



Roj: **STSJ AND 16143/2016** - ECLI: **ES:TSJAND:2016:16143**

Id Cendoj: **29067330022016100648**

Órgano: **Tribunal Superior de Justicia. Sala de lo Contencioso**

Sede: **Málaga**

Sección: **2**

Fecha: **28/11/2016**

Nº de Recurso: **989/2010**

Nº de Resolución: **2276/2016**

Procedimiento: **CONTENCIOSO**

Ponente: **JOSE BAENA DE TENA**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **STSJ AND 16143/2016,**
ATS 734/2018,
STS 2969/2018,
AATS 9004/2018

SENTENCIA Nº 2276/ 2.016

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANDALUCÍA

SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO DE MÁLAGA

SECCION 2ª

RECURSO Nº 989/2010

ILUSTRÍSIMOS SEÑORES.

PRESIDENTE:

D. FERNANDO DE LA TORRE DEZA

MAGISTRADOS:

Dª. BELEN SANCHEZ VALLEJO

D. JOSE BAENA DE TENA

En la ciudad de Málaga, a veintiocho de noviembre de dos mil dieciséis.-

Visto por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Málaga del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, el recurso contencioso-administrativo número 989/10, en el que son parte, de una y como recurrentes, Dª. Rita , Dª. Azucena y Dª. Irene , representadas por la Procuradora de los Tribunales Dª. Marta García Solera, y el AYUNTAMIENTO DE MALAGA, representado por la Procuradora Dª. Aurelia Berbel Cascales, y por la parte demandada, la Comisión Provincial de Valoraciones de Málaga, representada por el Letrado D. Thomas J. del Castillo Delisle.

Siendo Ponente el Magistrado Ilmo. Sr. D. JOSE BAENA DE TENA, quien expresa el parecer de la Sala.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO .- Por los demandantes se presentó escrito interponiendo recurso contencioso-administrativo, en definitiva, contra la resolución de la Administración demandada de fecha 30 de octubre de 2012, por la que se fijó el justiprecio de las fincas NUM000 , NUM001 y NUM002 del Registro de la Propiedad de Málaga



nº2, clasificadas en el PGOU como sistema local de espacios libres SLEL-LE18, formando parte del área de reparto AR.Su-LE-1, "Litoral Este".

SEGUNDO .- Teniendo por interpuesto el recurso, se acordó su tramitación conforme a las normas establecidas para el procedimiento en primera o única instancia en el Capítulo I del Título IV de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, habiéndose presentado en tiempo y forma la demanda y su contestación, y una vez acordado el recibimiento del pleito a prueba y practicada toda la que declarada pertinente pudo cumplimentarse dentro del período probatorio, las partes formularon sus escritos de conclusiones, quedando conclusos los autos para sentencia y pendientes de señalamiento para votación y fallo, que ha tenido lugar en el día fijado al efecto.

VISTOS los preceptos legales citados por las partes, concordantes y de general aplicación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO .- La primera consideración que ha de hacerse en esta resolución es la concerniente a la inadmisión del expediente expropiatorio que hace el Ayuntamiento de Málaga por cuanto que los beneficios patrimoniales ya los había disfrutado el anterior titular de los terrenos en cuestión pues lo que ahora se pretende es la obtención de un lucro desorbitado por cuanto los actuales propietarios, se alega, los adquirieron con conocimiento de su calificación urbanística y de que la orografía de los mismos impide prácticamente imposible la edificación, amén de estar ésta agotada en la misma forma, aparte de dejar transcurrir en exceso el plazo para instar la expropiación para presentar una valoración más favorable, lo cual podría (sic) ser constitutivo de un fraude de ley.

