

JUSTIPRECIO

PASO A PASO

**Aspectos prácticos sobre la determinación del
justiprecio en el ámbito de la expropiación forzosa**

Coordinador de la obra
MARIANO ESPINOSA DE RUEDA JOVER

2.ª EDICIÓN 2024

Incluye formularios y casos prácticos



JUSTIPRECIO

Aspectos prácticos sobre la determinación del
justiprecio en el ámbito de la expropiación forzosa

2.ª EDICIÓN 2024

**Obra realizada por el Departamento
de Documentación de Iberley**

Coordinador

Mariano Espinosa de Rueda Jover

COLEX 2024

Copyright © 2024

Queda prohibida, salvo excepción prevista en la ley, cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública y transformación de esta obra sin contar con autorización de los titulares de propiedad intelectual. La infracción de los derechos mencionados puede ser constitutiva de delito contra la propiedad intelectual (arts. 270 y sigs. del Código Penal). El Centro Español de Derechos Reprográficos (www.cedro.org) garantiza el respeto de los citados derechos.

Editorial Colex S.L. vela por la exactitud de los textos legales publicados. No obstante, advierte que la única normativa oficial se encuentra publicada en el BOE o Boletín Oficial correspondiente, siendo esta la única legalmente válida, y declinando cualquier responsabilidad por daños que puedan causarse debido a inexactitudes e incorrecciones en los mismos.

Editorial Colex S.L. habilitará a través de la web www.colex.es un servicio online para acceder a las eventuales correcciones de erratas de cualquier libro perteneciente a nuestra editorial.

© Editorial Colex, S.L.
Calle Costa Rica, número 5, 3.º B (local comercial)
A Coruña, 15004, A Coruña (Galicia)
info@colex.es
www.colex.es

I.S.B.N.: 978-84-1194-656-8
Depósito legal: C 1426-2024

SUMARIO

1. APROXIMACIÓN AL CONCEPTO DE JUSTIPRECIO	9
1.1. Concepto	9
1.2. Marco normativo	12
1.3. Elementos del justiprecio y expropiaciones parciales	12
1.4. Especialidades del justiprecio en las expropiaciones parciales	15
2. LA DETERMINACIÓN DEL JUSTIPRECIO	19
2.1. Mutuo acuerdo	19
2.2. Procedimiento para la fijación del justo precio.	22
2.3. Jurado provincial de expropiación	25
2.4. Impugnación de los acuerdos del jurado provincial de expropiación	29
3. CRITERIOS DE VALORACIÓN	47
3.1. Criterios generales.	49
3.2. Valoración en el suelo rural	51
3.3. Valoración en el suelo urbanizado	62
3.4. Otras valoraciones	73
4. PAGO Y TOMA DE POSESIÓN	83
4.1. Pago del justiprecio	83
4.2. Toma de posesión del bien o derecho expropiado	84
4.3. Derecho de reversión	90
5. RESPONSABILIDAD POR DEMORA	109
5.1. Intereses.	109
5.2. Retasación	112

ANEXO I. CASOS PRÁCTICOS

Caso práctico ¿Hacer mejoras en una vivienda da derecho a incluir las mismas en el justiprecio en caso de expropiación?	117
Caso práctico Indemnización por traslado forzoso de una empresa que desarrolla su actividad sin licencia	119
Caso práctico Cómputo de los intereses de demora por retraso en la fijación de justiprecio.	121

ANEXO II. FORMULARIOS

Escrito solicitando retasación en la expropiación forzosa.	125
Escrito de alegaciones a la hoja de aprecio de la Administración en una expropiación forzosa	127
Recurso contencioso-administrativo contra acuerdo del jurado de expropiación sobre justiprecio	129
Demanda contencioso-administrativa contra acuerdo sobre justiprecio	131
Recurso de reposición contra acuerdo del jurado de expropiación sobre justiprecio	135
Recurso contencioso contra resolución de reversión en procedimiento de expropiación forzosa	137
Solicitud de abono del justiprecio	139
Escrito solicitando el abono de indemnización por demora junto con el justiprecio	141
Modelo de hoja de aprecio del reversionista (expropiación forzosa)	143
Modelo de hoja de aprecio presentada a la Administración expropiante por el expropiado.	145

