

Roj: **STS 4335/2015 - ECLI:ES:TS:2015:4335**Id Cendoj: **28079130062015100550**Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Contencioso**Sede: **Madrid**Sección: **6**Fecha: **23/10/2015**Nº de Recurso: **871/2014**

Nº de Resolución:

Procedimiento: **RECURSO CASACIÓN**Ponente: **INES MARIA HUERTA GARICANO**Tipo de Resolución: **Sentencia**Resoluciones del caso: **STSJ CV 214/2014,**  
**STS 4335/2015**

## SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a veintitrés de Octubre de dos mil quince.

Visto por la Sección Sexta de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, constituida por los Sres. Magistrados indicados al margen, el recurso de casación número 871/2014, interpuesto por el Procurador D. Jorge Castelló Navarro, actuando en nombre y representación de "**RUSTICAS, S.A.**", contra la Sentencia nº 28, dictada -27 de enero de 2014- por la Sección Cuarta de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en sus Recursos acumulados nº 71/10 y 622/11, por la que se desestima el recurso contencioso-administrativo deducido frente al "*Acuerdo del Jurado Provincial de Expropiación de Valencia de 5 de octubre de 2.011...., sobre justiprecio de bienes y derechos expropiados para la realización del proyecto de incorporación al dominio público marítimo-terrestre de la playa de L'Ahuir*".

Han sido partes recurridas el Ayuntamiento de Gandía, representado por la Procuradora Dña. Teresa de Jesús Castro Rodríguez y la Administración General del Estado, representada y defendida por el Sr. Abogado del Estado.

## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO** .- En el Rº contencioso-administrativo 71/10 se impugnaba la Resolución del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Valencia de 17 de junio de 2010, que inadmitió la solicitud de expropiación por ministerio de la Ley articulada por la recurrente en escrito presentado el 27 de junio de 2008. En el Rº 622/11, se recurría al Acuerdo del mismo Jurado de 5 de octubre de 2011, que justipreció la parte expropiada (200.000 m2) de la finca sita en el Polígono 6, Parcelas 2 y 388, en 6.232.800 € (incluido el premio de afección).

La Sentencia parece que se refiere al Acuerdo impugnado en el primero de los recursos tan sólo en su Fundamento de Derecho Tercero, en el que se dice, respecto de esos 35.499,60 m2 (en la solicitud de expropiación por ministerio de la Ley se refería a las fincas con referencia catastral 4133801YJ4243S0001XS y 3642901YJ4234S0001EW, sin concretar superficies y la Hoja de Aprecio que presentó al Jurado para la fijación del justiprecio era la misma que presentó en el expediente de expropiación iniciado de oficio), que "*no pueden ser objeto de ello [justiprecio] pues la propia parte actora dice en el folio 20 de la primera demanda que no pueden ser expropiados por el Ministerio, por lo que deberá ser solicitado ello, de ser así, a la Administración competente*", sin que el Fallo, como queda evidenciado de lo transcrito en el encabezamiento, recoja pronunciamiento alguno en relación con dicho Rº 71/10.

En relación con el Acuerdo impugnado en el Rº 62/11, considera que el suelo expropiado era no urbanizable (certificación del Ayuntamiento en la que se hace constar que "*las parcelas expropiadas se integran en la red primaria Parque Público UIR-2PQL Uir-2*"), entendiéndose bien valorado, a tenor del R.D. Legislativo 2/08, el suelo



como no urbanizable, cuando el parque público, según certifica el Ayuntamiento, no se ha adscrito a ningún sector de suelo urbanizable ni se han materializado los aprovechamientos urbanísticos de otros sectores colindantes. Añadiendo que " *como la pericial practicada ha valorado el terreno como urbanizable solamente, no puede estimarse destruida la presunción de acierto del jurado al tasar el suelo como no urbanizable, además de que los valores que constan en el Acuerdo....., son de todo acordes a la realidad de precios de la zona y tipo de suelo, como es notorio a esta Sala por múltiples caos similares* " .

