



universidad
de león



**FACULTAD DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE LEÓN
CURSO 2022/2023**

**EL JUSTIPRECIO EN FINCAS
RÚSTICAS. ANÁLISIS Y
DETERMINACIÓN
FAIR PRICE OF LAND IN RURAL
PROPERTIES. ANALYSIS AND
DETERMINATION**

GRADO EN DERECHO

AUTOR: D. ANTONIO TURRADO BUSTAMANTE

TUTORA: DRA. MARÍA DE LAS MERCEDES FUERTES LÓPEZ

ÍNDICE

RESUMEN.....	4
OBJETO DEL TRABAJO	6
METODOLOGÍA.....	7
- Estudio de la legislación vigente.....	7
- Consulta de jurisprudencia.....	7
- Lectura de libros, manuales y artículos académicos.....	7
- Experiencia práctica	7
- Conocimientos académicos.....	8
1. PUNTO DE PARTIDA: CONCEPTOS Y REGULACIÓN	9
2. SITUACIONES BÁSICAS DEL SUELO.....	11
3. VALORACIÓN DE SUELO RÚSTICO.....	12
3.1. Método de capitalización de rentas.....	13
3.2. Cálculo.....	15
3.3. Derogación del artículo 39.....	17
4. ASPECTOS DETERMINANTES EN EL CÁLCULO DEL JUSTIPRECIO.....	19
4.1. Valor de capitalización	19
4.2. Factor de corrección por localización.....	20
4.3. Expectativas urbanísticas	21
4.4. Edificaciones construcciones e instalaciones	22
4.5. Plantaciones y sembrados	22
4.6. Arrendamientos y otros derechos	23
4.7. Premio por afección.....	23
4.8. Mejoras	24
4.9. Fecha de valoración.....	25
4.11 Plusvalías y minusvalías	27
5. CÁLCULO DE RENTA REAL Y CAPITALIZACIÓN	27
5.1. Cálculo de renta real	28
5.2. Capitalización de los resultados	31
5.3. Análisis del resultado obtenido	32
6. INDEMNIZACIONES ASOCIADAS AL JUSTIPRECIO.....	33
6.1. Perjuicios por demérito.....	33
6.2. Expropiaciones que dan lugar al traslado de poblaciones.....	35
6.3. Expropiaciones de urgencia	35
6.4. Cese o traslado de negocios	36

7. CONCLUSIONES	37
8. BIBLIOGRAFÍA	41

RESUMEN

El trabajo que se expone a continuación aborda el tema del justiprecio, el cual es un componente esencial de la Expropiación Forzosa y una importante garantía jurídica para los ciudadanos.

A lo largo del texto, tras un breve análisis de los caracteres esenciales de la figura del justiprecio y de los diferentes tipos de suelo sobre los que procede abonarlo, se pasa a desarrollar, de acuerdo con la normativa vigente, las reglas para su determinación en supuestos de fincas rústicas a través del método de capitalización de rentas. Por otro lado, también se analizan ciertos aspectos determinantes a la hora de calcular el justiprecio, como son el valor de capitalización empleado o las mejoras a abonar.

A través del caso práctico planteado, se pueden ver los diferentes pasos que se deben seguir por el ente expropiante, que como se verá, arrojan un resultado próximo a lo que lo que sería el valor medio de mercado de una finca rústica.

Para finalizar, se plantean a grandes rasgos algunos supuestos en los que procede abonar una indemnización especial adicional al justiprecio, como serían los casos de expropiaciones que dan lugar al traslado de poblaciones.

Con todo lo expuesto, se busca aportar unas nociones claras acerca del concepto de justiprecio y del proceso que se debe seguir para su determinación.

Palabras Clave: Expropiación forzosa, Justiprecio, Indemnización.

ABSTRACT

The work presented here deals with the subject of fair price, which is an essential component of Compulsory Expropriation and an important legal guarantee for citizens.

Throughout the text, after a brief analysis of the essential characteristics of the concept of fair price and of the different types of land on which it is payable, the rules for its determination in the case of rural properties are developed in accordance with current legislation, using the method of capitalization of rents. On the other hand, certain determining aspects are also analyzed when it comes to calculating the fair value, such as the capitalization value used or the improvements to be paid.

Through the practical case presented, the different steps to be followed by the expropriating body can be observed, which, as will be seen, yield a result close to what would be the average market value of a rural property.

To conclude, we will outline some cases in which a special compensation must be paid in addition to the price, such as in the case of expropriations that result in the relocation of towns and villages.

With all the above, the aim is to provide clear notions about the concept of compensation and the process to be followed in order to determine it.

Key words: Compulsory expropriation, Fair price, Compensation

OBJETO DEL TRABAJO

El objetivo perseguido a la hora de la elección del justiprecio como temática principal a abordar en este Trabajo de Fin de Grado radica principalmente en conocer cómo se determina éste, ya que se trata de una importante garantía jurídica para los ciudadanos frente a cualquier tipo de procedimiento expropiatorio en el que se prive a un determinado sujeto de la propiedad de un bien en concreto.

Por otro lado, también cabe destacar como uno de los objetivos que se buscan con la elaboración del texto, profundizar en el conocimiento de la figura del justiprecio, habitualmente calificado como concepto jurídico indeterminado y además analizar todos los elementos que se deben contemplar en su determinación.

Otro aspecto que así mismo se desea conocer en profundidad consiste en cómo tras un procedimiento expropiatorio, el sujeto expropiado es resarcido con una cuantía de suficiente entidad como para reponer el bien objeto del proceso con otro de similares características y valor sin que su economía ni sus intereses se vean perjudicados tras la operación.

Con el fin de acotar y precisar la información del trabajo, he decidido para el análisis de la determinación del justiprecio prescindir de los supuestos de fincas urbanas, para así abordar con mayor precisión los casos de expropiación de fincas rústicas. El motivo de esta elección se debe a la gran vinculación tanto familiar como laboral con el sector agrícola, lo que permite llevar a la práctica los conceptos teóricos adquiridos.

Una vez entendido cómo se calcula el justiprecio y todos los aspectos que se deben tener en cuenta a la hora de valorar una finca rústica, se tratará de ilustrar a grandes rasgos mediante un caso práctico el proceso de valoración que se debe seguir para resarcir al titular del bien objeto del proceso con la cuantía adecuada, que como se verá, teniendo en cuenta diferentes variables arroja un resultado próximo a la realidad.

Fuera del ámbito jurídico, uno de los motivos que llevaron a la elección de esta materia se basa en que, en la actualidad, es un tema que ocupa un gran protagonismo, especialmente en el medio rural, donde en los últimos años han aflorado múltiples proyectos consistentes en la construcción de infraestructuras destinadas a la producción de energías renovables, para lo que es necesario la expropiación de grandes superficies

de suelo rústico tanto para alojar los elementos de producción de energía como las líneas de evacuación de la misma. En fin, existen otros casos relevantes más típicos, como serían por ejemplo los proyectos de construcción de vías de comunicación u otras infraestructuras de interés social.

METODOLOGÍA

En cuanto a la metodología empleada para la realización de este Trabajo de Fin de Grado, ésta se ha centrado básicamente en cinco pilares:

- ***Estudio de la legislación vigente***

Puesto que todo lo relacionado con el justiprecio y su determinación se trata de una temática englobada en la materia de la expropiación forzosa, la cual cuenta con una regulación legal muy exhaustiva y detallada, la consulta de las diferentes leyes y reglamentos, como serían la propia Ley de Expropiación Forzosa o el Reglamento de Valoraciones de la Ley del suelo han sido un punto primordial sobre el que trabajar y establecer unos conocimientos básicos.

- ***Consulta de jurisprudencia***

Como es habitual en Derecho, al analizar una normativa en concreto, como es el caso de este trabajo, se debe tener en cuenta cómo la aplican los órganos judiciales y deciden sobre la misma, con el fin de comprenderla mejor y aportar ejemplos prácticos.

- ***Lectura de libros, manuales y artículos académicos***

Como se puede comprobar a lo largo del texto, he profundizado con la lectura de estudios especializados tanto en la regulación de la expropiación forzosa en general como en el justiprecio en concreto, adoptando distintos formatos, como artículos de revista, libros, portales web o manuales.

- ***Experiencia práctica***

Con el fin de aportar una visión práctica y mostrar un mayor dominio de la materia, he analizado un caso práctico consistente en un supuesto de expropiación de una finca rústica. La obtención de todos los datos necesarios para el cálculo de la renta

real de explotación se ha basado en la experiencia práctica y laboral en el sector agrícola, del que se conoce bien la estructura de costes e ingresos anuales.

- *Conocimientos académicos*

En lo que a capacidad de síntesis, comprensión, búsqueda de fuentes de información y conocimiento de conceptos básicos respecta, han sido indispensables todas las facultades adquiridas a lo largo del Grado en Derecho en sus diferentes asignaturas, destacando entre ellas Derecho Administrativo, donde se estudian en profundidad las relaciones de los ciudadanos con la Administración.

