
ACUERDO Junta de Gobierno Local de 31 de mayo de 2022

EXPROPIACIÓN DE PARCELA 4739701WM8843N SITA EN AVENIDA NUMANCIA Nº 43

Mediante Acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en su sesión celebrada con fecha 5 de abril de 2022 (acuerdo núm. 365), se aprobó inicialmente el Proyecto de Expropiación por Tasación Conjunta de los bienes y derechos incluidos en la PARCELA 4739701WM8843N, en AVDA. DE NUMANCIA Nº 43, redactado por encargo de este Ayuntamiento por D. Jesús Ramos Martínez, de JESÚS RAMOS-ARQUITECTURA SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL.

El Proyecto de Expropiación fue sometido a información pública por plazo de un mes, contado a partir de la publicación del anuncio en el Boletín Oficial del Estado núm. 92, de 18 de abril de 2022, en el Boletín Oficial de La Rioja núm. 69, de 8 de abril de 2022, y en el Diario "La Rioja", del día lunes 11 de abril de 2022, así como en el Portal de Transparencia alojado en la web municipal.

Así mismo, el Acuerdo fue notificado con fecha 12 de abril de 2022 a la entidad titular de la parcela a expropiar, la SOCIEDAD COOPERATIVA LOS SANTOS MÁRTIRES, con CIF F-26.006.890, mediante traslado literal de la propuesta de fijación de los criterios de valoración y de la correspondiente hoja de aprecio individualizada, para que pudiera formular alegaciones, en el plazo de un mes, a partir de la fecha de la notificación.

El Acuerdo fue igualmente notificado, con fecha 7 de abril de 2022, a I-DE Redes Eléctricas Inteligentes S.A.U. (Grupo IBERDROLA), como titular del centro de transformación de energía eléctrica situado en la parcela, para que pudiera formular cuantas alegaciones estimara oportunas, en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de la notificación.

Por otro lado, se solicitó al Registro de la Propiedad de Calahorra certificado de dominio y cargas de las fincas inscritas afectadas por la expropiación, así como la correspondiente nota marginal de la expedición de dichas certificaciones y del inicio del expediente de expropiación por tasación conjunta, conforme al artículo 22 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. La referida certificación fue expedida por la Sra. Registradora de la Propiedad de Calahorra con fecha 22 de marzo de 2022.

En el periodo de información pública y audiencia a los interesados del Proyecto de Expropiación se ha presentado la siguiente alegación, según consta en la Certificación expedida por la Secretaria General con fecha 20 de mayo de 2022:

Alegación presentada el día 9 de mayo de 2022 por el letrado colegiado núm. 1181 del REICAZ D. José Antonio Garcés Nogués, bajo la autorización de D. José Manuel Ruiz Gutiérrez, Presidente de la Junta Rectora y representante de la SOCIEDAD COOPERATIVA LOS SANTOS MÁRTIRES con CIF F-26.006.890.

La SOCIEDAD COOPERATIVA LOS SANTOS MÁRTIRES es propietaria de la finca registral 17.027 sita en Avda. de Numancia, núm. 43 (referencia catastral 4739701WM8843N), identificada en los documentos B y E del Proyecto de Expropiación.

El contenido del escrito de alegaciones es el siguiente:

Primera.- Considera que la Modificación Puntual núm. 2 del Plan General Municipal, -que precede al procedimiento expropiatorio-, vulnera el artículo 4.1 del 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 (TRLSyRU), porque constituye una iniciativa normativa injustificada y fallida, así como una recalificación fraudulenta. Este argumento se mantiene en el recurso contencioso-administrativo núm. 186/2021 interpuesto por la Sociedad Cooperativa alegante, según indica el escrito de alegaciones.

En consecuencia, la interesada concluye que los actos dictados en aplicación o ejecución de la Modificación Puntual núm. 2, -como sucede con el proyecto expropiatorio-, se verán afectados si la sentencia firme finalizadora del proceso contencioso PO 186/2021 contiene un pronunciamiento declaratorio de la nulidad de pleno derecho de la Modificación Puntual núm.

