



Roj: **STS 3968/2017 - ECLI:ES:TS:2017:3968**

Id Cendoj: **28079130052017100402**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Contencioso**

Sede: **Madrid**

Sección: **5**

Fecha: **07/11/2017**

Nº de Recurso: **2873/2016**

Nº de Resolución: **1685/2017**

Procedimiento: **RECURSO CASACIÓN**

Ponente: **WENCESLAO FRANCISCO OLEA GODOY**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **STSJ CLM 1747/2016,**
STS 3968/2017

SENTENCIA

En Madrid, a 7 de noviembre de 2017

Esta Sala ha visto el recurso de casación número 2873/2016 interpuesto por D^a Aurora , representada por la procuradora Sra. Ortiz Cornago contra la sentencia núm. 435/16, de 28 de junio, dictada por la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha en el recurso contencioso-administrativo nº 559/2010 . Ha sido parte recurrida la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, representada por el Letrado del Servicio Jurídico de la Administración de la Junta.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Wenceslao Francisco Olea Godoy

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La sentencia recurrida de fecha 28 de junio de 2016 contiene la parte dispositiva del siguiente tenor literal : << 1.º Estimamos en parte el recurso contencioso- administrativo planteado. 2.º Con anulación de la resolución recurrida, establecemos el justiprecio en la cantidad de 510.060,07 €, con sus intereses legales desde la fecha de ocupación. 3.º No ha lugar a hacer imposición de las costas.>>

SEGUNDO.- Notificada la anterior sentencia, la representación procesal de D^a Aurora presentó escrito ante la Sala de instancia preparando el recurso de casación contra la misma. La Sala tuvo por preparado en tiempo y forma el recurso de casación, emplazando a las partes para que comparecieran ante el Tribunal Supremo.

TERCERO.- Recibidas las actuaciones ante este Tribunal, la parte recurrente, se personó ante esta Sala e interpuso el anunciado recurso de casación, fundamentado en los siguientes motivos:

Primero.- Se denuncia, al amparo de lo establecido en el artículo 88.1º.c) de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa , en la redacción aplicable al presente recurso, que la sentencia de instancia incurre en vicio de incongruencia interna, con vulneración de los artículos 24.1º y 120.3º de la Constitución ; artículo 248 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 218 de la Ley de Enjuiciamiento Civil . Se imputa dicho vicio formal al hecho de que se razone por el Tribunal de instancia que la recurrente tiene derecho a participar en la transformación urbanística de la finca y, por el contrario, no se accede a reconocer la indemnización que le correspondería por la pérdida de ese derecho.

Segundo.- Se denuncia, por la vía del "error in iudicando" del párrafo d) del antes mencionado artículo 88.1º, que se infringen en la sentencia los artículos 33 de la Constitución y 2.2º, 8.1º.c) y 25.1º del Texto Refundido de la Ley del Suelo , aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio; porque se considera que con la incongruencia a que se refiere el motivo anterior, se ha privado al expropiado del derecho a la



indemnización que por la pérdida del derecho a la participación en la transformación urbanística le reconocen los mencionados preceptos, en especial, en el mencionado artículo 25 que se invoca como infringido.

Tercero.- El tercer motivo, también por la vía del "error in iudicando" como el anterior, se denuncia que la sentencia recurrida infringe lo establecido en los artículos 9.3 °, 24 y 33 de la Constitución y los artículos 335 y 348 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , al considerar que el Tribunal de instancia hace una valoración ilógica e irracional de la prueba practicada en el proceso.

Cuarto.- En el cuarto motivo, si bien se hace referencia al párrafo c) del artículo 88.1° de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa , en el escrito de preparación se articula y se fundamenta el motivo por el párrafo d), debiendo estimarse como un mero error la cita en el escrito de interposición en el que, por otra parte, su fundamentación se avienen mal con aquella vía casacional que, además, sería contradictorio con el motivo anterior, con el que guarda una casi identidad. En efecto, se denuncia en este cuarto motivo que la sentencia hace una valoración arbitraria de la prueba con vulneración, ahora, de los artículos 9.3 °, 24 y 33 de la Constitución ; de los artículos 60 y 61 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa ; y de los artículos 281.3 ° y 4 °, 316 , 335 y 348 de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

Quinto.- El quinto de los motivos del recurso, por la vía del "error in procedendo" denuncia que la sentencia de instancia incurre en falta de motivación, en cuanto que el valor unitario que se fija por el Tribunal de instancia, a la vista de los razonamientos de la sentencia, le ha ocasionado indefensión, con vulneración de los artículos 24.1 ° y 2 ° y 120.3° de la Constitución ; 248.3° de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 218.2° de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

Sexto.- En el último motivo se denuncia por la defensa de la recurrente, también por la vía del "error in procedendo", que la sentencia de instancia incurre en vicio de falta de motivación e incongruencia interna, con vulneración de los artículos ya citado en los preceptos de los motivos acogidos a dicha vía casacional, estimando que el Tribunal de instancia acepta la declaración de inconstitucionalidad del artículo 25.2° del Texto Refundido de la Ley del Suelo , aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio y, no obstante lo anterior, termina valorando los terrenos expropiados como rural.

Se termina suplicando a este Tribunal de casación que "... dicte sentencia en la que:

1.- Declare: a) La procedencia de valorar la facultad de la recurrente de participar en la actuación urbanizadora por concurrir los requisitos relacionados en el art. 25.1 del TRLS2/2008. b) A efectos de la valoración por el método residual a aplicar conforme a la sentencia recurrida, la corrección de los costes de construcción considerados en el dictamen pericial judicial, referidos al uso INDUSTRIAL, que es en el que están definidos los aprovechamientos tipo y privativo; y c) La corrección de la carga urbanizadora real considerada en el dictamen, por su carácter público, notorio, indubitado y expresamente reconocido como tal por ambas partes litigantes.

2.- Señale como justiprecio a satisfacer a la recurrente, conforme al criterio del valor real del derecho de propiedad establecido por el Tribunal Constitucional en sentencia 218/2015, de 22 de octubre , la cantidad de 2.812.034,06 €, más premio de afección, resultado de adicionar dos conceptos: a) el que corresponde al suelo por su valor en situación de rural antes de su reclasificación y, por tanto, sin consideración al derecho reconocido en el art. 8.1.c) del TRSL2008, consignado en el PSI en 25€/m², al cual está vinculada en todo caso la Administración expropiante, ascendiendo a (19.430,86 m² x 25 €/m²) 485.771,50 € y b) El que corresponde a la privación a la recurrente del derecho reconocido en el art. 8.1.c) del TRLS 2008, cuyo valor asciende a la cantidad unitaria resultante de deducir a 144,72 €/m² de suelo bruto señalado en hoja de aprecio y respaldado por la tasación llevada a cabo en prueba pericial judicial, la antedicha cantidad de 25 €/m², esto es, 119,72 €/m², ascendiendo a 19.430,86 m² x 119,72 €/m²) 2.326.262,56 €.