1. PUNTO DE PARTIDA: CONCEPTOS Y REGULACIÓN

El derecho al cobro del justiprecio se encuentra recogido en el art.33 de la Constitución Española, lo que denota su importancia como garantía esencial de la expropiación para los ciudadanos. En ella, se establece que “nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto en las leyes”. En palabras de García de Enterría, el justiprecio o indemnización es tan esencial para la expropiación que, si no está presente, estaremos ante otra institución esencialmente diferente, como la confiscación o los comisos¹.

El justiprecio, a pesar de ser un concepto jurídico indeterminado, se podría definir como el pago que recibe el sujeto expropiado como valor de sustitución del bien o derecho expropiado, el cual ha de coincidir con el valor real, siendo éste con carácter general el valor de mercado en dinero o en especie al momento de llevarse a cabo la expropiación.

Como se verá a lo largo del texto se trata de una figura de gran relevancia tanto desde el punto de vista doctrinal como jurisprudencial, sobre la que se pueden encontrar un gran número de artículos que realzan su relevancia dentro del encuadre de la expropiación forzosa.

Para que proceda cualquier tipo de compensación económica mediando un justiprecio, se debe dar previamente un supuesto de expropiación forzosa, la cual es definida por la propia Ley de 1954² que regula la materia como “cualquier forma de privación singular de la propiedad privada o de derechos o intereses patrimoniales legítimos, cualesquiera que fueren las personas o entidades a que pertenezcan, acordada imperativamente, ya implique venta, permuta, censo, arrendamiento, ocupación temporal o mera cesación de su ejercicio”. A su vez, el fundamento de la expropiación se basa en el cumplimiento de un fin público o un interés social, el cual deberá ser justificado en caso concreto.

¹GARCIA DE ENTERRIA, Eduardo. *Curso de Derecho Administrativo*. 2ª edición. Madrid: Civitas, 1981. Pág.274

²Ley de Expropiación forzosa de 1954. [BOE-A-1978-31229 Constitución Española](#).

El art.149.1 de la CE, en su apartado 18 atribuye la legislación sobre expropiación forzosa como competencia exclusiva al Estado, limitando así la intervención por parte de las Comunidades Autónomas en la materia. Según la Sentencia del Tribunal Constitucional 37/1987, de 26 de marzo³, “la Constitución reserva en exclusiva al Estado la competencia sobre la legislación de la expropiación y no simplemente como en otras materias, la competencia para establecer las bases o legislación básica”. A través de la competencia exclusiva, el Estado se asegura de que los bienes y derechos incluidos en un procedimiento expropiatorio no sean valorados con criterios diferentes en las distintas partes del territorio y que con ello se prive a los interesados de las garantías necesarias en el proceso.

A pesar de lo expuesto anteriormente, el reparto de competencias en materia de expropiación ha dado lugar a un gran número de controversias, ya que, aunque la CE atribuye en exclusiva la competencia al Estado, las Comunidades Autónomas también han asumido ciertas funciones, como la definición de la causa expropiandi en ámbitos de competencia autonómica, creación de jurados o la aprobación de normas organizativas. Como se puede comprobar, en la mayoría de Estatutos de Autonomía se recogen ciertas competencias relacionadas con la expropiación forzosa, como es el caso de Castilla y León⁴, donde entre otras, se atribuye la potestad legislativa en materias de competencia autonómica⁵.

Para la elaboración del presente trabajo y comprensión de la materia objeto de estudio, además de la Ley de Expropiación forzosa de 16 de diciembre 1954 y su Reglamento de 26 de abril de 1957⁶, es fundamental el análisis de Texto Refundido de

³STC37/1987 de 26 de marzo.

⁴Ley Orgánica 14/2007, de 30 de noviembre, de reforma del Estatuto de Autonomía de Castilla y León. [BOE-A-2007-20635 Ley Orgánica 14/2007, de 30 de noviembre, de reforma del Estatuto de Autonomía de Castilla y León.](#)

⁵CASADO CASADO, Lucía. *El alcance de las competencias estatales y autonómicas en materia de expropiación forzosa. Especial referencia a Cataluña*. Págs. 319 y ss.

⁶Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa. [BOE-A-1957-7998 Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa.](#)

la Ley del Suelo⁷ y el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo⁸. Además, en relación con la materia son relevantes algunas otras normas, como la Ley 40/2015 de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público⁹, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas¹⁰, y para el recurso contencioso-administrativo, la Ley de Jurisdicción Contencioso-Administrativa¹¹, de 13 de julio de 1998 entre otras.

2. SITUACIONES BÁSICAS DEL SUELO

Para la determinación del valor del suelo, según el art.35.2TRLRHS el principal punto que se debe tener en cuenta es la situación básica del mismo, pudiendo ser por un lado suelo rural, que comprende aquél que no se encuentra integrado en una trama urbana y por otro lado aquel que ya ha sido efectivamente urbanizado. Puesto que el objeto de estudio en este caso se centra en las expropiaciones de tipo rústico o rural, se procederá a definir este tipo de suelo con mayor precisión.

Las características que califican un determinado suelo como rústico se encuentran recogidas en el art.21.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo que (en resumen) califica como tal todo aquel que no está urbanizado legal y efectivamente, hecho que ha sido defendido en múltiples ocasiones por la jurisprudencia¹². Además,

⁷ 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. [BOE-A-2015-11723 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.](#)

⁸ Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo. [BOE-A-2011-17629 Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.](#)

⁹ Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público. [BOE-A-2015-10566 Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.](#)

¹⁰ Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. [BOE-A-2015-10565 Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.](#)

¹¹ Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa. [BOE-A-1998-16718 Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.](#)

¹² STS 2734/2013 20 de julio “Las dos situaciones básicas en las que se encuentra todo el suelo, la de suelo rural y suelo urbanizado, atienden a las características reales de los terrenos, y así, se encuentran en situación de suelo urbanizado los terrenos integrados legal y efectivamente en la malla urbana, mientras

cabe destacar que dentro del total del suelo rural se puede diferenciar entre suelo rural preservado y el suelo rural común.

Otra situación diferenciada es la de suelo rústico protegido o reservado, en el que además de la prohibición de urbanizar, hay una restricción específica adicional fruto de un determinado valor paisajístico, riesgo o riqueza natural. Algún ejemplo de este tipo serían los montes de utilidad pública, los espacios protegidos o lugares en los que se presenta algún riesgo natural.

Incluidas dentro del denominado suelo rústico se encontrarían aquellas explotaciones agropecuarias y forestales empleadas tanto para el cultivo como la explotación ganadera o cinegética, las explotaciones extractivas y las explotaciones comerciales, industriales, de servicios y otras cuya actividad requiera instalaciones que se destinen a actividades como la intensificación de la actividad agropecuaria, generar energía o establecer infraestructuras para docencia, investigación y ocio en relación con el medio rural. Con carácter general en el suelo rural destinado a las actividades mencionadas no es posible la urbanización, aunque si es posible la construcción de infraestructuras e inmuebles relacionadas con la finalidad del suelo, los cuales estarían ligados a la actividad económica de la explotación¹³.

3. VALORACIÓN DE SUELO RÚSTICO

Existe una variedad de métodos que se pueden emplear para la efectiva determinación del valor de los bienes y que al contrario de lo que pueda parecer, en ocasiones llevan a resultados muy diferentes ante un mismo caso. Algunos ejemplos de métodos de valoración son el método de capitalización de rentas, el comparativo, el método fiscal o el estadístico entre otros.

que se encuentran en situación de suelo rural, entre otros, por exclusión, cualquier suelo que no reúna los requisitos de suelo urbanizado”

¹³TRAYTER JIMÉNEZ, Joan Manuel. *La aplicación del sistema de valoraciones de la Ley de Suelo*. 1ª edición. Barcelona: Atelier, 2011. Páginas. 68 y ss.

3.1.Método de capitalización de rentas

Se trata del método establecido por el legislador plasmado en el artículo 36 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana, el cual establece que “ Cuando el suelo sea rural a los efectos de esta ley y de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional Séptima, los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración”, además establece que el valor obtenido aplicando dicho método podrá ser corregido en función de determinados factores, como la localización, accesibilidad o ubicación especial.

Entrando ya en el análisis del método de capitalización para valorar el justiprecio en fincas rústicas, éste se debe basar en lo establecido en el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, el cual dedica el capítulo III a la ordenación de este método.

Dicho capítulo comienza indicando en su artículo 7 que “cuando el suelo estuviera en situación de rural, los terrenos se valorarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación”.

En cuanto al concepto de renta real, esta está determinada por aquel rendimiento que se obtendría como consecuencia de la explotación del bien objeto de la expropiación, teniendo en cuenta su estado y la actividad a la que esté destinado en el momento de la valoración. Otra concepción de renta real sería aquella generada por el bien en cuestión a la fecha de la valoración, que sería percibida por el arrendador como consecuencia del alquiler de un terreno en virtud de un contrato de arrendamiento suscrito con un arrendatario¹⁴.

