expropiación.....	128
3. Constitución del Jurado.....	130
4. Composición del Jurado. Referencia al Jurado LEF.....	130
5. Vocal técnico	133
6. Funcionamiento de los Jurados Provinciales	139
7. Cuestionamiento de los Jurados.....	141
8. Competencias de las Comunidades Autónomas en materia de expropiación forzosa. Los órganos autonómicos de valoración de expropiaciones no sujetas a los Jurados Provinciales.....	143
CAPÍTULO 6. Expropiaciones urbanísticas y tasación conjunta	153
1. El expediente de expropiación	158
2. Exposición pública	159
3. Resolución del expediente. Determinación del justiprecio	159

Índice	11
4. Efectos de la aprobación del expediente	160
5. Opción por un sistema u otro. Diferencias con la declaración de urgencia de las expropiaciones de la LEF	161
6. LS/2008 y la tasación conjunta	163
CAPÍTULO 7. El justiprecio en la expropiación por Ministerio de la Ley o instancia de parte	165
CAPÍTULO 8. Pago del justiprecio	171
1. Medios de pago	171
2. Sujetos obligados. Derecho al cobro	173
3. Especialidades de la normativa urbanística	175
4. Imputación de pagos	177
5. El pago en especie. La permuta	179
6. Consignación. Supuestos. Objeto. Efectos de la consignación defectuosa	182
7. Forma de consignar	191
8. Cantidad objeto de la consignación	193
CAPÍTULO 9. Intereses de demora	197
1. Los intereses como garantía del expropiado	197
2. Naturaleza. Obligación accesoria. Imposición legal. Innecesariedad de <i>interpellatio</i>	199
3. Tipo de interés aplicable	200
4. Demora en la determinación del justiprecio. Art. 56 LEF	202
4.1. <i>Cómputo de los plazos. Términos a quo y ad quem</i>	203
4.2. <i>Sujeto responsable. Administración expropiante, beneficiario, tribunal de valoraciones</i>	207
5. Demora en el pago del justiprecio	211
5.1. <i>Cómputo de los plazos. Términos a quo y a quem</i>	212
5.2. <i>Tipo de interés. Remisión</i>	213
5.3. <i>Sujeto responsable. Administración expropiante, beneficiario y tribunal de valoraciones</i>	213
6. Intereses de intereses	214
7. Improcedencia de la devolución de los intereses percibidos en caso de anulación de la expropiación	217
8. Exclusión del devengo de los intereses si media culpa del expropiado	219
9. Liquidación de los intereses	219
10. Prescripción de los intereses	220
10.1. <i>Cuando la responsabilidad de los intereses recae sobre la Administración Pública</i>	220
10.2. <i>Cuando la responsabilidad de los intereses recae sobre un particular beneficiario de la expropiación</i>	224
11. Intereses y mutuo acuerdo	225
12. Intereses procesales	226

CAPÍTULO 10. La retasación	231
1. Concepto	231
2. Requisitos	233
3. Mutuo acuerdo	236
4. Falta de pago o consignación. Enervación del derecho a la retasación	237
5. Solicitud de parte interesada	238
6. Solicitud anticipada	240
7. Forma de realizar la solicitud	241
8. Efectos liberatorios de la consignación y pago	242
9. Criterios valorativos	242
10. Silencio administrativo ante la solicitud de retasación o denegación expresa de la misma	246
11. Retasación y aceptación de pagos de justiprecio con plena conformidad..	248
12. Retasación y normativa del suelo	250
CAPÍTULO 11. El derecho de reversión	253
1. Cuestiones generales.....	253
2. Concepto y naturaleza jurídica	254
3. Regulación legal anterior a la reforma del art. 54 de la LEF.....	258
3.1. <i>Supuestos de aplicación del derecho de reversión antes de la reforma de 1999</i>	261
3.2. <i>Supuestos de desaparición del derecho de reversión antes de la reforma de 1999</i>	262
4. Características de la reversión	267
4.1. <i>Derecho de configuración legal</i>	267
4.2. <i>Derecho autónomo</i>	268
4.3. <i>Derecho con contenido patrimonial</i>	268
5. Requisitos del ejercicio del derecho	270
5.1. <i>Existencia de una previa expropiación de los bienes o derechos</i>	270
5.2. <i>Legitimación e intervención de los interesados</i>	270
5.3. <i>Subsistencia del derecho de reversión</i>	271
5.4. <i>Legislación aplicable al derecho de reversión</i>	272
6. Supuestos de hecho de la reversión.....	273
6.1. <i>Cuando no se ejecute la obra o no establezca el servicio que motivó la expropiación</i>	274
6.2. <i>Cuando realizada la obra o establecido el servicio quede alguna parte sobrante de los bienes expropiados</i>	275
6.3. <i>Cuando desaparezca la afectación de los bienes o derechos a las obras o servicios que motivaron la expropiación</i>	276
7. Supuestos en los que se excluye la reversión	277
8. Procedimiento para la declaración de procedencia de la reversión.....	278
9. Valoración de los bienes o derechos objeto de reversión.....	280
10. Indemnización sustitutiva.....	281

