

Para la valoración de un terreno expropiado situado en suelo rural destinado a la práctica del fútbol, ha de tomarse en consideración las rentas reales o potenciales de la explotación deportiva efectivamente realizada

[06/03/2023 - Jurisprudencia - Tribunal Supremo](#)

Se plantea en el recurso si los terrenos en situación de suelo rural, pero destinados por el planeamiento urbanístico a equipamientos deportivos al servicio de la comunidad que necesariamente han de ser de titularidad pública, ya destinado a este fin desde hace más de treinta años, en aplicación del art. 36.1 a) del TR de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015, deben ser valorados de acuerdo con las rentas reales o potenciales de una supuesta explotación agraria o de acuerdo con las rentas reales o potenciales de la explotación deportiva efectivamente realizada, cuando la causa expropiandi es asegurar la continuación de la referida práctica deportiva.

Iustel

Es doctrina de la Sala que, a efectos de la renta real en suelo urbano, debe tenerse en cuenta la actividad que sea conforme al planeamiento y, además, debe tratarse de una actividad que, en el supuesto del “sector terciario”, esté vinculada o “relacionada con el medio rural”. Es posible la ponderación de rentas potenciales en la valoración del suelo rústico, si bien es exigible una suficiente justificación técnica, jurídica y económica de su viabilidad. A la vista de la doctrina jurisprudencial sentada al respecto, concluye el Tribunal que nada impide calcular el valor del suelo tomando en consideración para ello la actividad deportiva que realmente se desarrolla en él desde hace décadas y cuyo mantenimiento constituye la causa expropiandi.

Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Contencioso

Sede: Madrid

Sección: 5

Fecha: 30/09/2022

Nº de Recurso: 6962/2021

Nº de Resolución: 1225/2022

Procedimiento: Recurso de Casación Contencioso-Administrativo (L.O. 7/2015)

Ponente: FERNANDO ROMAN GARCIA

Tipo de Resolución: Sentencia

Sala de lo Contencioso

SENTENCIA

En Madrid, a 30 de septiembre de 2022.

Esta Sala ha visto el recurso de casación nº 6962/2021 interpuesto por D.^a Antonia , representada por el procurador D. Vicente Ruigómez Muriedas, bajo la dirección letrada de D. José Ignacio Gual Pascual, contra la sentencia nº 1.094/2021, de 11 de marzo, dictada por la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, que estimó parcialmente el recurso contencioso- administrativo nº 514/2017.

Han sido partes recurridas, la Generalidad de Cataluña, actuando en su representación y defensa el abogado de sus Servicios Jurídicos; y el Ayuntamiento de Lleida, representado por el procurador D. Adolfo Morales Hernández-San Juan y defendido por la letrada D.^a M.^a Pilar Aragüés Obea.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Fernando Román García.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La representación procesal de D.^a Antonia interpuso recurso contencioso-administrativo contra la resolución por silencio administrativo del Jurado de Expropiación de Catalunya, Sección de Lleida, de determinación de justiprecio en el proyecto de expropiación por el sistema de tasación conjunta de dos terceras partes indivisas de la finca situada en la Partida DIRECCIONooo , polígono NUMooo , parcela NUMoo1, en el expediente NUMoo2 .

SEGUNDO.- La Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña (Sección Segunda) dictó sentencia con fecha 11 de marzo de 2021, cuyo fallo literalmente establecía:

"[...] 1º.- ESTIMAR PARCIALMENTE el recurso contencioso administrativo interpuesto por la representación procesal de D.^a Antonia contra la resolución por silencio administrativo del Jurado de Expropiación de Catalunya, Sección de Lleida, de determinación de justiprecio en el expediente NUMoo2 . En su lugar, el JEC deberá, en ejecución de sentencia, determinar el justiprecio correcto de conformidad con los criterios establecidos en la presente resolución.

2º.- NO HA LUGAR imposición de costas."

TERCERO.- Contra la referida sentencia preparó recurso de casación la representación procesal de D.^a Antonia, el cual se tuvo por preparado en auto de fecha 15 de septiembre de 2021 dictado por el Tribunal de instancia, con emplazamiento de las partes para su comparecencia ante este Tribunal Supremo y remisión de las actuaciones.

CUARTO.- La Sección de Admisión de la Sala Tercera del Tribunal Supremo en auto de fecha 23 de febrero de 2022 declaró que la cuestión planteada en el recurso que presentaba interés casacional objetivo para la formación de la jurisprudencia consistía en precisar y complementar nuestra jurisprudencia a fin de determinar:

"[...] si los terrenos en situación de suelo rural, pero destinados por el planeamiento urbanístico a equipamientos deportivos al servicio de la comunidad que necesariamente han de ser de titularidad pública, ya destinado a este fin desde hace más de treinta años, en aplicación de lo dispuesto en el art. 36.1.a) del Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, deben ser valorados de acuerdo con las rentas reales o potenciales de una supuesta explotación agraria o de acuerdo con las rentas reales o potenciales de la explotación deportiva efectivamente realizada, cuando precisamente la causa expropiandi es asegurar la continuación de la referida práctica deportiva."

Y, a tal efecto, dicho auto identificó como normas jurídicas que deberían ser objeto de interpretación, sin perjuicio de que la sentencia hubiera de extenderse a otras si así lo exigiera el debate finalmente trabado en el recurso, los siguientes preceptos:

"[...] (art. 90.4 LJCA), el artículo 36.1.a) Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, en relación con el art. 10 del RD 1492/11, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo."

