



Consejería de la Presidencia de la Junta de Castilla y León
Ilmo. Sr. Director General de Relaciones Institucionales
C/ Santiago Alba, 1
47008 - VALLADOLID

Expediente: 256/2019.

Asunto: Resolución de la Comisión Territorial de Valoraciones de Zamora expediente CTV XXX. Revisión de oficio. / Resolución.

Centro directivo: Consejería de Economía y Hacienda.

Ilmo. Sr.:

De nuevo nos dirigimos a V.I. una vez recibido el informe solicitado en relación con el expediente que se tramita en esta Institución con el número arriba indicado, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Dicho expediente se refería al abono de intereses del justiprecio de una finca expropiada para la ejecución de la “obra XXX”, en concreto la finca XXX de las afectadas (parcela XXX, polígono XXX) propiedad de XXX.

El Ayuntamiento de Zamora el 29/12/2017 había ordenado el pago de la cantidad de 3.629, 16 € en concepto de justiprecio de la finca y, los afectados, considerando que procedía el abono de intereses lo habían solicitado por escrito presentado en el Registro general del Ayuntamiento con fecha 5/03/2018 (registro de entrada 2018-E-RC-5439).

Admitida a trámite la queja, esta Procuraduría solicitó información del Ayuntamiento de Zamora sobre la fecha de inicio del procedimiento de expropiación forzosa, las razones que hubieran motivado la posible demora en la fijación o en el abono del justiprecio, si se había reconocido alguna cantidad en concepto de intereses de demora, y en tal caso los criterios seguidos para su determinación. También se pedía el envío de la respuesta municipal a la solicitud de abono de intereses y la copia del expediente de expropiación forzosa de la finca indicada.

La respuesta del Ayuntamiento de Zamora, recibida el 7/05/2019, señala que “*no cabe abonar los intereses legales pretendidos porque no está determinada la suma a*



abonar como justiprecio de la expropiación al estar pendiente de resolución por la Comisión Territorial de Valoración". Se adjunta la copia del informe elaborado por la Jefatura del Servicio Jurídico de Urbanismo con fecha 29/04/2019:

"Con fecha 2 de abril de 2018 tiene entrada en el Registro General del Ayuntamiento oficio de la Comisión Territorial de Valoración remitiendo varios acuerdos adoptados por dicha Comisión y entre ellos el relativo a la desestimación del Recurso de Reposición interpuesto en su día por el Ayuntamiento de Zamora contra la fijación del justiprecio de la finca, acuerdo que fija el justiprecio en 12.683, 48 euros en relación con la finca nº XXX del Proyecto.

Con fecha 10 de abril de 2018 se remite oficio a la Comisión Territorial de Valoración por entender que ha habido un error en los acuerdos adoptados toda vez que el justiprecio fijado inicialmente para la finca nº XXX del Proyecto de Expropiación era de 4.348,57 €, y que ya se ha abonado en enero de 2018, y no cabe que a través de la resolución de un recurso de reposición se empeore la posición de la Administración Municipal resolviendo que el justiprecio a abonar es mucho mayor.

Este escrito del Ayuntamiento determina que la Comisión Territorial de Valoración adopte nuevo acuerdo el 25 de mayo de 2018 dé inicio de los trámites necesarios para la revisión de oficio del acuerdo con entrada en el Ayuntamiento el 2 de abril de 2018 y dé trámite de audiencia. En cumplimiento de dicho trámite, con fecha 29 de julio de 2018 se remiten a la Comisión Territorial de Valoraciones las correspondientes alegaciones solicitando la declaración de nulidad de los acuerdos adoptados anteriormente por la Comisión en virtud de los cuales se fijaba el justiprecio de la expropiación de la finca nº XXX en 12.683, 48 euros.

El expediente de revisión de oficio iniciado por la Comisión Territorial de Valoración no ha sido aún resuelto.

En tanto se sustanciaban estos trámites con la Comisión Territorial de Valoración, con fecha 19 de junio de 2018, XXX presentan en el Ayuntamiento un escrito solicitando se les abone el pago de la diferencia entre la valoración considerada justiprecio por resolución del recurso de reposición CTV XXX (es decir, 12.683, 48 euros) y la cantidad ya abonada por el Ayuntamiento el 18 de enero de 2018 (es decir, 4.348,57 €, en realidad, 3.629,16 euros pues el resto ya se había abonado a la propiedad) así como el pago de los correspondientes intereses legales.