**SEGUNDO** .- La representación procesal de la propietaria expropiada presentó escrito de preparación de recurso de casación contra la precitada Sentencia ante la Sección Cuarta de la Sala de Valencia, que lo tuvo por preparado en tiempo y forma, emplazó a las partes para que comparecieran ante esta Sala del Tribunal Supremo, y, elevando las actuaciones, tuvieron entrada en el Registro del Tribunal el día 11 de marzo de 2014.

**TERCERO** .- Personada la recurrente, formalizó escrito de interposición fundado en los artículos:

a) Art. 88.1.c): " *Quebrantamiento de las formas esenciales del juicio por infracción de las normas reguladoras de la sentencia o de las que rigen los actos y garantías procesales, siempre que, en este último caso, se haya producido indefensión para la parte* " .

b) Art. 88.1.d) de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa : " *Infracción de las normas del ordenamiento jurídico o de la jurisprudencia que fueran aplicables para resolver las cuestiones objeto del debate* " .

Y articulado, en relación con el Rº 71/10, en un **Único motivo** (88.1.c)) por incurrir la Sentencia en incongruencia por error.

Respecto del Rº 622/11, se formulan cuatro motivos: **Primero** (denominado segundo), con base en el apartado c), por incongruencia omisiva de la Sentencia (infracción de los arts. 67.1 33.1 LJCA , 209 y 208 LEC y 24.1 CE ), por omitir todo pronunciamiento sobre cuestiones planteadas en la instancia; **Segundo** (denominado tercero), con base en el apartado d) -como los restantes- por valoración arbitraria, ilógica e irracional de la prueba, vulneradora de las reglas de la sana crítica ( arts. 319 , 326 , 348 LEC y 9.3 CE ); **Tercero**, (cuarto en el escrito de interposición), por vulneración de la Adicional Tercera de la Ley de Costas y su art. 24 en relación con la Transitoria Tercera y 24.1.a) del Real Decreto Legislativo 2/08 y 27 y 29 de la Ley 6/98 ; **Cuarto** (llamado quinto), por infracción de los arts. 8.1.c) y 9.3 TRLS de 2008.

Concluyó postulando el dictado de Sentencia que, con estimación del recurso de casación, case y anule la Sentencia de instancia y estime su recurso contencioso-administrativo en los términos del suplico de su demanda.

**CUARTO** .- Admitido a trámite, se emplazó a las partes recurridas, presentando escrito de oposición el Ayuntamiento, mientras que el Sr. Abogado del Estado se abstenía de formular oposición.

**QUINTO** .- Concluidas las actuaciones, se señaló, para deliberación, votación y fallo, la audiencia del día 20 de octubre de 2015, teniendo lugar, habiéndose observado las formalidades legales referentes al procedimiento.

Siendo Ponente la Excm.a. Sra. D<sup>a</sup>. Ines Huerta Garicano, Magistrada de la Sala

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO** .- Dado que la Sentencia de instancia omite el más mínimo relato fáctico, imprescindible para una adecuada comprensión del asunto que se sometía a la consideración del órgano "a quo", e, imprescindible, también, para enmarcar el recurso de casación, debemos hacer constar los siguientes datos extraídos de los expedientes administrativos y de los autos: **1)** La mercantil recurrente era propietaria de dos fincas, sitas en Gandía, y con referencias catastrales 4133801YJ4243S0001XS (Polígono 6, Parcela 2) y 3642901YJ4234S0001EW (Polígono 6, Parcela 388), estando contiguas a la línea de Dominio Público Marítimo-Terrestre, conocida como Playa de L'Ahuir, parte de las cuales se encuentran situadas en la Servidumbre de Protección (sólo una pequeña porción estaba fuera); **2)** Por Acuerdo del Consejo de Ministros de 9 de marzo de 2007 se declaró la utilidad pública para la adquisición de 1.960.530 m2 en diversas zonas del litoral español (entre las que se encontraba parte de la finca de la recurrente, concretamente el terreno existente entre la zona urbana y la desembocadura del río Vaca-Playa de L'Ahuir), como herramienta para ampliar la franja del dominio público a fin de frenar la creciente presión urbanística, así como paliar los efectos del cambio climático, especialmente la subida del nivel del mar y los fuertes y frecuentes temporales que amenazan las formaciones costeras constituidas por los materiales sueltos como las playas, como los humedales y lagunas litorales; **3)** Con base en dicho Acuerdo se inició (abril de 2007) expediente para la expropiación forzosa de 200.000 m2 (aproximadamente) de la fincas, sometiéndose a trámite de información pública por Acuerdo del Delegado del Gobierno en Valencia de 19 de abril del mismo año, y, por Acuerdo de dicha autoridad de 19 de septiembre se declaró la necesidad de ocupación de las mismas; **4)** La propiedad interpuso recurso de alzada -escrito



