



Roj: **STSJ AND 803/2023 - ECLI:ES:TSJAND:2023:803**

Id Cendoj: **41091330042023100197**

Órgano: **Tribunal Superior de Justicia. Sala de lo Contencioso**

Sede: **Sevilla**

Sección: **4**

Fecha: **23/01/2023**

Nº de Recurso: **665/2020**

Nº de Resolución: **94/2023**

Procedimiento: **Procedimiento ordinario**

Ponente: **JAVIER RODRIGUEZ MORAL**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANDALUCÍA

SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO CON SEDE EN SEVILLA

SECCIÓN CUARTA

RECURSO Nº 665/20

SENTENCIA

ILMOS. SRES.

D. JAVIER RODRÍGUEZ MORAL

D. HERIBERTO ASENCIO CANTISAN

D. GUILLERMO SANCHIS FERNÁNDEZ MENSAQUE

D. JOSÉ ÁNGEL VÁZQUEZ GARCÍA

En Sevilla, a 23 de enero de 2023

La Sección Cuarta de la Sala de lo Contencioso Administrativo con sede en Sevilla del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, formada por los magistrados que al margen se expresan, ha visto en el nombre del Rey el recurso contencioso administrativo registrado con el número de autos 665/20 seguido entre las siguientes partes: DEMANDANTE: K.N.A, S.A., representada por el Procurador/a. Sr./Sra. VILLANUEVA NIETO.

DEMANDADAS: JUNTA DE ANDALUCÍA por medio de la COMISIÓN PROVINCIAL DE VALORACIONES DE CÁDIZ .

AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS representado por el Procurador Sr. CLARO PARRA.

Ha sido ponente JAVIER RODRÍGUEZ MORAL.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por la parte actora se interpone en fecha 9 de noviembre de 2021 recurso contencioso administrativo contra acuerdo por la Comisión Provincial de Valoraciones de Cádiz de fecha 29 de julio de 2020 que califica el expediente de fijación del justiprecio por ministerio de Ley CA 424/2015 como no expropiatorio, acordando no iniciar pieza separada para la fijación del justiprecio de la finca registral n.º22156 del Registro de la Propiedad núm. 1 de Algeciras, Tomo 917, Libro 576, Folio 152, referencia catastral n.º 9224902TF7092S0001HI, formulando demanda en fecha 21 de junio de 2021 en que su suplicaba de la Sala que dicte sentencia declarando" el justiprecio del resto de la finca objeto de expropiación en la cantidad consignada en los hechos, al ser aquel conforme con el acuerdo mostrado por todas las partes en el anterior expediente de justiprecio CPV CA-350/10, que le precedió para la expropiación por ministerio de Ley para la ejecución de la rotonda".



SEGUNDO.- En su contestación, la partes demandadas solicitaron que se dictase sentencia desestimando el recurso interpuesto.

TERCERO.- Recibido el presente recurso a prueba por auto de 26 de noviembre de 2021, se llevaron a efecto las admitidas, con el resultado que obra en los ramos unidos al mismo.-

CUARTO.- Requeridas las partes para que presentaran el escrito de conclusiones que determina el art. 64 de la Ley Jurisdiccional, evacuaron dicho trámite mediante los escritos que obran unidos a las actuaciones.

QUINTO.-Previo recibimiento a prueba por auto de la votación y fallo tuvo el día 17 de enero de 2023 habiéndose observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- OBJETO DEL PROCESO.

En cuanto a la actividad administrativa impugnada, y por recapitulación, la sociedad recurre deduce demanda interesando que se dicte sentencia, que declare su derecho a acogerse al procedimiento de expropiación iniciado por ministerio de la ley recogido en el artículo 140 de la entonces vigente Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y que se fije el justiprecio de la expropiación en relación a los terrenos comprendidos en la finca registral n.º 22156 del Registro de la Propiedad num. 1 de Algeciras. Tomo 917 , Libro 576, Folio152, referencia catastral n.º 9224902TF7092S0001HI.