A la vista de los hechos expuestos resulta evidente que en este momento no cabe abonar los intereses legales pretendidos por cuanto no está determinada la suma a abonar como justiprecio de la expropiación en tanto no se resuelva por la Comisión Territorial de Valoración el expediente incoado por ella misma de Revisión de Oficio de su acuerdo de desestimación de Recurso de Reposición interpuesto por el Ayuntamiento



contra determinación del justiprecio de la finca nº XXX del Proyecto de Expropiación, teniendo en cuenta que si el acuerdo se anula, los intereses a abonar se aplicarán sobre la cantidad de 4.348,57 €, conforme se había solicitado por los interesados el 5 de marzo de 2018, y si el acuerdo se mantiene, los intereses a aplicar lo serán sobre la cantidad de 12.683, 48 euros, si bien la Administración Municipal podría impugnar en la vía judicial dicho acuerdo por considerarlo no ajustado a derecho”.

A la vista de estos antecedentes, se decidió requerir información de esa Consejería de Economía y Hacienda para conocer el estado del procedimiento de revisión de oficio de los acuerdos adoptados por la Comisión Territorial de Valoración de Zamora en el expediente CTV XXX y, de nuevo, del Ayuntamiento de Zamora para conocer la respuesta enviada a los solicitantes a su petición.

Aunque no se recibió del Ayuntamiento ninguna comunicación posterior, el reclamante ha aportado dos Decretos de Alcaldía emitidos el 19/07/2019 y comunicados a los afectados, en los que se decide la suspensión de la tramitación de sus peticiones sobre el abono de los intereses formuladas el 5/03/2018 y 19/06/2018.

El informe procedente de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en Zamora se recibe en esta Procuraduría con fecha 16/06/2020. En él se indica lo siguiente:

*“1) No entrando a reproducir los hechos que se exponen por el Ayuntamiento de Zamora, que coinciden con los del expediente de referencia nº CTV XXX sobre "PROYECTO DE EXPROPIACIÓN: obras XXX", se indica que con fecha **10 de diciembre de 2019**, se adoptó por la Comisión Territorial de Valoración el siguiente acuerdo (del que se adjunta copia) y del que es su tenor literal el siguiente:*

"PROYECTO DE EXPROPIACIÓN: obras XXX"

La Comisión Territorial de Valoración en Zamora, constituida por quienes a continuación se relacionan, en su reunión de 10 de diciembre de 2019 por unanimidad, ha adoptado sobre los bienes de la presente pieza separada la siguiente resolución de justiprecio:

ANTECEDENTES

PRIMERO. Habiéndose iniciado nuevamente en la sesión de la Comisión Territorial de Valoración de fecha 12 de junio de 2019 la revisión de oficio de los expedientes CTV XXX, sobre "Proyecto de expropiación forzosa obras XXX", otorgando un nuevo plazo de alegaciones, con fecha 31 de julio se celebra sesión en la que se acuerda la suspensión del plazo máximo para resolver en virtud del artículo 22.1 d) de la Ley 39/2015 de 1 de octubre de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se adopta la propuesta definitiva de revisión de oficio y se decide como tercer punto del acuerdo unir informe jurídico emitido por los Letrados de la Comisión, a petición del Consejo Consultivo de Castilla y León presente acuerdo, además de copia de la sentencia 01004/2015, de 27 de mayo de Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León y remitir el expediente completo a Consejo Consultivo de Castilla y León, a efectos de la emisión de dictamen preceptivo.



SEGUNDO.- Recibido dictamen del Consejo Consultivo, se da lectura del mismo a los presentes en el que se constata que es favorable a la revisión de oficio del proyecto expropiatorio, cuyo fundamento jurídico se resume en los siguientes términos:

1.º- El Consejo Consultivo de Castilla y León dictamina el presente expediente con carácter preceptivo, de conformidad con el 4.1.i) 22 de la Ley 1/2002 de 9 de abril reguladora del Consejo Consultivo de Castilla y León correspondiendo a la Sección Primera emitir el dictamen (...)