2. En tal caso, afirma el escrito de alegaciones, el procedimiento expropiatorio devendría nulo por ausencia de cobertura normativa.

Segunda.- Alega que el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 5 de abril de 2022 se refiere al artículo 152.4 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR), -que permite la aplicación tanto del procedimiento individualizado como el de tasación conjunta-, pero no aporta razones específicas para justificar la aplicación del procedimiento de tasación conjunta. En este punto, el escrito invoca la Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de diciembre de 2014, que expresamente señala que no cabe acudir al procedimiento de tasación conjunta cuando el proyecto afecta a una sola propiedad, para concluir que la utilización de este procedimiento es un contrasentido y un despropósito mayúsculo.

Tercera.- Por lo anterior, considera que la utilización del procedimiento de tasación conjunta, que permite la inscripción de la finca expropiada a favor de la Administración actuante con la simple aprobación definitiva del proyecto, aun no siendo definitivo el justiprecio, está justificada cuando se trata de realizar la inscripción conjunta de un cúmulo de fincas afectadas; en caso contrario, como en el presente expediente, supone un detrimento injustificado de las garantías que asisten a la parte expropiada. Por este motivo, concluye la Sociedad Cooperativa, la continuación del procedimiento expropiatorio con la aprobación definitiva del Proyecto de Expropiación es un acto viciado de nulidad de pleno derecho por vulnerar el procedimiento legalmente establecido y por tener un contenido imposible, carente de requisitos esenciales y productor de indefensión (artículo 47.1 apartados a), c), e) y f) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas – LPACAP-).

Cuarta.- El escrito de alegaciones considera que el Proyecto de Expropiación incurre en las siguientes infracciones:

- La fecha de valoración debe ser la de exposición al público del proyecto de expropiación por tasación conjunta (artículo 34.2.b) TRLSyRU), esto es, abril de 2022, y no la de redacción del proyecto (21 de febrero de 2022).
- De acuerdo con el artículo 37.2 TRLSyRU, cuando se trata de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación debe ser el superior de los indicados en el propio artículo, por lo que se impone la realización de dos valoraciones.
- No se computan a efectos de la valoración las edificaciones existentes. En este apartado, el escrito alude al Dictamen emitido por Arquitecto colegiado del Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón, que se adjunta, en el que se justifica lo siguiente:
 - La escritura pública de declaración de obra nueva de 1955 aportada refiere la conclusión de edificación de 600 m2 con las licencias necesarias; o Desde la finalización de la edificación, la

propiedad ha venido disponiendo de ella pacíficamente sin que se haya iniciado procedimiento alguno de restauración de la legalidad sobre la misma;

- El Ayuntamiento ha cobrado el Impuesto sobre Bienes Inmuebles sin poner de manifiesto la posible ilegalidad del inmueble;
- El expediente de 1951 y la declaración de obra nueva corroboran la construcción de la edificación con las autorizaciones municipales, sin que pueda afirmarse que la ausencia de licencia en el archivo municipal determine su ilegalidad;
- Las hipotéticas infracciones urbanísticas relativas a supuestas modificaciones sin licencia de la construcción original han prescrito y los sucesivos planeamientos generales no la han declarado fuera de ordenación.

- No se computa tampoco en la valoración el transformador eléctrico existente. Sobre la base del documento que consta en el Proyecto de Expropiación, la Cooperativa considera que lo acordado en su día fue una cesión de uso del transformador y no una transmisión de la propiedad, por lo que procede incluir este elemento en la tasación, sin que sea asumible una eventual reposición o reubicación que sustituya a la expropiación, explica la alegante.

Quinta.- Finalmente, la Sociedad Cooperativa manifiesta su oposición a la tasación de los terrenos, calificándola de ridícula e inaceptable por notoriamente baja. En este punto, se reproduce el Informe contradictorio de valoración, que arroja un valor de la parcela a expropiar de 380.919,37 euros, más el importe del 5% correspondiente al precio de afección, en total: 399.965,34 euros.