3.- Subsidiariamente, por mera practicidad y dado que la suma del valor unitario del suelo en situación de rural antes de su reclasificación y del valor del derecho reconocido en el art. 8.1.c) del TRLS2008 representa el valor real del bien expropiado, señale directamente como justiprecio la cantidad de 2.812.034,06 €, más premio de afección."

CUARTO.- Teniendo por interpuesto y admitido el recurso de casación por esta Sala, se emplazó a la representación procesal de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha para que en el plazo de treinta días, formalice escrito de oposición, lo que realizó, oponiéndose al recurso de casación y suplicando a la sala que "... dicte sentencia por la que se declare ajustada a derecho la Sentencia, nº 435, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha (Sala de lo Contencioso-Administrativo), el día 28 de junio de 2016, en los autos 559/2010."

QUINTO.- Conclusas las actuaciones, se señaló para votación y fallo la audiencia el día 31 de octubre de 2017, en cuyo acto tuvo lugar, habiéndose observado las formalidades legales referentes al procedimiento.



FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. Objeto y motivos del recurso.-

Se interpone el presente recurso de casación número 2873/2016 por Doña Aurora , contra la sentencia número 435/2016, de 28 de junio, dictada por la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, en el recurso contencioso-administrativo número 559/2010 . El proceso había sido promovido por la mencionada recurrente, en impugnación del acuerdo del Jurado Regional de Valoraciones de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, adoptado en sesión de 9 de junio de 2010 (expediente NUM000), por el que se fijaba el justiprecio de los bienes y derechos que le habían sido expropiados por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, para la ejecución del "Proyecto de Singular Interés: Parque industrial y Tecnológico de Illescas". La mencionada expropiación afectaba a una finca (parcela NUM001 del polígono NUM002) situada en Illescas (Toledo), de una superficie de 19.430,86 m2, clasificados por el planeamiento municipal como suelo rústico de reserva y que se vio afectado por el mencionado Proyecto de Singular Interés, conforme al cual se integraba como Sector S-7-C del suelo urbano del municipio.

A tenor de lo que se razona en el mencionado acuerdo, se consideraba que por la fecha a que debía referirse la valoración, eran aplicables las normas contenidas en el Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio y que, de conformidad con lo previsto en los artículos 12 , 21.2 ° y 23 del mencionado Texto Legal, los terrenos debían considerarse como rural y determinar su valoración por el método de capitalización de rentas reales o potenciales, considerando el órgano colegiado de valoración que eran superiores las rentas potenciales, que se fijan en 1,1646 €/m2, estimando el Jurado que debía aplicarse un factor de corrección por localización del 75 por 100, por " *tratarse de finca próxima al casco urbano y a centros de actividad económica* ", concluyendo en un valor unitario de 2,0381 €/m2 que, aplicado a la mencionada superficie de la finca e incluido el premio de afección, se fijaba un justiprecio por importe de 41.582,14 € que, por ser inferior al propuesto en la hoja de aprecio de la Administración, por el principio de congruencia, se fija el justiprecio en la cantidad de 54.406,41 €.

Con la expuesta decisión rechazaba el Jurado la valoración propuesta por la propiedad, que reclamaba la cantidad de 2.952.635,76 €, por estimar que el terreno debía ser valorado como suelo urbanizable, por el método residual, proponiéndose un valor unitario de 144,72 €. Por el contrario, la Administración Autonómica, como Administración expropiante, consideraba que debía valorarse como rural a razón de 1,40 €/m2, calculado por la rentas potenciales calculadas por el método de capitalización, al que aplicaba un factor de situación de 2. Dicha propuesta es la que termina acogiendo el Jurado por el principio de congruencia.

Impugnado el acuerdo de valoración del Jurado por la expropiada, con la pretensión de que se fijase el justiprecio reclamado en la vía administrativa, la Sala sentenciadora, en la sentencia que se recurre, estima el recurso, anula el acuerdo de valoración y fija el justiprecio en la cantidad de 510.060,07 €, más los intereses legales.

Es necesario que a la vista de los motivos en que se funda el presente recurso, dejemos constancia de cuál ha sido la fundamentación, ciertamente prolija, de la sentencia recurrida que sirve para la decisión que se adopta.

Se parte por el Tribunal sentenciador de que los terrenos expropiados, en cuanto que afectados por el Proyecto de Singular Interés al que sirve la expropiación, reúnen todas las condiciones para participar en la actuación de urbanización que el mismo comporta, por reunir las condiciones que al efecto se imponen en el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Suelo , aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio. Aunque nada se declare expresamente, ello comporta que se rechazaba el criterio del Jurado y Administración expropiante de valorar el suelo en su condición de suelo rural. Y no está de más que, a los efectos del examen de los motivos del recurso, recordemos que ninguna de la partes procesales ha cuestionado ni en la instancia ni en el recurso de casación, que el valor como suelo rural no fuera el fijado en el acuerdo de valoración del órgano administrativo que, recordémoslo, era inferior al que resultaba de la valoración calculada por el Jurado.

Pues bien, de esa premisa concluye la Sala de instancia que lo procedente sería calcular el valor de los terrenos por la regla que para la valoración de terrenos en situación de rural, pero con la condición de que estuvieran ya en condiciones de participar en la ya concretada actuación de nueva urbanización, que se establecía en el mencionado artículo 25.2º a). En este sentido se declara en la sentencia que " *en el presente caso no tiene ninguna duda la Sala que concurren la totalidad de los requisitos exigidos en dicho artículo 25 para poder exigir la indemnización de la facultad de no poder participar en la actuaciones de urbanización.*"

A la vista de esa primera conclusión, se razona en la sentencia de instancia que el mencionado párrafo del precepto había sido declarado contrario a nuestra Norma Fundamental por la sentencia del Tribunal Constitucional 218/2015, de 22 de octubre .



La Sala sentenciadora hace el siguiente comentario del contenido de esa declaración: "el Tribunal Constitucional afirma que el método de valoración objetivo y no justificado que establece el art. 25.2 a) del texto refundido de la Ley de suelo para determinar la compensación debida por la privación de la facultad de participar en la actuación de primera urbanización, cuando los propietarios no han iniciado aún la urbanización pero no han incumplido sus deberes, no garantiza en todo caso el proporcional equilibrio que debe existir entre la compensación prevista en la ley y el contenido real de la facultad de la que se ve privado el propietario. En consecuencia la compensación contemplada en el art. 25.2 a) del texto refundido de la Ley de suelo es inconstitucional por tal motivo."