2.º El procedimiento se ha instruido con arreglo a lo previsto en el artículo 106 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre. La competencia para la resolución del procedimiento corresponde a la Comisión Territorial de Valoración de Zamora, de conformidad con los artículos 418.4 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y artículo 63 de la Ley 32001, de 3 de julio del Gobierno y de la Administración de la Comunidad de Castilla y León.

3.º- El asunto sometido a consulta versa sobre el procedimiento de revisión de oficio, iniciado a instancia de la Comisión Territorial de Valoración de Zamora, de la Resolución de 16 de marzo de 2018 por la que se desestiman los recursos de reposición interpuestos, contra la valoración del justiprecio en el expediente expropiatorio CTV XXX y otros.(...)

En el presente caso la falta de concesión al Ayuntamiento del trámite de audiencia de la propuesta de resolución del recurso de reposición que presentó, (...) y la incongruencia en que incurre la Resolución de la Comisión Territorial de Valoración de Zamora de 16 de marzo de 2018, que cambia los criterios de tasación e incrementa la valoración inicial del justiprecio, han producido al Ayuntamiento de Zamora, una patente indefensión.

Por todo lo anterior, la Comisión examinada el curso del expediente referido, adopta por unanimidad el siguiente:

ACUERDO

Primero.- Revisar de oficio el expediente CTV XXX.

Segundo.- De conformidad con la propuesta formulada en la que se otorgó trámite de audiencia, y el sentido favorable del Dictamen del Consejo Consultivo, revisar de oficio la resolución de 16 de marzo de 2018.

Tercero.- Desestimar el recurso de reposición planteado en el expediente CTV XXX.

Cuarto.- En cuanto al fondo del asunto, debe procederse a la confirmación de la valoración adoptada por la Comisión en sesión de fecha 3 de julio de 2012.

Contra la presente revisión de oficio cabe interponer recurso contencioso administrativo en el plazo de dos meses desde el día siguiente a la notificación del presente acuerdo".

2) Si bien en la misma sesión se decidió por unanimidad y bajo asesoramiento jurídico que el acuerdo transcrito debía plasmarse en dos resoluciones.



3) *La primera de dichas resoluciones fue notificada a los interesados en el expediente el 23 de enero de 2020, y siendo igual en lo sustancial y el contenido literal de la parte dispositiva era el siguiente:*

ACUERDO

Primero.- Revisar de oficio el expediente CTV XXX.

Segundo.- De conformidad con la propuesta formulada en la que se otorgó trámite de audiencia, y el sentido favorable del Dictamen del Consejo Consultivo, revisar de oficio la resolución de 16 de marzo de 2018.

Contra la presente revisión de oficio cabe interponer recurso contencioso administrativo en el plazo de dos meses desde el día siguiente a la notificación del presente acuerdo”.

4) *Será inmediatamente notificada la segunda parte del acuerdo que concreta la revisión de oficio y que también en la parte dispositiva dice lo siguiente:*

“TERCERO.- Habiendo puesto en conocimiento de los interesados el Dictamen favorable del Consejo Consultivo, y comprobada la notificación a los interesados. Por todo lo anterior, la Comisión examinado el curso del expediente referido, adoptó por unanimidad el siguiente:

ACUERDO

Primero.- Desestimar el recurso de reposición planteado en el expediente CTV XXX.

Segundo.- En cuanto al fondo del asunto, debe procederse a la confirmación de la valoración adoptada por la Comisión en sesión de fecha 3 de julio de 2012, de la que se adjunta copia a efectos del cobro de intereses.

Contra la presente revisión de oficio cabe interponer recurso contencioso administrativo en el plazo de dos meses desde el día siguiente a la notificación del presente acuerdo”.

Por todo lo anterior, es **a partir de la recepción de este segundo acuerdo cuando con la valoración de los bienes en la mano, que ya se obtuvo en su día (3 de julio de 2012) y ahora retoma vigencia cuando pueden hacer valer la reclamación de intereses.**

Será comunicada tal notificación a esa institución.”