1. APROXIMACIÓN AL CONCEPTO DE JUSTIPRECIO

1.1. Concepto

Qué es el justiprecio y dónde se regula

El justiprecio o justo precio es un concepto jurídico indeterminado que aparece definido en el diccionario del español jurídico de la RAE como la «indemnización que el beneficiario de la expropiación tiene que pagar al expropiado», es decir, la cantidad que tiene que ser abonada al expropiado para resarcir la pérdida que ha sufrido su patrimonio.

CUESTIÓN

¿Qué se entiende por concepto jurídico indeterminado?

Se consideran conceptos jurídicos indeterminados aquellos elementos indeterminados contenidos en la normativa y que se refieren a conceptos abstractos.

Para poder entender el contexto en el que entra en juego la figura del justiprecio, es necesario partir del concepto de expropiación forzosa, que supone, tal y como recoge el diccionario del español jurídico de la RAE, la «privación de propiedad privada o de derechos o intereses legítimos por razones de utilidad pública o interés social, y previa correspondiente indemnización».

La Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa se refiere a ella como cualquier forma de privación de la propiedad privada o de derechos o intereses patrimoniales legítimos, cualesquiera que fueran las personas o entidades a que pertenezcan, acordada imperativamente, ya implique venta, permuta, censo, arrendamiento, ocupación temporal o mera cesación de su ejercicio, siendo la causa la utilidad pública o el interés social.

En el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa (Decreto de 26 de abril de 1957) se habla de «Toda la intervención administrativa que implique privación singular de la propiedad, derechos o intereses patrimoniales legítimos, a que se refiere el artículo primero de la Ley, es una expropiación forzosa a todos los efectos, y específicamente, a los de exigencia de habilitación legal, de sometimiento a procedimiento formal y de garantía jurisdiccional frente a la misma».

Podemos concluir que cuando se produce la **expropiación forzosa**, por la que la Administración priva al expropiado de una propiedad privada, o de derechos o intereses legítimos, siempre que dicha privación traiga su causa en una utilidad pública o interés social, deberá **compensar al expropiado perjudicado** por la pérdida que ha sufrido en sus bienes o derechos y, **para ello, deberá determinarse el justiprecio**, que consiste en una compensación económica o en especie. Nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las leyes.

El Tribunal Constitucional se ha pronunciado en el sentido de que, entre el valor del bien o derecho expropiado, y la cuantía de la indemnización debe existir un equilibrio, que se obtendrá a través de las distintas modalidades de valoración que establezca el legislador, dependiendo de la naturaleza de los bienes y derechos expropiados.

En esta línea, el artículo 33.3 de la Constitución española establece que «Nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las leyes».

El Tribunal Constitucional en su sentencia n.º 166/1986, de 19 de diciembre, ECLI:ES:TC:1986:166, recoge las tres garantías de la propiedad privada frente al poder expropiatorio de los poderes públicos:

«1) un fin de utilidad pública o interés social, o causa expropiandi; 2) el derecho del expropiado a la correspondiente indemnización, y 3) la realización de la expropiación de conformidad con lo dispuesto en las Leyes». Dice también que «dicha indemnización debe corresponder con el valor económico del bien o derecho expropiado, siendo por ello preciso que entre éste y la cuantía de la indemnización exista un proporcional equilibrio para cuya obtención el legislador puede fijar distintas modalidades de valoración», añadiendo que «la garantía constitucional de la “correspondiente indemnización” concede el derecho a percibir la contraprestación económica que corresponda al valor real de los bienes y derechos expropiados, cualquiera que sea éste, pues lo que garantiza la Constitución es el razonable equilibrio entre el daño expropiatorio y su reparación».