En caso de que la renta real de una finca rústica no se pueda determinar, se tendrá en cuenta su renta potencial, que es aquella que sería atribuible a la explotación del suelo rural de acuerdo con las actividades de las que sean susceptibles de aprovechamiento de acuerdo con la legislación normativa y con los elementos técnicos razonables, como confirma la STSJ de Madrid de 4 de diciembre de 2014 que determina que “no es ajustado a derecho atender a un uso potencial que no es posible en el estado

¹⁴GARCÍA GÓMEZ DE MERCADO, Francisco. *El justiprecio de la expropiación forzosa*. 8ª Edición. Granada: Comares 2018. Páginas 294 y ss.

en el que se encuentren los terrenos al momento de la valoración y mucho menos si no se acredita su viabilidad técnica, económica y jurídica”.

El rendimiento estimado como renta potencial, deberá ser acreditado mediante los diferentes métodos estadísticos. Al igual que en el caso de la renta real, para la renta potencial existe otra concepción que se identifica con la renta que se obtendría por los bienes no arrendados, pero sobre los cuales se tiene la certeza de poderse arrendar, para lo que se tomaría la renta estimada de mercado obtenida a través de la comparación con otros inmuebles ya arrendados.

Para determinar la renta ya sea potencial o real del suelo rural, es necesario determinar la explotación que la origina, por ello el Reglamento define en el art.4.1 el concepto explotación en suelo rural como “la unidad económica de producción que desarrolla el conjunto de actividades, usos y utilidades en una parcela o finca de suelo rural que se toma como marco de referencia a los efectos de calcular la renta real o potencial”.

Éste método basado en la capitalización de rentas en ocasiones ha sido criticado ya que la referencia para la determinación del justiprecio a abonar al expropiado está enfocado desde un punto de vista agrario que, aunque sea el destino predominante de este tipo de bienes, en ocasiones puede que no sea apropiado teniendo en cuenta el destino del bien, y sea por el contrario más efectivo el empleo de algún otro método, como sería el comparativo, que emplea otros determinantes a la hora de establecer una valoración¹⁵. El método comparativo fue empleado hasta el año 2007, cuando la Ley del Suelo de ese mismo año lo eliminó para la valoración del suelo rústico, determinando en su exposición de motivos que muy pocas veces concurren los requisitos para asegurar su objetividad y que además, elimina los elementos especulativos.

Otro aspecto criticado del método de capitalización es la tendencia de valoración a la baja que ofrece puesto que el valor real de mercado en muchas ocasiones es superior a aquel calculado en función de su rentabilidad, sobre todo si tenemos en cuenta aquellos suelos que no tienen un destino estrictamente rústico¹⁶.

¹⁵ALMAGRO ESPEJO, Francisco Javier. *Valoración de Finca Rústica según el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo*. 1ª Edición. Madrid, 2022. Páginas 26 a 28.

¹⁶ORTIZ BALLESTER, Josep. *Revista mensual de urbanismo*. 2023 N.º 180. Páginas. 37 a 41.

3.2.Cálculo

Para el cálculo de la renta de explotación debemos seguir los criterios establecidos en el artículo 9 y siguientes del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, los cuales vamos a analizar a continuación.

La fórmula que se debe emplear, en principio se corresponde con la relación $R=I-C$, siendo:

R= Renta anual real o potencial de explotación en euros por hectárea. Esta renta anual puede estar referida al año natural o lo que es más habitual, que esté referida al año agrícola o de campaña. Para la determinación de dicha renta, se deberá emplear la información aportada por el titular de la explotación y en su defecto se acudirá a los estudios realizados por las diferentes administraciones públicas. La magnitud empleada para la valoración es €/hectárea.

Cuando como consecuencia de las magnitudes técnicas o económicas utilizadas en el cálculo, la renta real o potencial difiera sustancialmente de los valores de rentabilidad medios de las explotaciones de su misma naturaleza, esta circunstancia debe justificarse documentalmente.

I= Ingresos anuales de explotación. Dentro de ellos, se debe incluir un amplio elenco de ellos, que van desde aquellos obtenidos por la venta directa de los productos o subproductos resultantes de la explotación hasta otros, como los derivados de la prestación de servicios, alquileres y los ingresos procedentes de subvenciones, como serían los derivados de la Política Agraria Común en el caso de las explotaciones agrícolas.

C= Costes. Esta variable representa los costes que se deben deducir para así determinar el rendimiento del bien que se pretende expropiar en términos netos. En esta partida se deben incluir las materias primas necesarias, los servicios externos requeridos para llevar a cabo la explotación, el coste relativo al inmovilizado y su amortización, los sueldos y salarios del personal vinculado a la actividad productiva, los costes energéticos y de bastecimiento, impuestos, intereses derivados de la obtención de financiación y todos los demás costes que no se incluyan en ninguna de estas categorías.

El art.9 prevé un supuesto para la determinación del valor en casos en los que no haya podido determinarse la renta de acuerdo con la fórmula calculada con la diferencia

entre ingresos y gastos y, además, no exista información estadística sobre los cánones de arrendamiento u otras formas de compensación. Para el cálculo de éste se debe emplear la suma del canon de arrendamiento u otra compensación satisfechos al propietario más el valor anual de derechos y mejoras atribuibles al arrendatario o usuario del suelo rural.

Tras la determinación de la renta potencial o real se debe continuar el procedimiento con la capitalización del valor obtenido. Con esta operación, partiendo del valor obtenido para la renta anual obtenida tomando como referencia la explotación económica de la finca, se obtiene como resultado la cantidad de dinero que sería necesario depositar en valores de renta fija para obtener una renta anual igual a la renta de la tierra en función al tipo de interés al que se remunerare en un momento concreto.

La fórmula empleada para realizar esta operación sería:

$$V = \frac{R_1}{(1+r)^1} + \frac{R_2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{R_n}{(1+r)^n} = \sum_{i=1}^{n \rightarrow \infty} \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

Siendo:

V= valor de capitalización en €

R= renta anual de la explotación siendo Rn el final de la duración de la vida útil en euros

r= tipo de capitalización

i= índice de la suma

n= número de años.

En el caso de que la renta sea constante a lo largo del tiempo, la expresión anterior pasará a ser:

$$V = \frac{R}{r}$$

Siendo R la renta anual constante procedente de la explotación y r el tipo de capitalización.

Será la DA 7º del Texto Refundido de la Ley del Suelo, la que indique el tipo de capitalización general, el cual se determinará a través del valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las obligaciones del Estado a 30 años de los 3 años anteriores a la fecha de la valoración.

En los arts. 13, 14, 15 y 16, se desarrollan los diferentes métodos para la capitalización de la renta real o potencial según se trate de actividades agropecuarias y forestales, explotaciones extractivas, explotaciones comerciales, industriales y de servicios en suelo rural en casos de imposible explotación respectivamente.

Otro aspecto relevante para la determinación del valor de una finca rústica es la situación efectiva de la misma, según la cual, como veremos en el capítulo siguiente en virtud del artículo 17 del Reglamento será posible aplicar algún factor de corrección.

El art.18 del reglamento prevé también una matización de la valoración para aquellos casos en los que se encuentren edificaciones, construcciones e instalaciones compatibles con el uso o rendimiento pero que no hayan sido tenidas en cuenta en dicha valoración debido al hecho de que no participen en la obtención de rentas consideradas en la valoración y no sean susceptibles de generar rendimientos de explotación.

3.3. Derogación del artículo 39

Tratando el tema de la valoración de bienes y derechos en materia expropiatoria, no se debe pasar por alto la relevancia con la que con anterioridad contaba el art.39 de la Ley.

El mencionado artículo de la ley de Expropiación Forzosa, hoy en día derogado en virtud de la disposición derogatoria única .c) de la Ley 8/2007, de 28 de mayo¹⁷ determinaba que “El valor de las fincas rústicas se fijará por la media aritmética entre la cantidad resultante de capitalizar al interés legal la renta líquida de rústica aumentada en un cinco o en un diez por ciento, según sea catastrada o amillarada, y el valor en venta

¹⁷ Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo. [BOE-A-2007-10701 Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo.](#)

actual de fincas análogas por su clase y situación en el mismo término municipal o comarca”

Las razones jurisprudenciales que motivaron la derogación del mencionado artículo se basan en:

- a. Preferencia del valor real frente a los valores fiscales: Se declaró que, aunque sea admisible acudir a valores fiscales, ello solo debe hacerse cuando sea el criterio que permita conocer con mayor certeza el valor real de los bienes¹⁸.
- b. Valor de mercado: con la aplicación del artículo 39, en múltiples ocasiones, el justiprecio obtenido se encontraba bastante alejado de la realidad, en algunos casos llegando a ser hasta tres veces menor del valor real. Un ejemplo de ello es el caso que resuelve la Sentencia del TSJ de Galicia 256/1996 de 12 marzo.
- c. Otros criterios estimativos: en aplicación de los criterios establecidos por el artículo que se está analizando, se obviaban algunos aspectos de gran relevancia a la hora de llevar a cabo una valoración, como son la ubicación, comunicación o grado de urbanización.
- d. Falta de riqueza en la finca para capitalizar rentas: para el caso de ciertos terrenos, como aquellos cuya estructura del suelo no permite un aprovechamiento agrícola, el art.39 no ofrecía una alternativa tendente a precisar el valor real de mercado.
- e. Precio de compraventas de terrenos similares: en casos como el que se plantea en la STS 6867/1989 de 16 de octubre, el justiprecio calculado, era notoriamente inferior a lo que correspondía respecto a los precios concertados en compraventas realizadas de terrenos en similar situación.
- f. Valoración fiscal y no consideración de las minusvalías.
- g. Variación de los precios publicados por el Ministerio de Agricultura: las valoraciones obtenidas a través del método del art.39, dependían en cierta medida del Boletín mensual de Estadística del Ministerio de Agricultura, lo que, entre periodos de tiempo relativamente cortos, podía suponer que para una misma finca se llegara a una variación de hasta el 20% del valor, como se puede ver en la STS 8848/1996 de 23 de noviembre.