Es causa expropiandi, que a juicio de la recurrente legitima la aplicación de la expropiación por ministerio de ley el Plan General de Ordenación Urbana de Algeciras de Algeciras objeto de resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía de fecha 11 de Julio de 2001 (BOP de Cádiz, número 231, en fecha 4 de Octubre de 2001) en el que la finca se clasifica como suelo urbano consolidado, calificado como sistema general espacios libres y equipamiento.

Puntualiza la recurrente que el suelo de la finca registral en cuestión se rige por las "Normas Particulares de las Zonas de Ordenanza del Suelo Urbano", en particular la "Zona de Ordenanza 2", "Residencial Colectiva en Manzana de Edificación Aislada", "Sub-zona de Ordenanza 2.9" La Ladera", que señalan como objetivo de ordenación solventar la " *infradotación del área mediante localización de zonas verdes y equipamientos que, además de resolver estos problemas carenciales, aporten singularidad a la escena urbana*", para remitirse , en cuanto al destino del suelo a expropiar, los Planos de Ordenación General del Núcleo Principal (Plano de Ordenación General del Término Municipal, I-8 y I-9, y el Plano de Ordenación Sistema Viario, Ferroviario y Portuario, Sistema de Espacios Libres Públicos y Equipamiento (Plano de Ordenación o.7).

La particularidad que afecta a este inmueble es que se localiza en el escenario de operaciones de transformación urbanística precedentes de distinta finalidad y alcance.

Primero, la urbanización en sentido estricto, en desarrollo de Unidad de Ejecución prevista y delimitada en el Plan General de Ordenación Urbana de Algeciras de 1984, que se desarrolló en virtud de Estudio de Detalle aprobado en 1987 y modificado en 1998.

Segundo, la expropiación, acordada por la Gerencia Municipal de **Urbanismo** en Diciembre de 2008, de una superficie total de 3.453 m2s, al servicio de un proyecto proyecto ordinario de obra (CA-350/10)de pavimentación e implantación de glorieta en la Avenida Virgen del Carmen en su inserción con la Avenida Príncipes de España .

La recurrente se conforma con que la fijación del justo precio por la expropiación por ministerio de ley se atenga a los mismos parámetros que determinaron el fijado para indemnizar la privación de los 3.453 m2 objeto del primer expediente expropiatorio.

La defensa de las Administraciones demandadas coincide en señalar la improcedencia de recurrir a la expropiación por ministerio de ley , en cuanto este mecanismo está prevista en la legislación urbanística para la obtención de terrenos destinados a dotaciones no incluidas en o adscritas a un sector o unidad de ejecución , lo cual no es el caso del suelo comprendido en la registral 22.156, por haber sido objeto en su día del proceso de urbanización ejecutado en virtud del Estudio de Detalle arriba citado.

Así lo entendió la Comisión Provincial de Valoraciones, que justifica calificar el expediente como no expropiatorio partiendo de que *no se ha acreditado por quien solicita la expropiación que no tuviera obligación legal de ceder la finca en virtud de los compromisos que figuran en el Estudio de Detalle de la antigua UE "CR12", redactado en su día y que no resultó afectado por la sentencia del tribunal Supremo de fecha 12 de febrero de 1991 , que declaró nula la Resolución de 10 de febrero de 1984, de la COPT y Energía, que aprueba la revisión del PGOU de Algeciras. Por tanto, a pesar de que podrían darse los requisitos del artículo 140 de la LOUA para*



que se entendiera iniciado el expediente expropiatorio por ministerio de la Ley, , no procede su tramitación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 del Decreto 85/2004 , por cuanto la finca sobre la que se solicita la expropiación cuando se redactó el estudio de Detalle de la antigua "CR-12" preveía la cesión obligatoria al Ayuntamiento de Algeciras, de terrenos destinados a zona verde de uso y destino público con una superficie total de 2.152 m², con independencia de que la citada finca conste en el registro de la Propiedad a nombre de la entidad KNA S.A " .