Esta sentencia también se pronuncia sobre la **naturaleza del justiprecio**, analizando las diferentes posturas al respecto. Mientras que un sector considera al justiprecio como un requisito previo para la transferencia de la propie-

dad, otro considera que se trata del derecho a ser resarcido del expropiado una vez consumada la expropiación. En la práctica esto supone una diferencia importante, ya que incide directamente en el momento del pago, ya que en un caso el pago debe realizarse antes de la ocupación, y en el otro *a posteriori*. La citada sentencia del Tribunal Constitucional se pronuncia sobre este tema y dispone lo siguiente:

«El art. 33.3 de la Constitución no exige el previo pago de la indemnización y esto, unido a la garantía de que la expropiación se realice “de conformidad con lo dispuesto por las Leyes”, hace que dicho artículo consienta tanto las expropiaciones en que la Ley impone el previo pago de la indemnización como las que no lo exigen, no siendo, por tanto, inconstitucional la Ley que relega el pago de la indemnización a la última fase del procedimiento expropiatorio».

Por su parte, la **sentencia del Tribunal Supremo, rec. 5099/2000, de 1 de febrero de 2005, ECLI:ES:TS:2005:518** se refiere a la **fijación de un precio justo** a los bienes expropiados como **pilar básico y fundamental** sobre el que descansa la expropiación forzosa, cuya finalidad es «(...) dejar indemne la situación patrimonial del expropiado, mediante una equilibrada compensación en dinero que cubra satisfactoriamente el sacrificio económico realizado por aquel».

Así, el **justiprecio comprende no sólo la estimación del objeto expropiado sino todas las consecuencias dañosas que la expropiación ocasione**, siendo manifiesta, la necesidad de indemnizar todo perjuicio sufrido por los particulares en sus derechos, pues la indemnización expropiatoria debe alcanzar a los perjuicios ocasionados a la parte de finca no ocupada ni expropiada y la disminución de los beneficios de la explotación (STS, rec. 354/1992, de 6 de abril, ECLI:ES:1994:17176)

También la **sentencia del Tribunal Supremo, rec. 354/1992, de 6 de abril de 1994, ECLI:ES:TS:1994:17176** se pronuncia sobre el justiprecio en el sentido de definirlo como:

«(...) el precio real del bien expropiado, que como tiene reiteradamente señalado el Tribunal Supremo -Sentencias de 8 de noviembre de 1977 y 20 de enero de 1978 entre muchas otras-, no es otro que el que supone proporcionar, a quienes se ven privados por causa de utilidad pública de un bien o derecho, la compensación económica adecuada, sin que tal compensación pueda representar ni un enriquecimiento injusto ni una mengua injustificada del patrimonio del expropiado».

CUESTIÓN

¿Qué es el enriquecimiento injusto?

El enriquecimiento injusto es un principio general del derecho que prohíbe el enriquecimiento a costa del empobrecimiento ajeno cuando no exista justa causa para ello.

1.2. Marco normativo

Marco normativo del justiprecio

La regulación más significativa del justiprecio se encuentra principalmente en:

- Constitución Española, de 27 de diciembre de 1978.
- Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa (LEF).
- Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa (REF).
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU).
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (RVS).

El Tribunal Constitucional, en **sentencia n.º 166/1986, de 19 de diciembre, ECLI:ES:TC:1986:166**, dispone que las expropiaciones establecidas en la ley no son inconstitucionales, siempre y cuando respeten las garantías fijadas en el artículo 33.3 de la CE, y lo hace en los siguientes términos:

«(...) nuestra Constitución, la cual no establece reserva de la materia de expropiación a favor de la Administración y, por tanto, no puede abrigarse duda, desde el punto de vista formal, que las expropiaciones ope legis son, en cuanto Leyes singulares, constitucionalmente legítimas, si bien requieren, por ser expropiatorias, que respeten las garantías del art. 33.3 de la Constitución».

