

Referencia: NCJ058144

## TRIBUNAL SUPREMO

*Sentencia de 17 de septiembre de 2013 Sala de lo Contencioso-Administrativo (Sección 6.ª)*

*Rec. n.º 5663/2010*

### SUMARIO:

**Urbanismo. Expropiación para la ejecución de determinaciones de un Plan General. Valoración del suelo urbano. Ponencias de valores catastrales. Desfase con respecto al valor de mercado.** La pérdida de vigencia de las ponencias catastrales a que se refieren los arts. 27 y 28 LSV debe entenderse en sentido formal, es decir, la pérdida de vigencia solo se produce cuando concurre alguna de las dos circunstancias expresamente previstas en dichos preceptos legales: el transcurso del plazo máximo de validez de la valoración catastral o, en su caso, la existencia de una modificación sobrevenida del planeamiento urbanístico que fue tenido en cuenta para efectuar la mencionada valoración catastral. La mera inadecuación material a lo que, muy a menudo con escasa objetividad, cada uno considera como el auténtico nivel de precios del mercado inmobiliario no constituye una causa de pérdida de vigencia de las ponencias catastrales a efectos de los citados arts. 27 y 28 LSV; y ello porque, aun prescindiendo de las eventuales dificultades prácticas para determinar la existencia y la magnitud de las posibles discrepancias entre valor catastral y valor de mercado en cada momento, el art. 25 LSV es tajante al ordenar que «el suelo se valorará conforme a su clasificación urbanística y situación, en la forma establecida en los artículos siguientes». Ello significa que la valoración del suelo a efectos expropiatorios está sometida a métodos legales, lo que se vería defraudado si se admitiese que el deber de aplicar las ponencias catastrales para la valoración del suelo urbanizable y urbano puede ceder por consideraciones distintas de las legalmente previstas: se daría subrepticamente entrada a una libertad estimativa que el art. 25 LSV expresamente excluye.

### PRECEPTOS:

[Constitución Española, art. 33.](#)  
[Ley 6/1998 \(LRSV\), arts. 25, 27, 28 y 29.](#)

### PONENTE:

*Don Luis María Díez-Picazo Giménez.*

### SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a diecisiete de Septiembre de dos mil trece.

Visto por la Sala Tercera, Sección Sexta del Tribunal Supremo constituida por los señores al margen anotados el presente recurso de casación con el número 5663/10 que ante la misma pende de resolución, interpuesto por la representación procesal de D. Pedro Enrique , D. David y Jacinto contra sentencia de fecha 14 de junio de 2010 dictada en el recurso 234/2007 por la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña . Siendo parte recurrida SOCIETAT URBANÍSTICA METROPOLITANA DE REHABILITACIÓ I GESTIÓ, S.A. (REGESA).

### ANTECEDENTES DE HECHO

#### Primero.

La sentencia recurrida contiene parte dispositiva del siguiente tenor: "FALLAMOS.- 1º.- ESTIMAR

PARCIALMENTE el recurso contencioso administrativo. 2.- Fijar el justiprecio de la expropiación de la vivienda existente en la cantidad de 90.495 euros (más el 5% de premio de afección). 3.- Confirmar la resolución del Jurat en el resto de sus pronunciamientos. 4.- No hacer especial pronunciamiento sobre las costas causadas".

#### **Segundo.**

Notificada la anterior sentencia, la representación procesal de D. Pedro Enrique y otros, presentó escrito ante la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña preparando el recurso de casación contra la misma. Por Providencia 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.**

Con fecha de 29 de octubre de 2010 la representación procesal de Societat Urbanística Metropolitana de Rehabilitació i Gestió, S.A (REGESA), presentó escrito solicitando la inadmisión del recurso de casación preparado. Dicha solicitud fue resuelta por Auto de la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo de fecha 7 de abril de 2011 , en el que se acuerda: "Declarar la inadmisión del motivo segundo del recurso de casación interpuesto por la representación procesal de D. Pedro Enrique D. David y D. Jacinto contra la Sentencia de 14 de junio de 2010 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo (Sección Segunda) del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, dictada en el recurso nº 234/2007 , así como la admisión de los motivos primero, tercero y cuarto del expresado recurso".

