

Roj: **STS 380/2015** - ECLI: **ES:TS:2015:380**Id Cendoj: **28079130062015100088**Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Contencioso**Sede: **Madrid**Sección: **6**Fecha: **09/02/2015**Nº de Recurso: **2722/2012**

Nº de Resolución:

Procedimiento: **RECURSO CASACIÓN**Ponente: **JUAN CARLOS TRILLO ALONSO**Tipo de Resolución: **Sentencia**

## SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a nueve de Febrero de dos mil quince.

Visto por la Sala Tercera, Sección Sexta, del Tribunal Supremo, constituida por los señores al margen anotados, el presente recurso de casación que con el número 2722/11 ante la misma pende de resolución, interpuesto por la representación procesal de las mercantiles PORTAL D'AVALL, S.L., contra sentencia de fecha 3 de mayo de 2012, dictada en el recurso contencioso administrativo nº 507/08 y acumulado nº 396/09, por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, sobre justiprecio de finca expropiada. Siendo parte recurrida el Ayuntamiento de La Junquera

## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** La sentencia recurrida contiene la parte dispositiva del siguiente tenor: "**PRIMERO.- DESESTIMAR el recurso contencioso interpuesto por el Ayuntamiento de La Jonquera. SEGUNDO.- ESTIMAR PARCIALMENTE el recurso contencioso administrativo interpuesto por la entidad Portal d'Avall S.L. en el sentido de anular la resolución del Jurat d'Expropiació impugnada en cuanto determinó un justiprecio de retasación inferior al anterior fijado de manera definitiva por el Tribunal Supremo, DESESTIMANDO el resto de pretensiones de la demanda. TERCERO.- No efectuar pronunciamiento especial en materia de costas**".

**SEGUNDO.-** Notificada la anterior sentencia, la representación procesal de Portal D'Avall, S.L., presentó escrito ante 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.-** Recibidas las actuaciones y el expediente administrativo ante este Tribunal, la parte recurrente se personó ante esta Sala y formuló escrito de interposición del recurso de casación, expresando los motivos en que se amparaba, suplicando que se tuviera por interpuesto el recurso de casación contra la referida sentencia y que previos los trámites legales la Sala dicte Sentencia "...por la que resolviendo dentro del los términos del debate declare:

1º) Haber quedado estimada por silencio administrativo la valoración de la retasación solicitada por el expropiado y fijada ésta en la cantidad de 3.349.158,60 €, con más los intereses legales de aplicación.

2º) Subsidiariamente, ser nulo el acuerdo de justiprecio de retasación dictado por el Jurat d'Expropiació Forzosa de Catalunya de fecha 15 de diciembre de 2008, que fija el justiprecio de la finca objeto de retasación en 175.326,38 € y deberse establecer el mismo en la dicha cantidad de 3.349.158,60 €, con más el premio de afección y los intereses legales computados sobre la cantidad pendiente de pago desde la fecha de solicitud de la retasación; o, subsidiariamente a lo anterior, y tal como se concretó en el escrito de conclusiones, se establezca el justiprecio conforme al obtenido por el bien en pública subasta una vez adecuado a la fecha de solicitud de la retasación, en la cantidad de 2.996.282,40 € incluido el premio de afección, con más los intereses legales en la forma dicha.



3º) Caso de estimarse no proceder lo anterior, con igual revocación del acto impugnado, se fije el justiprecio de la finca expropiada en la cantidad resultante de la prueba pericial, ascendente a 863.054,76 €, incluidos el premio de afección, más los intereses legales computados en la forma antes expuesta.

4º) Imponga las costas de la instancia a las partes demandadas y las de este recurso a las parte o partes que comparezcan en calidad de recurridas".

**CUARTO.** - Teniendo por interpuesto y admitido el recurso de casación mediante auto de 7 de marzo de 2013, excepto el motivo primero, por esta Sala se emplazó a la parte recurrida personada para que en el plazo de treinta días formalizara su escrito de oposición, lo que verificó en tiempo y forma la representación procesal del Ayuntamiento de La Junquera, impugnando los motivos del recurso de casación en virtud de las razones que estimó procedentes y suplicando que la Sala dicte sentencia que "... desestime en todos sus extremos, confirmando la sentencia recurrida e imponiendo las costas a la parte actora".

**QUINTO.**- Concluidas las actuaciones, se señaló para votación y fallo la audiencia del día **CUATRO DE FEBRERO DE DOS MIL CATORCE**, en cuyo acto tuvo lugar, habiéndose observado las formalidades legales referentes al procedimiento.

