
FRANCISCO GARCÍA GÓMEZ DE MERCADO

Abogado del Ilustre Colegio de Madrid

Abogado del Estado, Doctor en Derecho

EL JUSTIPRECIO DE LA EXPROPIACIÓN FORZOSA

ESTUDIO DE SU VALORACIÓN Y PAGO,
CON ESPECIAL CONSIDERACIÓN
DE LAS EXPROPIACIONES URBANÍSTICAS

Texto revisado y actualizado conforme
a las leyes 53/2002 y 10/2003

GRANADA, 2005

SUMARIO

INTRODUCCIÓN	1
--------------------	---

CAPÍTULO I

EL JUSTIPRECIO DE LA EXPROPIACIÓN: SU DETERMINACIÓN

I. Expropiación forzosa y justiprecio	5
II. Regulación	7
III. Naturaleza	9
a) El justiprecio como concepto jurídico indeterminado	9
b) Justiprecio en dinero y en especie	11
IV. Procedimientos de la legislación expropiatoria	15
V. Procedimientos de la legislación urbanística	24
VI. Especial referencia al procedimiento de tasación conjunta	26

CAPÍTULO II

VALORACIÓN DEL JUSTIPRECIO POR LOS INTERESADOS

I. Los interesados en la valoración del justiprecio	31
II. Las hojas de aprecio: contenido y eficacia vinculante	37
III. Fijación del justiprecio por mutuo acuerdo: el convenio expropiatorio ..	45

CAPÍTULO III

EL JURADO DE EXPROPIACIÓN

I. Antecedentes históricos y órganos de valoración en Derecho comparado ..	57
II. Régimen vigente: Jurados provinciales y territoriales	61
III. Crítica del sistema español.	66

IV. Constitución del Jurado de Expropiación	69
V. Motivación de los acuerdos del Jurado.	81

CAPÍTULO IV

IMPUGNACIÓN DE LOS ACUERDOS DEL JURADO

I. Presupuestos y motivos de impugnación	87
II. Presunción de legalidad y prueba en contrario	93
III. Improcedencia de la suspensión del acuerdo del Jurado	106
IV. Efectos de las impugnaciones cruzadas	111
V. Inactividad del Jurado	121

CAPÍTULO V

CRITERIOS Y NORMAS DE VALORACIÓN

I. Justicia y legalidad del precio: valor real y valores objetivos o fiscales .	127
a) Justiprecio, valores urbanísticos y valoraciones fiscales	127
b) Criterios constitucionales	132
II. Clasificación del suelo a efectos valorativos	140
a) Clasificación del suelo en la legislación estatal y autonómica	140
b) Clasificación aplicable: carácter reglado o discrecional. Impugnación .	152
III. La analogía con valoraciones de otras fincas	158
IV. Competencia estatal. La Sentencia del Tribunal Constitucional 61/97 .	163
V. Coexistencia de normas expropiatorias y urbanísticas. Unificación de las valoraciones del suelo	169

CAPÍTULO VI

LA INFLUENCIA DEL TIEMPO EN LAS VALORACIONES

I. Cambios normativos. Regímenes transitorios	177
II. Fecha de valoración.	187
III. Plusvalías y expectativas.	195
IV. Mejoras	202

CAPÍTULO VII

VALORACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

I. Valoración de este suelo en la Ley del Suelo y Valoraciones	207
II. El valor del suelo no urbanizable en la legislación anterior	214
III. Sistemas generales en suelo no urbanizable	218

CAPÍTULO VIII
VALORACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE Y URBANO

I. Suelo urbanizable sin valor urbanístico	233
II. El valor y el aprovechamiento urbanísticos.	235
III. El valor de repercusión.	248
IV. Valoración del suelo sin atribución de aprovechamiento: los sistemas generales en suelo urbano o urbanizable	264
V. Gastos de urbanización pendiente o ejecutada	269
VI. La valoración urbanística en la legislación anterior	274

CAPÍTULO IX
VALORACIÓN DE OBRAS Y OTROS BIENES Y DERECHOS

I. Concordancia y discordancia entre normas expropiatorias y urbanísticas .	285
II. Plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones.	286
III. Indemnizaciones a favor de los arrendatarios.	290
IV. Cese o traslado de negocios.	300
V. Obligaciones y acciones.	305
VI. Concesiones y derechos reales.	306
VII. Indemnización a favor del precarista.	315
VIII. Indemnización por expropiación que da lugar a traslado de poblaciones .	316
IX. Criterios estimativos.	317

CAPÍTULO X
OTROS CONCEPTOS INDEMNIZATORIOS

I. Perjuicios derivados de la rápida ocupación.	321
II. Perjuicios por división de fincas.	322
III. Limitaciones legales en torno a las carreteras y supuestos afines	329
IV. Otras indemnizaciones. El premio de afección.	337
V. Indemnización por expropiación ilegal	345

CAPÍTULO XI
PAGO Y CONSIGNACIÓN DEL JUSTIPRECIO

I. Momento de pago.	347
II. Cobro del justiprecio.	349
III. A quién se realiza el pago.	351
IV. Consignación.	353

CAPÍTULO XII
RESPONSABILIDADES Y GARANTÍAS POR DEMORA

I. Los intereses de demora: cuestiones generales.	359
II. Los intereses en la fijación del justiprecio.	372
III. Los intereses en el pago del justiprecio.	381
IV. Los intereses en el procedimiento de urgencia.	384
V. Retasación.	388
VI. Imprudencia de la retasación interna.	400

CAPÍTULO XIII
TRATAMIENTO FISCAL DEL JUSTIPRECIO

I. Exención del acto de pago del justiprecio	405
II. IRPF, Patrimonio y Sociedades	406
III. Impuesto de Transmisiones Patrimoniales	412
IV. Impuesto sobre el Valor Añadido	412
V. Plusvalía	416
	421

CAPÍTULO XIV
EL JUSTIPRECIO DE LA REVERSIÓN

I. Reversión y justiprecio	427
II. Valoración del justiprecio de la reversión	429
III. Indemnización sustitutoria	433
BIBLIOGRAFÍA	437