QUINTO.- La parte recurrente formalizó la interposición del recurso de casación en escrito presentado el 17 de marzo de 2022, en el que, tras exponer los motivos de impugnación que consideró oportunos, solicitó:

"[...] Que teniendo por presentado el presente escrito, lo admita, tenga por interpuesto en tiempo y forma recurso de casación contra la Sentencia núm. 1094/2021 (sección 228/2021) de 11 de marzo de 2021 de la Sección 2ª de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, dictada en el recurso ordinario 514/2017 por la que se estimó parcialmente el recurso contencioso-administrativo interpuesto por esta parte contra la falta de resolución adoptada por el Jurado de Expropiación de Cataluña del precio justo correspondiente a la expropiación forzosa de 1/3 parte de la finca situada en el Municipio de Lleida de los terrenos calificados de equipamiento comunitario de titularidad pública situados en la Partida de DIRECCION000 , polígono NUM000 , parcela NUM001 ; y:

-Estime el presente recurso y case la sentencia en el sentido de determinar que en la interpretación del artículo

36.1.a) de Real Decreto Legislativo 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana en relación con el artículo 10 del Real Decreto 1492/2011 por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo el terreno expropiado en situación de suelo rural pero destinado desde 1971 a equipamientos deportivos, cuando además la causa expropiandi es asegurar la continuidad de la práctica deportiva, sea valorado a efectos expropiatorios de acuerdo con las rentas reales o potenciales de la explotación deportiva efectivamente realizada.

- Fije el valor del suelo expropiatorio, relativo a una tercera parte de la finca expropiada en 382.937,69 €."

SEXTO.- Por providencia de 18 de marzo siguiente se dio traslado a las partes comparecidas como recurridas, a fin de que pudieran oponerse al recurso y, en escrito presentado en fecha 5 de mayo, el letrado de la Generalidad de Cataluña solicitó:

"[...] que tenga por presentado este escrito, con sus copias; por hechas las alegaciones que se contienen en el mismo y, de conformidad con las anteriores consideraciones, dicte sentencia por la que fije los criterios interpretativos en respuesta a la cuestión suscitada en el Auto de admisión de conformidad con las alegaciones de esta parte, desestime íntegramente el presente recurso de casación y confirme la sentencia de instancia; con imposición de las costas a la parte recurrente."

Por su parte, en escrito presentado el 12 de mayo, el Ayuntamiento de Lleida solicitó:

"[...] tenga por presentado este escrito y por formulada oposición al recurso de casación núm. 6962/2021 interpuesto contra la Sentencia núm. 1094/2021 de 11 de marzo de la Sección Segunda de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña y en virtud de lo expuesto dicte sentencia declarando no haber lugar al mismo y confirmando en todos sus extremos la Sentencia de instancia e imponiendo al recurrente las costas del presente proceso."

SÉPTIMO.- De conformidad con el artículo 92.6 de la Ley de la Jurisdicción, al considerar innecesaria la celebración de vista pública atendiendo a la índole del asunto, se declararon conclusas las actuaciones y se señaló para votación y fallo de este recurso el día 20 de septiembre de 2022, en que tuvo lugar el acto.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Objeto del presente recurso.

Se impugna en este recurso la sentencia dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña (Sección Segunda) en fecha 11 de marzo de 2021, que estimó parcialmente el recurso contencioso-administrativo interpuesto por D.ª Antonia contra la resolución por silencio administrativo del Jurado de Expropiación de Catalunya (JEC), Sección de Lleida, de determinación de

justiprecio en el expediente NUM002 , en cuyos Fundamentos, en cuanto ahora interesa, se decía:

"PRIMERO.- Por la representación procesal de D^a Antonia se interpone recurso contencioso administrativo contra la resolución por silencio administrativo del Jurado de Expropiación de Catalunya, Sección de Lleida, 'de determinación de justiprecio en el expediente NUM002 .

Como es de ver en las actuaciones, en fecha 28/7/2016 el Ayuntamiento de Lleida rechaza la valoración presentada por la recurrente, el 11/8/2016 tiene entrada en el Jurado de Expropiación el expediente NUM002 tramitado por el Ayuntamiento, el 7/4/2017 el Jurado acuerda por unanimidad suspender la tramitación del expediente hasta el nombramiento de un vocal técnico economista y el 27/5/2017 la recurrente presenta escrito solicitando al Jurado que proceda a dictar resolución expresa.

La recurrente articula el presente recurso aduciendo que la valoración de la finca efectuada por la Administración expropiante (el Ayuntamiento de Lleida) no se ajusta a derecho. Discrepa con la valoración realizada del suelo, con la de las construcciones e instalaciones y considera- improcedente la por el concepto de deudas y cargas. Finalmente, señala que la valoración es muy inferior a la resultante de aplicar los valores catastrales señalados por el Ayuntamiento de Lleida para liquidar el IBI. Interesa la fijación del justiprecio de la 1/3 parte indivisa de la finca registral NUM003 (de la que -es titular) en la cantidad de 1.064.160,49 euros (cantidad que reduce en fase de conclusiones a la de 834.956,39 euros), frente a los 68.546,06 euros que ofrece el Ayuntamiento de Lleida. Asimismo, peticona intereses de demora.

El Letrado de la Generalitat y el Ayuntamiento de Lleida, por su parte, se oponen al recurso e interesan la desestimación del mismo.

SEGUNDO.- Expuesto cual es el objeto de la cuestión litigiosa que subyace en el presente procedimiento, procede entrar a conocer la cuestión de fondo.