presentado el 31 de octubre de 2007-, que fue desestimado por Resolución delegada del Ministro de **Medio Ambiente y Medio Rural y Marino** de 5 de octubre de 2009; **5)** Ante la falta de avenencia para la adquisición por mutuo acuerdo de esos 200.000 m<sup>2</sup> de la finca (Polígono 6, parcelas 2 y 388), la propiedad, sobre la base de un Informe de tasación del Arquitecto Sr. Baltasar , presentó (octubre de 2009) su Hoja de Aprecio por importe de 95.255.647,09 € (409,12 €/m<sup>2</sup> de valor unitario del suelo x 221.743,41 m<sup>2</sup> expropiados, a cuyo resultado se añade el 5% de premio de afección); **6)** La Administración formuló Hoja de Aprecio por valor de 520.314 €, incluido premio de afección. Según el PGOU de Gandía de 1999, las parcelas objeto de expropiación parcial están, se dice, clasificadas como "Suelo Urbanizable Residencial Sectorizado, Sector UIR-1", sin Programa para el Desarrollo de la Actuación Integrada (PDAI). Aplica el TRLS de 2008, vigente en la fecha de inicio del expediente de justiprecio y lo valora, con arreglo al art. 23 en relación con su art. 12, como suelo en situación de rural -al no contar con el correspondiente PDAI, previsto en el PGOU, ni los servicios requeridos para que el suelo pueda ser considerado en situación de urbanizado-, por el método de capitalización de rentas, con el que obtiene un valor unitario del suelo rústico de 2,48 €/m<sup>2</sup>, que multiplica por 200.000 m<sup>2</sup>, que es la superficie expropiada; **7)** El Jurado, en su Acuerdo de 5 de octubre de 2011 (impugnado en el R<sup>o</sup> 622/11), fija el justiprecio en 6.232.800 €. Parte de la clasificación urbanística de urbanizable, con una superficie total de la finca (parcelas 2 y 388) de 545.237 m<sup>2</sup>, de la que se expropiaron de 200.000 m<sup>2</sup>. Aplica el TRLS de 2008, su art. 23.1, por encontrarse el suelo en situación de rural y calcula el precio por el sistema de capitalización de rentas, con un precio de 14,84 €/m<sup>2</sup> al que aplica el coeficiente multiplicador 2 en consideración a la proximidad a un entorno de singular valor ambiental, de donde obtiene un valor unitario del suelo de 29,68 €/m<sup>2</sup>; **8) Paralelamente a la tramitación de este expediente**, y estando pendiente de resolución el precitado recurso de alzada entablado por la propiedad contra el Acuerdo de declaración de urgente ocupación del suelo, la mercantil recurrente presentó escrito (27 de junio de 2008) en el que anunciaba al Ayuntamiento de Gandía su propósito de iniciar expediente de expropiación por ministerio de la Ley de las fincas con referencias catastrales 4133801YJ4243S0001XS (Polígono 6, Parcela 2) y 3642901YJ4234S0001EW (Polígono 6, Parcela 388), sin aludir a que eran ya objeto de un expediente de expropiación en trámite. El 13 de mayo de 2009, solicitó de dicho Ayuntamiento la iniciación del expediente de expropiación por ministerio de la Ley, acompañando Hoja de Justiprecio por el mismo importe que el solicitado en la Hoja de Aprecio que presentó -cinco meses después- en el expediente expropiatorio en trámite y que se había iniciado en abril de 2007. Ante la falta de respuesta, se dirigió al Jurado -escrito registrado el 14 de octubre de 2009, al que acompañaba la Hoja de Aprecio- interesando la fijación de justiprecio, petición que fue **inadmitida** en Acuerdo de 16 de junio de 2010, en la medida que la finca (ya expropiada) estaba pendiente de la fijación de su justiprecio por el propio Jurado; **9)** En el ramo de prueba del proceso de instancia, consta Informe de Perito procesal Arquitecto Sr. Eutimio , en el que opta por entender que la superficie expropiada es de 200.000 m<sup>2</sup> y considera que, en aplicación de la Transitoria Tercera.2 de la Ley del Suelo de 2007 y el TRLS de 2008, es aplicable, para su valoración, la Ley 6/98, concretamente su art. 27 , y ello por entender que, si bien no está clasificado el suelo expropiado, sí está calificado en el PGOU de 1999 como Red Primaria de Espacios libres y parques públicos, y, dado que el art. 104 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial Urbanística Valenciana de 17 de abril de 2007 , dispone que *"los suelos dotacionales e infraestructuras de la red primaria que el PGOU integre en los diferentes sectores o que, no estando integrados espacialmente en ellos, el PGOU les otorgue esta clasificación a efectos de su inclusión en las diferentes áreas de reparto a efectos de su obtención"*, y que, en la fecha de declaración de la necesidad de ocupación estaba vigente la Ley del Suelo de 2007, con arreglo a su Transitoria Tercera.2 (inalterada por el TRLS de 2008), la valoración se ha de realizar aplicando la Ley 6/98 (art. 27 ), por el método residual dinámico, con un valor unitario del suelo de 287,81 €/m<sup>2</sup>, y justiprecio de 57.562.000 € (incluido premio de afección).