A TENER EN CUENTA. Existe normativa autonómica sobre la materia, si bien, en los puntos siguientes nos centraremos únicamente en la normativa estatal.

1.3. Elementos del justiprecio y expropiaciones parciales

¿Cuáles son los elementos del justiprecio?

A la hora de analizar cuáles son los elementos del justiprecio o las partidas indemnizatorias que lo componen, debemos referirnos al **artículo 36 de la LEF**, el cual establece lo siguiente:

«1. Las tasaciones se efectuarán con arreglo al valor que tengan los bienes o derechos expropiables al tiempo de iniciarse el expediente de justiprecio, sin tenerse en cuenta las plusvalías que sean consecuencia directa del plano o proyecto de obras que dan lugar a la expropiación y las previsibles para el futuro.

2. Las mejoras realizadas con posterioridad a la incoación del expediente de expropiación no serán objeto de indemnización, a no ser que se demuestre que eran indispensables para la conservación de los bienes. Las anteriores son indemnizables, salvo cuando se hubieran realizado de mala fe».

A la vista de este artículo, podemos concluir que los elementos del justiprecio son:

- **El valor objetivo.** El justiprecio abarca el valor objetivo del bien, sin incluir el valor subjetivo que pudiera tener para el propietario. Se entiende el justo precio como valor de sustitución.
- **Reparación de las consecuencias dañosas.** La indemnización debe cubrir no solo el valor del bien, sino también aquellos perjuicios sufridos por el expropiado. La **sentencia del Tribunal Supremo, rec. 354/1992, de 6 de abril de 1994, ECLI:ES:TS:1994:17176** recoge que «El justiprecio comprende no sólo la estimación del objeto expropiado sino todas las consecuencias dañosas que la expropiación ocasione, siendo manifiesta —Sentencias de 28 de febrero de 1979 y 27 de diciembre de 1978— la necesidad de indemnizar todo perjuicio sufrido por los particulares en sus derechos». Es importante que las consecuencias dañosas tengan causa directa en la expropiación, y así se establece, por ejemplo, en la **sentencia del Tribunal Supremo n.º 2483/1997, de 10 de abril, ECLI:ES:TS:1997:2483**, donde se establece con relación a una indemnización solicitada por el expropiado por la ampliación de una carretera que dividía su terreno lo siguiente:

«Las consecuencias dañosas relacionadas con la expropiación que deben considerarse en la fijación del justiprecio son las causalmente ligadas de modo directo al acto de privación patrimonial en que la expropiación consiste, no aquellas que, como en el caso examinado sucede, son fundamentalmente imputables a causas ajenas a la expropiación, como es el incremento en la utilización de un bien de dominio público como una vía de comunicación de carácter nacional por razón del cambio de las circunstancias sociales. La expropiación no basta con que sea motivo u ocasión para la fijación o la determinación del perjuicio, sino que es menester que constituya su causa directa».

- **Exclusión de las plusvalías** que sean consecuencia del plano o proyecto de obra que da lugar a la expropiación y de las previsibles para el futuro. En este sentido, la **sentencia del Tribunal Supremo de 9 de julio 1987, ECLI:ES:TS:1987:4883** establece que «las tasaciones deben efectuarse sin tener en cuenta las plusvalías que sean consecuencia directa del proyecto de obras que den lugar a la expropiación y las previsibles para el futuro, lo cual no es sino la consecuencia lógica de que el propietario debe recibir el equivalente económico que le compense por la privación que se le impone». En el mismo sentido, también se excluyen las minusvalías, ya que no puede hacerse recaer sobre el expropiado la pérdida de valor o minusvaloración del suelo derivada del proyecto.