Siendo Ponente el Excmo. Sr. D. **Juan Carlos Trillo Alonso**, .

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.**- Es objeto de impugnación en el presente recurso de casación la sentencia dictada el 3 de mayo de 2012, por la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, en los recursos contencioso administrativos acumulados 507/2008 y 396/2009, interpuestos por la mercantil aquí también recurrente, "Portal D'Aval, S.L.", y por el ahora recurrido, Ayuntamiento de La Junquera, la primera contra acuerdo del Jurado de Expropiación de Cataluña, Sección de Girona, de 15 de diciembre de 2008, que fija en retasación el justiprecio de una finca sita en el término municipal del indicado Ayuntamiento y expropiada en su día a solicitud de la propiedad por su calificación como equipamiento de nueva creación en el Plan General de Ordenación, y el segundo contra acuerdo de 27 de mayo de 2009, desestimatorio del recurso de reposición deducido contra el primer acuerdo.

Es de advertir, y así se hace en la sentencia recurrida, que el justiprecio expropiatorio definitivo fue fijado por sentencia de esta Sala de 28 de mayo de 2004 en 72.110.494 ptas. (433.392,80 euros), sin incluir el premio de afección, y que la resolución del Jurado impugnada lo fija en retasación, sin incluir también el 5% por dicho premio, en 166.977,50 euros.

La sentencia recurrida desestima el recurso contencioso administrativo deducido por el Ayuntamiento y estima parcialmente el interpuesto por la mercantil expropiada, fijando como justiprecio el reconocido en la indicada sentencia de 28 de mayo de 2004 .

Rechaza la sentencia las pretensiones de la indicada sociedad relativas a que el importe de su hoja de aprecio debe entenderse aprobado por silencio positivo; a la nulidad de la resolución recurrida por falta de competencia del Jurado autonómico y a que se aplique el método residual para hallar el valor de repercusión y no la ponencia de valores catastrales, así como un índice de aprovechamiento de 1.20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s y no el de 0,80 considerado.

La estimación parcial del recurso se fundamenta en la discrepancia de la Sala con que se fije en el acuerdo del Jurado un justiprecio en retasación inferior al determinado inicialmente para la expropiación. Si bien está de acuerdo el Tribunal con el acuerdo del Jurado que alcanza una tasación del bien expropiado de 175.326,38 euros, considera que el justiprecio reconocido en vía expropiatoria actúa como un mínimo garantizado en la retasación.

Disconformes con la sentencia tanto la mercantil expropiada como el Ayuntamiento expropiante, interponen el recurso de casación que ahora examinamos, y por auto de 7 de marzo de 2013 se inadmite en su integridad el del Ayuntamiento, así como el motivo primero del de la sociedad expropiada formulado al amparo de la letra c) del artículo 88.1 de la Ley Jurisdiccional .

Limitado, en consecuencia, nuestro enjuiciamiento al recurso interpuesto por la mercantil expropiada con la excepción del motivo indicado, previamente al examen de los restantes motivos admitidos, concretamente cinco formulados todos por la vía de la letra d) del citado artículo 88.1, debemos expresar nuestra disconformidad con la inadmisibilidad global que del recurso aduce el Ayuntamiento con apoyo, en primer lugar, en que la finalidad perseguida con su interposición es que esta Sala entre a examinar y valorar los hechos que la sentencia entiende como probados, lo que, a su juicio, es incompatible con la naturaleza del recurso de casación, y, en segundo lugar, en que la fundamentación de los motivos esgrimidos se reduce a una reiteración de lo alegado en la instancia.



La naturaleza extraordinaria del recurso de casación, cuya finalidad es la de corregir errores en la interpretación y aplicación del ordenamiento jurídico, impide someter a revisión la valoración de la prueba realizada por el Tribunal "a quo" salvo en muy limitados supuestos y requiere en su planteamiento una crítica de las eventuales infracciones jurídicas en que pudiera haber incurrido la resolución judicial que pretende ser casada, no siendo suficiente que el recurrente manifieste su disenso con la resolución judicial recurrida mediante la reiteración de lo ya expresado en la instancia.

Pero a la vista del enunciado y desarrollo argumental de los motivos casacionales esgrimidos por la sociedad recurrente, no hay razón para entender que el escrito de interposición no se ajusta a la naturaleza y finalidad del recurso de casación. Al examinar los motivos tendremos ocasión de observar que no asiste razón al Ayuntamiento para oponerse a la viabilidad procesal del recurso.