¹⁸ STS 4344/1997 de 17 de mayo

- h. Valoración de fincas análogas: como sucedía en múltiples ocasiones, la valoración de fincas análogas podía llevar a confusión a la hora de valorar un inmueble, ya que, en muchos casos éstas no habían sido adquiridas mediando el libre juego entre oferta y demanda.
- i. Falta de acreditación del valor de venta de fincas análogas

4. ASPECTOS DETERMINANTES EN EL CÁLCULO DEL JUSTIPRECIO

4.1. Valor de capitalización

Al aplicar un método de capitalización a la renta obtenida para la explotación en cuestión, se busca obtener un valor real a fecha de la valoración del rendimiento que se presume que se obtendrá en un futuro. Para ello se debe partir de la presunción de que el activo en cuestión generará rentas futuras, las cuales serán actualizadas a través de una tasa.

Como ya se indicó con anterioridad, el tipo de capitalización aplicable en la valoración del suelo rural de acuerdo con los usos y aprovechamientos de la explotación, es el valor promedio de los datos mensuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las obligaciones del estado a 30 años correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración. En la actualidad, se trata de una cifra bastante volátil, ya que en los últimos tres años hemos pasado de tipos de interés históricamente bajos (debido en parte al freno que supuso la crisis del Covid-19 para la inversión) a tipos relativamente altos como los que tenemos en la actualidad.

El artículo 12 del RLS establecía la posibilidad de aplicar una serie de factores de corrección en función del cultivo o aprovechamiento al que estuviera destinado el bien expropiado, precepto que a día de hoy ha sido declarado nulo¹⁹ en virtud de la STS 689/2020 de 8 de junio.

¹⁹Precepto anulado por ser contrario al párrafo segundo de la Disposición Adicional Séptima 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.

4.2. Factor de corrección por localización

Según el art.17 de la Ley, “La valoración final del suelo, deberá tener en cuenta la localización espacial concreta del inmueble y aplicar, cuando corresponda, un factor global de corrección al valor de capitalización”²⁰, para lo que se debe emplear la siguiente fórmula:

$$V_f = V \times F_i$$

Donde:

V_f= valor final del suelo en euros

V= valor obtenido tras capitalizar la renta de la explotación en euros

F_i= factor global de localización

El factor de localización como se expresa en el apartado 2, consta del producto tres factores²¹:

1. Accesibilidad a núcleos de población: se toma como referencia para su cálculo el número de habitantes de los núcleos de población situados a menos de 4 km de distancia medida a vuelo de pájaro y del mismo modo, de aquellos situados a más de 4 km y a menos de 40 km, incluyendo también los núcleos situados a menos de 50 minutos empleando los medios de transporte habituales.
2. Accesibilidad a centros de actividad económica: para el empleo de este factor de corrección se tendrá en cuenta la distancia desde el inmueble objeto de la valoración hasta el centro de actividad económica, siempre que no supere los 60 km.
3. Ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico: se debe tener en cuenta para ello la calidad ambiental o paisajística y su régimen de usos y actividades.

En todo caso es necesario mencionar que, como se establece en la STS 2311/2017, la Ley no impone necesariamente que el suelo rural tenga que ser valorado

²⁰Es decir, se hace obligatoria su aplicación siempre que se den las condiciones fijadas legalmente.

²¹PALOMAR OLMEDA, Alberto. *Practicum Urbanismo y Suelo*. 1º Edición. Navarra: Editorial Aranzadi, 2022. Páginas 566 a 574.

aplicando un algún determinado factor de corrección por localización. Se trata de una corrección que se aplicará cuando para el caso de que se trate en los terrenos sean apreciables unas condiciones determinadas que hagan que el activo en cuestión sea merecedor de un incremento de su valor.

Tras la publicación de el TRLS de 2015 se ha eliminado del marco legislativo el límite del 200% para valorar el factor de localización en suelo rural²², por ello hoy en día en día se puede corregir al alza la valoración obtenida tanto como fuera necesario.

Se trata de una manera sencilla de darle a la valoración obtenida la relevancia que supone la ubicación en un determinado lugar o paraje, ya que como bien es sabido, el valor de dos fincas rústicas idénticas puede variar altamente según el lugar en el que se encuentren, pese a que sus características sean similares.

4.3.Expectativas urbanísticas

Las expectativas urbanísticas son un aspecto controvertido que aparece en múltiples ocasiones a la hora de determinar el valor de una finca rustica.

Desde hace tiempo las expectativas urbanísticas han sido excluidas de la normativa referida a la valoración, pero aun así han sido tenidas en cuenta en numerosas situaciones por la jurisprudencia²³.

Hoy en día el TRLS es claro a la hora de determinar este aspecto estableciendo en el art.36.2 que en ningún caso podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aun plenamente realizados²⁴.

²² La STC 141/2014 declara inconstitucional dicho límite recogido en la anterior Ley de 2007.

²³ Ej: STS 624/1980 de 7 de noviembre y STS 198/1995 de 18 de enero.

²⁴ Entre otras, CHINCHILLA PEINADO, Juan Antonio. La problemática incorporación de expectativas urbanísticas en la determinación del valor de terrenos clasificados como suelo no urbanizable no sectorizado. *Revista de Derecho Urbanístico*.2004 número 208, páginas 247 a 324.

4.4. Edificaciones construcciones e instalaciones

Como es habitual, en muchos de los casos en los que se procede a la expropiación de una determinada finca rústica, se encuentran elementos de distinta naturaleza instalados en ellas, como pueden ser sistemas de regadío, almacenes, vallados, instalaciones eléctricas etc. Por ello, el art.36 del TRLS establece que los inmuebles situados en suelo rural que valoren con independencia del suelo, por lo tanto, se tasarán por el método de reposición, teniendo en cuenta su estado y antigüedad en el momento de realizar la valoración.

El art.18 del Reglamento de Valoraciones, desarrolla el artículo antes mencionado y establece la siguiente expresión:

$$V = V_R - (V_R - V_F) \cdot \beta$$

Siendo:

V= valor de la construcción, edificación o instalación en euros.

V_r= valor de reposición bruto en euros

V_f= valor de la construcción, edificación o instalación una vez amortizada cuando finalice su vida útil.

β= Coeficiente de corrección por antigüedad y estado de conservación.

4.5. Plantaciones y sembrados

Igual que ocurre con las edificaciones, construcciones e instalaciones, es muy habitual que, a la hora de realizarse una expropiación sobre una finca rústica, se encuentre en ella implantado algún cultivo o plantación o por el contrario, se hayan llevado a cabo labores preparativas sobre el terreno.

El art.45 de la LEF establece que “cuando en el momento de la ocupación existan cosechas pendientes o se hubieran efectuado labores de barbechera, se indemnizará de las mismas a quien corresponda”, debiendo acreditarse que la expropiación ha impedido la recolección de la cosecha.

El TRLS en su artículo 36.1.C establece que las plantaciones y sembrados preexistentes se tasarán con arreglo a los criterios de las Leyes de Expropiación Forzosa, por lo tanto, las plantaciones y sembrados se valoran por su valor de reposición atendiendo a las características concretas de las mismas en el momento de su valoración, las cuales pueden ser por ejemplo su antigüedad, ciclo de vida vegetativo y estado de desarrollo²⁵.

4.6.Arrendamientos y otros derechos

Igual que ocurría en el caso anterior, es el artículo 36 el que establece que se deberán indemnizar estos arrendamientos y derechos teniendo en cuenta lo establecido en la Ley de Arrendamientos Rústicos.

En la Disposición adicional segunda de la citada ley se precisa que en los supuestos de expropiación total o parcial del derecho del arrendatario, éste tendrá derecho frente al expropiante a una anualidad actualizada y además al importe de una cuarta parte de dicha renta por cada año o fracción que falte para la expiración del periodo mínimo o el de la prórroga legal en que se halle. En caso de que la expropiación sea parcial, sólo se tendrá en cuenta la parte proporcional de las cantidades mencionadas.

La problemática que plantea la existencia de un arrendamiento sobre una finca rústica radica en la habitual precariedad con la que se crean las relaciones contractuales, lo que en muchas ocasiones deja fuera de los supuestos de compensación al arrendatario que trabaja tierra. Aún así, como se verá , la compensación determinada por la Ley de Arrendamiento Rústico, se encuentra lejos de reparar el daño causado.