Respecto de las consecuencias que para el supuesto enjuiciado tiene esa declaración de inconstitucionalidad, se razona en la sentencia: " Declarada la inconstitucionalidad del art. 25.2 a) del texto refundido de la Ley de suelo, corresponde al legislador establecer el método de valoración de la facultad del derecho de propiedad definida en el art. 8.3 c) del texto refundido de la Ley de suelo, sin que, dice el Tribunal Constitucional, le competa a él sustituirle en su discrecionalidad, de modo que se limita, en consecuencia, a declarar inconstitucional y nulo el método establecido en el art. 25.2 a) del texto refundido de la Ley de suelo, dejando señalado que la valoración del suelo en situación básica de suelo rural sometido a una actuación de primera urbanización cuando ha nacido para los propietarios la facultad de participar de la actuación y se dan el resto de requisitos establecidos en el art. 25.1 del texto refundido de la Ley de suelo, requiere de un complemento indemnizatorio que responda al valor real de la facultad de la que los propietarios se han visto privados, con respeto al art. 33.3 CE ."

Con la conclusión expuesta, la Sala estima que ha de cambiar el criterio que respecto de valoración de suelos destinados a la misma finalidad que los de autos se había establecido por el mismo Tribunal de instancia --se cita expresamente el recurso de instancia 550/2010 --; como ya había declarado en las sentencias dictadas en los recursos 116/2011 y 121/2011, a las que se refiere y se hace transcripción literal en la sentencia aquí impugnada.

Glosando la sentencia del Tribunal de Garantías a los efectos del debate que se suscita en este proceso, se declara por en la sentencia recurrida: " el Tribunal Constitucional distingue pertinentemente entre, por un lado, la facultad de <<iniciativa>> (art. 6.a), que en efecto, según señala la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, sólo corresponde al propietario cuando la Administración no se la haya reservado, facultad que se refiere a la iniciativa para elaborar y presentar instrumentos de ordenación urbanística, y, por otro, la facultad de <<participar en la actuación de primera urbanización>> (art. 8.1.c), que el texto refundido atribuye al propietario de este tipo de suelo, con independencia del sistema de ejecución, público o privado, por el que se opte, y que alude a la facultad de urbanizar sus terrenos y a quedarse con las fincas de resultado en función de su aportación, con la carga de costear la urbanización y realizar las cesiones correspondientes en esta misma proporción. De ahí que, dice el Tribunal Constitucional, a diferencia de la facultad de iniciativa, la Administración no puede excluir a priori del derecho de propiedad la facultad de participar en la actuación urbanizadora, ni tampoco es necesario que un acto administrativo se la atribuya al propietario, pues lo hace directamente la ley, sin perjuicio de que, eso sí, pueda ser objeto de expropiación, que reclamará la justa indemnización.

La sentencia del Tribunal Supremo de 27 de noviembre de 2011 (r.c. 8830/1997), por su parte, dice: <<Ahora bien, cuando el propietario del suelo resulta privado de la facultad de cooperar al proceso urbanizador por ser expropiado su terreno en virtud de una actuación ejecutada por el sistema de expropiación, como ha sucedido en este caso, no obstante haberse llevado a cabo la expropiación del suelo con anterioridad a la ordenación urbanística del mismo, es evidente que se erradican ab initio sus derechos y facultades urbanísticas, que le permitirían obtener los valores del suelo contemplados ...>>

Así pues, no hay duda alguna de que en la presente expropiación, por mucho que el PSI previera ser ejecutado por gestión pública, debe indemnizarse la privación de la facultad de participar en la urbanización.

Ahora bien, aunque hay que indemnizar la privación de la facultad de urbanizar, resulta que la previsión del art. 25.2.a resulta completamente insuficiente para alcanzar la debida indemnización, insuficiencia que hace inconstitucional el precepto. Como ya hemos visto más arriba, el Tribunal Constitucional considera que el porcentaje previsto para indemnizar este concepto: 1º.- No está justificado; 2º.- No tiene ninguna relación con lo que trata de valorar, pues está pensado para unos fines completamente diversos; 3º.- No garantiza el proporcional equilibrio que debe existir entre la compensación prevista en la ley y el contenido real de la facultad de la que se ve privado el propietario; y 4º.- Es variable según las Comunidades Autónomas, haciendo así abdicación el Estado de la función constitucionalmente exclusiva que le corresponde en materia de legislación expropiatoria y las garantías que ésta debe observar a los efectos de garantizar el contenido del derecho de propiedad ex art. 33.3 CE ."

De las anteriores consideraciones concluye el Tribunal sentenciador que existe " un vacío legal en cuanto a la valoración de la facultad de urbanizar " en relación con terrenos que considera su legislación autonómica



clasifica como suelo urbanizable. No obstante lo cual, existiendo la facultad de participar en la actuación de urbanización por el propietario y no poder fijarse su valoración conforme a los artículos 23 y 25, al eliminarse el segundo, conforme se ha dicho, que se considera una "pieza inseparable" de dicha valoración, considera la Sala de instancia que existe un vacío legal que trata de llenar en un extenso argumento, por la vía de considerar que por la declaración de nulidad del precepto del Texto Refundido de 2008, no recobran vigencia las normas derogadas, conforme a lo establecido en el artículo segundo del Código Civil, por lo que considera que la única norma aplicable es el artículo 105 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril. Sobre dichos precepto se razona: "*Tratándose de valoración de un suelo urbanizable programado (es decir, con las condiciones de su desarrollo establecidas), la doctrina del Tribunal Supremo en aplicación del art. 105 TRLS 1976 venía siendo la de aplicar, a falta de valores fiscales actualizados (como sucede en el caso de autos, en que a la fecha de valoración, 28 de octubre de 2008, las ponencias catastrales no podían estar actualizadas a una modificación, el PSI, aprobada el 23 de septiembre de 2008) [ó] el denominado valor residual.*"

Es importante poner de manifiesto que, en el razonar de la sentencia recurrida, la premisa de la nulidad del artículo 25.2º.a) del Texto Refundido de 2008, con la necesidad de aplicar el Texto Refundido de 1976, comporta que el terreno debe valorarse como urbanizable programado, incluso que debe valorarse por el referido método residual, porque es el propio para obtener ese valor residual a que se hace referencia expresa. Es más, la misma sentencia razona que no era aconsejable acudir a los valores de los módulos de VPO, conforme había indicado la jurisprudencia que interpretó el mencionado precepto, porque se considera que ese destino comporta una "*realidad muy alejada del destino... de suelo industrial*", como es el de autos. De ahí se concluye que "*parece mucho más acertado, dado que contamos con una valoración pericial por el método residual ajustada a dicho destino de suelo y a las circunstancias concretas de cesiones, aprovechamientos, etc., del suelo industrial concreto a valorar, asumir tales valores.*"

Asumido el trance de valorar los terrenos por el mencionado método residual, la Sala es consciente de que existen en el proceso dos periciales que hacen propuestas aplicando el mencionado método; una primera –arquitecto Sr. Eulogio – aportado con la hoja de aprecio de la expropiada, y otra pericial, en realidad la única que merece la consideración de prueba en sentido procesal –practicada por el Sr. Marcial –, que es el criterio que termina acogiendo, en principio, el Tribunal de instancia.