Pero, con independencia de tratar, en su caso, sobre la anterior cuestión que, como se dice en la demanda, se plantea por la Administración demandante en términos de justicia material, antes es preciso tratar acerca de la procedencia procesal de esa pretensión ya que no fue planteada en la tramitación del expediente de fijación del justiprecio, que es el antecedente administrativo del presente recurso contencioso-administrativo. Pues, en efecto, con fecha de 22 de septiembre de 2009, la Comisión Provincial de Valoraciones, que es la Administración demandada, procedió a calificar el expediente de expropiatorio dando traslado de la solicitud al Ayuntamiento dándole el plazo de 10 días para que indicara si las fincas referidas estaban afectas para su ejecución urbanística al mecanismo legal de la expropiación forzosa previsto en el art. 140 de la Ley 7/02, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y para que, en su caso, formulara la alegaciones que a su derecho convinieran, sin que hubiere contestado a ese requerimiento, extremo éste que el Ayuntamiento no niega. No es hasta la notificación de la propuesta de acuerdo de valoración que se producen las primeras alegaciones de aquél pero, tan sólo, por lo que respecta al método empleado para efectuar la referida valoración, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 85/04, de por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento de las Comisiones Provinciales de Valoraciones.

Por tanto, las alegaciones que ahora se contienen en la demanda, en el trámite jurisdiccional, por tanto, han de ser calificadas como inoportunas pues era con el traslado previsto en el art. 14 del anterior Decreto cuando debió promover la inadmisión del trámite expropiatorio para la tramitación del incidente previsto en ese precepto sin que su omisión pueda producir la nulidad de las posteriores actuaciones administrativas ya que, como se ha dicho, el Ayuntamiento no hizo alegaciones al respecto, ni, tampoco, en ulteriores instancias, por lo se puede concluir que se está ante una desviación procesal, que se produce cuando se plantean en sede jurisdiccional cuestiones (no motivos) nuevas, respecto de las que la Administración no tuvo ocasión de pronunciarse, y por tanto, no procede hacer pronunciamiento alguno sobre las peticiones o pretensiones que no fueran objeto de las resoluciones administrativas impugnadas al afecto de no alterar la función esencialmente revisora de la jurisdicción respecto de la actuación administrativa, sin que a ello se oponga lo preceptuada en los arts. 43.1 y 69.1 de la Ley 29/98 al determinar, respectivamente, que esta jurisdicción juzgara dentro del límite de las pretensiones de las partes y de las alegaciones para fundamentar el recurso y que en los escritos de demanda y de contestación se consignarán con la debida separación los hechos, los fundamentos de derecho y las pretensiones que se deduzcan, en justificación de los cuales pueden alegarse cuantos motivos procedan aunque no se hubieran expuesto en el previo recurso de reposición o con anterioridad a este, pues si dichos preceptos autorizan nuevas alegaciones o motivos nuevos en defensa del derecho, en modo alguno, permiten pueda alterarse, reformarse ni menos adicionarse a la pretensión, peticiones que no se discutieron en la vía administrativa y que ni siquiera se formularon en ella, ya que si la Ley de la Jurisdicción Contencioso-administrativa permite la alteración de los fundamentos jurídicos deducidos ante la Administración o la ampliación de los mismos, de tal suerte que el escrito de demanda, dejando intacta la cuestión suscitada en dicha vía previa, pueda albergar razones y fundamentos diversos a los expuestas en el expediente administrativa antecedentes de la litis, no autoriza se produzca en ella una discordancia objetiva entre lo



pedido, pretendido, en vía administrativa y lo interesado en vía jurisdiccional, y ello por no haberse producido los actos administrativos concernientes a las particulares o peticiones reclamadas en vía jurisdiccional, por la que su acción revisora carece de los presupuestos procesales imprescindibles para que pueda actuar pues el recurso contencioso-administrativo opera sobre actos administrativos concretos y no sobre actos inexistentes. Dándose, por tanto, una autentica desviación procesal, al existir una discordancia objetiva entre lo pedido en vía administrativa y lo interesado en vía jurisdiccional, ha de conllevar la desestimación de la alegación de la que trata este fundamento jurídico.

