



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

#### TRIBUNAL SUPREMO

*Sentencia de 24 de febrero de 2014*

*Sala de lo Contencioso-Administrativo (Sección 6.ª)*

*Rec. n.º 2629/2011*

#### SUMARIO:

**Expropiación forzosa. Justiprecio. Indemnización por extinción de arrendamientos en caso de expropiación. Intereses de demora del justiprecio.** Justiprecio correspondiente a la indemnización por los derechos sobre finca, procediendo el TS a fijar un nuevo justiprecio de los derechos de arrendamiento expropiados que se traduce en una mayor indemnización a consecuencia de la diferencia de rentas y también por el traslado de la actividad e instalación en una nueva ubicación. En principio es indemnizable la extinción del contrato de arrendamiento cuando se produce por causa de expropiación. Ahora bien, cuando al formalizarse el contrato, el arrendatario conoce que existe una afectación urbanística que va a motivar el desalojo, reiterada y consolidada jurisprudencia del TS declara improcedente la indemnización por dicho concepto, puesto que solo deben indemnizarse la extinción de derechos que se afectan, ex novo, por el planeamiento, no aquellos surgidos con posterioridad a la afectación. En el presente caso la parte conocía, en el momento de la firma de los contratos de arrendamiento de la afectación a la que estaba sometido el inmueble y su posibilidad de expropiación en ejecución del Plan General e hizo renuncia expresa a cualquier derecho de indemnización que pudiese corresponder respecto a la actividad comercial, pero no puede extenderse la renuncia al resto de los conceptos reclamados (la extinción de los contratos de arrendamiento de vivienda ni a los gastos de traslado), que si deben ser indemnizados. La administración debe pagar intereses de demora del justiprecio no abonado si transcurren seis meses, no desde el acuerdo de iniciación del expediente de expropiación porque los intereses tratan de compensar la demora sufrida en la fijación del justiprecio expropiatorio y este justiprecio solo es posible fijarlo cuando se haya aprobado la relación definitiva de los bienes y derechos expropiados, momento en el que empiezan a computarse el plazo de los seis meses.

#### PRECEPTOS:

Ley de 16 de diciembre de 1954 (LEF), arts. 1, 9, 10, 15, 20, 34, 44, 56, 57 y 126.

Decreto de 26 de abril de 1957 (Rgto. LEF), arts. 10, 15, 16, 71, 72, 73 y 74.

RD 1346/1976 (TRLS76), art. 64.1.

Constitución Española, arts. 9, 24 y 33.3.

[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

Ley 1/2000 (LEC), arts. 218, 267, 319, 326 y 348.

Ley 29/1998 (LJCA), arts. 31.2, 34 y 60.4.

Ley 7/1985 (LRBRL), art. 70.2.

Ley 6/1998 (LRSV), art. 33.

Ley Cataluña 2/2002 (Urbanismo), art. 103.

**PONENTE:**

*Don Diego Córdoba Castroverde.*

**SENTENCIA**

En la Villa de Madrid, a veinticuatro de Febrero de dos mil catorce.

Visto por la Sala Tercera, Sección Sexta del Tribunal Supremo constituida por los señores al margen anotados el presente recurso de casación con el número 2629/2011 que ante la misma pende de resolución, interpuesto por la representación procesal de DON Rodolfo contra sentencia de fecha 2 de marzo de 2011 dictada en el recurso 232/2008 por la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña . Siendo partes recurridas EL LETRADO DE LA GENERALIDAD DE CATALUÑA y EL LETRADO DEL AYUNTAMIENTO DE BADALONA en la representación que ostentan, respectivamente

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**Primero.**

La sentencia recurrida contiene parte dispositiva del siguiente tenor: "FALLAMOS.- PRIMERO.- DESESTIMAR el recurso contencioso administrativo. SEGUNDO.- No efectuar pronunciamiento especial en materia de costas."

**Segundo.**

Notificada la anterior sentencia, la representación procesal de Don Rodolfo , presentó escrito ante la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña preparando el recurso de casación contra la misma. 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.**



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

Recibidas las actuaciones ante este Tribunal, la parte recurrente, se personó ante esta Sala e interpuso el anunciado recurso de casación, expresando los motivos en que se funda y suplicando a la Sala: "... dictando sentencia estimatoria, por la que case y anule la resolución recurrida, dictando otra en la que:

1. Declare la nulidad del expediente de expropiación, y como consecuencia de lo anterior, de la resolución del Jurado recurrida, y no siendo factible restituir los derechos ilegalmente expropiados a su estado anterior, sustituya su justiprecio por una indemnización equivalente al valor de los derechos ocupados, incrementado en un porcentaje de un veinticinco por ciento, además del cinco por ciento del premio de afección y los intereses legales correspondientes.
2. Subsidiariamente, declare no conforme a Derecho la Resolución del Jurat recurrida, anulándola, y declarando el derecho de esta parte a percibir un justiprecio por los derechos que ostenta sobre la finca expropiada de acuerdo con nuestra hoja de aprecio, en la calidad de 823.663,34 euros. Con mas los intereses correspondientes, de demora en la fijación, desde el 16 de marzo de 2004 al 18 de enero de 2008. Y en el pago, desde el 18 de julio de 2008 hasta el pago definitivo.
4. Declare la necesidad de indemnizar los perjuicios ocasionados por el expediente expropiatorio, en la cantidad de 270.645,18 euros, e incrementándolos en 8.265 euros mensuales desde el mes de octubre de 2009 y hasta el completo pago.
5. Con expresa imposición de costas a las administraciones demandadas".

#### **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 escrito de oposición. El Letrado de la Generalidad de Cataluña se opuso al recurso de casación y suplicando a la Sala: "... dicte sentencia por la que se declare que no ha lugar a la casación interpuesta, con expresa imposición de costas causadas a la parte recurrente".