**SEGUNDO.-** Aduce la recurrente expropiada en su motivo primero la infracción de los artículos 43.1 y 2 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, 69 del Texto Refundido de la Ley del Suelo 1976 y jurisprudencia aplicable, 31 de la Ley de Expropiación Forzosa, 9.3 de la Constitución y 2.3 del Código Civil, para sostener que el justiprecio quedó determinado, por silencio administrativo, con su hoja de aprecio, así como la disposición final de la Ley Autonómica 6/95, del Jurado de Expropiación de Cataluña, y los artículos 12.1 y 62.1.b) de la Ley de Régimen Jurídico ya citada, para sostener la incompetencia del Jurado autonómico que dictó la resolución recurrida.

Las cuestiones planteadas en el motivo son abordadas por la Sala de instancia en el fundamento de derecho tercero de su sentencia en los siguientes términos:

*"TERCERO.- La demanda de la expropiada expone en primer lugar que el importe de su hoja de aprecio debe entenderse aprobado por silencio positivo. Cabe advertir que la jurisprudencia que invoca hace referencia a la operatividad del silencio sobre la solicitud de la retasación, no sobre el importe de la nueva valoración, y a las expropiaciones por ministerio de la ley, con mecánica muy diferente de una expropiación <<ordinaria>>.*

*La hoja de aprecio de la parte no puede entenderse aceptada por silencio, dada la regulación de la falta de resolución en plazo contenida en el art. 14 de la Ley 9/2005 autonómica, debiendo reiterarse que cuestión diferente es la operatividad del silencio sobre la solicitud de retasación, y, desde luego, el devengo de intereses por demora en la fijación del justiprecio. Pero la falta de resolución en plazo no produce la estimación de la valoración del expropiado, que no es una solicitud en el sentido que pretende la parte, sino una cuantificación económica dentro del procedimiento de fijación de justiprecio en la expropiación.*

*En segundo lugar, la demanda opone falta de competencia del Jurat autonómico para fijar el justiprecio de retasación, pues alega que el inicial justiprecio fue fijado por el jurado estatal. Tal argumento supone desconocer que según consolidada jurisprudencia, la retasación supone una nueva valoración, que no tiene más entronque respecto de la anterior que referirse a los mismos bienes o derechos objeto de expropiación y una temporalidad posterior a la que hay que estar para la nueva valoración, por lo que supone la apertura de un expediente distinto del que por el transcurso del tiempo caducó ( sentencias TS entre otras de 10 octubre 2006 ). Al ser un nuevo expediente de valoración ( que no de expropiación ), y deber regirse por la legislación vigente en el momento de la solicitud de retasación, cuando la recurrente la solicitó, 9 de julio de 1998, ya la legislación autonómica que otorga la competencia al Jurat d'Expropiació de Catalunya cuando la administración expropiante es una administración local estaba plenamente vigente".*

Respecto a la primera cuestión, la relativa a que el justiprecio debe ser conforme a su hoja de aprecio en aplicación del silencio administrativo positivo, es de advertir que su planteamiento es fruto de un defectuoso entendimiento de lo que se expresa al respecto en la sentencia recurrida.

La Sala de instancia no ignora que la invocación en el escrito de demanda del silencio positivo se circunscriba al justiprecio de retasación y no a la solicitud de la retasación. Hace mención a ésta para poner de relieve la distinta operatividad del silencio en la solicitud de la retasación y en la fijación del justiprecio. No son atinentes, en consecuencia, las argumentaciones del motivo relativas a que la estimación de la solicitud de retasación por silencio no se ha planteado en la litis; a que tal cuestión ya fue resuelta en sentido favorable al silencio positivo por sentencia de esta Sala de 7 de junio de 2006, y a que procede la apreciación del silencio en aplicación de la normativa y jurisprudencia que la parte cita.

Hecha la advertencia es de recordar, siguiendo pronunciamientos precedentes de esta Sala, que las consecuencias del retraso en la determinación del justiprecio se contraen a la obligación de abono de los intereses a que se refieren los artículos 52 y 56 de la Ley de Expropiación y que en ningún caso puede entenderse que se ha producido la aprobación de la hoja de aprecio por silencio administrativo ( Sentencias de 22 de febrero y 25 de septiembre de 2012 - recursos de casación 197/2009 y 1153/2009 -).