SEGUNDO .- La Comisión Provincial fijó el justiprecio de los terrenos antedichos en el correspondiente expediente expropiatorio por ministerio de la ley y con arreglo a lo dispuesto en el art. 140 de la Ley 7/02, lo que es contradicho por las Sras. Azucena Rita Irene puesto que, para ellas, ese precepto devendría inaplicable toda vez que no tiene fuerza retroactiva dada la vigencia del PGOU y la no culminación de sus previsiones, lo que haría que fuera aplicable, en cambio, el Texto Refundido de 1992, en vigor en esta Comunidad en virtud de la Ley 1/97 y al que se remitía el propio Plan.

A este respecto ya se ha pronunciado la Sala de Granada de este Tribunal Superior en su sentencia de fecha 27 de diciembre de 2010 que, ante todo transcribe dicho precepto para, así, determinar si en el caso presente supuesto concurren todos los requisitos exigidos por el mismo, del siguiente tenor literal:

"1. La expropiación u ocupación directa de los terrenos destinados a dotaciones no incluidas en o adscritas a un sector o unidad de ejecución deberá tener lugar dentro de los cuatro años siguientes a la aprobación del instrumento de planeamiento que legitime la actividad de ejecución.

2. Transcurrido sin efecto el plazo previsto en el apartado anterior, el procedimiento de expropiación forzosa se entenderá incoado por ministerio de la Ley si, efectuado requerimiento a tal fin por el propietario afectado o sus causahabientes, transcurren seis meses desde dicho requerimiento sin que la incoación se produzca. Desde que se entienda legalmente incoado el procedimiento expropiatorio, el propietario interesado podrá formular hoja de aprecio, así como, transcurridos dos meses sin notificación de resolución alguna, dirigirse a la Comisión Provincial de Valoraciones a los efectos de la fijación definitiva del justiprecio.

La valoración deberá referirse al momento de la incoación del procedimiento por ministerio de la Ley, y el devengo de intereses se producirá desde la formulación por el interesado de hoja de aprecio".

A la vista de las actuaciones y prueba practicada, así como del contenido del precepto legal antes mencionado, podemos afirmar que en el presente caso han transcurrido más de cuatro años desde la publicación del PGOU de Málaga, sin que las dotaciones locales previstas sobre los terrenos de los recurrentes hayan sido incluidos o adscritos a alguna unidad de ejecución en suelo urbano, ni hayan sido obtenidos por alguno de los procedimientos previstos en los artículos 106 y 139 de la LOUA, y dicho incumplimiento del Plan constituye el presupuesto legal que permite a los propietarios afectados hacer valer sus derechos económicos instando la iniciación del procedimiento expropiatorio en los términos previstos en el repetido artículo 140 de la LOUA; procedimiento que tiene la peculiaridad de ser incoado de forma automática cuando se dan -como sucede en este caso- los plazos y requerimientos formales legalmente previstos, con independencia, e incluso en contra, de la voluntad del Ayuntamiento respecto del ejercicio de la potestad expropiatoria, del futuro destino de los terrenos o de su eventual inclusión o adscripción a una unidad de ejecución.

En todo caso, el procedimiento expropiatorio ha de entenderse iniciado automáticamente, por ministerio de la Ley, cuando se cumpla el plazo legal de seis meses, a contar desde que los solicitantes presentaron ante el Ayuntamiento la solicitud de expropiación de sus terrenos, dado que tal solicitud tiene la naturaleza y efectos del requerimiento al que se refiere el artículo 140.2 de la LOUA.

Debe aclararse que una vez iniciado el expediente de expropiación por ministerio de la Ley, ninguna actuación ulterior respecto de los terrenos considerados por el Ayuntamiento, como pudiera ser su inclusión o adscripción a una unidad de ejecución en suelo urbano, podría interrumpir la instrucción y resolución de la expropiación así incoada, ni enervar el derecho de los solicitantes a la expropiación de los terrenos.

Se puede concluir, pues, que en el presente caso concurre el doble requisito exigido por los apartados 1 y 2 del artículo 140 de la LOUA, pues los terrenos de su propiedad no están adscritos o incluidos a un sector o unidad de ejecución, y, por otra parte, también concurre el requisito cronológico establecido por el artículo 140.2 de la LOUA, esto es, el plazo de cuatro años en que debería haberse realizado la expropiación por el Ayuntamiento demandado, plazo *ope legis* y supeditado únicamente, según el mismo precepto y apartado, al transcurso del plazo de seis meses desde la intimación o requerimiento de la solicitud de incoación del procedimiento expropiatorio, lo que en el caso enjuiciado aconteció en tiempo y forma.