Por su parte El Letrado del Ayuntamiento de Badalona se opuso y suplicando a la Sala: "... por formulada oposición al recurso de casación deducido de contrario para en su día dictar Sentencia declarando no haber lugar al recurso de casación interpuesto, con expresa imposición de las costas causadas a la parte recurrente".

#### **Quinto.**

[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

Evacuado dicho trámite, se dieron por concluidas las actuaciones, señalándose para votación y fallo la audiencia el día 19 de febrero de 2014, en cuyo acto tuvo lugar, habiéndose observado las formalidades legales referentes al procedimiento.

Siendo Ponente el Excmo. Sr. D. Diego Cordoba Castroverde, Magistrado de la Sala.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

#### **Primero.**

En el presente recurso de casación, interpuesto por D. Rodolfo , se impugna la sentencia de la Sección Segunda, de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 2 de marzo de 2011 por la que se desestimó el recurso interpuesto por el hoy recurrente en casación contra la resolución del Jurado de Expropiación Forzosa de Cataluña, sección Barcelona, de 18 de enero de 2008 por la que se fijó el justiprecio correspondiente a la indemnización por los derechos sobre la finca sita en la Plaza Alcalde Xifré nº 38 de Badalona.

El Jurado estimó procedente otorgar indemnización por los gastos de traslado del local sito en los bajos del edificio, destinado a bar musical, a razón de 39 euros/m<sup>2</sup> lo que suponía una indemnización ascendente a 7.176 euros si bien por congruencia con el justiprecio ofrecido por la Administración en su hoja de aprecio elevó la indemnización a 9.773,30 euros, incluido el premio de afección.

#### **Segundo. *Motivos de casación.***

**1º.** El primer motivo, formulado al amparo del art. 88.1.d) de la LJ , alega la infracción de los artículos 9 , 15 y 20 de la LEF , 10 , 15 y 16 del REF y la jurisprudencia que los interpreta referidas a la inexistencia de una declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación que legitime el expediente expropiatorio. Y ello por entender que de conformidad con el art. 64.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 se exige un explícito acuerdo de necesidad de ocupación de los bienes y derechos afectados por la expropiación, entendiéndose insuficiente el implícito en la aprobación de los Planes de Ordenación cuando éstos no contienen una descripción detallada de los bienes a expropiar. Considera que la sentencia vulnera los preceptos invocados al entender legitimada la expropiación por el Plan General Metropolitano de Barcelona de 14 de julio de 1976 que no estaba publicado íntegramente, no contenía una concreción suficiente de los bienes y derechos afectados y estaba en trámite de modificación en el momento en que se inició la expropiación, modificación que cambiaba la calificación urbanística de la finca.



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

**2º.** El segundo motivo, planteado al amparo del art. 88.1.d) de la LJ , denuncia la infracción del art. 34 de la LEF y de la jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre el principio de congruencia con las valoraciones de las partes en el procedimiento expropiatorio. La expropiación afectó a la actividad de bar, adquirida por traspaso el 27 de marzo de 1981, al contrato de arrendamiento del local en el que se ejercía dicha actividad, suscrito el 30 de marzo de 1981 y a la vivienda sita en dicho local en la que el expropiado pernoctaba, arrendada en virtud de un contrato celebrado el 1 de septiembre de 1989.

Tanto el Ayuntamiento expropiante como el particular expropiado coincidieron en considerar que los derechos a indemnizar consistían en la extinción de dos contratos de arrendamiento sometidos a prórroga forzosa, mediante capitalización por diferencia de rentas al 10%, así como por los gastos de traslado del local y de la vivienda. Ambas partes valoraron estos conceptos en sus respectivas hojas de aprecio, sin embargo el Jurado de expropiación, sin tomar en consideración los diferentes conceptos valorados por las partes, no estimó procedente indemnizar la extinción de los contratos de arrendamiento y calculó únicamente los gastos de traslado. Y la sentencia recurrida, al considerar conforme a Derecho la resolución del Jurado vulneró el principio de congruencia respecto de lo admitido por las partes en sus hojas de aprecio. El hecho de que la sentencia elevase el importe de la valoración global hasta la cantidad mínima ofrecida por el Ayuntamiento expropiante en su hoja de aprecio por todos los conceptos no impide que se haya producido la infracción denunciada, pues dicha cantidad se correspondía con la valoración referida tan solo a los gastos de traslado pero sin tomar en consideración las cantidades consignadas en la hoja de aprecio de la Administración por la extinción de los contratos de arrendamiento.

**3º.** El tercer motivo, planteado por el artículo 88.1.d) de la LJ , invoca la infracción de los artículos 9.3 y 24 de la Constitución por infracción de las reglas de la sana crítica e interdicción de la arbitrariedad, así como la infracción de los preceptos sustantivos sobre valoración de la prueba contenidos en los artículos 218 , 267 , 319 , 326 y 348 de la LEC y el art. 60.4 de la LJ . La sentencia fundamenta la improcedencia de indemnizar la extinción de los contratos de arrendamiento en una ilógica apreciación de la prueba, al entender que no procede indemnizar la extinción de los contratos de arrendamiento por haberse celebrado con conocimiento de la afección urbanística y por existir una previa renuncia notarial a toda indemnización. Considera que el contrato de arrendamiento del local (de fecha 30 de marzo de 1981) y el de vivienda (de fecha 1 de septiembre de 1989) no eran posteriores al Planeamiento que justifica la expropiación, pues el PGM de 1976 no estaba publicado íntegramente y no contenía una suficiente concreción de los bienes y derechos afectados, por lo que al no haberse realizado el desarrollo y concreción del planeamiento general hasta el 22 de junio de 2004 (fecha en que se aprobó definitivamente la Modificación del PGM en el barrio de Coll y