Respecto a la segunda cuestión que se plantea en el motivo, relativa a la incompetencia del Jurado de expropiación autonómico, es de significar que formulada la solicitud de retasación el 9 de julio de 1999 es esa la fecha que determina la competencia y no aquella en que se inició el expediente expropiatorio.

Ello es así porque la retasación, como bien razona la sentencia recurrida, supone una nueva valoración, esto es, exige la apertura de un nuevo expediente valorativo en el que las únicas características originarias del bien expropiado que deben seguir considerándose a efectos de la retasación son las puramente físicas.

**TERCERO.-** Invoca la recurrente expropiada en su motivo segundo, al amparo del artículo 88.1.d) de la Ley Jurisdiccional, la infracción del artículo 58 de la Ley de Expropiación Forzosa y de la Jurisprudencia aplicable, así como de los artículos 24 y 36 de igual Texto Legal, y 26 y 27 de su Reglamento, en relación con los artículos 50.2 de la norma expropiatoria, 103 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y 33 de la Constitución, en disconformidad con que se fije como justiprecio en la sentencia el considerado inicialmente en el expediente expropiatorio ya no solo porque con tal resultado se desnaturaliza el instituto de la retasación, sino también porque se ha aplicado indebidamente la ponencia de valores catastrales cuando lo procedente era estar al método residual.

La cuestión la aborda la Sala en su fundamento de derecho tercero en el que, tras expresar que el valor de retasación pretendido por la recurrente no es correcto y que el conforme a derecho, en aplicación de los parámetros valorativos, es el considerado por el Jurado, entiende que la fijación por el Jurado de un justiprecio en retasación inferior al alcanzado en el expediente expropiatorio vulnera el artículo 58 de la Ley de Expropiación Forzosa para concluir que se ha de estar al justiprecio fijado en el expediente de mención.

Dice así el fundamento de derecho tercero en lo que aquí interesa:

*"Seguidamente la demanda alega vulneración del art. 58 de la Ley de Expropiación Forzosa, al haberse fijado como justiprecio de retasación una cantidad inferior a la determinada como justiprecio inicial.*

*Efectivamente, la valoración de la retasación no puede ser inferior a la efectuada en el expediente inicial caducado. Como dijimos en la sentencia de esta misma Sala y sección número 863/2008, de 6 de octubre, <<siendo la finalidad de la retasación proteger o garantizar la situación patrimonial del propietario expropiado de los perjuicios ocasionados como consecuencia del incumplimiento por la Administración de su obligación principal en esta relación jurídica -pagar o consignar el justiprecio en plazo legal-, constituye reiterada doctrina jurisprudencial (p.e. S. 29-III-1976, 7-VI-1979, 16-IV-1968, 8-VI-1984, 7-XI-1985, 17-III-2001, 24-VI-2002, 30-I-2003, 29-V-2005, 10 y 11-XI-2007 Secc. 6ª TS3ª) la que indica que "...resultaría absurda cualquier interpretación que nos permitiera señalar un nuevo justiprecio inferior al fijado inicialmente, a los dos años desde que el justiprecio quedó fijado definitivamente en vía administrativa, sin que éste se pague o consigne, pues el propietario-expropiado tuvo que soportar las consecuencias adversas de la demora en el pago del justo precio, y consiguientemente no puede resultar más perjudicado por el retraso o laxitud de la Administración en el pago; por ello, el justiprecio originariamente establecido debe operar como un mínimo garantizado, cuando al momento de solicitarse la retasación el valor de los bienes expropiados disminuya en el mercado">>.*

*Por ello, debemos examinar si el valor de retasación que pretende la recurrente es correcto, no sin recordar que, resumiendo una vez más la cuestión:*

*1) en la retasación han de evaluarse los bienes o derechos expropiados en su mismo estado material o físico que idealmente tenían en aquella ocasión, pues no nos hallamos ante una segunda expropiación, sino exclusivamente ante una nueva valoración o tasación de los bienes ya concretados y expropiados, que no pueden ser variados en este momento.*

*2) cuestión diferente es que para la nueva valoración deban considerarse las circunstancias -urbanísticas-vigentes en la fecha de la solicitud de retasación, en este caso, debemos considerar la situación -urbanística-vigente a fecha 9-7-98, esto es, el aprovechamiento y la edificabilidad prevista por el planeamiento, la clasificación del suelo, la calificación de los terrenos, y demás circunstancias -urbanísticas y de planeamiento-, así como la correspondiente legislación sobre valoraciones.*