Valoración del suelo: La finca objeto de expropiación (de la que 1/3 parte es titular la recurrente, otra 1/3 es de titularidad privada y la última 1/3 es de titularidad municipal) está inscrita en el Registro de la Propiedad como finca rústica (pieza de tierra, secano, yermo y cereales) y está ocupada en su totalidad por el equipamiento deportivo de la AEM. Según el Plan General de Lleida vigente en el momento de la expropiación; la clasificación urbanística de los terrenos es de suelo no urbanizable y según los datos catastrales, la finca es inmueble de naturaleza rústica. El perito judicial confirma este extremo. al señalar que la situación de la parcela objeto de expropiación se considera que es de suelo no urbano o rural.

Siendo la fecha de valoración la de 7/5/2016 (día siguiente a la publicación en el BOP del Acuerdo de la Junta de Gobierno Local que declara el inicio del procedimiento de expropiación) es de aplicación el RDL 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. El art. 36 de la misma, referente a la valoración del suelo rural, dispone que "los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración". Teniendo en cuenta que el terreno objeto de expropiación está ocupado por el equipamiento deportivo de la AEM, que la recurrente no cobra renta alguna por el contrato de arrendamiento suscrito y que la AEM es una entidad privada sin ánimo de lucro que requiere de convenios de colaboración con la Administración local para su supervivencia, es evidente que no puede considerarse la renta real de la; explotación, lo que justifica acudir la capitalización de la renta anual potencial.

La recurrente defiende que ha de atenderse al método de capitalización de la renta potencial de una instalación deportiva. Sin embargo, la actividad deportiva de la AEM no está incluida en ninguna de las actividades rurales definidas en el art. 10.3 d) del RD 1492/2011 de 24 de octubre del Reglamento de Valoración del Suelo. Así las cosas, resulta lógico acudir al método de capitalización de la renta potencial "en atención al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable" (art. 36.1 a). del RDL 7/2015) y, dado que el cultivo del manzano es el característico de la zona, procede 'atender al mismo. Sin' embargo, no son válidos los datos tomados por el Ayuntamiento pues utiliza para sus cálculos los relativos al rendimiento y costes del cultivo del manzano del año 2012, cuando debería haber utilizado los de la anualidad más próxima al año de la valoración, es decir, los de 2015. La pericial judicial no se pronuncia sobre este extremo, al margen de que un perito Arquitecto no es técnico idóneo para efectuar una valoración de capitalización de rentas agrícolas (como este Tribunal

ha tenido ocasión de indicar reiteradamente) por serlo un Ingeniero Agrónomo.

En cuanto al factor global de localización a que se refiere el art. 17 del Reglamento de Valoraciones, resulta totalmente injustificado aplicar el factor u3 por cuanto el terreno objeto de expropiación no está ubicado en ningún entorno de singular valor ambiental o paisajístico, por lo que el total deberá ser de 1,85 como aplica el Ayuntamiento.

En consecuencia, la determinación del valor del suelo deberá realizarse mediante el sistema de capitalización de rentas del cultivo potencial de árboles frutales (manzanos), tomando como rendimiento y costes de referencia los de la última anualidad corriente anterior a la fecha de valoración aplicando el tipo de capitalización correcto según la DA 7ª del RDL 7/2015 y con el factor global de localización de 1,85.

(...)"

SEGUNDO.- El escrito de interposición del recurso de casación.

La parte recurrente precisa en dicho escrito que "impugna únicamente la determinación de la sentencia referida al valor del suelo, por no estar de acuerdo que el mismo debe valorarse mediante la capitalización de rentas basadas en un cultivo de manzanas, cuando el destino pasado, presente y futuro del suelo (aceptado por todos que está en situación de suelo no urbanizado o rural), ha sido el de equipamiento deportivo, máxime teniendo en cuenta que la causa expropiandi la ha constituido garantizar la continuación de la actividad que se desarrollaba en el citado equipamiento deportivo".

Alega la recurrente, en síntesis, que la valoración del suelo realizada por la Administración expropiada y aceptada por la sentencia, dada la clasificación de suelo no urbanizable, se hace por el sistema de capitalización de rentas, partiendo de un cultivo potencial del manzano, predominante en la zona. Ello -a su juicio- vulnera abiertamente lo dispuesto en el artículo 36.1.a) del TRLS (aprobado por RDLeg 7/2015).

En el presente caso, estando acreditado y reconocido por el propio Ayuntamiento de Lleida que, desde el año 1971, los referidos terrenos están destinados a las instalaciones de la Sección deportiva de la AEM, en terrenos calificados por el planeamiento urbanístico como sistema de equipamiento comunitario, no puede ser que la capitalización de la renta anual real o potencial no se calcule en función de esta realidad fáctica y jurídica, la resultante de la explotación de las instalaciones deportivas existentes, sino por un supuesto e inexistente cultivo del manzano.

Además, la causa expropiandi es, precisamente, asegurar el mantenimiento de este uso deportivo. Y sin que pueda aceptarse la consideración de la sentencia de que, al ser la entidad arrendataria una entidad sin ánimo de lucro, no pueda considerarse la renta real de la explotación, pues el hecho de que la entidad que explota los terrenos no tenga ánimo de lucro es una cuestión ajena a la propiedad, y nada impide que obtenga beneficios y pueda reinvertirlos en la actividad. Esto es, las entidades sin ánimo de lucro también pueden obtener rentas de la explotación, aunque su destino no sea el mismo que el de las entidades con ánimo de lucro, que es el reparto de beneficios entre sus asociados.