**SEGUNDO .-** Tras este largo expositivo, pasaremos a examinar los motivos de casación formulados respecto de cada uno de los dos recursos separadamente.

Respecto del R<sup>o</sup> 71/10, se ha articulado un único motivo de casación (88.1.c)), por incurrir la Sentencia en incongruencia por error, en la medida que, aunque omite todo pronunciamiento en el fallo (puede entenderse desestimado tácitamente), la referencia que contiene la Sentencia no tiene conexión con la pretensión deducida ya que no la resuelve y, además, razona equivocadamente sobre una posible discrepancia en la extensión de los terrenos expropiados, cuando en ningún momento se cuestionó la superficie expropiada, generando con ello indefensión, y, además, yerra cuando dice que la expropiación por ministerio de la ley debió solicitarse al Ayuntamiento como así se hizo.

No aprecia la Sala tal error pues entendemos que el párrafo al que se refiere la parte, a lo que está aludiendo es al sobrante de la expropiación (dotacional público), tratado de soslayo por el Jurado en su Acuerdo de inadmisión de la petición de expropiación por ministerio de la Ley de las dos fincas catastrales parcialmente expropiadas (200.000 m<sup>2</sup>), cuando decía, en relación con la porción de terreno no prevista en el proyecto expropiatorio del Ministerio, que *"ello no justifica, como afirma aquélla, la automática operatividad de la expropiación por ministerio de la Ley, pues en tal caso no nos encontraríamos ante una inactividad de la*



*Administración, sino ante una mera discrepancia que no corresponde dirimir a este Jurado..., sin perjuicio de que, si finalmente la Administración urbanística acredita la existencia de ese resto que también reúna la condición de dotacional, proceda efectivamente su expropiación a solicitud de su titular".*

Y, más concretamente, lo que hace la Sentencia es dar respuesta a la pretensión actora de que la Sala procediera, directamente, a justipreciar el sobrante - 35.499,60 m<sup>2</sup>, según se dice en la Sentencia- que no fue expropiado, por estar fuera de la zona de servidumbre del dominio público marítimo (a diferencia de los 200.000 m<sup>2</sup> expropiados y justipreciados) y que para que lo sean, dice la Sala "a quo", correctamente, deberá ser solicitada su expropiación por ministerio de la ley a la Administración competente (Ayuntamiento).

Pero esa eventual expropiación por ministerio de la Ley -del sobrante- a la que se refiere la Sentencia y el propio Acuerdo del Jurado de 16 de junio de 2010, no es la expropiación que solicitó (27 de junio de 2008) que se refería a las fincas con referencias catastrales 4133801YJ4243S0001XS (Polígono 6, Parcela 2) y 3642901YJ4234S0001EW (Polígono 6, Parcela 388), sin concretar superficie y que estaban siendo objeto del expediente expropiatorio incoado en abril de 2007.