CAPÍTULO 12. Impugnación del acuerdo de valoración	283
1. Regulación General	283
2. Recursos administrativos. Recurso de reposición. Declaración de lesividad.....	284
3. Recurso jurisdiccional	285
4. Legitimación para recurrir	286
5. Competencia jurisdiccional. Plazo de interposición	286
6. Objeto de impugnación	287
7. Suspensión del acuerdo sobre justiprecio	287
8. Carga de la prueba.....	291
9. Motivos de la impugnación	291
9.1. <i>Inexistencia de limitación alguna por razón de la cuantía</i>	291
9.2. <i>Motivos de impugnación</i>	295
9.3. <i>Impugnación de la valoración y motivos ajenos a la misma</i>	296
A) Irregularidades formales.....	296
B) Efectos de la declaración de nulidad del expediente de justiprecio	302
C) Infracción de las normas relativas a la constitución del Jurado de Expropiación.....	304
9.4. <i>Impugnación del acuerdo del Jurado por motivación y su contenido</i>	311
A) El acuerdo de valoración. Presunción de veracidad y acierto	311
B) Motivación de los acuerdos de jurado	319
C) Motivos de fondo para la impugnación: la valoración realizada por el Jurado	328
CAPÍTULO 13. Prueba pericial	333
1. Cuestiones generales.....	333
2. Admisibilidad de la prueba pericial en el procedimiento contencioso-administrativo. Su valor probatorio.....	335
3. Ámbito de la prueba pericial.....	336
4. Práctica de la prueba pericial	337
4.1. <i>Aportación con los escritos de demanda y contestación</i>	338
4.2. <i>Solicitud de designación judicial de los peritos</i>	339
5. Especialidades de la LJ. Supletoriedad de la LECiv.....	340
6. Aportación de dictámenes periciales emitidos en otros procesos.....	351
7. Valoración de la prueba pericial.....	357
8. Autoría de los dictámenes periciales.....	364
9. Informes de valoración aportados a instancia de parte y que no son prueba pericial.....	368
10. Casación y prueba pericial	369

CAPÍTULO 14. Recurso de casación y valoraciones expropiatorias	371
1. Cuestiones generales.....	371
2. Cuantía del recurso contencioso-administrativo.....	372
3. Admisibilidad del recurso de casación por razón de la cuantía.....	374
4. Fundamentación de los recursos de casación contra sentencias de los Tribunales Superiores de Justicia	377
5. Recurso de casación para unificación de doctrina. Art. 96 y ss. LJ	381
6. Recurso de casación en interés de ley. Art. 100 LJ.....	382
CAPÍTULO 15. Valoración del suelo	383
1. Cuestiones generales. Normativa. La libertad estimativa y la valoración del suelo.....	383
2. Legislación actual	393
3. El criterio básico de la LS/2008: nueva redacción del art. 42 LEF	397
4. Principios generales de la LS/2008	399
CAPÍTULO 16. Valoración del suelo conforme a la LS/2008	403
1. Principios generales.....	403
2. Ámbito del régimen de valoraciones.....	407
3. Ámbito temporal de las valoraciones: expedientes a los que ha de aplicarse	408
4. Momento a tener en cuenta en las valoraciones.....	410
CAPÍTULO 17. Los métodos de valoración. Introducción. Cuestiones generales	411
1. Disposición transitoria tercera LS/2008	411
2. Método del coste de reposición o reemplazamiento.....	411
3. Método de comparación	414
4. Método de capitalización.....	417
5. Método del Valor Residual	418
CAPÍTULO 18. Valoración en suelos clasificados como rurales o no urbanizables. Régimen de la LRSV. El artículo 23 de LS/2008	421
1. Régimen de valoración en la LRSV	421
2. El art. 23 LS/2008.....	425
3. Valoración en suelo en situación rural	426
4. Normativa aplicable	427
5. Ámbito temporal.....	427
6. Valoración del suelo	428
7. Valoración de las edificaciones, construcciones e infraestructuras	431
8. Arrendamientos Rústicos	432
9. Arrendamientos Urbanos.....	433
10. Valoración de los derechos reales sobre inmuebles.....	433
11. Valor total del suelo rústico	434