Por todo lo expuesto, solicita la Cooperativa la estimación de las alegaciones y, en su virtud, la denegación del Proyecto de Expropiación, junto con el archivo de las actuaciones. Subsidiariamente, en caso de aprobación definitiva del Proyecto, la Sociedad rechaza la hoja de aprecio contenida en el Proyecto y da por formulada su valoración contradictoria conforme al Dictamen pericial aportado. De igual modo, la Sociedad Cooperativa interesada solicita la suspensión del procedimiento, en espera del pronunciamiento judicial en el PO 186/2021, sustanciado ante el Tribunal Superior de Justicia de La Rioja, en aplicación del artículo 22.g) LPACAP.

Vistos los siguientes Informes emitidos:

Primero.- El Informe de Alegaciones presentado con fecha de entrada en el Registro Electrónico de 18 de mayo de 2022 (nº de registro general de entrada 2022006753), D. Jesús Ramos Martínez, en representación de la mercantil JESÚS RAMOS-ARQUITECTURA SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL, redactora del Proyecto por encargo de este Ayuntamiento, que contiene la siguiente valoración de las alegaciones:

1.- Sobre el procedimiento de tasación conjunta:

El Informe recuerda que, sobre la parcela, existen dos entidades establecidas, la propia Cooperativa y la empresa I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U., y que, precisamente a través del Proyecto de Expropiación, se ha podido documentar el interés legítimo de la empresa suministradora, al menos con carácter provisional. Por este motivo, el Técnico redactor considera que no puede concluirse con total certeza que la expropiación afecte a una única propiedad, lo que justifica la elección del procedimiento de tasación conjunta. En todo caso, concluye el Informe, la adopción de un procedimiento de justiprecio individualizado o de tasación conjunta no tiene trascendencia alguna sobre la valoración de los bienes a expropiar ni en la defensa de los intereses de los sujetos expropiados.

2.- Sobre la fecha de valoración considerada:

Si bien es cierto que el artículo 34.2.b) del TRLSyRU señala que la valoración ha de referirse al momento de exposición al público del Proyecto, esta norma obliga a realizar una predicción de valores futuros, señala el Informe, al tener que valorar a una fecha posterior a la de redacción y aprobación del Proyecto. En este punto, el Informe considera que, en el presente caso, si bien ha transcurrido un lapso de tiempo muy corto entre la redacción del proyecto y su exposición (de 46 días) -que, en circunstancias normales, apenas supondría una alteración de los valores-, en el actual contexto, de fuertes incrementos en los costes de producción por la situación de crisis global provocada por la invasión de Ucrania, una valoración posterior (abril de 2022) conllevaría una revisión a la baja de los valores de venta considerados y al alza de los costes de construcción, con respecto a los utilizados en febrero de 2022, con el resultado de un previsible justiprecio inferior al consignado en la redacción del Proyecto.

3.- Sobre la consideración del valor del suelo edificado:

El Técnico redactor considera que toda construcción no ejecutada bajo licencia municipal es ilegal, salvo que se someta a un posterior proceso de legalización. Por este motivo, para la redacción del Proyecto, se recabó toda la información posible para documentar la legalidad de las construcciones existentes, con resultado infructuoso. No se aporta por el alegante ninguna licencia de construcción, por lo que debe defenderse, argumenta el Técnico redactor, la consideración de edificación ilegal de todas las construcciones existentes en el ámbito a expropiar, resultando de aplicación el artículo 37.1 del TRLSyRU, que contiene las reglas para la valoración del suelo urbanizado con edificaciones ilegales.

4.- Sobre la tasación de los terrenos:

La valoración de los terrenos aportada en Informe técnico contradictorio redactado por el Arquitecto D. Felipe Munuera se circunscribe a los terrenos -sin considerar la edificación existente-; por tanto, se acepta implícitamente la procedencia de la aplicación del apartado 1 del artículo 37 del TRLSyRU y no del apartado 2. También asume el procedimiento para calcular el valor de los terrenos adoptado en el Proyecto, que considera los usos comercial y aparcamiento.