La Consejería de Economía y Hacienda ha enviado informe a esta Procuraduría con fecha 10/07/2020 con el siguiente contenido:

“En relación al estado en que se halla el expediente de revisión de oficio arriba referido se indica que con fecha 25 de mayo de 2018 se adopta por la Comisión Territorial de Valoración acuerdo de revisión de oficio de la resolución de recurso de reposición del expediente "Proyecto de Expropiación Forzosa de XXX" entre los que se encuentra el expediente CTV XXX.



Segundo: Solicitado Dictamen al Consejo Consultivo de Castilla y León y concedido trámite de audiencia a los interesados, el Consultivo nos devuelve el expediente el 10 de abril de 2019 entendiendo que está caducado por haber transcurrido el plazo señalado en el artículo 106.2 de la Ley 39/2015.

Tercero: En sesión de 12 de junio de 2019 se acuerda declarar la caducidad del expediente y se reinicia la revisión de oficio.

Cuarto: Solicitado nuevamente Dictamen al Consultivo este emite el mismo el 30 de octubre de 2019 con carácter favorable.

Quinto: En la sesión de 10 de diciembre de 2019, se adopta la revisión de oficio de la resolución de 16 de marzo de 2018 relativa al recurso de reposición.

Sexto: Si bien en la misma sesión se decidió por unanimidad y bajo asesoramiento jurídico que el acuerdo transcrito debía plasmarse en dos notificaciones con el único fin de aclarar las fases en que consiste la revisión de oficio y la resolución que recobraba vigencia, y que sirve de base para el cálculo de intereses. Se adjuntan las resoluciones y la notificación que ya han recibido las partes.

Séptimo: con fecha 5 de junio se emite informe al Procurador del Común. En dicha fecha aún los interesados no habían recibido la segunda notificación.

Octavo: Asimismo se adjunta copia de la resolución de 3 de julio de 2012 que incluye la valoración de la finca, la cual sirve de base para el cálculo de intereses que los interesados ahora reclaman. Ya les ha sido remitida a los interesados (propietario y Ayuntamiento) que la han recibido. En conclusión a día de hoy el procedimiento de revisión de oficio está finalizado, a salvo del ejercicio de los recursos que estimen oportunos las partes, y del cobro del justiprecio y los intereses”.

A la vista de la información y documentación enviadas, se ha considerado oportuno reflejar algunos antecedentes relevantes en el examen de este supuesto:

- El terreno de la finca a la que se refiere el expediente fue expropiado por el Ayuntamiento de Zamora para la realización de la obra XXX.

La aprobación del **proyecto de la obra** se publicó en el **BOP de 2/10/1998**, habiendo **aprobado el Ayuntamiento la relación de bienes y derechos afectados el 10/11/1998**. El Decreto de la Junta de Castilla y León que declara la **urgencia de la ocupación** se dicta con fecha **16/09/1999**.

- El afectado ha recibido de la Administración expropiante la **cantidad de 3.629,16 €**, que le fue **abonada el 18/01/2018**, sin que se haya acreditado que el resto hasta



alcanzar 4.348, 57 € hubiera sido antes satisfecho (aunque así se expone en el informe del Ayuntamiento), en cualquier caso la cantidad no comprende los intereses.

- La cantidad de 4.348, 57 € es el **justiprecio fijado por la Comisión Territorial de Zamora el 3/07/2012** (suelo 3.571, 50 €; construcciones 570 €, 5%; afección 207, 07 €), en el **expediente de justiprecio iniciado en el año 2011**.

En los antecedentes de la Resolución queda reflejado que la Administración actuante (el Ayuntamiento) no realizó ninguna hoja de aprecio en el año 1999, obrando en el expediente dos hojas de aprecio fechadas los días 28/03/2011 y 20/10/2011. La propiedad formula una primera hoja de aprecio 1/11/1999 y otra el 2/05/2011, todo ello como consecuencia de los requerimientos que le dirigió el Ayuntamiento de Zamora.

La Comisión Territorial tiene en cuenta a la hora de valorar los bienes expropiados el 26/10/1999, fecha en que recibieron los propietarios el primer requerimiento para que formularan su hoja de aprecio en el primer expediente iniciado para la determinación del justiprecio. La parcela estaba clasificada en esa fecha como suelo urbanizable no programado y fija la indemnización en un total de 4.348, 57 € .