La Sala razona ese acogimiento declarando: "*En primer lugar, el perito Sr. Marcial señala que el valor de suelo urbanizable por comparación no es de 324,50 €/m², sino de 298,62 €/m². No obstante, ya vimos que este valor no es relevante, sino que hay que atender al calculado por el método residual. Pues bien, en cuanto a dicho método residual el perito, como hemos dicho, confirma la corrección del informe pericial del actor, pero señalando como única objeción que el precio de partida del producto inmobiliario es de 1.080 €/m² en lugar de los 1.220 €/m² que tomó el perito de parte [informe en que se fundaba la hoja de aprecio de la propiedad]. Esta sustancial diferencia repercute obviamente en el resultado del valor de repercusión del suelo, que baja desde los 162,18 €/m² a los 69,27 €/m². Aplicado sobre la edificabilidad derivada del PSI y con los gastos de urbanización también establecidos por dicho instrumento, el valor final del suelo expropiado es de 294.691,43 €, que, divididos entre los 13.102,75 m² expropiados da un valor del suelo de 22,49 €/m².*"

Debe ponerse de manifiesto que ese valor que concluye la Sala de instancia es el valor residual que propone el perito, aplicado el método residual estático, y en modo alguno –es importante destacarlo por el debate que se suscita en algunos motivos del recurso– el valor del suelo en su condición de rural obtenido por el método de capitalización que fue, recordémoslo, lo concluido en el acuerdo de valoración del Jurado.

El cierre de todo el argumentario de la sentencia se hace con la siguiente conclusión del Tribunal de instancia: "*Este valor es ciertamente moderado y conservador si se tiene en cuenta que en la memoria del PSI se tasaba a 25 €/m² aún en su consideración de rústico, por razón de su situación, y por tanto puede ser tomado en consideración porque además proviene de un perito judicial e imparcial y porque ni la parte actora ni la demandada, en el acto de ratificación del dictamen, lo cuestionaron (la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha lo cuestionó pero sólo en tanto que pretendía que el suelo se valorase conforme al sistema que ha quedado inaplicable tras la S.T.C.); cuestionándolo en parte el actor en su escrito de conclusiones, pero, como vamos a ver, sin razones suficientes...*"

Ahora bien, dicho esto, aunque no puede aceptarse el valor que propone la parte, sí debe indicarse que un valor de 22,49 €/m² calculado pericialmente sirve para que adoptemos como valor a aplicar el de 25 €/m² que en la memoria del PSI se mencionaba como valor del suelo antes de su reclasificación por razón de su privilegiada situación y destino. Pues carece de sentido que demos por un suelo valorado como urbanizable un valor inferior al de las expectativas que tenía ya justo antes de reclasificarse."



Debemos dejar constancia del último párrafo del expresado razonamiento, porque en él deja constancia la Sala sentenciadora que el valor que acoge está motivado en las " *expectativas que tenía –el suelo– ya justo antes de reclasificarse.* "

A la vista de esa decisión y motivación de la Sala de instancia, se interpone el presente recurso que, como ya se dijo, se funda en seis motivos; tres por la vía casacional del "error in procedendo" del párrafo c) del artículo 88.1º de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en la redacción aplicable al presente recurso, en los que se denuncia, en el motivo primero, que la sentencia incurre en incongruencia interna, con vulneración de los artículos 24.1º y 120.3º de la Constitución; 248 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 218 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; en el quinto, con invocación de los mismos preceptos, se denuncia falta de motivación; y en el sexto y último de los motivos, también con invocación de los mismos preceptos, se denuncia conjuntamente la incongruencia interna y falta de motivación. Los restantes motivos se acogen a la vía casacional del "error in iudicando" del párrafo d) del mencionado precepto procesal por los que se denuncia, en el segundo, que se vulneran en la sentencia recurrida los artículos 2.2º, 8.1º y 25.1º del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, así como el artículo 33 de la Constitución; en el tercero de los motivos; que se vulneran los artículos 9.3º, 24 y 33 de la Constitución y los artículos 335 y 348 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; y en el en el cuarto motivo, que con invocación de los artículos 281.3º y 4º, 316, 335 y 348 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; de los artículos 60 y 61 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa; y de los artículos 9.3º, 24 y 33 de la Constitución, se denuncia la valoración arbitraria de la prueba por el Tribunal de instancia.

Se termina por suplica a este Tribunal de casación que se estimen los motivos, se case la sentencia de instancia y se dicte otra en sustitución en la que se reconozca el derecho a fijar el justiprecio conforme a lo reclamado en su demanda.

Ha comparecido en el proceso y se opone a su estimación el Letrado de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

SEGUNDO. Defectos procesales. Motivos primero, quinto y sexto. Falta de motivación e incongruencia interna.-

Razones de lógica jurídica imponen examinar en primer lugar los motivos que se cogen a la vía del "error in procedendo". Como ya se dijo, se acogen a dicha vía los motivos primero, quinto y sexto, toda vez que el cuarto, si bien se enuncia como tal, del escrito de preparación del recurso y de la fundamentación del mismo, en relación con el motivo que le precede, permiten concluir que se acoge a la vía del párrafo d) del artículo 88.1º de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, citándose erróneamente el párrafo c) en el enunciado.

Se cuestiona en los mencionados motivos, en puridad de principios, que la sentencia recurrida incurre en vicio de falta de motivación o de incongruencia interna, en casi todos los motivos, con invocación de infracción de los artículos 24 de la Constitución y 248 y 218 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. En efecto, se denuncia en el motivo primero que la sentencia incurre en contradicción porque, si bien se razona que por las circunstancias de los terrenos expropiados debieran ser valorados teniendo en cuenta la privación del derecho a participar en la actuación urbanística que comportaba el Proyecto de Singular Interés a que servía la expropiación, termina por valorar el terreno como rural. Dicho argumento es el que se reitera en el motivo sexto. Por su parte, en el motivo quinto se denuncia que la sentencia de instancia incurre en vicio de falta de motivación, porque no se justifica la valoración unitaria que se acoge en la sentencia, en cuanto que al remitirse a dicho valor por remisión a la Memoria del mencionado Proyecto, deja sin justificar el resultado obtenido para la determinación del justiprecio, porque no se valora críticamente las conclusiones que en el mismo se establece.