La argumentación ofrecida por el Técnico redactor del Proyecto de Expropiación sobre la valoración que se adjunta al Informe de Alegaciones es la que a continuación se reproduce literalmente:

Centra sus disconformidades en tres puntos:

A.- Valor en venta del uso comercial.

Manifiesta el Sr. Munuera que los testigos utilizados en el proyecto son muy irregulares en cuanto a localización y tamaño, considerando discrecional los coeficientes correctores utilizados. Sin embargo no aporta ningún dato objetivo que apoye esa afirmación. Frente a ello plantea desechar uno de los testigos -el de menor valor unitario-, aceptando los otros 5, y eliminar todos los coeficientes correctores, en clara contradicción con su previa afirmación sobre las distintas condiciones de localización y tamaño. Todo ello sin ningún criterio que lo avale, más allá de la mera opinión del redactor de la valoración.

Pues bien esas eliminaciones hacen que la valoración del Sr. Munuera incumpla el RVLS¹, puesto que por una parte la eliminación de coeficientes correctores en este caso es contraria a lo dispuesto en el apartado 2 del art. 24 de ese RVLS, y por otra la consideración de tan solo 5 testigos es contraria a lo dispuesto en el apartado 1 del mismo artículo, que exige que los testigos lo sean en número igual o superior a 6.

Por ello se considera que no puede ser aceptado el valor obtenido por el Sr. Munuera en este apartado, que por otra parte tan sólo difiere en menos del 1 por mil del que figura en el proyecto de expropiación.

¹ Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

B.- Valor en venta de los aparcamientos.

En este caso el Sr. Munuera desecha la totalidad de los 6 testigos utilizados en el proyecto, que conviene recordar provienen de transacciones reales y documentadas, para sustituirlos por testigos de los que no aporta documentación alguna ni referencia sobre si se trata de transacciones reales u ofertas.

Si bien en la valoración aportada se habla de 4 testigos en la calle Trastámara nº 7, otros 4 en la calle Trastámara nº 13, y 8 en Av. Numancia nº 6, estos no pueden computarse de forma individual, sino por inmueble de ubicación, pues lo contrario supone distorsionar el sistema de valoración dando carácter repetitivo a determinadas muestras. Es decir en realidad se están aportando tan solo tres testigos, uno por inmueble de ubicación, incumpliendo nuevamente el art. 24.1 del RVLS, que como se ha dicho exige disponer de 6 o más muestras.

Aquí sí introduce, sin justificación alguna en cuanto a su cuantificación, un coeficiente corrector por ubicación para los testigos de la Av. Numancia.

Sin embargo finalmente descarta los testigos de la calle Trastámara nº 7, sin explicación alguna, obteniendo un valor medio superior al que hubiera obtenido de haber utilizado todos los testigos de los que dice disponer, ya que la media hubiera resultado:

$$(4 * 12.000,00 + 4 * 12.000,00 + 4 * 18.000,00 * 0,80) / 12 = 12.800,00 \text{ €}^2$$

Y no 13.200,00 € como obtiene con esa eliminación.

Al margen de todo ello se considera que ni una ni otra cifra responde a la realidad del mercado de Calahorra, remitiéndonos a los testigos aportados en el proyecto -se reitera que provenientes de transacciones reales documentadas-, y a cualquier prospección del mercado actual, en la que se aprecian valores muy inferiores. Se aporta muestra de ello en ficha de oferta adjunta.

Por todo ello se considera que no puede ser aceptado ese valor.

C.- Coste de construcción de sótano.

Después de asumir los costes de construcción de local comercial y de aparcamiento sobre rasante, al plantear valorar aprovechamientos en sótano nuevamente manipula la valoración del proyecto de expropiación con una "sui generis" obtención del coste de construcción de ese hipotético sótano, en lugar de obtenerlo coherentemente con el método utilizado en el resto de casos, es decir calculando el de ejecución material a partir del sistema de módulos del COAR, y añadiendo a ese mismo el resto de conceptos preceptuados en el art. 22 del RVLS.