*La recurrente entiende que no son de aplicación los valores de la Ponencia catastral, pues alega que en la determinación inicial del justiprecio ya el propio Jurado descartó su aplicación por falta de vigencia temporal, puesto que databan del año 1985, y según afirma, una vez declaradas inaplicables, <<no es lícito resucitarlas>>. Tal argumento no puede sostenerse cuando resulta que, como señala la resolución impugnada, en el año 1996 entró en vigor una nueva Ponencia de valores en el municipio, y la fecha de valoración ha de ir referida al año 1998, por lo que la Ponencia estaba plenamente vigente.*



*Tampoco puede descartarse su aplicación por modificación de las condiciones urbanísticas, puesto que, si bien los terrenos fueron variados en su calificación, que pasó a ser de uso industrial, los valores de Ponencia que aplica el Jurat se corresponde, precisamente, con valores unitarios correspondientes a suelo industrial y comercial.*

*Por tanto, no procede calcular el valor de repercusión por el método residual.*

*En relación con el aprovechamiento, la demanda postula un índice del 1,20 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, correspondiente a uso comercial, rechazando que le sea aplicado el 0,80 para uso industrial; pero el Jurat aplica valores de la Ponencia unitarios, los cuales, como señala la Norma 8.b del RD 1020/1993, ya incorporan el aprovechamiento, por lo que, aplicado dicho valor unitario, no procede volver a aplicar un índice de edificabilidad o de aprovechamiento diferente, como sucedería en el caso de aplicar el valor Básico de repercusión, deducido también de las Ponencias, pues dicho VBR no incorpora el aprovechamiento".*

El argumento impugnatorio del motivo se centra, en primer lugar, en que la Sala interpreta el artículo 58 de la Ley de Expropiación Forzosa de forma tal que lo desvirtúa y pervierte, vaciándolo de contenido, en cuanto desnaturaliza la figura de la retasación. Se razona que la retasación supone una nueva valoración de las cosas, pero que sobre todo es una compensación por la demora en el pago, una manera de paliar los perversos efectos que la erosión inflacionaria ha causa al expropiado acreedor. Todo ello lleva a afirmar que como mínimo el artículo 58 exigía incrementar el justiprecio fijado inicialmente aplicando unos índices económicos que no llega a concretar.

Añade que la sentencia infringe también el artículo 36 de la Ley de Expropiación Forzosa en cuanto si conforme a dicho precepto no se pueden tener en cuenta para fijar el justiprecio las **plusvalías** que sean consecuencia directa del proyecto que legitima la expropiación, a "sensu contrario" tampoco pueden tenerse en cuenta las minusvalías que derivan directamente de ese proyecto, y en cuanto en todo caso deben tenerse en cuenta aquellas **plusvalías** que los bienes experimentan por causas ajenas a ese proyecto legitimador.

Con el expresado razonamiento cuestiona la recurrente la aplicación en la sentencia de la ponencia de valores catastrales, con la consideración siguiente: si la nueva ponencia es, como se afirma en la sentencia de instancia, consecuencia de la modificación del proyecto modificado y contiene unos valores inferiores al antes aplicado, no puede calificarse más que como una minusvalía que, como tal, cae de pleno dentro del ámbito del precepto invocado.

También con apoyo en el expresado razonamiento, sostiene la existencia de **plusvalías** generadas después de iniciada la expropiación, sin causa en el proyecto legitimador del expediente expropiatorio. Se apoya en un certificado del Ayuntamiento que obra en las actuaciones, en cuyo apartado 4 se dice literalmente lo siguiente: "Durante el año 1993 se tramitó y aprobó una modificación puntual del PGOU de acuerdo con la cual, los terrenos expropiados calificados al inicio de equipamientos públicos pasaron a calificarse como zona comercial, con los mismos parámetros urbanísticos del entorno, que se describen en el punto 2 de este informe" y advierte que ese cambio operado con anterioridad a su solicitud de retasación, formulada en el año 1998, supuso un considerable aumento del valor del suelo, lo que se corrobora con la circunstancia acreditada en los autos de que el Ayuntamiento sacó a pública subasta 12.000 m<sup>2</sup> en los que se incluyen los 11.851 m<sup>2</sup> expropiados, por un precio de salida de 2.451.689,54 euros y que fue adjudicada al mejor postor por un importe de 3.802.000 euros.

Seguidamente se hace mención en el motivo a la existencia de mutuo acuerdo sobre el justiprecio de retasación o a un acto propio del Ayuntamiento, disyuntiva que responde al precio con el que se adjudicó la subasta. Con base en ello entiende la recurrente que ese precio debió actuar como límite mínimo en la retasación.