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

Pujol) no podía sostenerse que el arrendatario conocía, en el momento de la firma de los contratos, la afección urbanística. Y, por otra parte, entiende que la renuncia notarial a la indemnización, de fecha 20 de marzo de 1985, no permitía alcanzar esta conclusión por cuanto: no se le dio traslado de la misma, era una mera fotocopia, no hacía referencia al expediente expropiatorio, aparece referida a una superficie de 24,9 m<sup>2</sup> frente a los 74,93 m<sup>2</sup> en los que se realizaba la actividad por el arrendatario, la actividad de bar y la licencia eran preexistentes a la supuesta renuncia, y en ella no se dice nada de la vivienda ni de la extinción de los contratos de arrendamiento ni de los gastos de traslado. Todo ello debería, a juicio del recurrente, haber llevado al tribunal sentenciador a considerar la nulidad de la supuesta renuncia o bien a considerar que esta tan solo se referiría a una pequeña parte de la actividad (la explotación de máquinas recreativas) y, en ningún caso, podría afectar a los dos contratos de arrendamiento sometidos a prórroga forzosa ni a los gastos de traslado. Considera que el Tribunal debió asumir el informe pericial emitido, por entenderlo más fundado que la resolución del Jurado de Expropiación.

**4º.** El cuarto motivo se plantea por la vía del art. 88.1.d), por infracción de los artículos 33.3 de la Constitución, 1 y 44 de la LEF y de los artículos 31.2 y 34 de la LJ. Y ello por entender que el expropiado tiene derecho a ser indemnizado por todos los daños y perjuicios sufridos por la expropiación y al no haberle indemnizado por la extinción de los arrendamientos y los gastos de traslado no ha podido trasladar su actividad obligándole a cerrar el negocio.

**5º.** El quinto motivo de casación, planteado por el art. 81.1.c) de la LJ, por entender que la sentencia incurre en incongruencia omisiva al no haber dado respuesta a su petición de intereses planteada en la demanda; y por falta de motivación y desconocimiento de las pruebas existentes, en concreto la pericial practicada en el procedimiento y los siete documentos aportados por la parte recurrente en periodo de prueba.

**Tercero.** *Oposición de la Generalitat de Catalunya y del Ayuntamiento de Badalona.*

El letrado de Generalitat de Catalunya se opone al recurso. Empieza por destacar la renuncia notarial expresa efectuada por la parte actora (páginas 1 y 2 del expediente) en el que se afirmaba que "deseando instalar Bar-café/Sodoma/ en un edificio afectado por estar ubicado en zona de Red Viaria básica (zona 5-b) y emplazado en Plaza Alcalde Xifre, de 24,9 metros cuadrados, hace renuncia expresa a cualquier derecho de indemnización que le pudiese corresponder por ésta instalación o negocio en el momento en que se proceda a la ejecución del Planeamiento de la zona afectada". A su juicio, la parte recurrente pretende reexaminar las alegaciones planteadas en la instancia y un nuevo examen de la prueba practicada. Y respondiendo a los diferentes motivos de casación entiende que la expropiación que nos ocupa trae causa, tal y como indica el acuerdo de inicio de la expropiación y lo reconoce el





[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

propio dictamen pericial, en el Plan General Metropolitano de Barcelona de 1976, cuestión que ya ha sido contestada por la sentencia recurrida argumentando que la jurisprudencia que exige la publicación íntegra de los Planes en el BOE se contiene en el art. 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local de 1985, norma que no resultaba aplicable al Plan en cuestión y esta respuesta no ha sido rebatida en el recurso de casación. Sin que tampoco será necesario un acuerdo explícito de necesidad de ocupación de los bienes afectados el art. 33 de la Ley 6/1998, de 13 de abril de Régimen del Suelo y Valoraciones dispone que la aprobación de los Planes de ordenación urbana y delimitaciones de ámbitos de gestión a desarrollar por expropiación implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, careciendo de relevancia que la Modificación Puntual posterior, tramitada mientras se llevaba a cabo el expediente de expropiación, porque no era el instrumento legitimados de la expropiación, siendo también intrascendente a estos efectos que la Modificación puntual alterase la calificación de este suelo pasando de clave 5 (red viaria) a ser clave 6.b) (parques y jardines). Tampoco aprecia infracción alguna del art. 34 de la LEP, pues el Jurado explicitó las razones por las que tan solo correspondía fijar indemnización por gastos de traslado por entender que no había aportado documentación que justificara ni el derecho a percibir una indemnización por un supuesto uso de la primera planta del edificio afectado como vivienda, ni el derecho a una indemnización por la actividad que desarrollaba en planta baja por constar la renuncia notarial de la parte actora, ello determinó que el justiprecio que le correspondía, según estos cálculos, era inferior al ofrecido por el Ayuntamiento de Badalona en su hoja de aprecio por todos los conceptos (alquiler de la vivienda, alquiler del local, gastos de traslado) acogió esta última, cumpliendo así la exigencia contenida en el art. 34 de la LEP. Tampoco aprecia infracción alguna de los artículos 9.3 y 24 de la Constitución pues la parte pretende cuestionar, en este motivo, la valoración de la prueba realizada por el tribunal de instancia, lo cual no es posible en casación, y, el Ayuntamiento ya argumentó que esta renuncia se formalizó para poder obtener la licencia de actividad del establecimiento; no consta que la primera planta fuera utilizado como vivienda habitual puesto que no constaba ningún tipo de empadronamiento y se trataba, además, de un espacio no habitable. Y finalmente descarta que la sentencia incurra en incongruencia omisiva puesto que la sentencia llega a la conclusión que la renunciaba afectaba a todo tipo de indemnización sin que, por lo tanto, tuviese que entrar a considerar sobre cada una de las partidas reclamadas, y los intereses de demora constituye una obligación "ex lege", contenida en los arts. 56 y 57 de la LEP y artículos 71 a 74 del REF y dado que la Sala dicta un pronunciamiento desestimatorio, no era necesario pronunciarse sobre unos intereses que estaban ya garantizados por Ley.