12. Las Indemnizaciones. Suelo rústico en proceso de transformación a suelo urbanizado	434
12.1. <i>Indemnización de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización. Art. 25 LS/2008</i>	436
12.2. <i>Indemnización de la iniciativa y la promoción de actuaciones de urbanización o edificación</i>	438
CAPÍTULO 19. Las expectativas urbanísticas en el suelo rural. Los sistemas generales en suelo rústico	443
1. Las expectativas urbanísticas en suelo rústico	443
2. Los sistemas generales en suelo rústico	448
CAPÍTULO 20. Valoración en el suelo urbanizado. Valoración según la LRSV y LS/2008	461
1. Régimen de valoración en la LRSV	461
2. Inaplicabilidad del sistema anterior	478
3. Valoración del Suelo LS/2008. Presupuesto de la valoración. Suelo urbanizado	481
3.1. <i>Art. 12.3 LS 2/2008</i>	481
3.2. <i>Art. 24 LS/2008. Valoración del suelo urbanizado</i>	483
A) Suelo urbanizado no edificado o cuya edificación sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física	484
B) Suelo edificado o en proceso de edificación legal	493
a) Valoración conjunta de suelo y edificación por comparación	494
b) Valor del suelo y edificación por el método residual.....	496
C) Suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización	496
4. El derecho de propiedad del suelo	498
CAPÍTULO 21. Valoración de obligaciones, acciones, cuotas y demás modalidades de participación en el capital o en los beneficios de empresas mercantiles	507
CAPÍTULO 22. Valoración de concesiones administrativas	511
1. Cuestiones generales	511
2. Valoración de las concesiones demaniales	514
2.1. <i>Valoración de concesiones de dominio público marítimo-terrestre</i>	515
2.2. <i>Valoración de concesiones de dominio público portuario</i>	518
2.3. <i>Valoración de las concesiones de aprovechamiento de aguas</i>	519
2.4. <i>Valoración de las concesiones mineras</i>	525
2.5. <i>Valoración de las concesiones de obras públicas</i>	529
2.6. <i>Valoración de las concesiones de servicios públicos</i>	529

CAPÍTULO 23. Valoración de derechos reales sobre bienes inmuebles	531
1. Cuestiones generales.....	531
2. Valoración del usufructo	534
3. Valoración de los derechos de uso y habitación	534
4. Valoración de los derechos de hipoteca, prenda y anticresis	535
5. Valoración de la extinción de servidumbres voluntarias	535
6. Valoración de Servidumbres Administrativas	536
6.1. Valoración de servidumbre de gasoducto, oleoducto y acueducto	538
6.2. Valoración de servidumbre de paso de línea eléctrica	541
6.3. Valoración de servidumbre de Energía Eólica	544
6.4. Valoración de servidumbre de retranqueo	546
6.5. Indemnización por la imposición de servidumbres legales o limitaciones a la propiedad.....	547
CAPÍTULO 24. La servidumbre de protección de la Ley de Costas: ¿Una limitación indemnizable?	551
CAPÍTULO 25. Valoración de arrendamientos	559
1. Arrendamientos urbanos.....	559
2. Arrendamientos urbanos sometidos al TRLAU de 1964.....	561
3. Arrendamientos celebrados con posterioridad al Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril.....	567
4. Arrendamientos celebrados a partir de la entrada en vigor de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.....	568
CAPÍTULO 26. Valoración de industrias y negocios	569
1. Cuestiones generales.....	569
2. Cese de Actividad	571
3. Cese de actividad no autorizada.....	577
4. Traslado de industria o comercio.....	582
CAPÍTULO 27. Arrendamientos rústicos	595
1. Cuestiones generales.....	595
2. Valoración de arrendamientos históricos.....	603
CAPÍTULO 28. Valoración de cosechas y plantaciones	607
CAPÍTULO 29. La expropiación <i>sui generis</i> de la Ley de Costas. Justiprecio y dominio público	611
1. Introducción	611
2. El deslinde regulado en la Ley de Costas y su eficacia jurídica frente a la propiedad inscrita	613
3. El sistema expropiatorio de la Ley de Costas. La concesión como justiprecio.....	618