- Frente a dicha Resolución **interpone el Ayuntamiento de Zamora recurso de reposición el 28/08/2012** (fecha que recoge el informe del Consejo Consultivo de Castilla y León XXX/2019) por considerar que se han incluido expectativas no permitidas por la legislación vigente en el momento de la valoración, solicita una nueva valoración atendiendo a su clasificación como suelo rústico.

- El **recurso se desestima por la Comisión Territorial de Valoración el 16/03/2018**, tomando como referencia los criterios establecidos en la **Sentencia 01004/2015, de 27 de mayo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León**. La Sentencia resuelve un recurso contencioso-administrativo contra la Resolución de determinación del justiprecio de otra parcela afectada por el mismo expediente de expropiación. Siguiendo estos criterios, la Comisión Territorial de Valoración además de desestimar el recurso del Ayuntamiento en la Resolución de 16/03/2018 fija una **nueva indemnización** para la finca que asciende a la cantidad de 12.683, 48 €.

- El Ayuntamiento de Zamora dirige un escrito el 10/04/2018 a la Comisión Territorial de Valoración advirtiéndole del error en que ha incurrido al resolver el recurso de reposición, por haber agravado su situación como recurrente y señalando la falta de audiencia en el procedimiento de resolución del recurso.

- Con fecha **25/05/2018 la Comisión Territorial de Valoración de Zamora inicia un procedimiento de revisión de oficio de la Resolución desestimatoria del recurso de reposición de 16/03/2018**, cuya caducidad declara el 12/06/2019, iniciando en esa misma fecha un nuevo procedimiento por concurrir en la Resolución la causa de



nulidad establecida en la letra e) del artículo 47.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, haberse dictado prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido.

- El **Consejo Consultivo de Castilla y León** con fecha **30/10/2019** emite **informe favorable** considerando que *“se ha incurrido en un vicio de nulidad de pleno derecho incardinable en las letras a) y e) del artículo 47.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre”* y, por tanto, que *“procede revisar de oficio el expediente CTV XXX, relativo al proyecto de expropiación forzosa en las obras XXX”*.

- La **Comisión Territorial de Valoración** decide en su **reunión de 10/12/2019** **revisar de oficio el expediente CTV XXX y revisar de oficio la Resolución de 16/03/2018, desestimar el recurso de reposición** planteado en el expediente CTV XXX y, en cuanto al fondo del asunto, **proceder a la confirmación de la valoración adoptada por la Comisión en sesión de fecha 3/07/2012.**

Con independencia de las consideraciones que se han remitido al Ayuntamiento de Zamora sobre este asunto, hemos de enjuiciar la actuación realizada por la Comisión Territorial de Valoración de Zamora en este expediente, a quien corresponde la determinación del justiprecio.

Y es que no podemos sino poner de manifiesto que la Resolución de 18/03/2018, cuya revisión de oficio ha culminado esa Comisión, fijaba un justiprecio de esta finca (y otras dos afectadas por la misma expropiación forzosa) superior al que había establecido la anterior Resolución de 3/07/2012 y que ese justiprecio más elevado obedecía a la aplicación de los criterios de valoración del suelo establecidos en la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León de 27/05/2015, dictada para resolver un recurso contencioso-administrativo interpuesto por uno de los cuatro afectados por la misma expropiación.

Obviamente lo que pretendía la Comisión Territorial de Valoración era fijar un nuevo justiprecio puesto que el establecido en la Resolución de 3/12/2012, que no había sido pagado ni consignado, no se había fijado correctamente, lo cual se puso de manifiesto a la luz de la Sentencia citada.

Al no haber seguido el cauce debido, se ocasionó una nueva dilación en la fijación del justiprecio, obligando a tramitar un procedimiento de revisión de oficio (en realidad dos, pues el primero caducó) de una resolución que resolvía un recurso de reposición interpuesto seis años antes y todo ello para llegar a una solución contraria a la pretendida, notificando ahora en el año 2020 a los interesados que se procede a confirmar la valoración adoptada por la Comisión en la sesión de 3/07/2012.