De haberse obtenido así hubiera resultado:

$$\text{Ejecución Material Sótano 1ª (bajo edificio) } m^2 \times 0,95 \times M = 0,95 * 315 = 299,25 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Coste otros conceptos } 34,7 \% \text{ del PEM}^3 = 103,84 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Total coste de construcción de sótano 1ª} = 403,09 \text{ €/m}^2$$

Pues bien con este coste de construcción, aun considerando el valor en venta del Sr. Munuera, resultaría que el valor residual del suelo sería nulo:

$$528,00 / 1.4 - 403,09 < 0,00 \text{ €/m}^2$$

Con lo que se consolida el criterio del Proyecto de Expropiación de no considerar valor de repercusión de suelo en esa situación, en línea con los criterios más comunes de valoraciones de suelo.

En conclusión no puede ser aceptada en ninguno de sus extremos la valoración aportada en la alegación, por no ajustarse a lo dispuesto en el RVLS y porque su resultado se considera muy por encima de la realidad del mercado inmobiliario de Calahorra.

² El mismo resultado se obtiene considerando una muestra por ubicación.

³ Según se detalló en el Proyecto de Expropiación.

Por todo lo expuesto, el Técnico redactor propone desestimar la alegación en todos sus extremos, salvo que se considere que debe incluirse una justificación de la elección del procedimiento o que deba actualizarse a fecha 8 de abril de 2022, obteniendo entonces un justiprecio menor.

Segundo.- El Informe favorable, emitido con fecha 20 de mayo de 2022, por la Arquitecta Municipal, a la propuesta de resolución de alegaciones redactada por el arquitecto D. Jesús Ramos Martínez, de JESÚS RAMOS-ARQUITECTURA SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL.

El Informe analiza cada uno de los puntos de la alegación, proponiendo estimar parcialmente la misma, incluyendo en el Proyecto de expropiación la motivación de la elección del procedimiento por tasación conjunta en los términos que determine el correspondiente informe jurídico, desestimándose el resto de cuestiones alegadas por los motivos expuestos en el propio informe.

Tercero.- El Informe jurídico emitido con fecha 26 de mayo de 2022, por la TAG de Urbanismo (Planeamiento), en el que se procede al análisis de dos cuestiones que merecen, además, una fundamentación jurídica, con el siguiente contenido:

1.- Solicitud de suspensión del procedimiento, en espera del pronunciamiento judicial en el P.O. 186/2021, sustanciado ante el Tribunal Superior de Justicia de La Rioja, en aplicación del artículo 22 g) de la LPACAP.

En efecto, el artículo 22 g) de la LPACAP permite la suspensión del plazo máximo legal para resolver un procedimiento y notificar la resolución en determinados casos tasados, enumerados en el propio artículo, entre los que figura el relativo al supuesto en el que, para la resolución del procedimiento, sea indispensable "la obtención de un previo pronunciamiento por parte de un órgano jurisdiccional".

En este caso, la Cooperativa interesada alega que el pronunciamiento judicial que recaerá en el P.O. 186/2021, -esto es, el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la propia Sociedad Cooperativa contra el Acuerdo adoptado por el Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en su sesión de 3 de septiembre de 2021, por el que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual núm. 2 del Plan General Municipal de Calahorra-, resulta indispensable para la resolución del procedimiento expropiatorio que nos ocupa, bajo la firme convicción de que dicho pronunciamiento será estimatorio de su recurso y por tanto, declarará la nulidad de pleno derecho de la Modificación Puntual núm. 2, provocando la nulidad de la expropiación por "ausencia de cobertura normativa".

Sin embargo, debe recordarse que es doctrina general del Derecho Administrativo que los actos de las Administraciones Públicas sujetos a Derecho Administrativo, se presumen válidos y serán ejecutivos desde el mismo momento en el que se dicten, como así se recoge en el artículo 39.1 de la LPACAP, sin perjuicio de la posibilidad de instar la suspensión cautelar de la ejecución del acto, tanto en sede administrativa (artículo 117 LPACAP) como con ocasión del recurso contencioso-administrativo que pudiera interponerse, al amparo de lo regulado en los artículos 129 y siguientes de la Ley 13/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, siempre que concurren los requisitos para la adopción de esta medida cautelar.