#### **Cuarto.**

Recibidas las actuaciones ante este Tribunal, la parte recurrente, se personó ante esta Sala e interpuso el anunciado recurso de casación, expresando los motivos en que se funda y suplicando a la Sala: "... dicte sentencia dando lugar al mismo, casando y anulando la resolución recurrida y establezca como justiprecio correspondiente a la expropiación en concepto de suelo la cantidad de 636.437,10 euros, más los intereses legales que procedan, y demás pronunciamientos que correspondan conforme a Derecho. Protesto de costas".

#### **Quinto.**

Teniendo por interpuesto y admitido el recurso de casación por esta Sala, se emplazó a la parte recurrida para que en el plazo de treinta días, formalizara escrito de oposición, lo que realizó la representación procesal de Societat Urbanística Metropolitana de Rehabilitació i Gestió, S.A (REGESA), oponiéndose al recurso de casación y suplicando a la Sala: "... dicte sentencia por la que se desestimen todos y cada uno de los motivos de casación invocados por el recurrente, declarando no haber lugar al recurso, con expresa imposición de las costas al mismo y con los pronunciamientos legales de rigor que sean procedentes".

#### **Sexto.**

Con fecha 19 de febrero de 2013 el Procurador D. José Sola Pellón presentó escrito comunicando el fallecimiento de D. Bernabe , hasta la fecha, representación procesal de Societat Urbanística Metropolitana de Rehabilitació i Gestió, S.A (REGESA), personándose en el procedimiento y comunicando la sustitución en dicha representación.

Por Diligencia de Ordenación de fecha 20 de febrero de 2013 se tiene a dicho Procurador por personado y parte recurrida.

#### **Séptimo.**

Evacuado dicho trámite, se dieron por concluidas las actuaciones, señalándose para votación y fallo la audiencia el día 10 de septiembre de 2013, en cuyo acto tuvo lugar, habiéndose observado las formalidades legales referentes al procedimiento.

Siendo Ponente el Excmo. Sr. D. Luis Maria Diez-Picazo Gimenez, Magistrado de la Sala.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### Primero.

El presente recurso de casación es interpuesto por la representación procesal de don Pedro Enrique , don David y don Jacinto contra la sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo (Sección 2ª) del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 14 de junio de 2010 .

El asunto tiene origen en la expropiación de un terreno clasificado como suelo urbano y situado en la CALLE000 nº NUM000 de la ciudad de Barcelona, para la ejecución de las determinaciones del Plan General Metropolitano sobre reordenación del Primer Cinturón (tramo comprendido entre la CALLE001 y la AVENIDA000 ). Disconformes con el justiprecio fijado por acuerdo del Jurat d'Expropiació de Catalunya de 27 de febrero de 2007, acudieron los expropiados a la vía jurisdiccional. La sentencia ahora impugnada, aun estimando parcialmente el recurso contencioso-administrativo en lo relativo al coste de reposición de le edificación existente en el terreno expropiado, desestima la pretensión de los recurrentes de que se declare la inaplicabilidad de las ponencias catastrales por inadecuación de las mismas al valor real de mercado. Afirma la sentencia impugnada que no había expirado el plazo máximo de vigencia de las ponencias catastrales aplicadas por el acuerdo del Jurado, ni había habido una modificación sobrevenida del planeamiento urbanístico. De aquí infiere que la aplicación de las ponencias catastrales es ajustada a derecho, sin que la pretendida falta de correspondencia de las mismas con los precios de mercado sea, con arreglo a la jurisprudencia, razón válida para apartarse de aquéllas y calcular el valor de repercusión del suelo por el método residual.

### Segundo.

Se basa este recurso de casación en cuatro motivos. Los motivos primero y tercero inciden sobre una misma cuestión, a saber: que la sentencia impugnada da por buena la aplicación de unas ponencias catastrales que, a juicio de los recurrentes, están "manifiestamente desfasadas" con respecto a la realidad del mercado inmobiliario. Sostienen que ello implica una vulneración de los arts. 28 y 29 de la Ley del Suelo y Valoraciones de 13 de abril de 1998 (en adelante, LSV), citando en su apoyo tanto la Exposición de Motivos del mencionado texto legal, como algunas sentencias no recientes de esta Sala. Hacen también referencia al art. 33 CE y a la correspondiente jurisprudencia del Tribunal Constitucional sobre las garantías en materia expropiatoria.