La respuesta dada en esta sentencia a la cuestión debatida entronca con el derecho de los propietarios de las fincas a no permanecer en la indefinición del concreto destino urbanístico de sus parcelas, derecho que ha sido



reconocido por algunas resoluciones judiciales, como la Sentencia del Tribunal Supremo (Sección Sexta, Sala Tercera), de 11 de diciembre de 2006 (recurso de casación 8666/2003), que contiene la siguiente doctrina: "no se puede permitir que quede indefinidamente al arbitrio de la Administración el adoptar su decisión, manteniendo sine die a los propietarios afectados de inedificación pendientes de que se realice la consiguiente definición, no siendo lícito que cuando los propietarios hacen uso de sus legítimas facultades advirtiendo al Ayuntamiento de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio una vez ya han transcurrido los cinco años que marca la Ley (cuatro en la actualidad), la Administración les conteste que siendo posible la distribución de beneficios y cargas si se delimita un polígono o unidad de actuación, el Ayuntamiento ya lo delimitará...".

A mayor abundamiento y por lo que respecta a la aplicación de la Ley 7/02, su disposición transitoria segunda prevé: 1. Sin perjuicio de lo previsto en el apartado 1 de la disposición anterior, todos los Planes Generales de Ordenación Urbana, Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal o Delimitaciones de Suelo Urbano y los restantes instrumentos legales formulados para su desarrollo y ejecución que, habiéndose aprobado conforme a la legislación sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, General o Autonómica, vigente a la fecha de entrada en vigor de esta Ley, estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en tal momento, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su revisión o su total cumplimiento o ejecución conforme a las previsiones de ésta.

En la interpretación y aplicación de los Planes a que se refiere el párrafo anterior se estará a las siguientes reglas:

1ª Las que fueren contradictorias con los preceptos de esta Ley de inmediata y directa aplicación serán inaplicables.

2ª Todas las restantes se interpretarán de conformidad con esta Ley.

Así pues, dado el automatismo previsto en el art. 140, la fecha a tener en cuenta es la correspondiente al año 2004 y no la de 2009, que es la que pretende la propiedad al haber presentado en esa fecha su hoja de aprecio.

TERCERO .- Por otra parte, no se estima necesario formular la cuestión de la inconstitucionalidad del art. 140 de la Ley 7/02 por invadir las que se estima por la misma parte como competencias exclusivas del Estado en materia de expropiaciones (art. 149 de la Constitución). Así ha de resultar de la lectura de la sentencia del Tribunal Constitucional nº 61/97 , para la que, del juego de los arts. 148 y 149 CE resulta que las Comunidades Autónomas pueden asumir competencia exclusiva en las materias de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda. Conforme a estos preceptos constitucionales, las Comunidades Autónomas tienen atribuida, estatutariamente, competencia exclusiva en dichas materias. Mas ha de señalarse que tal exclusividad competencial no autoriza a desconocer la que, con el mismo carácter, viene reservada al Estado por virtud del art. 149.1 CE referida al urbanismo y a la a ordenación del territorio. Procede, pues, afirmar que la competencia autonómica en materia de urbanismo ha de coexistir con aquellas que el Estado ostenta en virtud del art. 149.1 CE , cuyo ejercicio puede condicionar, lícitamente, la competencia de las Comunidades Autónomas sobre el mencionado sector material.

Procede, por ello y como se hace en la meritada sentencia, determinar en primer lugar el ámbito de la competencia sobre urbanismo asumidas por las Comunidades Autónomas en virtud de lo previsto en los arts. 148 y 149 CE y en los Estatutos de Autonomía para poder así discernir si en tal competencia exclusiva ha incidido, con injerencia no aceptable constitucionalmente, el Real Decreto Legislativo impugnado (que a la sazón era el 1/92, cuya aplicación reclama la propiedad).