No habiéndose decretado, y ni siquiera instado, la suspensión de la ejecución del acto impugnado, esto es, la aprobación definitiva de la Modificación Puntual núm. 2, como medida cautelar en el proceso contencioso-administrativo que se está sustanciando ante el Tribunal Superior de Justicia de La Rioja, no concurre desde luego elemento de juicio alguno que permita dudar de la presunción de validez que asiste al acto impugnado ni, mucho menos, que justifique la necesidad de esperar al pronunciamiento judicial. Los argumentos ofrecidos por el alegante son meramente especulativos, sin que se aporte motivo de peso que permita cuestionar la legalidad de la modificación puntual impugnada.

La ponderación de los intereses en conflicto que precede a la adopción de toda medida cautelar de suspensión de la ejecución del acto no se ha producido en sede judicial, ni siquiera se ha solicitado por la demandante; en consecuencia, no procede en absoluto ahora iniciar esa ponderación y, en su virtud, apreciar que existen posibles perjuicios irreparables, de tal forma que resulte “*indispensable*”, para la resolución de este procedimiento, el pronunciamiento judicial.

Por lo expuesto, debe desestimarse en este punto la alegación formulada.

2.- La utilización del procedimiento de tasación conjunta cuando el proyecto afecta a sola propiedad vulnera el procedimiento legalmente establecido, tiene un contenido imposible, carente de requisitos esenciales y produce indefensión, viciando de nulidad de pleno derecho al futuro acto de aprobación definitiva.

El artículo 42.1 del TRLSyRU, establece que la expropiación por razón de la ordenación territorial y urbanística puede aplicarse para las finalidades previstas en la legislación reguladora de dicha ordenación, de conformidad con lo dispuesto en dicha Ley y en la Ley de Expropiación Forzosa (LEF). En cuanto al justiprecio, el artículo 43 del TRLSyRU dispone que se fijará conforme a los criterios de valoración de esta ley mediante expediente individualizado o por el procedimiento de tasación conjunta.

En el ámbito de la legislación autonómica sobre ordenación territorial y urbanística, la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR), dedica sus artículos 152 y siguientes a la expropiación como sistema de actuación para el desarrollo urbanístico. Dentro de este régimen, el artículo 152.4 LOTUR permite la aplicación tanto del procedimiento individualizado como el de tasación conjunta.

En este sentido, el Capítulo V del Título IV (Ejecución del Planeamiento) de la LOTUR se dedica a la expropiación por razón de urbanismo, señalando en su artículo 171.1 los supuestos de aplicación de la expropiación forzosa, entre los que figura, en el apartado b): “*Para la obtención de terrenos destinados a sistemas generales y dotaciones locales, siempre que no esté prevista su obtención mediante procedimientos vinculados a la actuación por unidades de ejecución o por ocupación directa*”.

En consonancia con dicho artículo, el artículo 166 LOTUR establece que, en suelo urbano consolidado, los terrenos destinados por el planeamiento al establecimiento de sistemas generales o dotaciones locales se obtendrán mediante expropiación o por ocupación directa.

Como señala el Informe de la Arquitecta municipal, el Ayuntamiento optó por el procedimiento de tasación conjunta por tratarse de una actuación en suelo urbano consolidado en la que podían verse afectadas varias propiedades registrales y varios propietarios de bienes y derechos, por lo que la tasación conjunta resulta más operativa desde el punto de vista de la economía procedimental -al concentrarse en una resolución única-, toda vez que los derechos de los propietarios y demás interesados en el procedimiento quedaban así absolutamente salvaguardados. En este sentido, gracias al Proyecto de Expropiación, se ha podido documentar el interés legítimo que asiste a la empresa suministradora I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U. que, de este modo, ha tenido oportunidad de intervenir en el procedimiento como interesada.