Suscitado el debate en la forma expuesta, ambos motivos deben ser rechazados. En efecto, en primer lugar, en relación con la incongruencia interna, según reiterada jurisprudencia de este Tribunal Supremo, afecta al derecho fundamental a la tutela judicial efectiva que se reconoce en el artículo 24 de la Constitución y, a nivel de legalidad ordinaria, a la exigencia que se impone para las sentencias en el artículo 218 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en cuanto que la congruencia exige la más estricta correspondencia entre el fallo de la sentencia y los términos en los que se ha producido el debate procesal, de tal forma que no puede concederse más, menos o cosa distinta de lo pedido. Pero en su modalidad interna, la incongruencia comporta que el fallo no puede ser incoherente con los argumentos sostenidos en la fundamentación jurídica, pues en este último caso se produce un desajuste por la falta de respuesta a la exigencia de claridad y precisión en la Sentencia, tal y como revela la sentencia de 30 de septiembre de 2003 (Rec. 5039/2000), al señalar que la sentencia debe respetar las reglas de precisión y claridad.

La incongruencia interna de la sentencia es, por tanto, motivo de recurso de casación por infracción de las normas reguladoras de la sentencia, conforme al artículo 88.1º.c) de la Ley Reguladora de la Jurisdicción



Contencioso-Administrativa, aunque no sea por desajuste a lo pedido o a la causa de pedir, en los términos que derivan del artículo 218 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y artículos 33.1 y 67 Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, sino por falta de la lógica que requiere que la conclusión plasmada en el fallo sea el resultado de las premisas previamente establecidas por el Tribunal. Y es que los fundamentos jurídicos y fácticos forman un todo con la parte dispositiva esclareciendo y justificando los pronunciamientos del fallo, y pueden servir para apreciar la incongruencia interna de que se trata cuando son tan contrarios al fallo que éste resulta inexplicable.

No obstante, la jurisprudencia de esta Sala ha realizado dos importantes precisiones: la primera, que la falta de lógica de la sentencia no puede asentarse en la consideración de un razonamiento aislado sino que es preciso tener en cuenta los razonamientos completos de la sentencia; y en segundo lugar, que tampoco basta para apreciar el defecto de que se trata cualquier tipo de contradicción, sino que es preciso una notoria incompatibilidad entre los argumentos básicos de la sentencia y su parte dispositiva, sin que las argumentaciones "obiter dicta", razonamientos supletorios o a mayor abundamiento puedan determinar la incongruencia interna de que se trata.

Sentado lo anterior debe recordarse lo que antes se dijo en relación con la fundamentación de la sentencia. En efecto, bien es verdad que, en principio, los argumentos que se contienen en la sentencia pudieran hacer pensar que la Sala de instancia acepta que los terrenos expropiados han de valorarse con un plus valor del su originario valor como suelo rural, por la exclusión de participar en la actuación urbanística que el Proyecto de Singular Interés comporta; para terminar valorando los terrenos como rural, precisamente, porque el valor acogido de 25 €/m² es el que se había fijado a los terrenos afectados por el mencionado Proyecto, pero con anterioridad a la reclasificación que comportaba dicho instrumento de ordenación territorial.

Ya hemos visto como no es eso lo que en realidad se razona en la sentencia en la que, como se expuesto con su transcripción parcial en lo que aprovecha al presente recurso, el argumento de la Sala es que ese plus valor, a la vista de la declaración de inconstitucionalidad del artículo 25.2º.a) del Texto Refundido de 2008, comportaba que debía aplicarse la norma de valoración que se establecía en el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976, en su artículo 105 y, en aplicación del mismo, calculando el mismo conforme a la valoración del suelo como urbanizable programado, termina concluyendo, con base a la pericial, en una valor que era inferior al establecido en la Memoria del Proyecto de Singular Interés. Es decir y anticipándonos ya a lo que se dirá en relación con la falta de motivación, la conclusión de la sentencia, la auténtica "ratio decidendi", es la vinculación que a juicio de la Sala sentenciadora se consideraba procedente en relación con el inferior valor que resultaría de la prueba pericial practicada en el proceso. No hay, pues, contradicción alguna en los razonamientos de la sentencia, menos aún, que se le haya ocasionado a la recurrente indefensión alguna, que está en la base de estos motivos formales como se establece en el artículo 88.1º.c) de la Ley procesal, porque la expropiada no solo ha podido conocer la decisión de instancia sino que ha podido combatirla oportunamente.

Aprovechando esa última exigencia y en relación con la pretendida falta de motivación, hemos de señalar que tampoco dicha pretendida omisión le ha ocasionado a la expropiada indefensión alguna. En efecto, como antes se dijo, ese vicio formal se reprocha a la sentencia porque, a juicio de la defensa de la recurrente, el hecho de que la sentencia haya concluido en un valor determinado, que traslada a su fallo, deja sin justificar de donde se obtiene, porque, se añade, la mera remisión a la Memoria del Proyecto, en una argumentación "in aliunde", que expresamente se considera como tal, deja sin aquella explicación la determinación del justiprecio que se fija en la parte dispositiva de la sentencia.

No podemos compartir el argumento porque se olvida con ello que la motivación, conforme a la reiterada jurisprudencia de este Tribunal Supremo, como declaramos en la sentencia de 7 de mayo de 2012, dictada en el recurso 3216/2011, con cita de otras anteriores de esta misma Sala y del Tribunal Constitucional, "no es sólo una obligación impuesta a los órganos judiciales por el art. 120.3 CE, sino también, y principalmente, un derecho de los intervinientes en el proceso que forma parte del derecho fundamental a la tutela judicial efectiva proclamado por el art. 24.1 CE, que únicamente se satisface si la resolución judicial, de modo explícito o implícito, contiene los elementos de juicio suficientes para que el destinatario y, eventualmente, los órganos encargados de revisar sus decisiones puedan conocer cuáles han sido los criterios jurídicos que fundamentan la decisión." En ese mismo sentido se ha declarado en la sentencia de 18 de junio de 2012 (recurso 676/2011) que "existe una reiterada doctrina jurisprudencial del Tribunal Constitucional que mantiene que el derecho a la tutela judicial efectiva aunque no garantiza el acierto judicial en la interpretación y aplicación del derecho, sí que exige, en todo caso, que la respuesta judicial a las pretensiones planteadas por las partes, esté motivada con un razonamiento congruente fundado en derecho (STC 224/2003, 15 de diciembre) para evidenciar que el fallo de la resolución no es un simple y arbitrario acto de voluntad del juzgador (STC 24/1990, de 15 de febrero)." De donde cabe concluir que la exigencia de la motivación no es sólo un requisito de forma.