4.7.Premio por afección

Esta figura se regula en el art.47 de la LEF, consiste en un incremento adicional que se abona al sujeto expropiado a parte del justiprecio.

²⁵ Para el caso particular de árboles ornamentales se debe tener en cuenta la Norma de Granada en la valoración: ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS. *Norma de Granada 2020. Manual de aplicación.* manual-de-aplicacion-de-la-norma-granada-2020.pdf (aepjp.es)

Se trata de un intento de resarcir por el valor moral y afectivo del bien expropiado que, aunque haya sido correctamente tasado, se ha entregado imperativamente por parte del administrado, por lo tanto, en él, quedan subsumidos todos los daños morales posibles, como sería por ejemplo un trauma psicológico por la pérdida de un bien²⁶.

La manera de cuantificar este premio por afección por la Ley consiste en un incremento del 5% del valor calculado como premio por afección.

El premio por afección se da con carácter imperativo, según establece la STS de 3 de noviembre de 1982 “la concesión procede aun cuando no exista expresa y específica petición del interesado e incluso cuando en la demanda no se postuló”.

4.8.Mejoras

La LEF establece que las mejoras realizadas en el bien objeto de la expropiación, deben ser indemnizadas salvo cuando hubieran sido realizadas de mala fe. En este caso por mala fe se entiende que las mejoras se han realizado con el conocimiento de la existencia del expediente expropiatorio o de la posibilidad de este y se realizaron con el objetivo de incrementar el valor del bien innecesariamente. Existe una presunción iuris et de iure de que las mejoras realizadas con carácter posterior a la declaración de la necesidad de ocupación han sido realizadas mediando mala fe, por lo tanto, se deberá demostrar lo contrario en cada caso²⁷.

Las mejoras realizadas con posterioridad a la iniciación del procedimiento expropiatorio (entendido como tal la fecha del acuerdo de necesaria o urgente ocupación) solo serán indemnizables si se justifica que eran indispensables para la conservación del bien. Esto se debe a que los bienes se valoran al tiempo de la declaración de necesidad de ocupación y por ello no se tienen en cuenta aquellas mejoras introducidas con posterioridad.

²⁶ SEGOVIA ARROYO, José Antonio. El premio por afección en la jurisprudencia. *Revista de Derecho Urbanístico*. 2001, número 189, páginas 13 y 14.

²⁷ PERA VERDAGUER, Francisco. *Expropiación forzosa en la Ley del Suelo*. 3ª edición. Barcelona, Bosch 1996. Páginas 211 y 212.

El sujeto expropiado tendrá derecho a la compensación por las mejoras expropiadas incluso en el caso de que no hayan sido realizadas o abonadas por él, esto se debe a que forman parte del valor de la finca y en consecuencia, el propietario deberá ser compensado también por ellas.

4.9.Fecha de valoración

Si acudimos a la propia Ley de Expropiación Forzosa, el art.36 determina que “las tasaciones se efectuarán con arreglo al valor que tengan los bienes o derechos expropiables al tiempo de iniciarse el expediente”, redacción muy similar a la que aporta el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Por el contrario, según el Reglamento de Expropiación forzosa, el expediente se entiende iniciado el día siguiente a aquel en que haya adquirido firmeza el acuerdo que declare la necesidad de ocupación con independencia de la fecha en que la administración expropiante extienda la correspondiente diligencia de apertura. La jurisprudencia ha negado la validez de este último precepto del reglamento por ser contrario a lo establecido en el art.36 de la LEF en virtud del principio de jerarquía normativa²⁸.

Según determina el art.36 de la Ley Expropiatoria y ha reiterado uniformemente la jurisprudencia, la valoración ha de efectuarse con arreglo al valor que tengan los bienes o derechos al tiempo de iniciarse el expediente del justiprecio y no el expediente expropiatorio (como en ocasiones se piensa), sin que se pueda alterar por causas sobrevenidas con posterioridad, que no influirán en el precio, sino que pudieran tener otro tratamiento diferente. “El tiempo de iniciación del expediente de justiprecio, determinante de la fecha a la que hay que referir el valor de los bienes a tasar, tiene lugar a partir del momento en que se notifica al expropiado el acuerdo de iniciación de las gestiones para llegar a un mutuo acuerdo, o cuando el expropiado recibe el oficio de la administración interesándole que formule hoja de aprecio”²⁹.

²⁸Tema que es abordado en múltiples sentencias, por ejemplo en la STS 935/2007 de 22 de junio y STS 488/2010 de 18 de junio.

²⁹ STS 4524/1996 de 28 de mayo.

Por ejemplo en la STS 3725/1995 de 16 de mayo, el Ayuntamiento expropiante, una vez cumplidos los requisitos primarios del art.9 de la ley (declaración de utilidad pública o interés social y concreción de los bienes expropiados) se dirige a los propietarios haciéndoles saber, que habiéndose publicado la ley que declaraba la utilidad pública del fin de la expropiación, y fijado determinado precio por el técnico municipal se ofrecía tal precio a efectos de un posible convenio , en los términos del art.24 de la Ley. Siendo, por tanto, correcta la apreciación del jurado en sus acuerdos, quien, aun sin precisar fechas, refiere la tasación al valor que tenían los bienes al momento de iniciarse el justiprecio, y no al de la incoación del expediente administrativo haciendo notar expresamente esa distinción.

Como se determina en la STS 2773/1993 de 29 de junio, además de los valores de los bienes y derechos, también las indemnizaciones en cuanto a daños y perjuicios han de ser referidas a la misma fecha de la iniciación del expediente del justiprecio y ponderando la utilización efectiva de los bienes.

Con el objetivo de compensar los posibles aumentos o disminuciones del valor de los bienes que puedan surgir en el periodo de tiempo desde que se inicia el expediente hasta que se procede al abono del justiprecio, fruto por ejemplo, de la inflación o de la variación de las circunstancias económicas, la Ley, a través del art. 36 “Cuando hayan transcurrido seis meses desde la iniciación legal del expediente expropiatorio sin haberse determinado por resolución definitiva el justo precio de las cosas o derechos, la Administración expropiante culpable de la demora estará obligada a abonar al expropiado una indemnización que consistirá en el interés legal del justo precio hasta el momento en que se haya determinado, que se liquidará con efectos retroactivos, una vez que el justiprecio haya sido efectuado” y del art.37 “La cantidad que se fije definitivamente como justo precio devengará el interés legal correspondiente a favor del expropiado, hasta que se proceda a su pago y desde el momento en que hayan transcurrido los seis meses a que se refiere el artículo cuarenta y ocho” , prevé una compensación para el expropiado de modo automático por ministerio de la ley³⁰.

³⁰ Situación abordada por ejemplo en la STS 6377/1993 de 9 de junio.

4.11 Plusvalías y minusvalías

En el cálculo del valor del justiprecio, no se incluye como parte de éste el potencial aumento de valor que sufrirá una finca como consecuencia del interés social o fin público que motiva el procedimiento en el que se encuentra incurso. Así lo determina el art.36 LEF “Las tasaciones se efectuarán con arreglo al valor que tengan los bienes o derechos expropiables al tiempo de iniciarse el expediente de justiprecio, sin tenerse en cuenta las plusvalías que sean consecuencia directa del plano o proyecto de obras que dan lugar a la expropiación y las previsibles para el futuro”.

Cabe aclarar que la ley se refiere única y exclusivamente al valor del bien sobre el que recae el procedimiento expropiatorio, dejando al margen los beneficios que pueda obtener el propietario tras la ejecución del proyecto de que se trate, como sería, por ejemplo, un aumento de valor del resto de bienes que posee en las inmediaciones del lugar donde se va a llevar a cabo el proyecto que motiva la expropiación

Además, en cuanto a las minusvalías, tampoco se verá afectada la valoración del bien en aquellos casos en los que la satisfacción del fin público o el interés social supongan un demérito del valor. Este hecho, aunque no se establezca directamente en el art.36 es deducible lógicamente además de ser defendido por la jurisprudencia y por múltiples autores, como Pera Verdaguer³¹, que atienden a razones de justicia siempre que las minusvalías guarden relación directa con el proyecto.

5. CÁLCULO DE RENTA REAL Y CAPITALIZACIÓN

El objetivo de este apartado se centra en la realización de un cálculo básico de la cuantía que supondría la renta real de una finca de cultivo standard en régimen de regadío con los cultivos de implantación habitual en nuestro territorio y la realización del cálculo de capitalización, el cual arrojará un justiprecio estimado por hectárea. Para ello se tomarán como referencia precios tanto de materias primas como de productos actualizados al año agrícola en curso.

³¹PERA VERDAGUER, Francisco. *Expropiación forzosa en la Ley del Suelo. 3ª edición. Barcelona, Bosch 1996. Página 207.*

5.1.Cálculo de renta real

a. Ingresos de producción³²:

Para el cálculo de los ingresos se van a emplear valores de producción medios para un año agrícola habitual, sin tener en cuenta mermas en la producción derivadas de las inclemencias del tiempo u otros agentes. Para los precios del producto final se tomará como referencia la Lonja Agropecuaria de León.