Una vez declarada la nulidad de la Resolución de 18/03/2018, subsiste el problema detectado en la Resolución de 3/07/2012 que la propia Comisión advirtió en su momento, pues el método de valoración del suelo aplicado a las fincas afectadas por la expropiación no era el que correspondía aplicar según la clasificación del suelo en la fecha en que debió haberse realizado la valoración.

Adviértase además que los propietarios que han soportado durante años la indeterminación del justiprecio y su falta de abono, después de ver cómo su finca se valora en un mayor precio, reciben una comunicación cursada el 10/06/2020 (salida 20202740002082) de los acuerdos adoptados el 10/12/2019 por la Comisión Territorial de Valoración de Revisión de Oficio *en los expedientes de justiprecio CTV XXX (...)* que suponen *“la confirmación de la valoración adoptada por la Comisión en sesión de fecha 3/07/2012”*.

Carece de sentido lógico que se produzca una nueva demora del expediente notificando un acuerdo adoptado por la Comisión el 10/12/2019 en dos momentos distintos, siendo el resultado de todo ello la confirmación de una valoración que la propia Comisión había considerado errónea después de haberla fijado.

Es más, en el curso del procedimiento de revisión de oficio los propietarios se mostraron conformes con aquella valoración más favorable efectuada en la Resolución anulada y después de todo ese proceso el único efecto conseguido no ha sido el de corregir la valoración que la propia Comisión estimó contraria a la legalidad, por no haber seguido el cauce procedimental adecuado para revisarla.

Llegado este punto debería considerar la Comisión Territorial de Valoración el inicio de un nuevo procedimiento de revisión de oficio de la Resolución de 10/12/2019 y de la que confirma, dictada el 3/07/2012 y, en su lugar, emitir una nueva Resolución de fijación del justiprecio siguiendo los criterios establecidos en la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León 1004, de 27 de mayo de 2015.

Precisamente esa Sentencia establecía que *“el artículo 58 LEF ordena un nuevo avalúo o retasación de las cosas o derechos objeto de expropiación, si transcurrieran dos años sin que se haga efectivo el pago del justiprecio o se consigne, y en desarrollo del precepto legal, el artículo 74.2 del Reglamento de la LEF establece que se entenderá por justo precio el fijado administrativamente y que la nueva evaluación prevista en el citado artículo 58 LEF se hará a instancia del expropiado, por quien se formulará nueva hoja de aprecio en la forma prevista en su artículo 29, sin necesidad de requerimiento de la Administración”*.

Continúa recordando la doctrina reiterada del Tribunal Supremo según la cual *“la retasación no es una mera actualización del justiprecio, ni es una adaptación o reajuste de los datos entonces tenidos en cuenta a la coyuntura económica actual, sino*



que la retasación consiste en la fijación de un nuevo justiprecio, mediante una nueva valoración del bien expropiado, con arreglo a los rasgos jurídicos del mismo (aprovechamiento, clasificación), en el momento en que dicha retasación es solicitada, siendo las únicas características originarias del bien expropiado que deben seguir considerándose a efectos de la retasación las puramente físicas, ya que como consecuencia de la realización del proyecto que justificó la expropiación es posible que dichas características físicas (estado de los terrenos, etc) hayan variado, y tomar en consideración esas nuevas características físicas conculcaría la prohibición impuesta por el artículo 36 LEF de incluir en el justiprecio las plusvalías -o minusvalías- que sean consecuencia directa del proyecto de obras que da lugar a la expropiación. Dichas sentencias coinciden en señalar que el momento a que ha de referirse la nueva valoración en que la retasación consiste es aquella fecha en la que dicha retasación fue solicitada. En este caso, la fecha de solicitud de la retasación es la de 25 de octubre de 2010”.