4.	Derechos de propiedad reconocidos por sentencia judicial firme anterior a la Ley de Costas.....	619
5.	Derechos de propiedad sobre fincas situadas en la zona marítimo-terrestre o playa incluidas en deslindes anteriores a la entrada en vigor de la Ley de Costas y amparados por el art. 34 de la Ley Hipotecaria.....	620
6.	Propietarios de terrenos en tramos de costa en que el dominio público no estaba deslindado o lo estaba parcialmente a la entrada en vigor de la Ley de Costas.....	624
7.	Propietarios de terrenos que se encuentran comprendidos entre la antigua y la nueva delimitación como consecuencia de un nuevo deslinde practicado con arreglo a la Ley de Costas.....	625
8.	Auténtica Expropiación.....	626
8.1.	<i>Declaración de utilidad pública y la declaración de necesidad de ocupación</i>	626
8.2.	<i>La relación detallada e individualizada, información pública, alegaciones, resolución, acuerdo de necesidad de ocupación (arts. 17, 18, 19 y 20 LEF)</i>	628
8.3.	<i>Determinación del justiprecio por ley. Imposibilidad de convenio expropiatorio. Suficiencia indemnizatoria. Normas de valoración del art 41 LEF y propias de la LC. El rescate de la concesión</i>	630
8.4.	<i>Valoración del rescate de la concesión compensatoria de la Ley de Costas..</i>	642
CAPÍTULO 30. Procedimientos especiales		647
1.	Expropiación por zonas o grupos de bienes (arts. 59 a 70 LEF).....	647
1.1.	<i>Proyecto de clasificación-Valoración</i>	648
1.2.	<i>Información pública</i>	649
1.3.	<i>Finalización del procedimiento de valoración</i>	651
2.	Expropiación por incumplimiento social de la propiedad (arts. 71 a 75 LEF) .	651
2.1.	<i>Requisitos para la aplicación del procedimiento</i>	654
2.2.	<i>Incumplimiento por el beneficiario (art. 74 LEF)</i>	662
2.3.	<i>Procedimiento expropiatorio (art. 75 LEF)</i>	663
3.	Expropiación de bienes de valor artístico, histórico y arqueológico.....	666
3.1.	<i>Procedimiento expropiatorio</i>	670
3.2.	<i>Indemnización a los descubridores y propietarios</i>	673
3.3.	<i>Derechos de tanteo y retracto</i>	673
3.4.	<i>Expropiación de edificios y terrenos colindantes</i>	674
3.5.	<i>Ocupación temporal por excavaciones arqueológicas</i>	675
4.	Expropiación por entidades locales o por razón de urbanismo.....	675
4.1.	<i>Expropiaciones urbanísticas</i>	676
4.2.	<i>Expropiación por Entidades Locales</i>	676
5.	Expropiación que dé lugar a traslado de poblaciones.....	679
5.1.	<i>Sujetos con derecho a indemnización</i>	680
5.2.	<i>Conceptos indemnizables</i>	680
A)	<i>Cambio forzoso de residencia</i>	681
B)	<i>Reducción del patrimonio familiar, referida a las bajas en la producción agropecuaria por mermas en la superficie perso-</i>	