En cuanto al motivo segundo, en que se alega error con respecto a la superficie del terreno expropiado, ha sido declarado inadmisibile mediante auto de esta Sala de 7 de abril de 2011 , por versar sobre la apreciación de la prueba efectuada por la Sala de instancia. Este auto, por lo demás, rechaza la solicitud de inadmisión del recurso de casación que, por pretendida falta la cuantía legalmente requerida, había formulado la parte recurrida.

Y el motivo cuarto, en fin, no es propiamente un motivo casacional, pues se limita a exponer cuál debería ser, en opinión de los recurrentes, el cálculo correcto del justiprecio. Al no contener un reproche de ilegalidad a la sentencia impugnada, sino sólo de una especie de resumen o recordatorio, no es preciso examinarlo.

### Tercero.

El tema del debate casacional queda, por cuanto se ha expuesto, circunscrito a los motivos primero y tercero, que pueden ser abordados conjuntamente por tratar ambos del problema de la falta de correspondencia entre las ponencias catastrales y la realidad del mercado inmobiliario.

Es claro que este argumento no puede prosperar. Es jurisprudencia constante e inequívoca de esta Sala que la pérdida de vigencia de las ponencias catastrales a que se refieren los arts. 27 y 28 LSV debe entenderse en sentido formal; es decir, la pérdida de vigencia sólo se produce cuando concurre alguna de las dos circunstancias expresamente previstas en dichos preceptos legales: el transcurso del plazo máximo de validez de la valoración catastral -que actualmente es de diez años- o, en su caso, la existencia de una modificación sobrevenida del planeamiento urbanístico que fue tenido en cuenta para efectuar la mencionada valoración catastral. La mera inadecuación material a lo que, muy a menudo con escasa objetividad, cada uno considera como el auténtico nivel de precios del mercado inmobiliario no constituye una causa de pérdida de vigencia de las ponencias catastrales a efectos de los citados arts. 27 y 28 LSV ; y ello porque, aun prescindiendo de las eventuales dificultades prácticas para determinar la existencia y la magnitud de las posibles discrepancias entre valor catastral y valor de mercado en cada momento, el art. 25 LSV es tajante al ordenar que "el suelo se valorará conforme a su clasificación urbanística y situación, en la forma establecida en los artículos siguientes". Ello significa que la valoración del suelo a efectos expropiatorios está sometida a métodos legales, lo que se vería defraudado si se admitiese que el deber de

aplicar las ponencias catastrales para la valoración del suelo urbanizable y urbano puede ceder por consideraciones distintas de las legalmente previstas: se daría subrepticamente entrada a una libertad estimativa que, como se ha podido comprobar, el art. 25 LSV expresamente excluye. Véanse en este sentido, entre otras muchas, las sentencias de esta Sala de 24 de febrero de 2009 , 12 de diciembre de 2012 y 11 de marzo de 2013 .

Debe señalarse, por lo demás, que la existencia de métodos legales de valoración del suelo y, en concreto, el deber de aplicar las ponencias catastrales impuesto por los arts. 27 y 28 LSV no ha sido nunca declarado contrario al art. 33 CE por el Tribunal Constitucional, ni los recurrentes sostienen -al menos de manera explícita- que debería serlo. Así las cosas, la invocación del mencionado precepto constitucional en este contexto es puramente genérica, al igual que lo es la mención de la Exposición de Motivos de la Ley de 13 de abril de 1998 para recordar que el justiprecio debe ser un verdadero valor económico de sustitución del bien expropiado: nada de todo ello quita que la valoración haya de hacerse por el método legalmente previsto para cada supuesto.

Por todo ello, los motivos primero y tercero de este recurso de casación deben ser desestimados.

#### **Cuarto.**

Con arreglo al art. 139 LJCA , la desestimación del recurso lleva aparejada la imposición de las costas a la parte recurrente, que haciendo uso de la facultad prevista en el apartado tercero del citado precepto legal, quedan fijadas en un máximo de cuatro mil euros por todos los conceptos.

### **FALLAMOS**

No ha lugar al recurso de casación interpuesto por la representación procesal de don Pedro Enrique , don David y don Jacinto contra la sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo (Sección 2ª) del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 14 de junio de 2010 , con imposición de las costas a los recurrentes hasta un máximo de cuatro mil euros por todos los conceptos.

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

PUBLICACIÓN.- Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el Excmo. Sr. Magistrado Ponente D. Luis Maria Diez-Picazo Gimenez, estando la Sala celebrando audiencia pública en el mismo día de su fecha, de lo que, como Secretario, certifico.