Pues bien, expuesto lo anterior, ha de afirmarse que la competencia autonómica exclusiva sobre urbanismo ha de integrarse sistemáticamente con aquellas otras estatales que, si bien en modo alguno podrían legitimar una regulación general del entero régimen jurídico del suelo, pueden propiciar, sin embargo, que se afecte puntualmente a la materia urbanística (establecimiento de las condiciones básicas que garanticen la igualdad en el ejercicio del derecho de propiedad urbana, determinados aspectos de la expropiación forzosa o de la responsabilidad administrativa). Pero ha de añadirse, a renglón seguido, que no debe perderse de vista que en el reparto competencial efectuado por la Constitución es a las Comunidades Autónomas a las que se ha atribuido la competencia exclusiva sobre el urbanismo, y por ende es a tales Entes públicos a los que compete emanar normas que afecten a la ordenación urbanística, en el sentido más arriba expuesto.

Así pues, el art. 140 de la Ley 7/02 no vulnera el 149 de la CE , pues lo que regula no es propiamente la institución de la expropiación, sino que se establecen, solamente, las consecuencias de la inactividad administrativa respecto a la no ejecución en plazo del Plan General en suelo urbano, con determinación de plazos concretos y de procedimiento administrativo para lograr la expropiación a instancia del propietario, aspectos éstos, procedimiento y sus plazos, que pertenecen a la competencia urbanística sustantiva. Mira por donde, en virtud de la sentencia del Tribunal Constitucional antes referida, es el art. 202, el invocado por las Sras. Irene Azucena Rita , el que es contrario al orden constitucional de distribución de competencias, aunque después hubiere



pasado a ser legislación autonómica en virtud de la Ley del Parlamento andaluz 1/97, que ha de entenderse derogada por la 7/02, en virtud de sus propias competencias, como se acaba de decir.

CUARTO .- Así pues, se ha de estar de acuerdo con la aplicación del art. 140 del D. 85/04 y, por ende, con la de la Ley 6/98 , de Valoraciones, al ser la vigente al inicio del expediente de determinación del justiprecio y desde estas premisas proceder, ahora, a conocer de la impugnación de la valoración efectuada a esos efectos por la Comisión y, en este empeño, como ha hecho la Sala en otras ocasiones análogas a la que ahora se examinan, la resolución de las cuestiones que las partes plantean respecto del justiprecio alcanzado debe contar con la presunción de acierto que ha de reconocerse a las valoraciones técnicas de la Administración y, más concretamente, a las procedentes de los Jurados de Expropiación (entre otras muchas, Sentencias del Tribunal Supremo de 29 de marzo de 1976 , de 19 de enero de 1977 , de 31 de mayo de 1978 , 28 de febrero de 1979 , de 4 de junio de 1980 , de 29 de enero de 1981 , de 30 de mayo de 1983 , de 28 de diciembre de 1984 , de 21 de enero de 1985 , de 18 de marzo de 1985 , de 18 de julio de 1986 , de 26 de mayo de 1987 , de 26 de diciembre de 1989 , de 11 de octubre de 1989 , de 22 de enero de 1990 y de 12 de abril de 1995), consideración que, sin embargo, puede ser superada cuando la motivación de los acuerdos impugnados no es suficiente o cuando incurren en errores manifiestos, e incluso a tenor de lo informado en los autos por el perito judicial, cuya opinión, a pesar de todo, debe ser valorada con arreglo a las reglas de la sana crítica (artículo 348 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), lo que permite en casos concretos descartar dicha opinión de acuerdo precisamente con tales reglas (Sentencias del Tribunal Supremo de 2 de enero de 1992 , de 25 de enero de 1993 , de 25 de abril de 1994 , de 29 de enero y de 3 de febrero de 1997 , y más recientemente, Sentencias de 29 de mayo de 2000 -casación 1965/1995 - y de 20 de mayo de 2004 -casación 714/2000 -).