En todo caso, debe reiterarse que la adopción de un procedimiento de determinación del justiprecio individualizado o a través de una tasación conjunta no tiene trascendencia alguna sobre la valoración de los bienes a expropiar ni en la defensa de los intereses de los sujetos expropiados, como se concluye en el Informe emitido por el Técnico redactor.

La Cooperativa interesada apela a la Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de diciembre de 2014 (rec. 1492/2012) para alegar que, cuando el proyecto afecta a una sola propiedad, el procedimiento de expropiación conjunta no puede ser aplicado, suponiendo así "un detrimento injustificado de las garantías que asisten a la parte expropiada".

La STS invocada reproduce la doctrina jurisprudencial elaborada al respecto por el Alto Tribunal, que ciertamente cuestiona el procedimiento de tasación conjunta cuando el proyecto afecta a una sola propiedad, ya que dicho procedimiento implica que sean más de una las fincas sujetas a él, respondiendo a la función semántica del adjetivo empleado "conjunta", de forma que la facultad de optar de la Administración, concebida como discrecional, debe ceder ante la necesidad de congruencia entre los medios empleados y la finalidad perseguida. Pero en ningún momento la STS califica de nulidad el procedimiento empleado. Es más, la propia Sentencia alude a la STS de 24 de enero de 2012 (rec. 5772/2008), en la que se dio por válido un procedimiento de tasación conjunta con una sola propiedad, haciendo mención a la libertad de la Administración para acudir al procedimiento de tasación conjunta o al individualizado.

Ahora bien, como señala dicha STS de 24 de enero de 2012, la discrecionalidad no excluye el deber de la Administración de exponer las razones que le inducen a adoptar esa opción y que la misma sea racional:

"De entrada, la motivación de la sentencia recurrida a este respecto resulta irreprochable: apoyándose en una pertinente cita de la sentencia de esta Sala de 22 de noviembre de 2006, recuerda que, con arreglo al art. 36 de la Ley del Suelo y Valoraciones de 13 de abril de 1998, la Administración puede en cualquier caso optar por el procedimiento de tasación conjunta, en lugar de seguir el individualizado.

Dice textualmente el referido precepto: "El justiprecio de los bienes y derechos expropiados se determinará conforme a lo establecido en el Título Tercero de la presente Ley, mediante expediente individualizado o por el procedimiento de tasación conjunta." Así, contrariamente a lo sostenido por la recurrente, es claro que la utilización del procedimiento de tasación conjunta no queda legalmente supeditada a la concurrencia de circunstancias especiales. En el presente caso, además, consta que la Administración expuso las razones que la indujeron a adoptar dicha opción, como lo demuestra que la propia recurrente las menciona para mostrar su disconformidad con ellas.

A cuanto se acaba de exponer hay que añadir que la recurrente incurre en contradicción, pues reconoce que "aun tratándose de una decisión discrecional, la opción entre tasación conjunta o individual está sometida al control jurisdiccional a través de los hechos jurídicos determinantes". Si la opción por un procedimiento u otro es efectivamente discrecional, no puede afirmarse que el individualizado tenga alguna clase de prioridad sobre el de tasación conjunta, o que sólo quepa acudir a este último en determinadas condiciones. La discrecionalidad significa la posibilidad de que la Administración tome una decisión -entre varias posibles, por ser todas ellas igualmente ajustadas a derecho- según un criterio de mera oportunidad o conveniencia.

Es verdad, por lo demás, que la discrecionalidad puede ser objeto de fiscalización jurisdiccional mediante ciertas técnicas, entre las que se halla la verificación de los hechos determinantes invocada por la recurrente. Pero de la sentencia recurrida y de las actuaciones remitidas a esta Sala no se desprende dato alguno que permita concluir que, en el presente caso, la opción por el procedimiento de tasación conjunta fuera irracional (...)."

Por lo expuesto, se propone estimar parcialmente en este punto la alegación formulada, en el sentido de incluir en el Proyecto de Expropiación la exposición de las razones por las que se ha optado por el procedimiento de tasación conjunta, haciendo especial hincapié que, en ningún caso, dicha opción supone vulneración alguna de las garantías que asisten a la Sociedad Cooperativa como sujeto expropiado, como se demuestra que su disconformidad con el procedimiento elegido ha sido valorada, sopesada y argumentada.