Producto	Remolacha	Maíz	Girasol	Trigo
Rendimiento (tm/ha)	100tm/ha	15tm/ha	4tm/ha	9tm/ha
Precio (€/tm)	71	252	500	265
TOTAL:	71.00	3.780	2.000	2.385,5

b. Ingresos procedentes de subvenciones estables (al margen de ayudas asociadas):

- Valor medio de derechos de cobro de PAC por hectárea: 220€
- Valor aproximado de cobro de ecoesquemas por hectárea: 70€
- Pago redistributivo: 15€

Con la entrada en vigor de la nueva PAC 2023-2027, cabe destacar que la subvención obtenida puede variar dentro de un rango bastante amplio en

³²ASOCIACIÓN DE JUNTAS AGROPECUARIAS DE LEÓN. *Lonja de cereales de León.24 de mayo de 2023.* [Lonja de cereales 24-05-2023 - Lonja de León \(lonjadeleon.es\)](https://lonjadeleon.es)

función de cómo tenga planteada la explotación el agricultor, ya que la parte correspondiente a los ecoesquemas o ecogémines depende en gran medida del resto de cultivos con los que se trabaje³³.

Para el valor de los derechos de cobro se ha tomado la cifra de 220€ por hectárea, aunque ésta puede variar dentro de un abanico bastante amplio. Para obtener un valor más real se debe consultar el portal FEAGA³⁴ en cada caso concreto.

c. *Estructura de costes*

Producto	Remolacha	Maíz	Girasol	Trigo
Materias primas:	458,75	264	90	300
semilla	+730	+856	+530	+856
+ fertilizantes	+245	+98	+50	+174
+ fitosanitarios				
Costes de labores:	200	200	200	200
Preparación y siembra	+410	+130	+130	+130
+ cosecha	+210	+40	+40	+120
+ aplicación de productos				
Coste riego:	200	200	200	200
(gastos fijos + gasto por consumo)	+150	+150	+100	+100
Impuestos:	14	14	14	14
IBI				
Intereses:	87	65	45	71
Seguros:	14	18	11	37
TOTAL:	2.719	2.035	1410	2202

³³ Real Decreto 1048/2022, de 27 de diciembre, sobre la aplicación, a partir de 2023, de las intervenciones en forma de pagos directos y el establecimiento de requisitos comunes en el marco del Plan Estratégico de la Política Agrícola Común, y la regulación de la solicitud única del sistema integrado de gestión y control.

³⁴ FONDO EUROPEO DE GARANTÍA RURAL. *Consulta de derechos de ayuda básica a la renta*. 25 de mayo de 2023. [Consulta de derechos de ayuda básica a la renta | Portal Web del FEAGA](#)

En cuanto a las materias primas, se consideran como tales a las semillas certificadas empleadas en la siembra, los fertilizantes aplicados, como el abonado de fondo y el de cobertera y los productos fitosanitarios típicos, entre los que es habitual encontrar herbicidas y plaguicidas.

Por otro lado, en el apartado de las labores agrícolas realizadas con maquinaria, se incluyen las típicas de preparación del terreno, aplicación de fitosanitarios, abonado, siembra y recolección.

Es necesario destacar que los gastos mencionados han sufrido un gran incremento en los dos últimos años, especialmente en el caso del coste de preparación del terreno debido a la subida de precios de los carburantes y por otro lado, destaca también el coste de los fertilizantes que ha llegado a triplicar su precio habitual.

Una vez calculados los costes y los ingresos se puede aplicar la regla establecida en el Reglamento:

$$R=I-C$$

Si tomamos como ejemplo una parcela de trigo en regadío, la renta obtenida por hectárea de acuerdo con los ingresos y costes estimados anteriormente sería:

$$R= 2690,5 - 2202= 488.5€/Ha$$

El motivo de la elección del cultivo de trigo para realizar el estudio radica en que se trata de un cereal de gran implantación en nuestro país, con unos rendimientos bastante estables y cuyos precios son fáciles de determinar pese a la inestabilidad de los mercados cerealistas internacionales.

Si se hubiera empleado el maíz o la remolacha para realizar el cálculo, la renta real obtenida hubiera sido ligeramente mayor, ya que el rendimiento de estos tiende a ser superior. Por el contrario, en caso de haberse empleado otro cultivo, como el girasol o la colza sería ligeramente menor.

Otra situación diferenciada sería para el caso de cultivos más intensivos, como los hortícolas o frutales, que no se han contemplado puesto que no es la casuística habitual en nuestro territorio. El elemento diferencial consiste en que se trabaja con superficies mucho menores y por el contrario producciones muy altas, motivadas en

muchos casos por la realización de varias cosechas en el año. En estos las indemnizaciones llegan a cifras mucho mayores.

Por otro lado, si para la elaboración del caso práctico se hubiera tomado como referencia una finca en régimen de aprovechamiento de secano, el procedimiento que se debería seguir es el mismo, aunque como es lógico, para el cálculo de la renta real o potencial se manejarán cifras de ingresos y gastos mucho menores, fruto de la menor rentabilidad de este tipo de fincas.

5.2.Capitalización de los resultados

Para la capitalización de los resultados se aplicará la tasa establecida en la DA 7º del Texto Refundido de la Ley del Suelo. En ella se especifica en el primer apartado que se empleará el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las obligaciones del estado a 30 años ³⁵correspondientes a los tres años anteriores a la fecha en la que deba entenderse referida la valoración.

De acuerdo con los datos citados anteriormente, obtenidos del sitio web del Banco de España de marzo de 2020 a marzo de 2023, la cifra en cuestión es el 1,98%. Debe tenerse en cuenta en este punto que no se procederá a aplicar un coeficiente corrector acorde a la actividad debido a la nulidad del art. 12.1.b en virtud de la sentencia del TS de 8 de junio de 2020.

Si tenemos en cuenta que la renta obtenida permanecerá fija a lo largo del tiempo, ya que para su cálculo se han empleado valores medios, se procederá a aplicar la fórmula del artículo 13.a del Reglamento:

$$V = \frac{R}{r}$$

Por lo tanto, si mantenemos como ejemplo la parcela de trigo en regadío el valor estimado de la misma a través del sistema de capitalización sería:

$$V = 711,15 / 1,98\% = 24671,7\text{€/Ha}$$

³⁵MINISTERIO DE ASUNTOS ECONOMICOS Y TRANSFORMACIÓN DIGITAL. *Deuda Pública. 1 de junio de 2023.* [historico t.int.medio.xlsx \(live.com\)](#)

Para la obtención de un valor más preciso sería recomendable el empleo del método de capitalización compuesto. El motivo de la elección para este caso del método de capitalización simple radica en la dificultad en la obtención de todos los datos necesarios para el método compuesto y la búsqueda de llevar a cabo una ilustración simple y a grandes rasgos de lo que sería un hipotético supuesto de cálculo de justiprecio de una finca rústica de regadío.

5.3. Análisis del resultado obtenido

La cifra obtenida tras calcular la renta real de una hectárea de regadío y su posterior capitalización, nos da como resultado un valor próximo a 25.000€ por hectárea, que es el valor que debería recibir el interesado como contraprestación a la pérdida de la finca rústica en cuestión.

Se trata de un valor que a priori puede parecer demasiado elevado, pero si tenemos en cuenta diversos factores, como serían el precio actual de mercado de fincas de trabajo agrícola, la competencia existente para la adquisición de éstas en muchas zonas y la dificultad de encontrar un terreno de buena calidad y en similares condiciones al que se poseía con anterioridad a la expropiación, se percibe que la cifra obtenida no se encuentra alejada de la realidad, cuando el precio real de mercado se sitúa entre los 10.000 y 20.000€ por hectárea según el lugar que se tome como referencia.

Cabe destacar que, en fincas de cultivo de regadío, cada vez es más habitual la presencia de infraestructuras de riego modernizado, las cuales también deberán ser indemnizadas independientemente teniendo en cuenta el valor satisfecho para su instalación ajustado con la amortización correspondiente.

El propietario del terreno debe de hacer valer, si es el caso, las mejoras que pueda haber hecho en la finca (muy habitual en las fincas de regadío), con el fin de obtener mejores cosechas, y que suelen ser para un largo plazo o al menos para varias campañas. Algunas de estas posibles mejoras son infraestructuras, como las ya citadas de riego modernizado, pero también las que tienen que ver con la estructura del suelo de la parcela, destacando la nivelación de la misma y los sistemas de drenaje. Otras, no menos importantes, tienen un componente agronómico, que se podrían en valor previo análisis fisicoquímico del suelo. Se trata de las mejoras que haya podido haber hecho el

agricultor propietario en la corrección del PH del suelo mediante enmiendas, la mejora de la materia orgánica del suelo mediante la práctica de abonado con abono orgánico, o incluso la corrección de carencias en ciertos elementos u oligoelementos necesarios para el desarrollo de la planta.