Por lo cual, nada impide calcular el valor del suelo a partir de las rentas reales, es decir de una explotación deportiva. Y, en cualquier caso, siempre podría calcularse su rentabilidad potencial.

Ello, además, no es incompatible con la valoración de terrenos en situación rural ya que el artículo 10 del RD 1492/2011 establece una serie de actividades susceptibles de ser consideradas explotaciones en terrenos en suelo rural, incluyendo en su apartado d) los terrenos que permitan "Establecer infraestructuras para la docencia, investigación y ocio, relacionadas con el medio rural, por ejemplo, escuelas taller, centros de investigación, campos de golf, estaciones de esquí, campings, turismo rural, cotos intensivos, campo de tiro, hipódromos, canódromos y otras, análogas".

Y, estimando que pueden considerarse análogas unas instalaciones destinadas a campos de fútbol, totalmente compatibles con la situación de suelo rural existente, sostiene que, en definitiva, se debería partir de las rentas generadas por este equipamiento deportivo para calcular su valor, como propuso ella -la recurrente- en su hoja de precio y no como ha hecho la sentencia en base a una inexistente e imposible explotación agraria.

Por ello, concluye que la valoración del suelo avalada por la sentencia impugnada debe ser sustituida por una nueva valoración a través de la capitalización de las rentas reales o potenciales de la real actividad desarrollada, la explotación de instalaciones deportivas destinadas a la práctica del fútbol, principalmente de formación, invocando al efecto la STS nº. 1983/2017 de 12 de diciembre (RC 1984/2016).

Y, con base en lo expuesto, solicita de esta la Sala el siguiente pronunciamiento: en interpretación del artículo 36.1.a) del RDLeg 7/2015, en relación con el artículo 10 del RD 1492/2011, el terreno expropiado en situación de suelo rural, pero destinado desde 1971 a equipamientos deportivos, cuando además la causa expropiandi es asegurar la continuidad de la práctica deportiva, debe ser valorado a efectos expropiatorios de acuerdo con las rentas reales o potenciales de la explotación deportiva efectivamente realizada.

Pero, añade, aunque lo anterior supone estimar el recurso, no basta con ello, sino que por razones de economía procesal debe determinarse también el valor del suelo de acuerdo con la prueba pericial emitida por la economista Marisol, validada por el perito designado judicialmente, fijándose "el valor del suelo expropiatorio, relativo a una tercera parte de la finca expropiada en 382.937,69 €".

TERCERO.- El escrito de oposición de la Generalidad de Cataluña.

La Generalidad de Cataluña se opone al recurso de casación, por considerar que la Sentencia no incurre en infracción alguna, aplicando de forma correcta los criterios valorativos establecidos en el artículo 36.1.a) de la Ley del Suelo.

Alega la Generalidad -en síntesis- que " en atención a lo establecido en el precepto de referencia, la Sala del TSJ entiende que no puede hacerse el cálculo atendiendo a las rentas generadas por la actividad desarrollada (actividades de prácticas y fomento del fútbol), por cuanto el desarrollo de la actividad se desarrolla sin ánimo de lucro, tratándose de unos equipamientos que se encuentran al servicio de la comunidad y que la financiación de esa actividad se sufraga básicamente a través de aportaciones públicas.

Llegados a este punto cabe analizar, como sugiere la recurrente, acudir a una supuesta renta potencial de la actividad deportiva. Pero de nuevo debemos señalar que esta valoración no es posible en el suelo que nos ocupa, en la medida que está vinculado a equipamientos al servicio de la comunidad. Esta vinculación al servicio comunitario entendemos que limita y restringe el cálculo de la renta potencial, por cuanto no puede establecerse ese cálculo como si se tratase de suelo destinado a equipamientos deportivos de carácter privativo".

Y añade:

"Pues bien, de acuerdo con esta situación, la discusión se centra en determinar si es posible aplicar una renta potencial atendiendo a la explotación de instalaciones deportivas de carácter privado, que es lo que propone y realiza la recurrente; o bien, sentado que no hay una renta real ni potencial, puesto que nos encontramos con instalaciones que se hallan vinculadas al servicio de la comunidad, aplicar la renta de la actividad desarrollada y permitida en su entorno, que no es otra que el de explotaciones agrícolas."

Manifiesta también que, a su entender, debe darse respuesta a la cuestión planteada en el auto de admisión en el sentido de ser válido el cálculo de las rentas potenciales de la actividad agraria cuando la explotación deportiva, por encontrarse al servicio de la comunidad, no puede generar rentas propias de esa actividad deportiva; sin que quepa la posibilidad de acudir a la renta potencial de esa misma actividad desarrollada en un ámbito privado, por cuanto esa explotación deportiva privativa no está permitida en el planeamiento vigente, de manera que la única renta potencial que la legalidad permitiría (fuera de la actividad deportiva al servicio de la comunidad) sería la agrícola.

Asimismo, la Generalidad sostiene la improcedencia de la pretensión de la recurrente de que se fije el justiprecio en la cuantía propuesta por su perito, señalando que, sin perjuicio de que lo manifestado anteriormente lleva -a su entender- a la confirmación de la sentencia recurrida, aquella pretensión choca directamente con lo dispuesto en el artículo 87 bis.1 de la LJCA, que establece claramente que el ámbito del recurso de casación debe ceñirse a las cuestiones de derecho, con exclusión de las de hecho; y, por tanto, al ser la fijación concreta y específica del justiprecio de la parte de la finca claramente una cuestión de hecho, debe estar excluida del ámbito del recurso de casación.