Ahora bien, teniendo en cuenta esa relevancia de la exigencia de la motivación, en la primera de las sentencias citadas declaramos que " *el deber de motivación de las resoluciones judiciales no autoriza a exigir un razonamiento jurídico exhaustivo pormenorizado de todos los aspectos y perspectivas que las partes puedan tener de la cuestión que se decide, sino que deben considerarse suficientemente motivadas aquellas resoluciones judiciales que vengan apoyadas en razones que permitan conocer cuáles hayan sido los criterios jurídicos fundamentadores de la decisión, es decir, la <<ratio decidendi>> que ha determinado aquélla.* " Y en esa delimitación de la exigencia de la motivación, se declara en la segunda de las sentencias que " *e s continua y reiterada la afirmación de una posible motivación breve y sintética que contenga los elementos y razones de juicio que permitan conocer cuáles han sido los criterios jurídicos en que se sustenta la decisión (SSTC 58/1997, de 18 de marzo, 25/2000, de 31 de enero) e incluso se ha reputado como constitucionalmente aceptable desde las exigencias de la motivación del artículo 24.1 CE la que tiene lugar por remisión o motivación <<aliunde>> (SSTC 108/2001, de 23 de abril y 171/2002, de 30 de septiembre). Sin olvidar que para entender que una resolución judicial está razonada es preciso que el razonamiento que en ella se contiene no sea arbitrario, ni irrazonable, ni incurra en un error patente (STC 214/1999, de 29 de noviembre).*

Trasladando esas consideraciones al caso de autos debemos concluir que la Sala de instancia ha dejado constancia clara de la razón de su decisión. Se razona suficientemente en la sentencia, en su fundamentos, el por qué concluye la Sala en el valor unitario que sirve para determinar el justiprecio. Y si bien es verdad que la Sala acoge esa valoración de la ya mencionada Memoria del Proyecto de Singular Interés, sin mayores consideraciones críticas sobre el valor que en el mismo se fija a los terrenos antes de su reclasificación, no puede olvidarse que, como ya se adelantó, dicho acogimiento lo hace, en el razonar de la sentencia, en un a modo de una particular discrecionalidad, motivada en la laguna que había supuesto la sentencia del Tribunal Constitucional de 2015 ,con fundamento en una pretendida congruencia con lo sostenido por la misma Administración expropiante. En realidad lo que se sostiene en la sentencia, se ha visto en su transcripción, es que, conforme a la consideración que a la Sala de instancia le merece la prueba pericial, la valoración del terreno sería inferior, conforme a la propuesta del perito; no obstante, conforme a dicha discrecional congruencia, que no se imponía de manera taxativa, porque no se trataba formalmente de una valoración de la Administración en el procedimiento de fijación de justiprecio, se eleva el mismo que, en estricta lógica, debía ser inferior.

Las razones expuestas comportan la desestimación de los motivos primero, quinto y sexto.

TERCERO. Motivo tercero y cuarto. Valoración de la prueba.-

Los motivos segundo, tercero y cuarto requieren un tratamiento conjunto porque las cuestiones que en ellos se suscitan están vinculadas. En efecto, el argumento principal se contiene en el motivo segundo en el que, con invocación de vulneración de los artículos 2.2 º, 8.1º.c) y 25.1º del Texto Refundido de la Ley del Suelo , aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, se reprocha a la Sala de instancia que, pese a que se reconoce la resarcibilidad de la exclusión de participar en la actuación urbanizadora que el Proyecto de Singular Interés comporta, se termina excluyendo valorar el suelo como urbanizable programado, como la misma sentencia acepta. Pues bien, sentado esa principal argumentación, lo que se cuestiona en los dos restantes motivos es que la Sala hace una valoración arbitraria e ilógica de la prueba pericial practicada en el proceso, criticándose en los dos motivos tercero y cuarto que la Sala de instancia llega a unas conclusiones que son contradictorias con lo que resulta tanto en la prueba pericial practicada en el proceso, como en la Memoria del Proyecto de Singular Interés, estimando la defensa de la recurrente que de la apreciación de los mencionados informes, el valor residual es superior al concluido en la sentencia de instancia.

Parece oportuno que nos dediquemos a examinar en primer lugar los dos motivos referidos a la valoración de la prueba, porque en la propia formulación del completo argumento que se fracciona, es decir, que el valor de repercusión es superior al concluido en la sentencia, tiene como presupuesto el rechazo a la valoración que hace el Tribunal sentenciador tanto de la prueba pericial como de la Memoria del Proyecto de Singular Interés. Y ese debate debe quedar al margen de esta vía casacional.

En efecto, deberá aceptarse que la sentencia hace una pormenorizada valoración de la prueba pericial procesal, como se ha visto en su transcripción y ante esa valoración, lo que se pretende por la defensa en el motivo quinto, es hacer prevalecer sus consideraciones subjetivas, que no pueden tener eficacia preferente a la más objetiva e imparcial del Tribunal "a quo". Buen ejemplo de ello es que no puede considerarse, a juicio de la Sala y no parece que existan motivos para rechazarlo, que los terrenos no pueden ser valorados conforme a un terreno de uso industrial, en abstracto, sino con un proyecto de especial relevancia de investigación y desarrollo, que está en la misma finalidad del Proyecto de Singular Interés y, por tanto, en la expropiación; sin que este Tribunal esté en condiciones de rechazar esa premisa en la valoración de la prueba.

Y es que es necesario recordar que una jurisprudencia inconcusa de este Tribunal Supremo, en casación " *han de respetarse los hechos de la resolución recurrida, salvo que se alegue el quebrantamiento de las formas*



esenciales del juicio en relación con la proposición o la práctica de prueba; la incongruencia o falta de motivación de la sentencia; se invoque oportunamente como infringida una norma que deba ser observada en la valoración de la prueba, ya se trate de las normas que afectan a la eficacia de un concreto medio probatorio o de las reglas que disciplinan la carga de la prueba o la formulación de presunciones; o, finalmente, se alegue que el resultado de ésta es arbitrario, inverosímil o falto de razonabilidad, pues en este caso debería estimarse infringido el principio del ordenamiento jurídico que obliga al juzgador a apreciar la prueba sujetándose a las reglas de la sana crítica" , (STS de 7 de octubre de 2013, dictada en el recurso de casación 1165/2011).

Y en el sentido expuesto, en relación con la valoración de las pruebas y su revisión en casación, es reiterada la jurisprudencia de esta Sala la que declara que por la naturaleza de recurso extraordinario de la casación, que no permite una revisión completa de lo debatido en la instancia por estar sujeto a motivos concretos y determinados, no autoriza, en principio, una revisión de la valoración de la prueba efectuada por los tribunales de instancia que, por el principio de inmediación que rige en esta actividad procesal, están en mejores condiciones para efectuarla; de ahí que la errónea valoración de la prueba no está contemplada en nuestra norma procesal como un motivo de casación, a salvo los defectos de forma que fueran apreciable en orden a la aportación del material probatorio; y ello sin perjuicio de que cuando en dicha valoración pueda concluirse que los Tribunales de instancia han incurrido en arbitrariedad o se pueda concluir que dicha valoración se ha realizado de forma ilógica o concluyendo en resultados inverosímiles, supuestos en se acepta su revisión en casación y por la vía del "error in indicando", porque en tales supuestos en realidad se estaría vulnerando el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva del artículo 24.1º de la Constitución , en su manifestación del derecho a la prueba.