- **Las mejoras** realizadas en los bienes expropiados solo serán tenidas en cuenta cuando se hubieran llevado a cabo antes de la incoación del expediente de expropiación y hayan sido de buena fe. Las realizadas *a posteriori* únicamente se considerarán en la valoración cuando se demuestre que eran indispensables para la conservación de los bienes.
- **El momento de la valoración.** La LEF fija la iniciación del expediente de justiprecio como el momento en que se lleva a cabo la valoración de los bienes expropiados.
- **El premio de afección.** En el artículo 47 de la LEF se establece un porcentaje del 5 % sobre el importe final del justiprecio de los bienes o derechos expropiables, que debe incluirse como última partida en la valoración. Este incremento solo se aplica a las indemnizaciones complementarias en el caso de los arrendatarios que se vean privados del uso y disfrute de los bienes o derechos arrendados. El Tribunal Supremo se ha pronunciado en numerosas ocasiones sobre este concepto, pudiendo citar a modo de ejemplo la **STS, rec. 3516/1993, de 2 de marzo de 1993, ECLI:ES:TS:1993:1150**, la cual recoge que:

«Aunque la jurisprudencia tiene declarado como regla general que el premio de afección se refiere solo al valor de la cosa expropiada y no a los otros conceptos, tales como la indemnización por perjuicios, sin embargo la indemnización que corresponde a un verdadero trauma psíquico, bien por corresponder a un cambio radical en el aspecto explotación del resto del bien no sujeto directamente a la expropiación por suponer una práctica inutilización de los elementos de esa explotación, si debe tener como objeto de aplicación el porcentaje legal de la afección, en aras de la antedicha finalidad de compensar ese daño espiritual, eminentemente afectivo, que supone de hecho, el cambio total de un “modus vivendi” específico y característico, que resulta indirectamente producido por la expropiación. De aquí, que en el caso contemplado la aplicación del 5 % de afección ha de ser aplicado sobre la totalidad del justiprecio antes expresado».

CUESTIÓN

Cuando, por la naturaleza de la expropiación, se conserva el uso y disfrute de los bienes o derechos expropiados, ¿corresponde indemnización?

En estos casos corresponde al expropiado una indemnización, pero no se tiene derecho al premio de afección, tal y como se establece en el artículo 47 de la LEF.

En cuanto a las **indemnizaciones**, el Tribunal Supremo se ha pronunciado en numerosas ocasiones sobre la inclusión de las mismas en el justiprecio, y lo ha hecho en el sentido de avalar que se incluyan aquellas indemnizaciones que sean consecuencia de la expropiación (**STS, rec. 6070/2011, de 26 de julio de 2012, ECLI:ES:TS:2012:5641**):

«(...) el justiprecio representa el valor del bien o derecho expropiado. De aquí se sigue que los perjuicios que se hayan podido causar como consecuencia de la ejecución del proyecto que legitima la expropiación

no constituyen, en puridad, objeto del justiprecio, sino que habrán de ser indemnizados —siempre que concurren las condiciones para ello— por el cauce de la responsabilidad patrimonial de la Administración. Dicho esto, la jurisprudencia de esta Sala viene entendiendo, básicamente por razones de economía procesal, que es posible reclamar la inclusión en el justiprecio de las indemnizaciones debidas por perjuicios que, aun siendo distintos de la privación del bien expropiado, sean consecuencia de la expropiación. Para expresarlo con mayor precisión, es criterio jurisprudencial que la indemnización de los perjuicios dimanantes de la expropiación puede ser reclamada, junto con el justiprecio, en el procedimiento expropiatorio y, en su caso, en el recurso contencioso-administrativo sobre ese justiprecio».

1.4. Especialidades del justiprecio en las expropiaciones parciales

¿Cuáles son las especialidades del justiprecio en las expropiaciones parciales?

Los artículos 23 y 46 de la LEF recogen que la expropiación puede implicar únicamente la necesidad de ocupar una parte de la finca, rústica o urbana. En estos casos, si el propietario perjudicado considera que la conservación de la finca no expropiada resulta antieconómica, podrá solicitar a la Administración que la expropiación comprenda toda la finca. Si la Administración rechazase esta posibilidad y no expropiase la totalidad, el justiprecio debe incluir indemnización por los perjuicios causados a consecuencia de la expropiación parcial de la finca.