Finaliza su escrito la Generalidad solicitando la desestimación íntegra del recurso, con imposición de las costas a la recurrente.

QUINTO.- El escrito de oposición del Ayuntamiento de Lleida.

El Ayuntamiento de Lleida también se opone al recurso de casación y recuerda que la finalidad del expediente de determinación del justiprecio es compensar al expropiado por la pérdida de valor del bien de su titularidad mediante la fijación de un justiprecio equilibrado, justo y equivalente al perjuicio económico que se le produce, precisando que tal compensación se basa en el principio de indemnidad patrimonial, lo que implica que el expropiado no se vea perjudicado, pero tampoco beneficiado con la expropiación, citando al efecto la STS de 12 de junio de 2007 (recurso 4084/2004).

Alega también -en síntesis- que, teniendo en cuenta que el terreno propiedad de la recurrente se encuentra en situación de rural, como ha declarado la sentencia recurrida, la valoración del suelo rural debe realizarse conforme a lo que determina el artículo 36.1 a) del TRLS RDL 7/2015 de 30 de octubre y se debe tasar mediante la capitalización de la renta anual real o potencial -la que sea superior- de la explotación, según su estado en el momento en el que deba entenderse referida la valoración.

Asimismo, resultan aplicables los artículos 7 y siguientes del RD 1492/2011 de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, debiendo estarse a lo dispuesto en el artículo 8.1 de ese RD para realizar el cálculo de la renta real; este precepto entiende por renta real aquella que corresponda a la explotación del suelo rural de acuerdo con su estado y actividad en el momento de la valoración, ya sea la existente, debidamente acreditada, o la atribuible de acuerdo con los cultivos y aprovechamientos efectivamente implantados sobre la base de datos estadísticamente significativos.

Insiste a este respecto en que la determinación de la renta anual que debe ser objeto de capitalización debe corresponder con la actividad desarrollada por el titular del terreno expropiado, invocando en este sentido la STS de 27 de octubre de 2015 (recurso 709/2014), y al respecto señala:

"En el caso que nos ocupa, no es un hecho controvertido por las partes que la recurrente Sra. Antonia no es la propietaria ni titular de la explotación de la actividad deportiva que se desarrolla en los terrenos expropiados. Como la parte recurrente expuso en su demanda, las instalaciones están siendo explotadas por una entidad la Sección Deportiva de la AEM (entidad privada sin ánimo de lucro), que es la arrendataria de los terrenos, mediante el contrato de arrendamiento formalizado el 28 de junio de 1991 entre el anterior propietario del terreno Sr. Fulgencio y la Sección Deportiva de la AEM, por el cual la recurrente no ha cobrado renta alguna.

Así, la Administración expropiante ha tenido en cuenta que al no obtener la Sra. Antonia ninguna renta de alquiler por el terreno y al tratarse de una entidad privada de carácter no lucrativo que requiere convenios de colaboración con la administración local para su supervivencia, no se pueden considerar beneficios de esta actividad económica. En consecuencia, a partir de estas dos premisas, debe concluirse que el método de capitalización de la renta anual real de la explotación deportiva según su estado en el momento de la valoración no resulta adecuado para la valoración del suelo rural objeto de expropiación, siendo que la determinación de la renta anual que ha de ser objeto de capitalización ha de corresponder con la actividad desarrollada por el titular del terreno expropiado".

Añade que, para realizar el cálculo de la renta potencial, debe estarse a lo que establece el artículo 36.1.a) del TRLS, que determina que se calcula atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme con la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Y, en el mismo sentido, el artículo 8.2 del RD 1492/2011, entiende por renta potencial aquella que pueda ser atribuible a la explotación del suelo rural de acuerdo con los usos y actividades más probables de que sean susceptibles los terrenos, de conformidad con la legislación y normativa que les sea de aplicación.

Para identificar los usos y actividades de que sean susceptibles los terrenos de conformidad con la legislación urbanística aplicable en Cataluña, debe estarse a lo establecido en dicha normativa en relación con el suelo en situación de rural, en concreto el artículo 47.4 del DL 1/2010, de 3 de agosto del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña, en el que se prevén los usos y actividades de interés público, precepto que

establece:

" 4. El suelo no urbanizable puede ser objeto de actuaciones específicas para destinarlo a las actividades o los equipamientos de interés público que se tengan que emplazar en el medio rural. A este efecto, son de interés público:

- a) Las actividades colectivas de carácter deportivo, cultural, de educación en el tiempo libre y de recreo que se desarrollen en el aire libre, con las obras e instalaciones mínimas e imprescindibles para el uso de que se trate.
- b) Los equipamientos y servicios comunitarios no compatibles con los usos urbanos.
- c) Las infraestructuras de accesibilidad.
- d) Las instalaciones y las obras necesarias para servicios técnicos como las telecomunicaciones, la infraestructura hidráulica general, las redes de suministro de energía eléctrica, de abastecimiento y suministro de agua y de saneamiento, el tratamiento de residuos, la producción de energía a partir de fuentes renovables y las otras instalaciones ambientales de interés público".

Y, para conocer los usos y actividades que se tengan que emplazar en el medio rural, debemos atender a lo que establece el artículo 10.3.d) del RD 1492/2011, sobre qué se consideran explotaciones rurales, deduciéndose de ese precepto que solo aquéllas cuya finalidad es establecer infraestructuras para la docencia, investigación y ocio relacionadas con el medio rural se pueden considerar explotaciones rurales a efectos del Reglamento. Así, dicho precepto establece:

"Artículo 10. Clases de explotaciones rurales.