En el sentido expuesto se declara en la sentencia de esta Sala y Sección de 26 de abril de 2012, dictada en el recurso 5838/2009 , con abundante cita de otras anteriores, " *la formación de la convicción sobre los hechos en presencia para resolver las cuestiones objeto del debate procesal está atribuida al órgano judicial que, con inmediación, se encuentra en condiciones de examinar los medios probatorios, sin que pueda ser sustituido en este cometido por el este Tribunal de casación. " Consecuencia de ello es que " la errónea valoración probatoria ha sido excluida del recurso de casación... Ello se cohonesta con la naturaleza de la casación como recurso especial, cuya finalidad es la de corregir errores en la interpretación y aplicación del ordenamiento jurídico, y no someter a revisión la valoración de la prueba realizada por el tribunal de instancia " . Y como conclusión de aquella limitación y la naturaleza de este recurso extraordinario, se declara que " no obstante dicha regla general, en muy limitados casos declarados por la jurisprudencia, y por el cauce procesal oportuno, pueden plantearse en casación -para su revisión por el Tribunal ad quem- supuestos como el quebrantamiento de las formas esenciales del juicio en relación con la proposición o la práctica de prueba, o como la infracción de normas que deban ser observadas en la valoración de la prueba -ya se trate de las normas que afectan a la eficacia de un concreto medio probatorio, o a las reglas que disciplinan la carga de la prueba, o a la formulación de presunciones-; o, en fin, cuando se alegue que el resultado de dicha valoración es arbitrario, inverosímil o falto de razonabilidad ."*

Y dando un paso más, esa misma jurisprudencia ha establecido que cuando se invoca que se hace por el Tribunal "a quo" se hace una valoración arbitraria o ilógica, es una carga procesal de la parte que la invoca, exponer las razones por las que se concluye en tan defectos extremos de valoración que permitirían su examen en vía de recurso de casación. Y si ello es así, basta con examinar los argumentos que se dan en el motivo quinto para concluir que lo pretendido por la defensa de la recurrente es hacer prevalecer sus consideraciones subjetivas que a juicio de este Tribunal no pueden prevalecer sobre las exhaustivas razones que se contienen en la sentencia, como se ha expuesto en su transcripción.

Las anteriores consideraciones serían predicables del reproche que se hace en el motivo sexto a la valoración del informe de valoración de los terrenos que se hace en la Memoria del Proyecto de Singular Interés. Pero en este caso, la improcedencia de las consideraciones que se hacen en contra de lo razonado en la sentencia recurrida carecen de mayor consistencia, toda vez que, como ya se ha dicho, lo que hace la sentencia es acoger esa propuesta de valoración en un a modo de congruencia a la valoración de la misma Administración, unido a la necesidad de buscar una norma por la laguna legal que ha supuesto la sentencia del Tribunal Constitucional, lo cual excluye la necesidad de hacer una examen exhaustivo de dicha valoración, porque no se trata, en puridad de principios, de examinar la fundamentación del valor que se acoge, sino el hecho de que haya sido la misma Administración expropiante, en una valoración más objetiva y atendiendo a las peculiaridades de los terrenos y su finalidad, la que confiere una determinada valoración que ha merecido a juicio de la Sala y a la vista de la ausencia de norma, suficiente para resarcir el derecho del que se privado la expropiada.

Las razones expuestas comportan, como se adelantó, la desestimación de los motivos tercero y cuarto.

CUARTO. Motivo segundo. Valoración de la finca de autos. Determinación del justiprecio del suelo rural con exclusión del derecho de participación en actuaciones urbanísticas ya establecidas.-



Resta por examinar el motivo segundo, en el que, como ya se dijo, se reprocha a la sentencia de instancia la vulneración de los artículos 2.2º, 8.1º y 25.1º del tan citado Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio. En la fundamentación del motivo se sostiene que si la Sala de instancia acepta que los terrenos expropiados debían incorporar, en su valoración, un incremento de su básico valor como rural, por aplicación del derogado artículo 25.2º.a), que se invoca en el motivo, lo cierto es que la Sala de instancia se desdice y vulnera el mencionado precepto porque termina valorando el suelo como rural.

No está exento de dificultades el examen del motivo por dos circunstancias; de un parte, el cuadro normativo que comporta la sentencia del Tribunal Constitucional de 2015 que, al derogar el mencionado precepto y párrafo, crea una laguna que, como se razona con prolijos argumentos por el Tribunal de instancia, no es fácil de integrar. De otra parte, los mismos razonamientos de la sentencia recurrida, que ante esa dificultad, termina acogiendo una solución que, a juicio de este Tribunal no es del todo acertada, por más que ello no comporta que deban aceptarse los razonamientos en que se basa el motivo que examinamos, que debe ya anticiparse no puede ser acogido.

En primer lugar, en orden a esa desestimación del motivo debe señalarse que en todo el recurso subyace la idea de que, a juicio de la defensa de la recurrente, los terrenos han de valorarse como urbanizable programado. Se reprocha a la Sala que así lo diga en algún momento de su motivación y luego no sea consecuente con esa premisa. Por ello lo que se cuestiona en los motivos anteriores, en relación con la valoración de la prueba, es que no se hayan valorado los terrenos conforme resultaría del método residual, aplicado en sentido estricto.

Es esa una premisa errónea que lleva a una conclusión equivocada. En ningún momento cabe concluir ni de la sentencia del Tribunal Constitucional ni incluso de lo que es la auténtica "ratio decidendi" de la sentencia recurrida, que al suelo rural para el que el planeamiento ha establecido las condiciones que se contienen en el párrafo 25.1º del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, deba valorarse como suelo urbano consolidado y por el método residual y ello porque, dejando al margen los exhaustivos razonamientos que se hacen en la sentencia de instancia al glosar la sentencia del Tribunal Constitucional, el mismo Tribunal de Garantías había ya declarado en su sentencia de 2014, que el sistema de valoración que instauró la Ley 8/2007, y se incorporó obviamente al Texto Refundido de 2008, de desvincular el valor del suelo de su clasificación urbanística y que solo cabría ya valorar el suelo en sus dos condiciones de suelo rural o urbanizado, sin mayores concreciones que no sean precisamente el supuesto a que se refiere el tan citado artículo 25, es conforme con la Constitución. Y es evidente que entre esas dos categorías no cabe ya hablar del suelo urbanizable, como se pretende en el recurso.