A continuación se alega que es indiscutible que ninguna causa de utilidad pública o interés social puede entenderse legitimadora de una actuación administrativa que se vale de un procedimiento de expropiación para hacerse con un terreno destinado a un uso público, por su calificación de equipamientos, para luego asignarle un uso comercial y subastarlo por un precio que supera en nueve veces el justiprecio.

Finaliza la recurrente el extenso argumentario del motivo con la invocación de la infracción del artículo 33 de la Constitución al considerar que el justiprecio fijado en la retasación supone todo lo contrario al concepto de indemnización que prevé el mencionado precepto.

**CUARTO.-** Un orden lógico jurídico de enjuiciamiento aconseja iniciar el examen del motivo por el cuestionamiento que la recurrente hace de la aplicación de la ponencia de valores catastrales así como por las alegaciones relativas a que se han producido minusvalías derivadas del proyecto expropiatorio y **plusvalías** ajenas a dicho proyecto y a que el precio de la subasta que refiere debe actuar como mínimo, y es que si alguna de esas consideraciones fuera acogida por este Tribunal y, como consecuencia, se alcanzara un precio de retasación superior al apreciado por la Sala de instancia y superior también al fijado como precio expropiatorio,



eximiría, por razones obvias, de todo pronunciamiento sobre si el precio de retasación fijado en la sentencia desnaturaliza el instituto de la retasación, con infracción del artículo 58 de la Ley de Expropiación Forzosa , o si vulnera el artículo 33 del Texto Constitucional.

Pero incluso previamente al examen de las cuestiones expuestas, el orden de enjuiciamiento que referíamos aconseja examinar los motivos tercero, cuarto y quinto, en cuanto lo que en ellos se arguye es complemento de lo razonado en el motivo primero para sostener la discrepancia con el justiprecio alcanzado en aplicación de los parámetros valorativos tenidos en cuenta en el acuerdo del Jurado y en la sentencia recurrida.

En efecto, alega la recurrente en el motivo tercero, en discrepancia con la aplicación de la ponencia de valores, por la vía por la vía del artículo 88.1.d) de la Ley Jurisdiccional , la infracción de los artículo 105 de la Ley del Suelo de 1976 y 145 del Reglamento de Gestión Urbanística , así como de la doctrina jurisprudencial aplicable y de la disposición transitoria quinta de la Ley 6/1998 . Entiende la expresada parte que la legislación a considerar no es la vigente en el momento de iniciarse el expediente de justiprecio, sea este el originario o el de retasación, sino la que lo estaba al inicio del expediente de expropiación y que esta no era otra que la Ley del Suelo de 1976 y el Reglamento de Gestión Urbanística.

Añade que la aplicación de la ponencia de valores no encuentra acomodo en lo previsto en la disposición transitoria quinta de la Ley 6/1998 , en cuanto la fijación del justiprecio ya tuvo lugar en el expediente expropiatorio mediante la resolución del Jurado Provincial de Expropiación de Girona de 26 de septiembre de 1994.

Y en el motivo cuarto, igualmente en discrepancia con la aplicación de la ponencia, también por el cauce de la letra d) del artículo 88.1 de la Ley Jurisdiccional , denuncia la recurrente la vulneración por la sentencia recurrida de los artículos 58 de la Ley de Expropiación Forzosa , 33 y 93 de la Constitución , 217 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , 2.3 del Código Civil , 28.4 de la Ley 6/1998 , así como su disposición transitoria quinta , y 8 del Real Decreto 1020/1993 , con los argumentos de que la aplicación de las ponencias de valores supone una desnaturalización del instituto de la retasación, dados los plazos legales para la determinación del justiprecio y el plazo de vigencia de las ponencias; de que no está probada la existencia de la ponencia; de que su consideración por el Jurado, sin audiencia de las partes, supone la vulneración del artículo 89.1 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de que se ha producido un cambio de planeamiento que, caso de existir la ponencia, la haría inaplicable.

Y en el motivo quinto, también por la letra d), con igual discrepancia sobre la aplicación de la ponencia, a la que añade la relativa a la aplicación de un coeficiente de aprovechamiento de 0,80 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, la vulneración de los artículos 632 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 1.216 y 1.218 del Código Civil .