Es más, la Hoja de Aprecio presentada con la solicitud de iniciación de expediente de expropiación por ministerio de la Ley, como dijimos más arriba, era idéntica y por igual cuantía que la presentada en el expediente expropiatorio inicial: 95.255.647,09 € (409,12 €/m<sup>2</sup> de valor unitario del suelo x 221.743,41 m<sup>2</sup>), siendo la causa de su inadmisión por el Jurado que ya eran objeto de un expediente expropiatorio previo en trámite.

Luego no existe error, sino lisa y llanamente incongruencia omisiva, algo que no ha sido denunciado por la parte, lo que ha de conducir, **tal como se ha articulado el motivo, a su desestimación**.

**TERCERO** .- En cuanto al R<sup>o</sup> 622/11, la recurrente impugna la Sentencia a través de cuatro motivos.

En el **Primer motivo** (88.1.c)), por incongruencia omisiva al no dar respuesta a cuestiones oportunamente planteadas en la demanda: a) la necesaria aplicación de la Transitoria Tercera del TRLS 2008; b) el principio de equidistribución de beneficios y cargas (( art. 8.1.c ) y 9.3 del mismo texto de 2008), que exigía la valoración de los terrenos expropiados como suelo urbanizable; c) el apartado 2 de la Disposición Adicional Tercera de la Ley de Costas , establece que en la expropiación de las zonas de servidumbre se aplicarán los criterios de valoración establecidos en la legislación urbanística; d) el art. 29 de la Ley 6/98 , 24.1.a) del Texto Refundido de 2008 y la legislación valenciana ( arts. 116 y 104 del Decreto 67/06 ), en relación con la Transitoria Tercera del tan citado Texto Refundido, sobre la condición de suelo urbanizable de los terrenos expropiados.

La incongruencia omisiva es la falta de respuesta a alguna de las pretensiones de las partes, sin que dicha congruencia exija una contestación explícita y pormenorizada a todas y cada una de las alegaciones que se aducen por las partes como fundamento de su pretensión, sino que es suficiente con que la sentencia se pronuncie sobre las pretensiones deducidas y cabe, por ello, una respuesta global o genérica, en atención al supuesto preciso, sin atender a las alegaciones concretas no sustanciales ( Sentencia de 19 de junio de 2012, casación 3934/10 ) y ello porque hay que distinguir (por todas Sentencia de 24 de enero de 2012, casación 1052/09 ), entre argumentos, cuestiones y pretensiones. Las pretensiones son las decisiones que la parte pide al órgano jurisdiccional, y que tienen tras de sí: 1) el motivo o motivos de impugnación (o de oposición), que expresan el vicio o vicios o las infracciones jurídicas que se imputan a la actuación administrativa impugnada (o el obstáculo que impide acogerlas), y, 2) la argumentación jurídica, constituida por las razones que, a juicio de la parte, determinan el vicio o lo contrario. Se trata de una distinción relevante porque el deber de congruencia exige del juzgador que se pronuncie sobre las pretensiones y que analice las cuestiones o motivos de impugnación u oposición, pero, en cambio, no sucede lo mismo con los argumentos, que sólo constituyen el discurrir lógico-jurídico de la parte y no imponen al juzgador el deber de responder a través de un discurso propio necesariamente paralelo, bastando con que el suyo sea adecuado y suficiente para resolver las cuestiones y decidir sobre las pretensiones. En este sentido se ha pronunciado el Tribunal Constitucional en su Sentencia 51/2010, de 4 de octubre .

Pues bien, la pretensión era la anulación del Acuerdo recurrido y la fijación del justiprecio de la finca expropiada en los términos establecidos en el suplico de la demanda y el motivo por el que formulaba tal pretensión no era otro, al margen de los múltiples argumentos (que no son pretensiones ni cuestiones o motivos, y respecto de los cuales no juega la exigencia de la congruencia) esgrimidos, que sostener, con arreglo a la Transitoria Tercera.2 del TRLS de 2008, la aplicación de la Ley 6/98 (concretamente su art. 27 ) en la valoración del suelo expropiado.