El letrado del Ayuntamiento de Badalona también se opone al recurso de casación afirmando que la falta de publicación del Plan General Metropolitano no necesitaba ser publicado



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

íntegramente al ser de fecha anterior a la Ley de Bases de Régimen Local y aduce que la parte incurre en desviación de poder por cuanto denuncia la falta de concreción suficiente de los bienes y derechos afectados, obviando que el objeto del recurso era el justiprecio fijado por el Jurado y no el expediente expropiatorio que no había sido objetado por tal motivo no recurrido en un momento anterior y, en todo caso, por cuanto la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación está implícita con la aprobación de los Planes, a tenor de lo dispuesto en el art. 10 de la LEF y art. 103 de la Ley 2/2002 de Urbanismo de Cataluña y el recurrente era plenamente consciente de esta afección, según se desprende de la renuncia notarial realizada. Carece de trascendencia el cambio de la clave pues dicha modificación es posterior al inicio del expediente expropiatorio y establece una igual afección de la finca a destino público y sin aprovechamiento especial, por lo que en ambos casos se trata de usos no incompatibles. El Jurado no consideró acreditada la existencia de un contrato de arrendamiento de vivienda al no aportarse contrato de arrendamiento que lo acredite. Considera que tanto el Jurado como la sentencia han respetado el quantum total ofrecido por el Ayuntamiento, por lo que ni se ha dado más de lo que el recurrente solicitaba ni menos de lo que el Ayuntamiento había ofrecido.

El recurrente formalizó la renuncia a las indemnizaciones para poder obtener la consiguiente licencia de actividad del establecimiento, renuncia que obraba en el expediente administrativo y estuvo a disposición del recurrente-

Y respecto a la falta de pronunciamiento sobre la petición de intereses legales, la sentencia fue desestimatoria por lo que no requería pronunciamiento alguno sobre ella y tales intereses los deberá reclamar de las Administraciones que hayan incurrido en demora en la fijación del justiprecio o en su pago. Ni tampoco en relación con la no estimación de los gastos de traslado ya que la parte renunció a todas las indemnizaciones.

**Cuarto.** *Inexistencia de causa expropriandi.*

El primer motivo, formulado al amparo del art. 88.1.d) de la LJ , alega la infracción de los artículos 9 , 15 y 20 de la LEF , 10 , 15 y 16 del REF y la jurisprudencia que los interpreta referidas a la inexistencia de una declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación que legitime el expediente expropiatorio. Y ello por entender que de conformidad con el art. 64.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 se exige un explícito acuerdo de necesidad de ocupación de los bienes y derechos afectados por la expropiación, entendiéndolo insuficiente el implícito en la aprobación de los Planes de Ordenación cuando éstos no contienen una descripción detallada de los bienes a expropiar. Considera que la sentencia vulnera los preceptos invocados al entender legitimada la expropiación por el Plan General Metropolitano de Barcelona de 14 de julio de 1976 que no estaba publicado íntegramente, no contenía una





[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

concreción suficiente de los bienes y derechos afectados y estaba en trámite de modificación en el momento en que se inició la expropiación, modificación que cambiaba la calificación urbanística de la finca.

Es preciso comenzar por responder a la alegación del letrado del Ayuntamiento de Badalona por la que opone la desviación de poder en que habría incurrido la recurrente al denunciar la falta de concreción suficiente de los bienes y derechos afectados, obviando que el objeto del recurso era el justiprecio fijado por el Jurado y no el expediente expropiatorio que no había sido objetado por tal motivo. Alegación que no puede ser estimada pues, tal y como ha señalado este Tribunal en su STS de 17 de diciembre de 2012 (rec.4865/2011 ), recogiendo una constante jurisprudencia, " el art. 126 de la Ley de Expropiación forzosa , según la cual y con ocasión de la impugnación del acuerdo de fijación del justiprecio, en cuanto pone fin a dicho procedimiento, pueden denunciarse cuantas infracciones puedan haberse producido en los actos anteriores (aunque fueran susceptibles de impugnación autónoma), incluida la impugnación indirecta de las normas de planeamiento que sirvieron de fundamento a la expropiación,...." .

El procedimiento expropiatorio tenía su origen en el Plan General Metropolitano de Barcelona, aprobado definitivamente el 14 de julio de 1976, que, según consta en el expediente y en el propio informe pericial emitido en el procedimiento, incluía la finca en la que se encontraba el local arrendado como "fuera de ordenación" al ser incompatible con las previsiones del Planeamiento por incluirla en una zona de Transformación Urbana (zona 17-6).

La parte recurrente invoca en primer lugar la falta de la publicación íntegra del Plan en el que se funda la actuación expropiatoria, lo que, a su juicio, determina la nulidad del procedimiento expropiatorio. Motivo de impugnación que la parte ya formuló en la instancia y que fue respondido en la sentencia impugnada en la que se razonaba que la jurisprudencia exige la publicación íntegra de los Planes en el BOE a partir de la entrada en vigor del art. 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local de 1985 , norma que no resultaba aplicable al Plan en cuestión. Así, en la sentencia impugnada se afirmaba al respecto "... se invoca es la nulidad de todo el procedimiento por falta de publicación íntegra en Boletines Oficiales del Plan General Metropolitano de 1976; alegación en la que se omite toda referencia a normativa legal, invocándose únicamente determinada jurisprudencia, omitiendo (es de esperar que involuntariamente), que dicha doctrina jurisprudencial se fundamenta en la vulneración del artículo 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local de 1985 , afectando a las figuras de planeamiento urbanístico aprobadas por la Administración Autónoma desde la vigencia de dicha Ley, por lo que siendo el Plan que se ejecuta fue aprobado en julio de 1976, momento en el que ni siquiera existían la Constitución ni la Administración autónoma, el argumento debe ser desestimado sin necesidad de mayores razonamientos.