Pues bien, lo primero que procede advertir es que no es el expediente de retasación el lugar adecuado para poner en duda si concurría causa de utilidad pública o interés social en el expediente expropiatorio y mucho menos con apoyo en un cambio calificador de los terrenos que habilitaría en su caso a solicitar la reversión, derecho de naturaleza autónoma, diferente al de retasación, que presupone una actuación expropiatoria conforme a derecho pero que en virtud del incumplimiento por la Administración expropiante de estar a la causa determinante de la expropiación permite a la propiedad la recuperación de los bienes expropiados.

Hecha la advertencia y siguiendo el expresado orden de enjuiciamiento, esto es, iniciando nuestro examen por la cuestión relativa a si es o no de aplicación la ponencia que refiere la sentencia recurrida, obligado es precisar en primer lugar que la inexistencia que de la ponencia ahora se sostiene en casación no se alegó en la demanda, por lo que al constituir una cuestión nueva no es admisible su invocación. Huelga, en consecuencia, toda consideración sobre las alegaciones de la recurrente relativas a la ausencia de rastro de la existencia de la ponencia en el expediente; a que carga de la prueba sobre su existencia correspondía, de conformidad con el artículo 217 de la Ley de Enjuiciamiento Civil al Ayuntamiento, y a que al no haberse referido las partes (expropiante y expropiado) a la aplicación de la ponencia, su aplicación por el Jurado supone una infracción del artículo 89 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común .

Significar además que no es cierta la aseveración de la recurrente relativa a que la Sala de instancia afirma en su sentencia que la nueva ponencia que aplica es consecuencia de la aprobación del proyecto modificado que legitima la expropiación. Las únicas referencias que la sentencia recurrida hace a la aplicación de la ponencia son las que realiza en los párrafos que hemos transcrito de su fundamento de derecho tercero y de su lectura resulta que no se ha efectuado por la Sala de instancia el reconocimiento que se le imputa.

Aún así parece conveniente puntualizar que la expropiación no responde a ningún proyecto concreto y sí a la calificación por el Plan General de 1985 de la superficie afectada como equipamiento público, calificación que precisamente originó que se instara por la aquí recurrente la expropiación por ministerio de la Ley. Y es que



si a ello unimos que durante el año 1993 se tramitó y aprobó una modificación puntual del PGOU de acuerdo con la cual los terrenos expropiados calificados como equipamiento público pasaron a calificarse como zona comercial, mal puede sostenerse que la ponencia aplicada, cuya vigencia data del año 1998, responda a una modificación del proyecto legitimador de la expropiación.

Reconociéndose por la recurrente en su escrito de demanda que solicitó la retasación el 9 de julio de 2008, se comprenderá que no le asiste razón al pretender, con la finalidad de que no se aplique la ponencia de valores, que se esté al Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 y al Reglamento de Gestión Urbanística, cuando ya incluso a la fecha de la solicitud había entrado en vigor la Ley 8/2007, de 28 de mayo, y el Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

Parece no reparar la recurrente en que constituye doctrina reiterada de esta Sala, recogida en sentencias de 23 de abril de 2003 (recurso 11509/1998), 5 de diciembre de 2011 (recurso 4333/2008), 15 de febrero de 2012 (recurso 6458/2008), 20 de junio de 2012 (recurso 3238/2009), 12 de marzo de 2013 (recurso 2715/2010) y 14 de marzo de 2014, entre otras, que la retasación no es una mera actualización del justiprecio, ni es una adaptación o reajuste de los datos entonces tenidos en cuenta a la coyuntura económica actual, sino que la retasación consiste en la fijación de un nuevo justiprecio, mediante una nueva valoración del bien expropiado, con arreglo a los rasgos jurídicos del mismo (aprovechamiento, clasificación), en el momento en que dicha retasación es solicitada, siendo las únicas características originarias del bien expropiado que deben seguir considerándose a efectos de la retasación las puramente físicas, ya que como consecuencia de la realización del proyecto que justificó la expropiación es posible que dichas características físicas (estado de los terrenos, etc.) hayan variado, y tomar en consideración esas nuevas características físicas conculcaría la prohibición impuesta por el artículo 36 LEF de incluir en el justiprecio las **plusvalías** -o minusvalías- que sean consecuencia directa del proyecto de obras que da lugar a la expropiación.

Y es que siendo la precedentemente indicada la naturaleza del instituto de la retasación, no puede sostenerse con éxito la aplicación de una normativa no vigente a la fecha de referencia valorativa.