Se considerarán explotaciones en suelo rural a efectos de este Reglamento las siguientes clases: (...)

3. Las explotaciones comerciales, industriales, de servicios y otras, cuya actividad requiera instalaciones para su desarrollo que, no estando comprendidas en los apartados 1 y 2 del presente artículo, se destinen, entre otras, a alguna de las siguientes finalidades:

(...)

d) Establecer infraestructuras para la docencia, investigación y ocio, relacionadas con el medio rural, por ejemplo, escuelas taller, centros de investigación, campos de golf, estaciones de esquí, campings, turismo rural, cotos intensivos, campo de tiro, hipódromos, canódromos y otras análogas".

Alega a este respecto que, aunque la recurrente interpreta la expresión " y otras análogas" en interés propio, los técnicos municipales discrepan, teniendo en cuenta que la característica común que define a todas las instalaciones de ocio descritas en este artículo 10.3 d) es la imposibilidad de estar ubicadas en suelo urbano, como estaciones de esquí, campos de golf, turismo rural, cámpings, aparcamientos de caravanas, y que no suponen una transformación del suelo rural, sino que aprovechan todas ellas su configuración rural para darle un uso deportivo o de ocio; mientras que la práctica deportiva del fútbol del tipo de la Sección Deportiva de la AEM, con el planeamiento vigente se ubica actualmente en suelo urbano porque la actual legislación urbanística de Cataluña no la permite en suelo no urbanizable. E invoca a este respecto la STS 132/2018, de 31 enero (RC 3074/2016), en relación con la interpretación del artículo 10 del RD 1492/2011 (que vincula la explotación con el suelo rural).

Considera por ello que la sentencia recurrida, con notable acierto, apunta a esta misma interpretación, sin que pueda considerarse la explotación de una sección deportiva de futbol como la que nos ocupa, como una actividad terciaria relacionada con el medio rural. Y, en consecuencia, el sistema de capitalización de las rentas potenciales de la explotación del uso deportivo de las instalaciones existentes en la finca resulta inaplicable.

Concluye, por tanto, que la valoración del suelo rural correcta es la de los técnicos municipales, avalada por la sentencia impugnada, mediante la capitalización de la renta potencial del cultivo de manzano, que se considera como el cultivo de regadío característico de la zona (árbol frutal) con un mayor rendimiento

económico.

Añade que en modo alguno puede atenderse la pretensión que propone subsidiariamente la recurrente de determinar en sentencia el valor del suelo conforme a la prueba pericial de la economista Sra. Marisol de la que se sirvió para fundamentar su hoja de aprecio, por cuanto dicha economista realizó a su vez un incorrecto cálculo del valor del suelo conforme al método de capitalización de la renta potencial del uso deportivo, y valorando separadamente las instalaciones y construcciones existentes.

Y finaliza su escrito solicitando se dice sentencia declarando no haber lugar al recurso y confirmando en todos sus extremos la sentencia de instancia, con imposición de costas a la recurrente.

SEXTO.- La cuestión de interés casacional suscitada en este recurso: doctrina jurisprudencial.

Conforme a lo dispuesto en el auto de admisión dictado por la Sección Primera de esta Sala en fecha 23 de febrero de 2022, la cuestión de interés casacional consiste en determinar "si los terrenos en situación de suelo rural, pero destinados por el planeamiento urbanístico a equipamientos deportivos al servicio de la comunidad que necesariamente han de ser de titularidad pública, ya destinado a este fin desde hace más de treinta años, en aplicación de lo dispuesto en el art. 36.1.a) del Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, deben ser valorados de acuerdo con las rentas reales o potenciales de una supuesta explotación agraria o de acuerdo con las rentas reales o potenciales de la explotación deportiva efectivamente realizada, cuando precisamente la causa expropiandi es asegurar la continuación de la referida práctica deportiva".

I. Circunstancias que deben ser tomadas en consideración para responder a la cuestión suscitada.

Para dar respuesta precisa a la cuestión planteada debemos tener presente que la labor hermenéutica que nos requiere el auto de admisión (ex artículo 93.1) no puede hacerse "en abstracto", prescindiendo del objeto del litigio en los términos que derivan de la actuación administrativa recurrida y de las pretensiones ejercitadas por las partes (así lo hemos manifestado en multitud de sentencias, entre las que cabe citar, a título de ejemplo, la STS nº. 14/2022, de 12 de enero, la STS nº. 176/2022, de 11 de febrero, y la más reciente STS nº. 1.156/2022, de 19 de septiembre).

Por eso, es preciso tener en cuenta las peculiares circunstancias concurrentes en este caso. Son las siguientes:

(i) La recurrente es titular de una tercera parte del terreno expropiado, siendo otra tercera parte de titularidad privada y la tercera parte restante de titularidad municipal.

(ii) La finca objeto de expropiación está inscrita en el Registro de la Propiedad como finca rústica (pieza de tierra, secano, yermo y cereales) y está ocupada en su totalidad por el equipamiento deportivo de la AEM. Según el Plan General de Lleida vigente en el momento de la expropiación la clasificación urbanística de los terrenos es de suelo no urbanizable y, según los datos catastrales, la finca es inmueble de naturaleza rústica, extremo confirmado por el perito judicial.

(iii) Aunque la actividad dominante en la zona es la explotación de manzanos, el terreno está dedicado desde hace décadas a la actividad de fútbol de formación (el equipamiento deportivo fue inaugurado en 1971).