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

Y la posterior Modificación del PGM, cuya falta de aprobación definitiva en el momento de la expropiación también se alega como causa de nulidad, no es la causa que legitima la expropiación, pues se admite por el propio recurrente que la afectación deriva directamente del PGM, que calificaba la finca con claves 17/6, de transformación del uso existente en parques y jardines urbanos de nueva creación y 5, viario, sin que la posterior Modificación alterara la calificación legitimadora de la expropiación ".

Este razonamiento no ha sido combatido en casación, limitándose la parte a reproducir la alegación que ya formuló en la instancia. Tal y como señala la sentencia impugnada fue el art. 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local la que impuso la publicación íntegra de las Normas Urbanísticas de los Planes lo que dio lugar a la jurisprudencia reiterada posterior que consideraba que, con base en este precepto legal, la falta de publicación hace a éstos ineficaces, pero tal previsión no era exigible a los Planes aprobados, tal y como el que ahora nos ocupa, antes de la entrada en vigor de la citada norma.

En segundo lugar, la parte sustenta la nulidad del procedimiento expropiatorio por la inexistencia de un acuerdo que declarase la necesidad de ocupación de los concretos bienes y derechos afectados. Lo cierto es que la necesidad de ocupación está implícita con la aprobación de los Planes, a tenor de lo dispuesto en el art. 10 de la LEF , y más específicamente el art. 33 de la Ley 6/1998, de 13 de abril de Régimen del Suelo y Valoraciones dispone que la aprobación de los Planes de ordenación urbana y delimitaciones de ámbitos de gestión a desarrollar por expropiación implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes.

En el supuesto que nos ocupa, el procedimiento expropiatorio tenía su origen en el Plan General Metropolitano de Barcelona, aprobado definitivamente el 14 de julio de 1976 que, según consta en el expediente y en el propio informe pericial emitido en el procedimiento, incluía la finca en la que se encontraba el local arrendado como "fuera de ordenación" al ser incompatible con las previsiones del Planeamiento por incluirla en una zona de Transformación Urbana (zona 17-6). Se trataba de suelo urbano que delimitaba esta zona como sujeta a un proceso de transformación que exigía una actuación expropiatoria, sin que el hecho de que no se contuviese una concreta y específica concreción de los bienes y derechos expropiados suponga la inexistencia de la causa expropiandi que determine la nulidad del procedimiento expropiatorio.

Y finalmente carece de trascendencia el cambio de la clave pues dicha modificación es posterior al inicio del expediente expropiatorio y establece también una afección de la finca a un destino público y sin aprovechamiento especial que no incide, o al menos no ha resultado acreditado, sobre la necesidad de iniciar una actuación expropiatoria para llevarla a efecto.



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

Se desestima este motivo.

**Quinto.** *Vulneración del principio de vinculación a las hojas de aprecio.*

El segundo motivo, planteado al amparo del art. 88.1.d) de la LJ , denuncia la infracción del art. 34 de la LEF y de la jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre el principio de congruencia con las valoraciones de las partes en el procedimiento expropiatorio. La expropiación afectó a la actividad de bar, adquirida por traspaso el 27 de marzo de 1981, al contrato de arrendamiento del local en el que se ejercía dicha actividad, suscrito el 30 de marzo de 1981 y a la vivienda sita en dicho local en la que el expropiado pernoctaba, arrendada en virtud de un contrato celebrado el 1 de septiembre de 1989.

Para dar respuesta a este motivo es preciso recordar que conforme a la jurisprudencia de este Tribunal, STS, Sala Tercera de 25 de noviembre de 2011 (rec. 1496/2008 ), "las hojas de aprecio formuladas por las partes de la expropiación constituyen respectivamente los límites máximo y mínimo de la definitiva cuantificación del justo precio, vinculando estos límites no solo al Jurado de Expropiación sino también a los Tribunales que juzgan la legalidad y acierto de la valoración efectuada por aquél. Esta vinculación de las partes y del Tribunal al aprecio realizado en vía administrativa se justifica, desde el punto de vista jurídico- sustantivo, en el principio de respeto a los actos propios".

Y en la reciente sentencia de esta Sala, Sección 6ª, de 3 de Mayo del 2013 (Recurso: 3393/2010 ) hemos recordado que " Esta vinculación está, desde luego, referida a la cantidad global que se reclama, que no podrá ser sobrepasada, pero también comprende los conceptos indemnizables cuando éstos tengan sustantividad propia como bienes, derechos o intereses patrimoniales legítimos y estén diferenciados unos de otros. Así se ha dicho, entre otras, en nuestra sentencia de 12 de Junio de 1.998 (Rec. Casación 1926/94) que señala: " siendo doctrina reiterada de esta Sala y Sección que la valoración efectuada en la hoja de aprecio es vinculante para la parte que la presente en base a la teoría de los actos propios, dado que el artículo 34 de la Ley de Expropiación Forzosa , que la recurrente cita como infringido, establece que el justiprecio debe fijarse a la vista de las hojas de aprecio formuladas por el propietario y la Administración, alcanzando la vinculación tanto a los conceptos indemnizables como al "quantum", de manera que, como dice la sentencia de 23 de Mayo de 1995 , no cabe conceder por cada uno de los conceptos indemnizables mayor cantidad que la solicitada en dicha hoja de aprecio , a diferencia de lo que sucede respecto de las partidas que las integran cuya elevación no altera el petitum siempre que se respete la cuantía máxima de que se trate, puesto que los criterios y métodos de valoración de los diferentes conceptos son heterogéneos mientras que los que se siguen para justipreciar el mismo bien o derecho resultan homogéneos y cabe su mutación en tanto no se sobrepase la suma total de unos y otros".