Puntualizar, aunque conforme a lo ya hasta aquí expuesto se infiere, que tratándose la retasación de una nueva evaluación, carece de toda consistencia la alegación de la recurrente relativa a que la aplicación de la ponencia de valores no se acomoda a la disposición transitoria quinta de la Ley 6/1997, formulada sin más fundamento que el relativo a que el justiprecio, con referencia al expropiatorio, ya estaba fijado.

Falta de consistencia que también se advierte cuando aboga que se tenga como justiprecio mínimo de retasación el precio de adjudicación en subasta del bien expropiado, lo que se produce una vez que por modificación del planeamiento pasó su calificación de equipamiento de nueva creación, considerada a la fecha de referencia en el expediente de justiprecio expropiatorio, a la de uso comercial; procedimiento de subasta al que, por cierto, acude el Ayuntamiento tras ofrecimiento a la recurrente de la reversión. Se comprenderá que tal proceder no permite apreciar la existencia de mutuo acuerdo en la determinación del justiprecio de la expropiación ni un acto propio del Ayuntamiento.

Igual consideración de falta de consistencia nos merecen las alegaciones relativas a que por haber tenido lugar la ocupación el 27 de diciembre de 1996 y pasar el bien a dominio público, la ponencia no era necesaria, o la no menos sorprendente de que se ha producido una modificación del planeamiento que originó la pérdida de vigencia de la ponencia.

Y si carecen de consistencia todas las alegaciones que la recurrente formula para sostener la inaplicación de la ponencia, presididas todas ellas por una defectuosa comprensión de la naturaleza del instituto de la retasación, hasta el punto de que se traducen en la equivocada apreciación de que para fijar el justiprecio en retasación debe estarse a la fecha del inicio del expediente expropiatorio, no otro juicio puede merecer el cuestionamiento que del aprovechamiento se realiza en el motivo quinto, por el que se denuncia, conforme ya dijimos, una absoluta falta de valoración por la Sala de prueba pericial y documental que refiere. Además, ni la pericial practicada ni la documental justifican el aprovechamiento de 1,20 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s demandado.

**QUINTO.-** No compartiéndose, conforme a lo expuesto en el precedente fundamento de derecho, las discrepancias de la recurrente con la aplicación de la ponencia de valores catastrales y con el aprovechamiento considerado, lo que supone en definitiva dar por bueno, como se hace en la sentencia, los parámetros utilizados por el Jurado y el resultado alcanzado en aplicación de los mismos, nos resta por examinar si el justiprecio fijado en la sentencia como mínimo, coincidente con el reconocido en el expediente de justiprecio de la expropiación, supone una desnaturalización del instituto de la retasación, con la consiguiente infracción del artículo 58 de la Ley de Expropiación Forzosa, y es contrario al artículo 33 de la Constitución.

Es obligado advertir que en el escrito de demanda se sostuvo la vulneración del artículo 58 de la Ley de Expropiación Forzosa y del artículo 33 de la Constitución con el argumento, acogido en la sentencia, que el



justiprecio en retasación no puede ser inferior al fijado como justiprecio expropiatorio, y que es ahora en el escrito de interposición del recurso de casación cuando se introduce "ex novo", y por ello improcedentemente, el argumento de que el justiprecio de la retasación debe superar al fijado inicialmente como expropiatorio, con referencia a que al menos debe aplicarse a éste lo que denomina, sin concreción alguna, "índices económicos". Tal proceder es inadmisibile y, en consecuencia, el recurso debe desestimarse.

**SEXTO.**- La desestimación del recurso conlleva la imposición de las costas a la parte recurrente ( artículo 139.2 LRJCA ), si bien, en atención a la complejidad del tema de debate, y haciendo uso de la facultad que al Tribunal confiere el apartado 3 del indicado artículo, se fija como cuantía máxima a reclamar por la parte recurrida, por todos los conceptos, la cantidad de 4.000 euros.

#### FALLAMOS

NO HA LUGAR al recurso de casación interpuesto por la representación procesal de las mercantiles PORTAL D'AVALL, S.L., contra sentencia de fecha 3 de mayo de 2012, dictada en el recurso contencioso administrativo nº 507/08 y acumulado nº 396/09, por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña; con imposición de las costas a la parte recurrente en los términos expresados en el fundamento de derecho sexto de la presente resolución.

Así por esta nuestra sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos D. Octavio Juan Herrero Pina D<sup>a</sup>. Margarita Robles Fernandez D. **Juan Carlos Trillo Alonso** D. Jose Maria del Riego Valledor D. Wenceslao Francisco Olea Godoy D. Diego Cordoba Castroverde D<sup>a</sup>. Ines Huerta Garicano