Fuera de los supuestos contemplados en el art. 23 de la LEF, la indemnización, en los supuestos de expropiación parcial, puede venir motivada por diferentes circunstancias, tales como los perjuicios que la propia división de la finca genere, el demérito en el resto de la finca no expropiada o los perjuicios en la utilización o aprovechamiento del resto de la finca no expropiada. Pero esta indemnización no es automática, los daños y perjuicios han de ser acreditados (STS, rec. 1584/2013, de 7 de julio de 2015, ECLI:ES:TS:2015:3096).

En la misma línea, el Tribunal Supremo se ha reiterado, con relación a esta exigencia de acreditación de cara a poder obtener una indemnización por los perjuicios causados por la expropiación parcial, en el sentido de exigir que dichos perjuicios deben de estar suficientemente probados. Así, por ejemplo, la STS n.º 495/2018, de 22 de marzo, ECLI:ES:TS:2018:1095 cita y confirma la sentencia que recogió que:

«La indemnización por expropiación parcial trata de compensar el demérito que sufre la parte no expropiada en relación con el aprovechamiento que ostentaba la finca antes de la división; por este concepto no se

indemniza la privación del suelo, que no se expropia, sino los perjuicios en la utilización o productividad del resto de la finca no expropiada en relación con su aprovechamiento agrícola. Esta indemnización “puede venir motivada por diferentes circunstancias, tales como los perjuicios que la propia división de la finca genere, el demérito en el resto de la finca no expropiada o los perjuicios en la utilización o aprovechamiento del resto de la finca no expropiada. Pero esta indemnización no es automática, los daños y perjuicios han de ser acreditados” (...). (STS de 7 de julio de 2015, recurso 1584/2013). (...). En el mismo sentido, la STS de 23 de julio de 2015, recurso 3409/2014, donde se enfatiza lo dicho en los siguientes términos: “(...) la parte no tiene en cuenta que dichos conceptos indemnizatorios no se originan por el simple dato objetivo de la expropiación parcial sino por la acreditación de un efectivo perjuicio, bien sea en mérito, valoración de la finca, productividad o dificultades en el cultivo y aprovechamiento de la misma, sin lo cual no puede prosperar una pretensión en tal sentido”».

Por su parte, la jurisprudencia se ha pronunciado en numerosas ocasiones en el sentido de distinguir dos indemnizaciones, una cuando se cause una minusvaloración en la parte de finca que se conserva, y otra cuando resulte antieconómico conservar la finca no expropiada (STS n.º 4929/1990, de 25 de junio, ECLI:ES:TS:1990:4929):

«(...) procede indemnizar los deméritos o menoscabos que los particulares sufran en sus bienes y derechos a consecuencia de una acción expropiatoria, indemnización que debe alcanzar aquellos casos en que la acción expropiatoria, aun respetando el derecho de propiedad, produce una minusvaloración en parte de la finca no ocupada —sentencia de 27 de diciembre de 1978— indemnización cuya procedencia viene siendo reconocida por este Tribunal, al margen de la regulada por el artículo 46 de la Ley de Expropiación Forzosa, en el supuesto previsto en el apartado 23 del precitado cuerpo legal, distinguiendo la jurisprudencia la expropiación parcial que hace antieconómica la conservación del resto de la finca no expropiada, y la expropiación que disminuye el valor de la parte de finca no afectada por la expropiación, supuesto este último en el que no juega lo prescrito en los artículos 23 y 46 de la Ley de Expropiación Forzosa —sentencia de 1-2-1978—, ya que no puede confundirse la indemnización a que se refiere el artículo 46 de la Ley de Expropiación Forzosa, que tiene como fundamento el resultado antieconómico para el propietario de la conservación del resto de la finca no expropiada, con la que procede para compensar el demérito que sufre la parte de finca no expropiada, bien por su desvalorización, bien por la disminución de los beneficios que ésta rendía; indemnización que este Tribunal ha reconocido para compensar los perjuicios que suponen la elevación de la altura del suelo expropiado en relación con la rasante del resto del terreno —sentencia de 1-4-63—, y los que implica la pérdida de vistas de la finca no expropiada —sentencia de 3-10-54—, admitiendo la indemnización por la depreciación experimentada en las partes no expropiadas de una finca ocupada con motivo de la construcción de una autopista, entre otras, la sentencia de 28 de mayo de 1980, reiterando la doctrina mantenida en las sentencias de 18 de marzo,