Cuarto.- *El Informe previo emitido por la Secretaria General.*

Quinto.- *El Informe de Fiscalización emitido por la Interventora Municipal.*

En sede de competencia, el artículo 152.4 LOTUR, en relación con el artículo 21.1.j) LRBRL, que atribuye al Alcalde la competencia para la aprobación de los instrumentos de gestión urbanística y el Decreto de Alcaldía núm. 2941, de fecha 17 de diciembre de 2020 (B.O.R. núm. 172, de 21 de diciembre de 2020) de delegación de competencias en la Junta de Gobierno Local.

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de sus miembros presentes, acuerda:

PRIMERO.- Resolver las alegaciones formuladas al Proyecto de Expropiación por Tasación Conjunta de los bienes y derechos incluidos en la PARCELA 4739701WM8843N, en AVDA. DE NUMANCIA, Nº 43, redactado por encargo de este Ayuntamiento por D. Jesús Ramos Martínez, de JESÚS RAMOS ARQUITECTURA SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL, presentadas el día 9 de mayo de 2022 por el letrado colegiado núm. 1181 del REICAZ D. José Antonio Garcés Nogués, bajo la autorización de D. José Manuel Ruiz Gutiérrez, Presidente de la Junta Rectora y representante de la SOCIEDAD COOPERATIVA LOS SANTOS MÁRTIRES con CIF F-26.006.890:

- Estimar parcialmente la alegación, en el sentido de incluir en el Proyecto de Expropiación por Tasación Conjunta de los bienes y derechos de la de la PARCELA 4739701WM8843N, en AVDA. DE NUMANCIA, Nº 43, la motivación de la opción por el procedimiento de tasación conjunta, tal y como figura en la Memoria del documento refundido del Proyecto redactado por D. Jesús Ramos Martínez.

- Desestimar el resto de las alegaciones formuladas, de acuerdo con los motivos indicados en los expositivos anteriores.

SEGUNDO.- Aprobar definitivamente el Proyecto de Expropiación por Tasación Conjunta de los bienes y derechos incluidos en la PARCELA 4739701WM8843N, en AVDA. DE NUMANCIA Nº 43, redactado por encargo de este Ayuntamiento por D. Jesús Ramos Martínez, de JESÚS RAMOS ARQUITECTURA SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL.

El presente Acuerdo implica la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados.

TERCERO.- Aprobar, disponer el gasto y reconocer la obligación, con cargo a la aplicación presupuestaria 150/68100, denominación "adquisición patrimonio terrenos y bienes naturales" (ref. expediente 1/2022/UR-ETC) por importe de **138.761,47 euros**, a favor del sujeto expropiado SOCIEDAD COOPERATIVA LOS SANTOS MÁRTIRES, con CIF F- 26.006.890.

CUARTO.- Continuar con la tramitación de la fase de justiprecio, dando traslado a la interesada de la hoja de aprecio, a fin de que, en el plazo de veinte días, manifieste por escrito su conformidad o disconformidad con la valoración contenida en la misma.

QUINTO.- Significar a la interesada que, si no formulase oposición a la valoración en el citado plazo de veinte días, se entenderá aceptada la que se fija en este acto aprobatorio del procedimiento, entendiéndose determinado el justiprecio definitivamente y de conformidad.

En el caso de que se impugne la hoja de aprecio, se dará traslado del expediente y de la hora de aprecio impugnada al Jurado Provincial de Expropiación Forzosa a efectos de fijar el justiprecio definitivo.

SEXTO.- Notificar el presente Acuerdo a la SOCIEDAD COOPERATIVA LOS SANTOS MÁRTIRES, con CIF F- 26.006.890 y a I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U., para su conocimiento y efectos.

SÉPTIMO.- Notificar el presente Acuerdo a JESÚS RAMOS-ARQUITECTURA SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL, con CIF B-26.389.098, para su conocimiento y efectos.