	nalmente aprovechada en los aspectos de propiedad, arrendamiento y derecho de disfrute de terrenos comunales por razón de vecindad	682
	C) Quebrantos por interrupción de actividades profesionales, comerciales y manuales ejercidas personalmente por el interesado en el lugar de su residencia	682
5.3.	<i>Procedimiento</i>	684
	A) Comisión encargada de formular la propuesta de los tipos de indemnización	684
	B) Tramitación del expediente administrativo	684
6.	Expropiaciones por causa de colonización o de obras públicas	686
	6.1. <i>Por colonización</i>	686
	6.2. <i>Apropiaciones por causa de obras públicas</i>	692
7.	Expropiaciones en materia de propiedad industrial	693
8.	Expropiación por razones de defensa nacional y seguridad del Estado	694
	8.1. <i>Expropiaciones por necesidades militares</i>	694
	8.2. <i>Requisas militares (artículos 101 a 107 LEF)</i>	697

CAPÍTULO 31. Indemnizaciones por ocupación temporal y otros daños.....

	701	
1.	Ocupaciones temporales.....	701
	1.1. <i>Ocupación para llevar a cabo estudios (art. 108.1)</i>	705
	1.2. <i>Ocupación con motivo de obras públicas (art. 108.2)</i>	708
	1.3. <i>Ocupación para la extracción de materiales (art. 108.3)</i>	712
	1.4. <i>Ocupación por causa de interés social (art. 118)</i>	714
	1.5. <i>Ocupación de empresas (art. 119)</i>	716
	1.6. <i>Conceptos indemnizables en las ocupaciones temporales (art. 115)</i>	719
	1.7. <i>Premio de afección</i>	725
	1.8. <i>Ocupaciones temporales reguladas por otras leyes</i>	726
2.	Indemnización por otros daños. art. 120.....	726
3.	Responsabilidad Patrimonial (arts. 121 y 122).....	728

CAPÍTULO 32. Tratamiento fiscal y tributario del justiprecio

	733	
1.	Artículo 49 de la LEF: exención del pago del justiprecio. Interpretación jurídica.....	733
2.	Tratamiento fiscal del justiprecio a efectos de su sujeción a los impuestos directos: Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas e Impuesto de Sociedades.....	735
	2.1. <i>Impuesto sobre la renta de las personas físicas</i>	735
	A) Imputación temporal de la ganancia o pérdida patrimonial derivada de la expropiación forzosa	740
	a) Devengo del impuesto en supuestos de expropiación forzosa ordinaria y en supuestos de expropiación forzosa por el procedimiento de urgencia	740

b)	Devengo del impuesto en supuestos de reclamación judicial del justiprecio fijado	745
B)	Intereses de demora. Naturaleza jurídica.....	745
C)	Importe de las ganancias o pérdidas patrimoniales derivadas de la expropiación forzosa. Reducciones aplicables.....	749
2.2.	<i>Impuesto de Impuesto del Impuesto de Sociedades</i>	752
A)	Imputación temporal.....	755
B)	Deducción por reinversión.....	757
3.	Imposición indirecta del justiprecio: Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPyAJD) e Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IVTNU) o plusvalía	762
3.1.	<i>Impuesto sobre el valor añadido (IVA)</i>	762
A)	Naturaleza del impuesto.....	762
B)	Normativa reguladora del impuesto.....	763
a)	Normativa comunitaria reguladora del IVA: la Directiva 2006/112/CE del Consejo.....	763
b)	Aplicación de la normativa comunitaria en el ámbito interno.....	764
c)	Normativa interna reguladora del impuesto	765
C)	Transmisión de bienes por resolución administrativa o judicial sujetas al IVA: la expropiación forzosa.....	765
a)	Repercusión del impuesto	767
b)	Naturaleza de las cantidades abonadas en concepto de justiprecio a los efectos de su repercusión en el IVA.....	770
c)	Sujeción y exención del impuesto.....	774
d)	Devengo del impuesto.....	787
3.2.	<i>Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados</i>	789
A)	Sujeción al impuesto	789
B)	Sujeto pasivo del impuesto.....	794
3.3.	<i>Impuesto sobre el Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana</i>	800
A)	Régimen Jurídico. Hecho Imponible del IIVTNU	800
B)	Base Imponible	807
	<i>Bibliografía</i>	811