8 y 14 de abril de 1975; procediendo tal indemnización, aunque no se haya solicitado previamente la expropiación total de los bienes afectados por las obras que legitimen la expropiación de las fincas que se ocupan, toda vez que, como dicho queda, no se está en el caso de una finca que resulte antieconómica, su explotación, debido a la segregación del terreno que se ocupa».

Conviene destacar que el Tribunal Supremo ha establecido una **diferencia entre la indemnización que debe hacerse por razón de la expropiación parcial de la finca**, en la que la valoración se realiza en proporción al valor exclusivamente de su superficie, **y la indemnización que resarce por la pérdida de construcciones**, que se valorarán íntegramente atendiendo a su valor de sustitución, y lo hace en los siguientes términos (STS, rec. 9116/1991, de 12 de julio de 1996, ECLI:ES:TS:1996:4294):

«La indemnización por razón de expropiación parcial de la finca debe establecerse en proporción al valor exclusivamente de su superficie. La merma de rentabilidad padecida por la explotación está, en efecto, en relación directa con la reducción de la extensión de la finca. Por el contrario la pérdida de las construcciones situadas en el terreno expropiado resulta plenamente indemnizada mediante la fijación de su valor de sustitución, al que tiende la determinación del justiprecio y, en principio, ha de considerarse que no influye en el demérito del resto de la finca consiguiente a la expropiación parcial».

En el mismo sentido encontramos a la **STS, rec. 4867/1990, de 22 de marzo de 1993, ECLI:ES:TS:1993:1812**, en la cual se recoge que la indemnización procedente como consecuencia de la depreciación de la finca restante por su división en dos partes separadas por la autovía, «ha de fijarse multiplicando el mismo coeficiente señalado por el propio Jurado Provincial de Expropiaciones, de 12,5 %, por el valor del suelo exclusivamente de dicha finca resultante».

¿Qué es el justiprecio?

¿Cómo se determina?

¿Qué criterios se usan para su valoración?

¿Qué intereses o indemnizaciones genera?

El propósito de la presente guía es responder a estas y otras preguntas, abordando los aspectos más relevantes del justiprecio desde su concepto hasta su determinación y valoración.

Como novedad en esta segunda edición hemos añadido la jurisprudencia más actual y nuevas cuestiones prácticas y esquemas que serán de gran ayuda para comprender los temas.

Como viene siendo costumbre en la colección «Paso a Paso» y con el fin de dotar a la obra de un contenido didáctico, se incluyen esquemas, respuestas a diversas cuestiones frecuentes, análisis de jurisprudencia relacionada y varios formularios sobre la materia.



MARIANO ESPINOSA DE RUEDA JOVER

Profesor Titular de Derecho Procesal.

Titular del Juzgado n.º 1 de 1ª Instancia e Instrucción de la Ciudad de Almería; Titular del Juzgado de Menores de Almería; Titular del Juzgado n.º 4 de 1.ª Instancia de Murcia; Magistrado Sala de lo Contencioso Administrativo del TSJ de Murcia desde 1992; Presidente de la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso Administrativo del TSJ de Murcia desde 2005; Magistrado Emérito adscrito a la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Murcia.

Mediador intrajudicial (Adscrito a la UMIM de Murcia).

Autor de varios libros y artículos.



PVP 18,00 €

ISBN: 978-84-1194-656-8



9 788411 946568