Afirma también que “la normativa aplicable a esa fecha es la contenida en LEF y en el texto refundido de la Ley de Suelo aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, Ley cuyas reglas de valoración son aplicables en todos los expedientes que se inicien a partir de la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo (véase su Disposición transitoria tercera) y lo son, a tenor de su artículo 21.1 b), cualquiera que sea la finalidad de la expropiación y la legislación que la motive. En el apartado 2 de la referida Disposición Transitoria Tercera se establece que “Los terrenos que, a la entrada en vigor de aquella, formen parte del suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados para los que el planeamiento haya establecido las condiciones para su desarrollo, siempre y cuando en el momento a que deba entenderse referida la valoración no hayan vencido los plazos para la ejecución del planeamiento o, sin han vencido, sea por causa imputable a la Administración o a terceros. De no existir previsión expresa sobre plazos de ejecución en el planeamiento ni en la legislación de ordenación territorial y urbanística, las reglas a que se refiere el párrafo anterior serán de aplicación hasta el 31 de diciembre de 2011”. (...) En consecuencia, procede estimar en parte el recurso y anular la resolución recurrida debiendo procederse en ejecución de sentencia a valorar la parcela litigiosa a fecha 25 de octubre de 2010, en la forma establecida en el art. 27.1 de la Ley 6/1998”.

En el caso de la finca número XXX del proyecto que es objeto de este expediente no consta que solicitaran los expropiados la retasación, sin perjuicio de lo cual se inició de oficio, siendo precisamente el Ayuntamiento de Zamora quien decidió iniciar el nuevo procedimiento de justiprecio en el año 2011, habida cuenta que el expediente de justiprecio del año 1999 había caducado.

La jurisprudencia del Tribunal Supremo tiene declarado que “si bien lo normal es que la retasación se inste por el expropiado, nada impide que surja este supuesto de



caducidad del justiprecio por acuerdo "ex officio" de la propia Administración expropiante, dejando sin efecto el ya fijado al no haberlo abonado o consignado en el plazo de cuatro años". (STS de 29 de marzo de 1985).

En cuanto a la determinación de la fecha de valoración de la finca ha de ser la de inicio del nuevo expediente de justiprecio por el Ayuntamiento de Zamora en 2011, teniendo en cuenta que la retasación de acordó de oficio sin haberlo solicitado los expropiados.

En último término podría admitirse que la valoración se realizara tomando como referencia la fecha del requerimiento para la presentación de la hoja de aprecio en ese expediente, recibido por los afectados el 18/04/2011. Tal y como ha fijado el Tribunal Supremo, la fecha de referencia a efectos valorativos en las expropiaciones urgentes, por aplicación de lo dispuesto en el artículo 52.7 LEF, es el inicio del expediente de justiprecio, el cual tiene lugar una vez se produce la ocupación efectiva de la finca, si bien *"cuando la Administración demora injustificadamente en el tiempo tal inicio tras el acta de ocupación, la demora no puede perjudicar al expropiado que puede optar entre aquella fecha y la del requerimiento para la presentación de la hoja de aprecio"*. (STS 21/09/2010).

Siguiendo las determinaciones de la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León de 27/05/2015, la valoración debe realizarse en la forma establecida en el artículo 27.1 de la Ley 6/1998, devengando la cantidad que se fije los intereses legales correspondientes desde el 11 de mayo de 1999.

En virtud de todo lo expuesto, y al amparo de las facultades conferidas por el Estatuto de Autonomía de Castilla y León y por la Ley 2/1994, de 9 de marzo, del Procurador del Común consideramos oportuno formular la siguiente **Resolución**:

- Debe instar la revisión de oficio de la Resolución de la Comisión Territorial de Valoración de Zamora adoptada en la sesión de 10/12/2019 por la que se decide confirmar la de 3/07/2012 y también de esta última, y emitir en su lugar una Resolución que fije el importe del justiprecio de conformidad con lo expuesto sobre los bienes y derechos expropiados de la parcela número XXX del polígono XXX del término municipal de Zamora, en ejecución del proyecto "XXX", determinando los intereses legales correspondientes desde el 11 de mayo de 1999.

Esta es nuestra resolución y así se la hacemos saber, con el ruego de que nos comunique de forma motivada la aceptación o no aceptación de la misma en el plazo de dos meses, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19.2 de la Ley Reguladora de la Institución.



PROCURADOR DEL COMÚN
DE CASTILLA Y LEÓN

Una vez realizadas las comunicaciones oportunas, se acuerda publicar la presente Resolución en la página web de esta Institución, previa disociación de los datos de carácter personal que contuviera.

Pendiente de sus noticias, reciba un cordial saludo.

Atentamente,

EL PROCURADOR DEL COMÚN