La Sentencia, muy parca, diríamos incluso elíptica, sin mencionar la Transitoria Tercera.2 está excluyendo su aplicación cuando, además de afirmar, que el " terreno expropiado fue bien valorado a tenor del R.D. Legislativo 2/08" , alude a la certificación municipal (consideramos que será la de 22 de octubre de 2012, remitida en fase probatoria) de cuyo contenido es fácil extraer la inaplicabilidad de dicha Transitoria, ya que en ella se hacía



constar que la zona objeto del expediente expropiatorio se " realizó de acuerdo con el deslinde probable de los bienes de dominio público marítimo-terrestre comprendidos entre el término municipal de Xeraco y la zona urbana de la Playa de Gandía iniciada de oficio por la Dirección General de Costas en fecha 14 de junio de 1994. Esta delimitación incluía en el Dominio Público marítimo-terrestre una franja de terrenos que se describen en los planos firmados por el Jefe de la Demarcación de Costas como: <D.P. PATRIMONIO DEL ESTADO (instar cesión). Por ello el Plan General los clasificó, con objeto de solicitar la cesión gratuita del Estado, como parque público". Informando al propio tiempo que las parcelas expropiadas -2 y 388 del polígono 6- están incluidas en la Red Primaria de Espacios libres, Parques Públicos y Deportivos, regulada por el art. 145.2 de las Normas Urbanísticas del Plan. El Parque Público Uir-2, en el que están integradas las fincas expropiadas, discurre paralelo a la línea del mar desde la desembocadura del Río Vaca -por el noroeste- hasta la calle Ribera Baixa -por el este-, punto donde linda también por el sur con el Parque Público Uir-2 (PQL-Uir-2), sin que el Plan General adscriba dichos terrenos a ninguno de los sectores previstos en el mismo.

Luego, al margen de que el suelo estuviera o no (que no estaba) formalmente clasificado de urbanizable, no era urbanizable sectorizado, presupuestos sin los cuales no cabe aplicar el apartado 2 de la Transitoria.

La propia Sentencia, en su Fundamento de Derecho Quinto dice " como la pericial practicada ha valorado el terreno como urbanizable solamente, no puede estimarse destruida la presunción de acierto del jurado al tasar el suelo como no urbanizable, además de que los valores que constan en el Acuerdo....., son de todo acordes a la realidad de precios de la zona y tipo de suelo, como es notorio a esta Sala por múltiples caos similares".

No apreciamos incongruencia omisiva. Otra cosa es que la Sentencia contenga la motivación necesaria o adecuada, extremo no planteado.

**CUARTO** .- Los **otros tres motivos** , al amparo de la art. 88.1.d) y desde distintos ángulos, van encaminados a demostrar lo indemostrable y es que se daban los presupuestos exigidos por el apartado 2 de la Transitoria Tercera del TRLS de 2008 para la aplicación de la Ley 6/98 .

Y, al margen de la opinión que pueda merecer la Sentencia, es lo cierto que no yerra en la valoración de los hechos ni en la normativa de aplicación para la fijación del justiprecio.

Parece claro que el suelo expropiado no fue formalmente clasificado por el PGOU de 1999 y que, como, previsiblemente, se vería afectado por el deslinde marítimo-terrestre que se había iniciado por la Dirección General de Costas el 14 de junio de 1994, con todas las consecuencias que ello comportaba y para facilitarlas, el suelo aquí concernido se calificó como "Parque Público UIR-2", sin que sus terrenos se adscribieran a ninguno de los sectores contemplados por el Plan.

Es cierto que, en la Hoja de Aprecio del Ayuntamiento, se decía que estaba clasificado como "Suelo Urbanizable residencial Sectorizado, Sector Uir-1", **sin Programa para el Desarrollo de la Actuación Integrada (PDAI)**, error que posteriormente fue reconocido por el Ayuntamiento, pero que, incluso de haber sido así, al no existir PDAI, nunca podría subsumirse en la previsión del apartado 2 de la Transitoria Tercera que se refiere a suelos urbanizables ya sectorizados o delimitados.