Otro factor que se podría tener en consideración es la proximidad de la finca con respecto a otras unidades de cultivo o a las instalaciones en la que el agricultore guarda la maquinaria, la cosecha y los medios de producción. La proximidad, que no siempre se va a conseguir cuando sea adquiriera otra propiedad para reemplazarla, se debe de valorar a efectos de la expropiación, ya que suponen, con respecto a otras más alejadas, ahorro de tiempo, de combustible y de otros gastos propios de los desplazamientos, además de que no en todos los lugares las condiciones climáticas son iguales, por lo que también se verá alterado el manejo de los cultivos en general.

6. INDEMNIZACIONES ASOCIADAS AL JUSTIPRECIO

Partiendo del principio de que todo perjuicio debe ser indemnizado, la compensación que recibirá el expropiado por la finca afectada deberá consistir, por un lado, en el justiprecio calculado mediante el método expuesto a lo largo del trabajo y, por otro lado, se deberán reparar todos los daños y perjuicios causados directamente al propietario con motivo del procedimiento administrativo con la correspondiente indemnización, siempre que se consiga demostrar el daño causado.

La problemática que plantean este tipo de indemnizaciones asociadas es la dificultad para demostrar un daño causado por parte del perjudicado

Puesto que la lista de perjuicios indemnizables es demasiado extensa, se van a desarrollar tres supuestos diferentes que ocurren con frecuencia en procedimientos expropiatorios de fincas rústicas y que dan lugar a otras indemnizaciones a parte del justiprecio correspondiente.

6.1. Perjuicios por demérito

Como sucede en múltiples ocasiones, para el cumplimiento del fin o necesidad pública que motiva un procedimiento expropiatorio, no es necesaria la expropiación de

una finca completa, ya que con una porción de esta es suficiente. En estos casos, puede suceder que la expropiación parcial resulte antieconómica para el propietario, el cual podrá solicitar de la administración en virtud del art.23 de la Ley que la expropiación en cuestión comprenda la totalidad de la finca. Cabe mencionar que en ningún caso la Administración está obligada a proceder a la expropiación total, ya que, en estos casos, la parte no expropiada se encuentra fuera de la causa de utilidad pública o el interés social que motiva la expropiación.

Los perjuicios por demérito de fincas proceden tanto en aquellos casos en los que se ha solicitado la expropiación total y no se ha concedido, como en aquellos en los que no se ha solicitado. La doctrina jurisprudencial establece que, si el expropiado considera que como consecuencia de la expropiación parcial la porción restante resulta antieconómica, será necesario que se exija la expropiación total y, rechazada esta, podrá solicitar la indemnización del art.46 de la Ley, aunque la expropiación parcial puede dar lugar a otros a otros perjuicios que también deben ser indemnizados.³⁶

La indemnización a que se refiere el art.46 en relación con el art.23 de la Ley de Expropiación Forzosa, determina taxativamente que cuando la administración rechace la expropiación total, se incluirá en el justiprecio la indemnización de los perjuicios que se produzcan a consecuencia de la expropiación parcial de la finca.³⁷

Para obtener la indemnización correspondiente al perjuicio causado, se deben acreditar los mismos, como precisa la STS de 19 de noviembre de 2002 (RC102/1999) y el método más apropiado para su valoración suele ser el de aplicar un coeficiente sobre el suelo no expropiado generalmente menor cuanto mayor sea el resto no expropiado.

En la práctica, es bastante fácil que, para cualquier agricultor, la expropiación parcial de una finca haga que su aprovechamiento pase a ser antieconómico, y los motivos para ello son innumerables, destacando algunos como el acceso, la gestión del riego o la forma resultante de la parcela. Además, otro aspecto a tener en cuenta es la dificultad para demostrar este tipo de situaciones, para lo que se suele requerir un informe técnico cuyo coste y defensa puede suponer un coste mayor que el valor de la parte restante del bien que no se ha expropiado.

³⁶GARCÍA GÓMEZ DE MERCADO, Francisco. *El justiprecio de la expropiación forzosa*. 8ª Edición. Granada: Comares 2018. Páginas 335 a 338

³⁷ STS 1266/1990 de 25 de junio.

Puesto que, en la actualidad, gran parte de las fincas rústicas destinadas al cultivo se explotan en régimen de arrendamiento, interesa destacar, que, en estos casos, la indemnización prevista en el art.46 de la Ley, no resulta aplicable para el arrendatario. En lo que a éste respecta, amparándose en la Ley de Arrendamientos Rústicos³⁸, puede hacer uso de la facultad de exigir la expropiación total del derecho arrendaticio cuando la finca sobre la que recae su derecho sea expropiada parcialmente, con el simple requisito de acreditar que la conservación del contrato de arrendamiento sobre la parte de la finca restante resulta antieconómica.

6.2.Expropiaciones que dan lugar al traslado de poblaciones

Se trata de un tipo de expropiación ideado por parte del legislador con el fin de llevar a cabo grandes obras, como pantanos o instalaciones industriales de gran envergadura para las que fuera necesario expropiar las tierras de un núcleo de población. La mayoría de esos procedimientos tuvieron lugar en nuestro país a lo largo del siglo pasado, en la actualidad destacan por la dificultad que supone llevar a cabo obra de tal entidad, especialmente limitadas por las estricta legislación tanto ambiental como paisajística

La especialidad de estos procesos especiales radica en la innumerable lista de perjuicios indemnizables y la necesidad de trasladar el núcleo afectado por la expropiación. En el art.88 de la LEF se incluyen una serie de perjuicios que se deben indemnizar, como por ejemplo el cambio forzoso de residencia, los gastos de viaje por traslado familiar, transporte de ajuar y elementos de trabajo etc.³⁹.

6.3.Expropiaciones de urgencia

La principal diferencia de este procedimiento especial del artículo 52 LEF respecto a otros es que permite la posibilidad de que se consume la ocupación de una

³⁸ Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos. [BOE-A-2003-21616 Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos.](#)

³⁹ COSCULLUELA MONTANER, Luis. *Manual de Derecho Administrativo*. 30ª edición. Navarra: Civitas 2019. Página 658.

finca sin que previamente se desembolse el total del justiprecio y en consecuencia, sin esperar a que se resuelvan los recursos que se hubieran podido plantear.

La administración competente en cada caso levanta un acta descriptiva de la finca y formula las hojas de depósito, valorándose por la capitalización al interés legal del dinero declarado a efectos tributarios en los dos años anteriores aumentado en un 20% en el caso de las propiedades amillaradas. Al valor obtenido a través de este método se le deben sumar una serie de indemnizaciones, como resarcimiento de los perjuicios causados, derivados principalmente de la rápida ocupación, gastos de mudanza o las cosechas pendientes. Posteriormente se debe calcular el justiprecio real, aunque en muchas se determina años después de la ocupación ⁴⁰.

6.4.Cese o traslado de negocios

En aquellos casos en lo que como consecuencia de una expropiación no pueda continuarse con un negocio que en el que se venía ejerciendo habitualmente una actividad económica, se deberá indemnizar el cese o en su caso el traslado forzoso al lugar en el que se decida continuar la actividad. El expropiado deberá acreditar la imposibilidad de continuar con el negocio en otro lugar para que la indemnización por cese sea procedente. De lo contrario, se indemnizará por el traslado (STS de 26 de septiembre de 1984).

En estos casos, cuando se valora el cese o traslado del negocio no se tiene en cuenta el valor del suelo o el de las edificaciones situadas en el mismo que ya se hubieran tenido en cuenta por separado.

Esta indemnización sería procedente en muchos de los casos de expropiaciones de fincas rústicas destinadas a un aprovechamiento agropecuario, ya que es posible que para la consecución del fin público que motiva el procedimiento, sea necesario trasladar la actividad a otro lugar.

Cabe destacar en este apartado la dificultad para establecer la cuantía con la que se debe resarcir para reparar el daño que supone para el agricultor o ganadero mover su explotación a un lugar diferente, para lo que éste, como ya se ha mencionado en otros

⁴⁰ARIÑO ORTIZ, Gaspar. *La Ley de Expropiación Forzosa*. Expropiaciones especiales y justo precio. 1ª edición. Madrid: Ministerio de Justicia 2003. Página 139 y siguientes.

supuestos similares, deberá acudir a algún tipo de informe de técnico, con el sobrecoste que ello supone.

7. CONCLUSIONES

Gracias a la elaboración del trabajo, además conocer en mayor profundidad la figura del justiprecio, he conseguido lograr los objetivos que motivaron la elección de esta temática para la realización del Trabajo de Fin de Grado. Dichos objetivos consistían, en primer lugar, en analizar el método de valoración para el cálculo del justiprecio en expropiaciones de fincas rústicas y, por otro lado, determinar los aspectos que influyen a la hora de valorar un bien. Además, se ha podido determinar a grandes rasgos cuáles son las corrientes que defienden tanto doctrina como jurisprudencia ante los diferentes problemas que se plantan en la práctica.

A lo largo del trabajo se ha podido comprobar, que empleando el método de capitalización de rentas (que recordemos, es el que establece la normativa vigente) y teniendo en cuenta un cúmulo de factores, como la ubicación del bien o las mejoras realizadas, se llega a un justiprecio que sin aplicar ningún otro factor de corrección se aproxima bastante a la realidad de lo que sería el precio habitual de mercado de una finca, por lo que a mi juicio sí que se trata de un método fiable, que al menos a grandes rasgos aporta una primera valoración sobre la que comenzar a trabajar y realizar las correcciones que sean oportunas.