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

En el supuesto que nos ocupa, el expropiado afirmó en su hoja de aprecio que ejercía la actividad de bar-pub en el local sito en el Plaza Alcalde Xifre nº 38 (antes nº 10) en virtud de contrato de arrendamiento desde 30 de marzo de 1981 y arrendatario de un inmueble sito justo encima del local de 82 m<sup>2</sup>, que según afirma constituye su vivienda habitual. Por lo que reclamaba tanto por la extinción del contrato de arrendamiento de vivienda (diferencia de renta, gastos de traslado, adecuación, reformas y mejoras, gestión de nuevo alquiler) como por la extinción del arrendamiento del local comercial y la actividad desarrollada en él (diferencia de renta, gestión de nuevo alquiler, etc). Por todo ello reclama por vivienda y actividad la cantidad de 823.633,34 euros.

Por su parte, la Administración en su hoja de aprecio fijó un valor total de 9.773,30 (incluido el 5% de afección), valorando los siguientes conceptos: capitalizó la renta del local de 59 m<sup>2</sup> tomando en consideración la diferencias de rentas capitalizadas en la cantidad de 4.936, 80 euros; por la pérdida de contrato de arrendamiento de la planta del piso asociado al local en relación con una superficie de 82 m<sup>2</sup> fija una indemnización de 2.571,60 euros; por gastos de traslado una cantidad de 1.799,51 euros.

En definitiva, tanto el Ayuntamiento expropiante como el expropiado coincidieron en considerar que los derechos a indemnizar consistían en la extinción de dos contratos de arrendamiento sometidos a prórroga forzosa, mediante capitalización por diferencia de rentas al 10%, así como por los gastos de traslado del local y de la vivienda. Ambas partes valoraron estos conceptos en sus respectivas hojas de aprecio, sin embargo el Jurado de expropiación, sin tomar en consideración los diferentes conceptos valorados por las partes, no estimó procedente indemnizar la extinción de los contratos de arrendamiento y calculó únicamente los gastos de traslado.

Los conceptos referidos a la extinción de los contratos de arrendamiento eran conceptos autónomos que fueron valorados, como elementos independientes, en ambas hojas de aprecio por lo que las cantidades reconocidas por la Administración en su hoja de aprecio por tales conceptos vinculaban al Jurado y a los Tribunales, de modo que inicialmente la resolución impugnada y posteriormente la sentencia recurrida, al no tomar en consideración este límite en relación con tales conceptos, vulneraron el principio de congruencia.

El hecho de que la sentencia elevase el importe de la valoración global hasta la cantidad mínima ofrecida por el Ayuntamiento expropiante en su hoja de aprecio no impide que se haya producido la infracción denunciada, pues dicha cantidad se correspondía con la valoración referida tan solo a los gastos de traslado pero sin tomar en consideración las cantidades consignadas en la hoja de aprecio de la Administración por la extinción de los contratos de arrendamiento.



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

El Jurado y el Tribunal de instancia debieron respetar las cantidades admitidas por la Administración por rescisión de los contratos respectivos por los siguientes importes: por la extinción del contrato de arrendamiento del local la suma 4.936, 80 euros; por la pérdida de contrato de arrendamiento de la planta del piso asociado al local la cantidad de 2.571,60 euros.

Por los gastos de traslado si bien inicialmente se fijó en la hoja de aprecio de la Administración una cantidad de 1.799,51 euros, su importe se elevó a 7.176 euros.

Se estima este motivo y se considera como cantidad mínima garantizada por todos los conceptos la cantidad de 14.684,4 euros.

**Sexto.** *Arbitrariedad en la valoración de la prueba.*

El tercer motivo, planteado por el artículo 88.1.d) de la LJ , invoca la infracción de los artículos 9.3 y 24 de la Constitución por infracción de las reglas de la sana crítica e interdicción de la arbitrariedad, así como la infracción de los preceptos sustantivos sobre valoración de la prueba contenidos en los artículos 218 , 267 , 319 , 326 y 348 de la LEC y el art. 60.4 de la LJ .

En cuanto a la valoración de los bienes la sentencia impugnada afirma que " Y entrando ya en la valoración concreta de sus derechos afectados, el Jurat únicamente estima procedente indemnización por el traslado del local sito en los bajos, si bien, como hemos dicho ya reiteradamente, fija el importe final en la suma ofrecida por el Ayuntamiento, por respeto al principio de congruencia.

Los contratos de arrendamiento que esgrime el recurrente para reclamar mayor indemnización, esencialmente por diferencia de rentas, pero también por el traslado de la actividad e instalación en una nueva ubicación, son en todo caso posteriores a la afectación de la finca que llevó a cabo el PGM de 1976. Debemos por tanto recordar nuestra doctrina según la cual, en principio es indemnizable la extinción del contrato de arrendamiento cuando se produce por causa de expropiación. Ahora bien, cuando al formalizarse el contrato, el arrendatario conoce que existe una afectación urbanística que va a motivar el desalojo, reiterada y consolidada jurisprudencia del TS declara improcedente la indemnización por dicho concepto, puesto que sólo deben indemnizarse la extinción de derechos que se afectan, ex novo, por el planeamiento, no aquellos surgidos con posterioridad a la afectación.