(iv) La recurrente no es la titular de la actividad desarrollada en el terreno expropiado; la titular de la actividad es la que desde 1991 es arrendataria del terreno (la AEM), que es una entidad privada sin ánimo de lucro.

(v) La recurrente no percibe renta alguna por el arrendamiento del terreno.

(vi) La causa expropiandi era conseguir que el equipamiento deportivo pasase a ser de titularidad pública y así garantizar la continuidad de la actividad deportiva que se viene realizando ininterrumpidamente desde 1971.

II. Pronunciamientos jurisprudenciales sobre valoración de terrenos expropiados, singularmente en suelo

rústico.

Partiendo de esas circunstancias debemos resolver este recurso. Pero, para ello es preciso que tengamos presente la doctrina jurisprudencial que esta Sala ha ido estableciendo en diversas sentencias, dictadas con ocasión de recursos interpuestos frente a valoraciones de terrenos expropiados en casos similares al ahora examinado. Así, conviene tener en cuenta, lo siguiente:

(i) El justiprecio se dirige a la conseguir la indemnidad patrimonial del afectado, mediante una equilibrada compensación por la privación singular de la que ha sido objeto de manera coactiva en razón del interés público, por lo que la indemnización que se acuerde no puede dar lugar a un enriquecimiento injusto del expropiado (véase a este respecto la STS de 12 de junio de 2007, RC 4084/2004).

(ii) La valoración ha de efectuarse atendiendo a las circunstancias de cada caso y la aplicación de concretas valoraciones a otros supuestos solo puede resultar justificada cuando se identifique de manera precisa y detallada la igualdad de los datos y circunstancias a considerar al efecto (en este sentido se pronuncia la STS 363/2022, de 23 de marzo, RC 2136/201).

(iii) A efectos de la renta real en suelo rural, debe tenerse en cuenta la actividad que sea conforme al planeamiento y, además, debe tratarse de una actividad que, en el supuesto del sector terciario, esté vinculada o "relacionada con el medio rural" (véase al efecto la STS 132/2018, de 31 de enero, RC 3074/2016).

(iv) Es posible la ponderación de rentas potenciales en la valoración del suelo rústico, si bien es exigible una suficiente justificación técnica, jurídica y económica de su viabilidad (véase al respecto la STS 27/10/2015, RC 709/2014).

III. La aplicación de esa doctrina al caso enjuiciado.

A la vista de las circunstancias concurrentes y de la doctrina jurisprudencial sentada al respecto, es claro que el planteamiento de la recurrente debe ser acogido y, por tanto, que la sentencia impugnada debe ser revocada.

En efecto, de lo expuesto se infiere que la expropiación se proyecta sobre un terreno situado en suelo rural destinado a la práctica de la actividad de fútbol de formación desde hace décadas, y que esta vinculación de la finca y de la actividad que se desarrolla en la misma con el suelo rural no solo es que haya sido conocida y tolerada por el Ayuntamiento expropiante, sino que éste también ha contribuido activamente a la creación y mantenimiento de esa situación, lo que se deduce con claridad de lo actuado y de las circunstancias que hemos dejado expuestas anteriormente.

En esta tesitura, negar la vinculación de la actividad desarrollada en ese terreno con el suelo rural no es, en absoluto, procedente. Y, además, debe tenerse en cuenta a este respecto que el desarrollo de esa actividad no comporta, en modo alguno, que se esté dedicando el suelo no urbanizable a un uso no permitido legalmente. En este sentido, no debe olvidarse que, conforme a lo previsto en el apartado 9 del artículo 47 del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, aprobado por la Generalidad de Cataluña, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo, " El suelo no urbanizable no puede ser dedicado a usos que, atendiendo los valores que el plan de ordenación urbanística municipal protege o preserva y las finalidades que persigue, transformen la destinación o la naturaleza o bien lesionen o impidan la realización de dichos valores y la consecución de dichas finalidades", siendo obvio, en nuestro caso, que destinar el terreno a equipamiento para la práctica del fútbol no resulta incompatible con los valores protegidos y las finalidades perseguidas por el ordenamiento urbanístico municipal, dado que dicha actividad no implica transformación del destino y naturaleza del suelo no urbanizable en que se desarrolla, ni lesiona o impide la realización de aquellos valores y la consecución de dichas finalidades.

Esta conclusión, además, resulta coherente con lo dispuesto en el apartado 4 del mismo artículo 47 del mencionado Decreto legislativo 1/2010, que prevé que el suelo no urbanizable pueda ser objeto de actuaciones específicas para destinarlo a las actividades o los equipamientos de interés público que se tengan que emplazar en el medio rural, considerando a este efecto de interés público " a) Las actividades colectivas de carácter deportivo, cultural, de educación en el tiempo libre y de recreo que se desarrollen en el aire libre,

con las obras e instalaciones mínimas e imprescindibles para el uso de que se trate", previsión que, en nuestro criterio y atendidas las particulares circunstancias concurrentes en nuestro caso, justifica también la realización de esa actividad deportiva en el terreno expropiado.

Por tanto, nada impide calcular el valor del suelo tomando en consideración para ello la actividad deportiva que realmente se desarrolla en él -sin que conste controversia alguna- desde hace décadas y cuyo mantenimiento constituye en este caso, precisamente, la causa expropiandi.