En consecuencia, como primera conclusión, destaco que la regulación actual ha conseguido corregir distorsiones que, durante décadas, ponían de manifiesto la doctrina y la jurisprudencia, para así por fin llegar a un marco legal y reglamentario que aporte mayores garantías a los expropiados en lo que, al menos, a valor final de justiprecio respecta. También, considero que en gran medida el método de capitalización de rentas deja atrás las especulaciones y la dependencia del precio de mercado que, en muchas ocasiones, con motivo del inicio del procedimiento en una zona en concreto surgen alteraciones en el mercado de la tierra.

Aun estando defendiendo que el método empleado en la actualidad, se puede considerar objetivo, en muchos casos, el valor calculado puede estar por debajo del valor de mercado, ya que el comprador de tierras, que por lo general es el agricultor,

valora determinados aspectos a la hora de comprar, los cuales no siempre son la estricta rentabilidad del terreno, bien porque en todo caso siempre son un bien escaso o simplemente por la entrada en juego de valores afectivos o emocionales, sin entrar en juego la competencia que puede existir con otras explotaciones de la zona.

Por ello, como segunda conclusión, considero que ha de permitirse en la valoración alguna ponderación que acoja otros elementos como la situación concreta del mercado, la localización de las fincas o la procedencia de las propiedades en la familia. Esto se conseguiría, por ejemplo, mediante la aplicación de algún factor de corrección de manera similar a los empleados para el caso de la corrección del valor por localización, es decir, sobre el justiprecio obtenido aplicar un coeficiente.

Otros aspectos que igualmente contribuyen al alza del valor de las propiedades rústicas son ciertos privilegios que las leyes otorgan a los arrendatarios o propietarios colindantes, como son los derechos de tanteo y retracto.

Mi tercera conclusión se asienta en la atención a todos los derechos obligacionales o reales de las fincas expropiadas, así como a su entorno, las servidumbres que surgirían o los derechos de preferente adquisición que pudieran existir, que, aunque no formen parte de lo que estrictamente se puede considerar como valor de la finca en sí, influyen en gran medida en el mercado de la tierra.

También considero, que este método de valoración debería ser compatible con el hecho de que el agricultor afectado por la expropiación pueda demostrar una rentabilidad superior a las medias que se manejan para los cálculos empleados. De lo contrario se estaría penalizando a los agricultores más eficientes. La manera de solventarlo sería acreditándolo por ejemplo a través de la facturación u otros datos fiscales.

En consecuencia, como cuarta conclusión, ha de darse preferencia a la rentabilidad efectiva de la finca. Las declaraciones tributarias, así como otros elementos de prueba deberían ser preferentes a las medias que se manejan. El motivo de esta afirmación se basa en que, como ocurre en muchos otros sectores productivos, los rendimientos entre los distintos agentes que intervienen pueden en muchos casos estar alejados de la media, por lo que una parte de los expropiados se verían penalizados empleando una valoración como la que se ha expuesto a lo largo del trabajo

Por otro lado, considero que a pesar de la objetividad en cuanto al valor intrínseco de la finca se refiere, en la actualidad no se tiene en cuenta la realidad de las expropiaciones en el campo por parte de la regulación tanto legal como reglamentaria. Esta afirmación se debe a que, como se expuso en el caso práctico, no se contemplan muchos de los perjuicios que suponen para una explotación agrícola de tamaño medio la expropiación de una finca sobre la que se realiza una actividad agraria anual.

Así, como quinta conclusión, destaco la necesidad del empleo de un método de valoración de fincas rústicas, que tenga en cuenta que para un agricultor no es suficiente con la aportación económica en base al valor de capitalización de la finca para la efectiva reparación del daño causado con la con la expropiación.

Por ello, y como crítica a la legislación vigente, considero que se debería complementar la regulación en materia de expropiación de modo que en cierta medida se puedan tener en cuenta los intereses de aquellos que se ven más afectados por la pérdida de una finca rústica, como son los agricultores y ganaderos, con indemnizaciones que vayan más allá de lo estrictamente obtenido capitalizando las rentas que se puedan generar, o que, si no es así se contemplen con precisión todos los perjuicios indemnizables que contempla la Ley, como sería la indemnización por traslado de negocios.

Como opinión personal, extraída del conocimiento adquirido tras la realización de este texto, considero que la compensación prevista para el agricultor arrendatario (que es la casuística más habitual al ser el número de propietarios muy superior al de agricultores) es muy escasa, pues se le compensa con una cuantía que representa un porcentaje muy bajo con respecto a las rentas que venía obteniendo cuando lo cultivaba. Por otra parte, cabe mencionar que además de que la cantidad es escasa, rara vez el titular de la explotación agrícola (arrendatario del bien expropiado) la percibe, bien debido a la actitud del propietario al no ofrecerlo, la del arrendatario de no querer entrar en conflicto con el arrendador a través de una reclamación legal y, por último, debido a la dificultad de demostrar la relación contractual al tratarse en muchos casos de arrendamientos verbales.

En fin, como última conclusión, cabe destacar que en aquellos casos en los que el expropiado no es quien obtiene un aprovechamiento agrícola, el gran afectado por el procedimiento es el agricultor que lo realiza, ya que además de ver como merma en

mayor o menor medida la superficie con la que trabaja, no obtiene apenas una compensación económica que le ayude a adquirir nuevas fincas o a realizar un nuevo contrato de arrendamiento.

8. BIBLIOGRAFÍA

ALMAGRO ESPEJO, Francisco Javier. *Valoración de Finca Rústica según el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo*. 1ª Edición. Madrid, 2022.

ARIÑO ORTIZ, Gaspar. *La Ley de Expropiación Forzosa*. Expropiaciones especiales y justo precio. 1ª edición. Madrid: Ministerio de Justicia 2003.

ASOCIACIÓN DE JUNTAS AGROPECUARIAS DE LEÓN. *Lonja de cereales de León*. 24 de mayo de 2023. [Lonja de cereales 24-05-2023 - Lonja de León \(lonjadeleon.es\)](https://lonjadeleon.es).

ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS. *Norma de Granada 2020. Manual de aplicación*. [manual-de-aplicacion-de-la-norma-granada-2020.pdf \(aepjp.es\)](https://www.aepjp.es/manual-de-aplicacion-de-la-norma-granada-2020.pdf)

CASADO CASADO, Lucía. “Expropiació forçosa i comunitats autònomes”. *El alcance de las competencias estatales y autonómicas en materia de expropiación forzosa. Especial referencia a Cataluña: Revista d'estudis autonòmics i federals*, núm. 20, 2014.

CHINCHILLA PEINADO, Juan Antonio. La problemática incorporación de expectativas urbanísticas en la determinación del valor de terrenos clasificados como suelo no urbanizable no sectorizado. *Revista de Derecho Urbanístico*. 2004 número 208.

COSCULLUELA MONTANER, Luis. *Manual de Derecho Administrativo*. 30ª edición. Navarra: Civitas 2019.

FONDO EUROPEO DE GARANTÍA RURAL. Consulta de derechos de ayuda básica a la renta. [Consulta de derechos de ayuda básica a la renta | Portal Web del FEGA](https://www.fega.es/consulta-de-derechos-de-ayuda-basica-a-la-renta)

GARCIA DE ENTERRIA, Eduardo. *Curso de Derecho Administrativo*. 2ª edición. Madrid: Civitas, 1981.

GARCÍA GÓMEZ DE MERCADO, Francisco. *El justiprecio de la expropiación forzosa*. 8ª Edición. Granada: Comares 2018.

MINISTERIO DE ASUNTOS ECONOMICOS Y TRANSFORMACIÓN DIGITAL. *Deuda Pública*. 1 de junio de 2023. [historico_t.int.medio.xlsx \(live.com\)](https://www.int.mediocredito.es/historico_t.int.medio.xlsx)

ORTIZ BALLESTER, Josep. *Revista mensual de urbanismo*. 2023 N.º 180.

PALOMAR OLMEDA, Alberto. *Practicum Urbanismo y Suelo*. 1º Edición. Navarra: Editorial Aranzadi, 2022.

PERA VERDAGUER, Francisco. *Expropiación forzosa en la Ley del Suelo*. 3ª edición. Barcelona, Bosch 1996.

SEGOVIA ARROYO, José Antonio. El premio por afección en la jurisprudencia. *Revista de Derecho Urbanístico*. 2001, número 189.

SOSA WAGNER, Francisco; TOLIVAR ALAS, Leopoldo.; QUINTANA LÓPEZ, Tomas y FUERTES LÓPEZ, M.ª de las Mercedes. *Comentarios a la Ley de expropiación forzosa*. 1º edición. Aranzadi, 1999

TRAYTER JIMÉNEZ, Joan Manuel. *La aplicación del sistema de valoraciones de la Ley de Suelo*. 1ª edición. Barcelona: Atelier, 2011.