QUINTO .- De este modo, procede descartar la alegación del Ayuntamiento por el que se denuncia un enriquecimiento injusto por parte de la entidad expropiada dada la enorme diferencia entre el precio que pagó por los terrenos afectados por el proceso expropiatorio y el justiprecio alcanzado puesto que no se dan los requisitos que lo determinarían y que fueron recogidos en la sentencia del Tribunal Supremo de fecha 28 de abril de 2008 , a saber: a) Aumento del patrimonio del enriquecido. b) Correlativo empobrecimiento de la otra parte, representado por un daño emergente o por un lucro cesante. c) Falta de causa que justifique el enriquecimiento y d) Inexistencia de un precepto legal que excluya la aplicación del principio y es que se está ante un proceso expropiatorio en el que el justiprecio se obtiene por medio de unos parámetros fijados por la Ley para cada clase de suelo, directrices que no se aplican en la venta paccionada, en la que las partes tiene libertad para fijar los términos en los que coincide el concurso del consentimiento de los contratantes sin que, por otra parte, pueda extraerse el concepto del enriquecimiento injusto de razones de mera oportunidad a no ser que hubieren mediado algunas de las causas que vician el consentimiento y, con ello, la nulidad del contrato, que en el presente caso no se han alegado.

Respecto al justo valor de la expropiación teniendo en cuenta el valor de mercado es de interés recordar la doctrina del Tribunal Europeo de Derecho Humanos (en adelante TEDH) a propósito del Protocolo Adicional del Convenio de Roma, cuyo art. 1,1 establece que "nadie podrá ser privado de su propiedad más que por causa de utilidad pública y en las condiciones previstas por la ley y los principios generales del Derecho internacional".

España es parte del Convenio europeo para la protección de los derechos humanos y las libertades fundamentales, dado en Roma el 4 noviembre 1950 al que se han añadido diversos protocolos, y ha reconocido la jurisdicción del TEDH. En particular, ha ratificado el Protocolo Adicional (Primero) de referencia (BOE 12 de enero de 1991).

Sólo por ello las resoluciones del Tribunal de Estrasburgo son de indudable trascendencia en España, toda vez que las sentencias que el tribunal dicte en relación con nuestro país serán obligatorias para el Estado en los términos prevenidos por el propio Convenio. Además, la CE previene, en su art. 10,2 que "las normas relativas a los derechos fundamentales y a las libertades que la Constitución reconoce se interpretarán de conformidad con la Declaración Universal de Derechos Humanos y los tratados y acuerdos internacionales sobre las mismas materias ratificados por España".

Pues bien, para la Sentencia de 8 junio 1986 (Asunto Lightgow y otros), la obligación de indemnizar, aunque no explícita en el texto de la disposición, "deriva implícitamente del art. 1 en su conjunto" y, con cita de la STEDH Sporong y Lönnroth, de 23 septiembre 1982 , que habla de un "justo equilibrio" entre las exigencias del interés general y los imperativos de los derechos fundamentales del individuo, añade que dicho equilibrio quedaría roto si la persona afectada tuviera que sufrir "una carga especial y exorbitante", para lo que será preciso, evidentemente, tener en cuenta las condiciones de la indemnización. Concluye, por consiguiente, el tribunal que sin el pago de una suma que tenga un valor razonable en relación con el valor del bien, la privación constituiría normalmente una actuación excesiva que no podría justificarse sobre la base del art. 1. Este precepto no garantiza, pues, en todos los casos, el derecho a una compensación integral, dado que objetivos legítimos de



utilidad pública, como medidas de reforma económica o de justicia social, pueden militar por un pago inferior al pleno valor de mercado, doctrina que, tiene un precedente en la sentencia James y otros.

Posteriormente, la STEDH de 9 diciembre 1994, dictada en el asunto de los Santos Monasterios Griegos contra Grecia, declara que "una medida de ingerencia en el derecho respecto de los bienes debe guardar un <<justo equilibrio>> entre las exigencias del interés general de la comunidad y los imperativos de la salvaguarda de los derechos fundamentales del individuo (ver, entre otras, las sentencias Sporong y Lönnroth c. Suecia de 23 de septiembre de 1982, serie A n.º 52, p. 26, párr. 69...