Es cierto que la mencionada sentencia de 2015 declara expresamente que la " *facultad de participar en la actuación urbanizadora en régimen de equidistribución de beneficios y cargas que define el art. 8.3 c) del texto refundido de la Ley de suelo..., obra, pues, incorporada al patrimonio del propietario, cuando se dan las condiciones establecidas en el art. 25.1 del texto refundido de la Ley de suelo. En caso contrario, el legislador no podría haber previsto indemnización alguna por su privación, ya que no son objeto de compensación las meras expectativas no incorporadas al derecho de propiedad, sino, solo y únicamente, las que ya lo están. Y esta facultad, cuya privación debe ser compensada por mandato del legislador, tiene un valor económico real, acorde con el contenido con que la ha definido el legislador, que es, conforme al art. 33.3 CE, el que debe ser indemnizado.*

El valor económico de la facultad que incorpora el derecho de propiedad que se expropia no tiene que ser necesariamente un valor de mercado tal y como señaló el Tribunal Constitucional en la STC 141/2014, de 11 de septiembre, FJ 9 b). El legislador, dentro de su discrecionalidad, puede establecer distintos métodos de valoración, tanto más cuanto el mercado está sujeto a tensiones especulativas que el legislador debe tender a evitar por mandato constitucional. Pero, a la hora de establecerlos, debe respetar los límites constitucionales derivados del art. 33.3 CE, límites que también precisó la STC 141/2014, de 11 de septiembre, FJ 9 b): que estos criterios, aunque objetivos, se encuentren justificados, y que la compensación obtenida en su aplicación guarde proporción con el valor real del bien, valor real que no es el que en cada caso determina el legislador, sino el que realmente tiene, límites cuya infracción llevó al Tribunal a declarar inconstitucional el tope del doble contemplado en el art. 23.1 a) del texto refundido de la Ley de suelo."

De tales palabras del Tribunal de Garantías ha de concluirse que, si bien ese derecho a participar en la actuación de urbanización del propietario del suelo rural debe ser indemnizada, no se requiere imperativamente que esa indemnización haya de pasar necesariamente por valorar ese suelo como el anterior, a efectos de valoración en expropiaciones, suelo urbanizable programado y por el método residual, que es lo que se postula en el recurso que examinamos.

Bien es verdad que aunque la declaración de inconstitucionalidad afecta formalmente al párrafo a) del referido artículo 25.1º, en la medida en que dicho párrafo no hace sino concretar la base sobre la cual habría de



aplicarse el porcentaje –" *la participación de la comunidad en las plusvalías* "– y que es la determinación de esas plusvalías las que ofrecen tacha de inconstitucionalidad, conforme a los razonamientos de la sentencia, resulta indudables que el propio encabezamiento de este artículo 25.2º se deja sin contenido y se crea una laguna legal en orden a determinar " *la indemnización por impedir el ejercicio de la facultad de participar en la actuación* "; porque ya no puede ser esa indemnización la aplicación del porcentaje previsto en la normativa autonómica urbanística " *la diferencia entre el valor del suelo en su situación de origen y el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación* ". Ahora bien, insistimos que en ningún momento se declara por el Tribunal Constitucional que esa "indemnización" haya de ser la equivalente a valorar el suelo como urbanizable por el método residual. Y eso es precisamente lo que se pretende por la defensa de la recurrente en el presente caso, que debe ser rechazado.

Añadamos a lo expuesto que, como ya antes se apuntó, nunca se cuestionó por la defensa de la expropiada que el valor del terreno expropiado, en su consideración de suelo rural, con la aplicación del porcentaje a que se refiere el artículo 23 del Texto Refundido –que, como declara la sentencia del Tribunal Constitucional no integra el derecho a participar en la actuación urbanizadora–, como tampoco cuestiona dicho valor la propia sentencia recurrida. Pues bien, esa circunstancia es relevante a los efectos del debate ahora suscitado, porque si la Sala de instancia, pese a conocer y no cuestionar el valor del suelo en su condición de suelo rural, termina fijando un valor casi cinco veces superior, no puede estimarse, y es lo relevante a los efectos del motivo que examinamos, que la Sala sentenciadora haya vulnerado los preceptos en que se funda este segundo motivo del recurso, porque sí ha habido indemnización de la privación de participar la expropiada en la actuación de urbanización.

Es cierto, y se cuestiona en el recurso, que esa indemnización la toma la Sala de instancia del mismo Proyecto de Singular Interés y de la consideración del suelo antes de la misma actuación de urbanización que el Proyecto comporta. Sin embargo, ello no obsta, y la sentencia recurrida lo justifica, que ese valor se considere como una prudente fijación de la indemnización a que tendría derecho la expropiada; y ello porque, de una parte, ese valor es muy superior al que resultaría, insistimos, del que correspondería al valorar los terrenos como rural y por el método de capitalización, con corrección por el coeficiente de localización; pero es que, de otra parte, la propia Sala de instancia deja constancia de que, aun aplicando el método residual en los propios términos que establece el Proyecto de Singular Interés para esa actuación urbanizadora, el valor sería incluso inferior, como se evidencia en la sentencia.

Y este Tribunal no puede silenciar la renuencia de nuestro Legislador de no atender el mandato implícito que hace la tantas veces citada sentencia del Tribunal Constitucional, de haber puesto de manera inminente remedio a la declaración de inconstitucional que se hace por el Alto Tribunal, despejando las grandes dudas que genera el vacío normativo en que ahora se encuentran los propietarios de terrenos como los de auto, y, lo que es más relevante, la complejidad a que nos vemos sometidos los Tribunales de Justicia al examinar ese derecho, con una laguna legal que comporta una difícil integración, necesitada de grandes dosis de estudio y fijación de principios generales no siempre fácil de obtener y aplicar a las situaciones concretas que en los procesos se presentan, como evidencia el presente.

Las razones expuestas comportan que debe rechazarse el motivo segundo y, con él, de la totalidad del recurso.

QUINTO. Costas procesales.-

La complejidad de las cuestiones que se suscitan en el presente recurso, ofreciendo serias dudas de hecho y de derecho, ya expuestas en la instancia pero que trascienden a este recurso de casación, llevan a este Tribunal a declarar, de conformidad con lo establecido en el artículo 139 de nuestra Ley procesal, que no proceda hacer concreta imposición de las costas de la instancia ni de este recurso de casación.

FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta Sala ha decidido No ha lugar al recurso de casación número 2873/2016, promovido por la representación procesal de Doña Aurora, contra la sentencia número 435/2016, de 28 de junio, dictada por la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha en el recurso contencioso-administrativo número 559/2010, sin hacer expresa condena en cuanto a las costas del recurso.

Notifíquese esta resolución a las partes haciéndoles saber que contra la misma no cabe recurso, e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.



Jose Manuel Sieira Miguez Rafael Fernandez Valverde Octavio Juan Herrero Pina Juan Carlos Trillo Alonso Wenceslao Francisco Olea Godoy Cesar Tolosa Tribiño **PUBLICACIÓN.**- Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el Excmo. Sr. Magistrado Ponente D. **Wenceslao Francisco Olea Godoy** , estando la Sala celebrando audiencia pública, de lo que, como Letrado/a de la Administración de Justicia, certifico.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