Así lo declara la sentencia del Tribunal Supremo de 9-4-1997 , y las posteriores de 24 de mayo de 1989 y 27 de abril de 1999 , y en anteriores sentencias de esta misma Sala y sección hemos concluido, siguiendo tal doctrina, que sólo debe indemnizarse la privación de bienes y derechos que venga impuesta por el planeamiento, no la de aquellos derechos que hayan





[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

surgido después de éste, a conciencia, entonces, de la precariedad de las relaciones jurídicas ( sentencias de esta sección 2 números 758/2002 , 598/2008 , 297/2009 ).

En este caso, cuando se celebró el contrato, ya se sabía y conocía la afectación de la finca, como lo evidencia el contenido del acta notarial que pretende desconocerse, y por tanto se sabía que el arrendamiento debería extinguirse; y tal circunstancia no varió pese al cambio de ordenación urbanística.

En tales casos hemos declarado ajustada a derecho la denegación de indemnización por la extinción de contrato, declarando procedente únicamente la indemnización por gastos de traslado, esto es de desalojo, por lo que debemos confirmar la resolución del Jurat impugnada, que por congruencia fija como justiprecio la suma ofrecida en la hoja de aprecio del Ayuntamiento".

En definitiva, la sentencia de instancia afirma que el recurrente conocía, en el momento de la firma de los contratos de arrendamiento del local (30 de marzo de 1981) y del piso (1 de septiembre de 1989) de la afectación a la que estaba sometido el inmueble y su posibilidad de expropiación en ejecución del Plan General Metropolitano aprobado en julio de 1976, por lo que en el momento de iniciarse el procedimiento expropiatorio (16 de marzo de 2004) no podía sostener que desconocía dicha afectación. Y este conocimiento lo deduce la sentencia impugnada del " contenido del acta notarial" emitida ante Notario en Badalona, fechada el 20 de marzo de 1985, en el que comparece D. Rodolfo en la que se afirma " Que atendiendo a lo dispuesto en las normas urbanísticas del vigente Plan General Metropolitano aprobado en fecha 14 de junio de 1976, publicado en el BO de la Provincia del 19 siguiente, MANIFIESTA que deseando instalar bar-Café/Sodoma/ de un edificio afectado por estar ubicado en Zona de red viaria Básica (zona 5-B) y emplazado en Plan Alcalde Xifré 10, de 24,9 metros cuadrado, HACE RENUNCIA EXPRESA a cualquier derecho de indemnización que le pudiese corresponder por esta instalación o negocio en el momento en que se proceda a la ejecución del planeamiento en la zona ".

No puede dudarse de la autenticidad de un documento notarial por el hecho de que tan solo se haya aportado una copia del original, pues una vez conocido el contenido del documento la parte podría fácilmente haber demostrado la falsedad del mismo. Del contenido de dicho documento se desprende que la parte era conocedora de la existencia del Plan, al menos en la fecha en que se realizó dicha manifestación, y del alcance que el mismo tendría sobre la extinción de los derechos sobre arrendamientos sobre la instalación o negocio en el momento de ejecución del planeamiento a los que renunciaba. Ahora bien, la renuncia tan solo afectaba a la indemnización de los derechos por la actividad comercial de bar pero no afectaba a la extinción de los contratos ni a los gastos de traslado, conceptos que, por otra parte, ya habían sido



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

valorados en la hoja de aprecio de la Administración y deberían computados por el principio de congruencia, tal y como hemos señalado anteriormente.

Ha de considerarse acertada la conclusión del tribunal de instancia respecto a la renuncia notarial realizada por el expropiado respecto a la actividad negocial, pero no puede extenderse al resto de los conceptos reclamados (la extinción de los contratos de arrendamiento ni a los gastos de traslado), por lo que tampoco el contenido de esta manifestación impedía valorar los restantes derechos afectados por la expropiación y desde esa perspectiva ha de considerarse que el Tribunal realizó una arbitraria valoración del acta notarial de renuncia aportada a las actuaciones.

La estimación, al menos parcial, de este motivo exige entrar a conocer de las pruebas practicadas para valorar tales conceptos. Para ello, tal y como hemos señalado, se debe partir de la cantidad mínima fijada por la Administración en su hoja de aprecio para la extinción de ambos contratos y la fijada por el Jurado para los gastos del traslado.

Por lo que respecta a la extinción del contrato de arrendamiento del piso no puede aceptarse la indemnización pretendida por el recurrente, pues la parte no aportó ningún contrato por lo que tampoco consta el periodo de duración ni la sujeción a prórroga forzosa por lo que no es posible acoger la indemnización que por tal concepto propone el perito.

Por lo que respecta al contrato de arrendamiento del local, concepto diferente a la actividad negocial o mercantil que en él se desarrollaba, ha de aceptarse la prueba pericial judicial practicada, pues se trata de un estudio exhaustivo tanto en los valores que emplea, como en la documentación en la que se fundamenta, siendo correcto el método de valoración, por lo que la cantidad alcanzada por el informe pericial, partiendo de unos valores perfectamente documentados y referidos al Colegio de Administradores de fincas, ha de reputarse más acreditada. Por ello ha de elevarse la cantidad por extinción del contrato de arrendamiento del local de negocio a la cantidad de 42.160 euros.

Y por lo que respecta a los gastos de traslado, estos ya fueron elevados por la resolución del Jurado que los cuantificó en 7.176 euros, sin bien el informe pericial los eleva aún más situándolo la indemnización por tal concepto en 8.265 euros y dado que se trata de un estudio mucho más preciso y detallado que el contenido en la resolución del Jurado ha de aceptarse el importe ofrecido en el mismo.