El propio Perito-Arquitecto de la recurrente, que firmó su Hoja de Aprecio, al describir las parcelas, dice textualmente "... existen 221.743 m2 calificados como Parque Público UIR-2 cuya obtención no está adscrita, en principio, al Sector UIR-2 ni a ningún otro sector urbanizable del Plan General".

Y ello era lógico, pues, dada la situación del suelo, ocupando en gran medida la zona de servidumbre y protección del dominio público-marítimo, difícilmente podría ser adscrito a sectores urbanizables con perspectivas de desarrollo urbanístico, como bien sugiere la Sentencia, haciéndose eco del razonamiento del Abogado del Estado.

Por tanto, si como hemos dicho reiteradamente - Sentencias de 17 de noviembre de 2014 (casación 1033/13 ), de 5 y 9 de diciembre de 2014 (casaciones 1343 y 1952/12), de 8 de junio y 20 de julio del corriente (casaciones 1215 y 2734/13)-, la Disposición Transitoria Tercera, apartado segundo, del RD Legislativo 2/2008 , **"se está refiriendo de forma terminante a los terrenos que tuvieron la clasificación de suelo urbanizable delimitado, formalmente reconocida por el planeamiento el 1 de julio de 2007, que fue la fecha de entrada en vigor de la Ley 8/2007, y no a terrenos que hubieran debido tener tal clasificación"** , y el suelo de las fincas expropiadas no estaba clasificado formalmente como urbanizable delimitado o sectorizado, es decir con Plan de desarrollo aprobado, no cabe la aplicación de la Transitoria que, con tanto empeño y toda una batería de argumentos, defiende la recurrente.

Siendo, pues, la fecha de valoración, la de inicio del expediente de justiprecio con la presentación, en este caso, de la Hoja de Aprecio de la propiedad -octubre de 2009-, fecha en la que estaba vigente el TRLS de 2008, la



valoración se ha de realizar con arreglo a sus prescripciones. Aplicando, en concreto, el art. 23 en relación con el art. 12.2, al encontrarse el Suelo en situación de rural.

Ello nos lleva a rechazar que la Sala "a quo" haya realizado una valoración arbitraria de la prueba, ni infringido ninguno de los preceptos sustentadores de los tres motivos casacionales, desestimando los tres motivos, y con ellos, el recurso de casación.

**QUINTO** .- Conforme al art. 139.2 LJCA , procede condenar en costas a la mercantil recurrente, cuyo límite cuantitativo máximo, por todos los conceptos, se fija, ponderadamente y en atención a las concretas circunstancias, en **4.000 €** en favor del Ayuntamiento de Gandía, única parte recurrida que presentó escrito de oposición.

## FALLAMOS

Que **NO HA LUGAR al recurso de casación** número 871/2014, interpuesto por el Procurador D. Jorge Castelló Navarro, actuando en nombre y representación de "**RUSTICAS, S.A.**", contra la Sentencia nº 28, dictada -27 de enero de 2014- por la Sección Cuarta de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en sus Recursos acumulados nº 71/10 y 622/11, por la que se desestima el recurso contencioso-administrativo deducido frente al "*Acuerdo del Jurado Provincial de Expropiación de Valencia de 5 de octubre de 2.011...., sobre justiprecio de bienes y derechos expropiados para la realización del proyecto de incorporación al dominio público marítimo-terrestre de la playa de L'Ahuir*". **Con condena en costas a la recurrente en los términos establecidos en el Fundamento de Derecho Quinto.**

Así por esta nuestra sentencia, que deberá insertarse por el Consejo General del Poder Judicial en la publicación oficial de jurisprudencia de este Tribunal Supremo, definitivamente juzgando lo pronunciamos, mandamos y firmamos D. Octavio Juan Herrero Pina D<sup>a</sup>. Margarita Robles Fernandez D. Juan Carlos Trillo Alonso D. Wenceslao Francisco Olea Godoy D<sup>a</sup>. Ines Huerta Garicano **PUBLICACIÓN.**- Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por la Excm. Sra. Magistrada Ponente Dña. Ines Huerta Garicano, estando la Sala celebrando audiencia pública en el mismo día de su fecha, de lo que, como Letrada de la Administración de Justicia, certifico.