Conclusión que, además, no es incompatible con la normativa referida a la valoración de terrenos en situación rural, ya que el artículo 10 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo considera -en su apartado 3- como explotaciones en suelo rural a efectos de este Reglamento las explotaciones cuya actividad requiera instalaciones para su desarrollo que "se destinen, entre otras, a alguna de las siguientes finalidades: (...) d) Establecer infraestructuras para la docencia, investigación y ocio, relacionadas con el medio rural, por ejemplo, escuelas taller, centros de investigación, campos de golf, estaciones de esquí, campings, turismo rural, cotos intensivos, campo de tiro, hipódromos, canódromos y otras análogas", categoría esta última en la que puede incluirse sin dificultad la actividad deportiva a la que ahora nos estamos refiriendo.

Por tanto, llegados a este punto, debería haberse calculado el valor del suelo teniendo en cuenta la actividad deportiva que en él se realiza, conforme a lo previsto en el artículo 36.1.a) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que dispone:

"Artículo 36. Valoración en el suelo rural.

1. Cuando el suelo sea rural a los efectos de esta ley y de conformidad con lo dispuesto en la Disposición adicional séptima:

a) Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

La renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Incluirá, en su caso, como ingresos las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados para su cálculo y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada.

El valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan".

Esto no es, sin embargo, lo que hizo la sentencia impugnada. Ésta, en línea con la postura defendida por la Administración en este punto, consideró que la valoración no podía hacerse con arreglo al método de capitalización de la renta potencial de una instalación deportiva, sino que resultaba lógico acudir al método de capitalización de la renta potencial " en atención al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable" y que, dado que el cultivo del manzano era el característico de la zona, procedía atender al mismo.

En consecuencia, a tenor de lo razonado anteriormente, consideramos que la sentencia impugnada no se ajusta a Derecho en este extremo y, por ello, debe ser anulada para que, retrotrayendo las actuaciones hasta el momento previo a la determinación del justiprecio, se efectúe de nuevo el cálculo del valor del suelo según lo dispuesto en el artículo 36.1.a) del TRLS, pero esta vez acudiendo al método de capitalización de la renta real o potencial de la explotación deportiva efectivamente realizada, de acuerdo con lo expuesto en esta sentencia.

IV. Doctrina jurisprudencial sobre la cuestión de interés casacional suscitada.

En virtud de lo expuesto, podemos dar respuesta a la cuestión de interés casacional planteada en el auto de admisión en los siguientes términos: los terrenos en situación de suelo rural, pero destinados por el planeamiento urbanístico a equipamientos deportivos al servicio de la comunidad que necesariamente han de ser de titularidad pública, ya destinado a este fin desde hace más de treinta años, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 36.1.a) del Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, deben ser valorados de acuerdo con las rentas reales o potenciales de la explotación deportiva efectivamente realizada, cuando precisamente la causa expropiandi es asegurar la continuación de la referida práctica deportiva.

SÉPTIMO. Conclusiones y costas.

A tenor de lo razonado en los precedentes Fundamentos debemos declarar haber lugar y estimar parcialmente el presente recurso de casación, así como casar y anular la sentencia impugnada por no ser conforme a Derecho en el concreto extremo aquí impugnado, referido a la valoración del suelo.

Sin embargo, no procede acoger la pretensión de la parte actora de que, además de revocar la sentencia impugnada, fijemos " el valor del suelo expropiatorio, relativo a una tercera parte de la finca expropiada en 382.937,69 €", dado que esta Sala carece de los datos necesarios para realizar el cálculo del valor del suelo conforme a lo prevenido en el artículo 36.1.a) del TRLS. Por ello, procede -con base en el artículo 93.1 LJCA- ordenar la retroacción de las actuaciones hasta el momento previo a la determinación del justiprecio, para que el Jurado de Expropiación efectúe de nuevo el cálculo del valor del suelo según lo dispuesto en el artículo 36.1.a) del TRLS, pero esta vez acudiendo al método de capitalización de la renta real o potencial de la explotación deportiva efectivamente realizada, de acuerdo con lo expuesto en esta sentencia.

Y, en cuanto a las costas, conforme a lo previsto en los artículos 93 y 139 LJCA, disponemos que respecto de las de casación, cada parte abone las causadas a su instancia y la mitad de las comunes, y confirmamos la decisión adoptada en la sentencia impugnada respecto de las costas de la instancia.

FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta Sala ha decidido:

Primero.- Establecer la doctrina jurisprudencial indicada en el apartado IV del Fundamento Sexto de esta sentencia.

Segundo.- Declarar haber lugar y estimar parcialmente el presente recurso de casación nº 6962/2021 interpuesto por la representación procesal de D.^a Antonia , contra la sentencia nº 1.094/2021, de 11 de marzo, dictada por la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, así como casar y anular la sentencia recurrida por no ser conforme a Derecho en el concreto extremo aquí impugnado, referido a la valoración del suelo.

Tercero.- Declarar no haber lugar y desestimar la pretensión de la parte actora relativa a que fijemos en esta sentencia " el valor del suelo expropiatorio, relativo a una tercera parte de la finca expropiada en 382.937,69 €".

Cuarto.- Ordenar la retroacción de las actuaciones hasta el momento previo a la determinación del justiprecio, para que el Jurado de Expropiación efectúe de nuevo el cálculo del valor del suelo según lo dispuesto en el artículo 36.1.a) del TRLS, pero esta vez acudiendo al método de capitalización de la renta real o potencial de la explotación deportiva efectivamente realizada, de acuerdo con lo expuesto en esta sentencia.

Quinto.- Imponer las costas en los términos establecidos en el último Fundamento de esta sentencia. Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.