Por todo lo expuesto, se estima este motivo de casación y se estima parcialmente el recurso planteado por la parte. Así, por lo que respecta a la resolución del contrato de la vivienda se respeta la cantidad mínima garantizada en la hoja de aprecio asciende a 2.571,60 euros; por lo que respecta a la indemnización por extinción del contrato del local de negocio la



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

indemnización debe elevarse a 42.160 euros; y por los gastos de traslado la cantidad de 8.265 euros, no reconociéndose cantidad alguna por el cese de la actividad de bar.

**Séptimo.** *Derecho a ser indemnizado por todos los perjuicios derivados de la expropiación.*

El cuarto motivo se plantea por la vía del art. 88.1.d), por infracción de los artículos 33.3 de la Constitución , 1 y 44 de la LEF y de los artículos 31.2 y 34 de la LJ . Y ello por entender que el expropiado tiene derecho a ser indemnizado por todos los daños y perjuicios sufridos por la expropiación y al no haberle indemnizado por la extinción de los arrendamientos y los gastos de traslado no ha podido trasladar su actividad obligándole a cerrar el negocio.

El planteamiento de este motivo es puramente formal y carente de contenido real, pues el derecho a ser indemnizado por los daños y perjuicios solo es exigible respecto de aquellos daños o indemnizaciones que resulten procedentes y la constatación de cuales de los perjuicios causados en esta expropiación son o no procedentes los hemos analizado anteriormente.

Se desestima este motivo.

**Octavo.** *Incongruencia omisiva y falta de motivación.*

El quinto motivo de casación, planteado por el art. 81.1.c) de la LJ , por entender que la sentencia incurre en incongruencia omisiva al no haber dado respuesta a su petición de intereses planteada en la demanda; y por falta de motivación y desconocimiento de las pruebas existentes, en concreto la pericial practicada en el procedimiento y los siete documentos aportados por la parte recurrente en periodo de prueba.

Por lo que respecta a la incongruencia omisiva en relación con la petición de intereses de demora, ha de constatarse que la sentencia no se pronunció sobre la petición contenida en el fundamento jurídico undécimo y en el punto tercero del suplico para que fijasen intereses de demora en la fijación del justiprecio (desde el 16 de marzo de 2004 al 18 de enero de 2008) y los intereses por el retraso en el pago (desde el 18 de julio de 2008 hasta el pago definitivo).

Es cierto que la obligación del pago de intereses de demora constituye una obligación "ex lege", contenida en los arts. 56 y 57 de la LEF y artículos 71 a 74 del REF , por lo que no es necesario un pronunciamiento en sentencia cuando se trata de un petición genérica de tales intereses en los términos marcados en la LEF, pero cuando el recurrente, como es el caso, solicita no solo la fijación de intereses de demora en general sino desde una fecha concreta y determinada, la sentencia tenía la obligación de pronunciarse sobre este extremo, y al no hacerlo incurrió en incongruencia omisiva.



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

En este caso, el recurrente solicitó los intereses de demora desde los seis meses siguientes al acuerdo de iniciación del expediente de expropiación (22 de junio de 2004) pero esta fecha no puede tomarse como válida a los efectos de fijar los intereses según la jurisprudencia porque estos tratan de compensar la demora sufrida en la fijación del justiprecio expropiatorio y este justiprecio solo es posible fijarlo cuando se haya aprobado la relación definitiva de los bienes y derechos expropiados (17 de octubre de 2006) momento en el que empiezan a computarse el plazo de los seis meses. Por lo tanto, los intereses de demora en la fijación del justiprecio comenzaran desde el 17 de abril de 2007 hasta el acuerdo del Jurado.

Por lo que respecta a la falta de valoración de las pruebas aportadas respecto de las indemnizaciones reclamadas, especialmente la prueba pericial, ya se ha tenido ocasión de razonar su pertinencia a largo de esta sentencia.

Se estima este motivo de casación por lo que respecta a la incongruencia omisiva invocada, si bien se desestima la petición del recurrente en la instancia tal y como fue planteada.

**Noveno. Costas.**

Procede, por todo lo expuesto, la estimación parcial del recurso de casación sin que se aprecien circunstancias que justifiquen la condena en costas, de conformidad con lo dispuesto en el art. 139 de la LJ .

## FALLAMOS

**Primero.**

Ha lugar al recurso de casación interpuesto por D. Rodolfo contra la sentencia de la Sección Segunda, de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 2 de marzo de 2011 que se casa y anula.

**Segundo.**

Debemos estimar en parte el recurso contencioso-administrativo interpuesto por D. Rodolfo contra la resolución del Jurado de Expropiación Forzosa de Cataluña, sección Barcelona, de 18 de enero de 2008 por la que se fijó el justiprecio correspondiente a la indemnización por los derechos sobre la finca sita en la Plaza Alcalde Xifré nº 38 de Badalona, anulando la resolución administrativa impugnada y en su lugar procede fijar como justiprecio de los derechos expropiados las cantidades reseñadas en el último párrafo del fundamento jurídico sexto más los intereses legales en los términos acordados en el fundamento jurídico octavo.

**Tercero.**



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

No hacemos expresa condena sobre las costas de este recurso de casación ni sobre las devengadas en la instancia.

Así por esta nuestra sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos D. Octavio Juan Herrero Pina D<sup>a</sup>. Margarita Robles Fernandez D. Juan Carlos Trillo Alonso D. Jose Maria del Riego Valledor D. Wenceslao Francisco Olea Godoy D. Diego Cordoba Castroverde

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

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ). La Editorial CEF, respetando lo anterior, introduce sus propios marcadores, traza vínculos a otros documentos y hace agregaciones análogas percibiéndose con claridad que estos elementos no forman parte de la información original remitida por el CENDOJ.