A este respecto, sin el pago de una suma razonable en relación con el valor del bien, una privación de la propiedad constituye normalmente un atentado excesivo, y una falta total de indemnización no podrá justificarse al amparo del art. 1 más que en circunstancias excepcionales".

Nótese bien que el Tribunal de Estrasburgo no exige una indemnización completa, una compensación íntegra, de suerte que los objetivos de utilidad pública pueden justificar un reembolso inferior al pleno valor de mercado.

A la luz de dicha doctrina, la función social de la propiedad y la participación de la comunidad en las plusvalías que genere la actuación urbanística de las Administraciones Públicas (arts. 33,3 y 47 párr. 2 CE) podrían estimarse como suficiente justificación para que la compensación o justiprecio no sea un valor de mercado sino un valor tasado y objetivo, lo que podrá considerarse razonable siempre que no conduzcan a un resultado confiscatorio.

SEXO .- Por otra parte, discrepa la parte actora sobre el valor del suelo dado por la Comisión de Valoraciones, partiendo de que hay acuerdo entre las partes acerca de su calificación, urbano consolidado, y en cuanto al método valorativo, por exigencia legal. La diferencias entre ellas se centran en el cálculo de los aprovechamientos y en el valor de repercusión, claro que, desde estos parámetros, el valor del suelo dependerá de la superficie que se estime del mismo ya que, con respecto de esta cuestión, la propiedad de las fincas expropiadas la estima de mayor cabida. Sin embargo, debe considerarse que la extensión real de éstas debe ser la consignada en la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad, superficie cuya segregación que fue la que autorizó el Ayuntamiento y que fue la tenida en cuenta en la escritura de compra por parte de las actoras.

Según el art. 1 de la Ley Hipotecaria, el Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los datos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y sus asientos están bajo la salvaguarda de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud. Consecuentemente, el art. 38 dispone que, a todos los efectos legales, se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. Por lo tanto, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles a nombre de persona determinada sin que, previamente, o la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. En este orden, es preciso tener en cuenta que, de acuerdo con el art. 22 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, en el orden civil, los Juzgados y Tribunales españoles son competentes, con carácter exclusivo, en materias de nulidad o validez de las inscripciones practicadas en un Registro español.

Ciertamente el art. 10.1 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 4 de la Ley reguladora de la jurisdicción contencioso- administrativa, la competencia de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa se extenderá al conocimiento y decisión de las cuestiones prejudiciales e incidentales no pertenecientes al orden administrativo, directamente relacionadas con un recurso contencioso- administrativo, salvo las de carácter penal, aunque la decisión que se pronuncie no producirá efecto fuera del proceso en que se dicte, y podrá ser revisada por la jurisdicción correspondiente.

Ahora bien, la jurisprudencia, por su parte, declara que las cuestiones relativas al derecho de propiedad son de la competencia de la jurisdicción civil, y que no debe entrar a resolverlas la jurisdicción contencioso-administrativa cuando se trata de impugnar un asiento del Registro de la Propiedad o de poner en cuestión los extremos del mismo, como sucede en el caso de autos, pues la propia jurisprudencia admite que los mismos puede ser objeto de declaración prejudicial cuando no constituye la cuestión litigiosa en sí misma, sino que está íntimamente relacionada con una cuestión de carácter administrativo cuya resolución exige pronunciarse sobre aquélla.

SÉPTIMO .- Así pues, dada la categoría del suelo expropiado, urbano consolidado, ante todo, debería valorarse de acuerdo con el art. 28.3 de la Ley 67/98, es decir, por aplicación al aprovechamiento establecido por el planeamiento para cada terreno concreto del valor básico de repercusión en parcela recogido en las ponencias de valores catastrales o, en su caso, del de repercusión en calle o tramo de calle corregido en la forma establecida en la normativa técnica de valoración catastral. Ahora bien, la Comisión ha considerado la pérdida de valor de las ponencias catastrales ya fuere por su inadecuación con el valor del mercado o desde un punto



de vista formal, que los últimos databan desde el año 1995, o por haber transcurrido los 8 años que el art. 70 de la de Haciendas Locales determina para su revisión, puesto que ya constan, como se dice en la resolución a la postre recurrida, informes de la Gerencia de Urbanismo en ese sentido. Por ello, acude a la regla 4ª del referido art. 28 de la Ley 6/98 , o sea, a los valores de repercusión obtenidos por el método residual.

Sin embargo, debe rechazarse este sistema operativo. El Tribunal Supremo ya se ha encargado de destacar en una numerosa jurisprudencia, resumida en la sentencia de 16 de junio de 2014 , que la pérdida de vigencia de las ponencias catastrales a que se refiere el artículo 28.4 de la Ley 6/98 debe ser entendida en sentido formal, no meramente material o económico; es decir, hay pérdida de vigencia cuando ha expirado el plazo para el que las ponencias catastrales fueron aprobadas o, en su caso, cuando ha habido una modificación sobrevenida del planeamiento urbanístico incompatible con ellas. La simple circunstancia de que las ponencias catastrales se desvíen de lo que, con mayor o menor fundamento, se reputa como el valor real de mercado no constituye, en cambio, pérdida de vigencia. La razón es que el artículo 23 de la propia Ley del Suelo y Valoraciones de 1998 ordena que todas las valoraciones del suelo se efectúen con arreglo a los criterios por ella previstos. En ningún caso cabe apreciar la pérdida de vigencia de las ponencias catastrales por un eventual desajuste de los valores que en ella se contemplan con los que se reputen como valor real de mercado, pues éste, el valor de mercado es la premisa, el referente y el límite máximo que el valor catastral nunca ha de poder sobrepasar, pero no cabe identificar su contenido con aquél. La previsión legal en orden a la posibilidad de la revisión a los ocho años desde su vigencia no puede entender más que literalmente y no deducir de la misma su abolición, como ha hecho la Comisión.

En definitiva, procede, ante todo, la desestimación parcial del recurso interpuesto por las Sras. Irene Azucena Rita y la estimación parcial del recurso interpuesto por el Ayuntamiento puesto que el justiprecio habrá de determinarse de acuerdo con el dictamen del perito judicial por el que se fija el justiprecio conforme a la ponencia de valores catastrales, teniendo por correcta la actualización que realiza en aplicación del art. 24 del RDL. 1/04 , por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, que al disponer que la determinación del valor catastral, salvo en los supuestos a los que se refiere el apartado 2.c) del art. 30 , se efectuará mediante la aplicación de la correspondiente ponencia de valores y sin perjuicio de la aplicación de posteriores ponencias de valores o módulos que afecten al inmueble y de los coeficientes de actualización establecidos por las sucesivas leyes de presupuestos generales del Estado, quiere decir que es la actualización de la ponencia la que se determina por las leyes presupuestarias y, de forma indirecta, el valor catastral por lo que se consigue, durante el periodo de vigencia de las ponencias, su aproximación al valor real del bien expropiado, como ha hecho el perito al cifrar el total de la expropiación de la superficie total registrada de las parcelas en 1.740.318,3, una vez que se le añade el 5 % de premio de afección, calculado el metro cuadrado en 189 euros.

OCTAVO .- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 139 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa no procede un pronunciamiento especial sobre las costas de esta instancia.

Por las razones expuestas, en nombre de Su Majestad el Rey y por la potestad de juzgar que nos ha conferido el Pueblo español en la Constitución

FALLAMOS

PRIMERO .- Estimar parcialmente los recursos contencioso-administrativos promovidos, fijando el justiprecio de las fincas expropiadas en 1.740.318,3 euros, cantidad que habrá de ser abonada a la parte actora con sus intereses legales.

SEGUNDO . No hacer expresa declaración sobre el pago de las costas causadas en el presente recurso.

Notifíquese la presente sentencia a las partes.

Así por esta nuestra sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACION. La anterior sentencia ha sido leída y publicada por los Ilmos. Magistrados que la suscriben estando celebrando audiencia pública; doy fe.