Añadiremos que la recurrente, anticipándose a la defensa de las Administraciones demandadas, basada en recordar que los suelos cuya expropiación se reclama están vinculados a un proceso reglado de transformación urbanística, niega validez a este , consecuencia de la anulación en sede judicial del planeamiento del que trae causa.

SEGUNDO.- SOLUCIÓN DEL TRIBUNAL. INCIDENCIA DE LA LITIGIOSIDAD EN TORNO AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO D ALGECIRAS. EXISTENCIA DE ESTUDIO DE DETALLE.

Al dedicar la demanda especial atención a la anulación del Plan de Ordenación Urbana del que traería causa el Estudio de Detalle de 1987 y la Unidad de Ejecución CR-12 con el fin de enervar la presunta adscripción a esta de los terrenos que entiende expropiables por ministerio de ley, se hace necesario que la Sala haga las siguientes consideraciones.

Primera. Recuerda la recurrente en la demanda hechos que pertenecen a la intrahistoria de la propia Sala, lo que equivale a decir que para el Tribunal constituye un hecho notorio la nulidad del PGOU de Algeciras aprobado en 1984 en virtud de una serie de sentencias ya distantes en el tiempo, y así tenemos, por ejemplo, sin ánimo de exhaustividad, las sentencias de esta Sala de 2 de mayo de 1.997, recaída en los recursos acumulados 1200/93, 1074/93 y 2386/94 , en los que se recurría el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Algeciras por los que se aprobaba definitivamente el Plan Parcial SB-1 y Modificación puntual del mismo, y asimismo, de 12 de marzo de 2.003 en la que se recurría el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Algeciras de 12 de noviembre de 1.999 por el que se aprueba definitivamente la Modificación puntual del Plan Parcial de Ordenación del Sector SA "Acebuchal Bajo", Polígono de actuación 4. Señalábamos en estas sentencias que ante todo habría de estarse a la existencia de un Plan General previo y vigente que pueda considerarse tal , del que el Plan Parcial y la consiguiente Modificación puntual serían desarrollo, compartieron este fundamento: *Y al respecto señalábamos en dicha Sentencia que el acuerdo de aprobación parcial del PGOU (y, por tanto, el PGOU mismo) fue declarado nulo por sentencia del Tribunal Supremo de 12 de febrero de 1.991 . Podría pensarse, decíamos en la mencionada sentencia, si, puesto que se trata del desarrollo del PGOU respecto al suelo urbanizable programado, aspecto del PGOU que no fue aprobado por el acuerdo que se declaró nulo, el cuestionado Plan Parcial, y en consecuencia su modificación puntual, podría encontrar cobertura en el acuerdo del Consejero de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía de 4 de febrero de 1.987, por el que se consideran cumplidas las exigencias del anterior acuerdo y se aprueban definitivamente los aspectos del Plan respecto a los que no se había producido aprobación, cuyo acuerdo nadie ha recurrido. Pero esto sería tanto como ir contra la sentencia dictada por el Tribunal Supremo y contra la doctrina que allí se fija. En efecto, si frente a lo que se consideró por el Tribunal de Instancia, allí se dice que el primitivo acuerdo, nulo por afectar al modelo territorial en su conjunto, no podía ser completado por un acto posterior, perdiéndose la coherencia en el modelo territorial, mal podemos decir aquí que ese complemento puede ser válido y desplegar plena eficacia como norma de ordenación al margen de aquello que se pretende completar, quebrando ya absolutamente toda idea de desarrollo coherente de la ciudad*

De acuerdo con lo expuesto, no existiendo PGOU a desarrollar, ni revisión de suelo urbanizable por ninguna norma de planeamiento en la zona, como lógica consecuencia de su carácter de norma de desarrollo y por así preverlo expresamente el art. 13 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1.976 , aquí solo nos cabe hablar de la nulidad del acuerdo por el que se aprueba el Plan Parcial y, en concreto, del recurrido en este proceso.

La Sala Tercera del Tribunal Supremo en sentencia de 22 de noviembre de 2001 (ROJ: STS 9148/2001) declara no haber lugar al recurso de casación preparado contra la sentencia de esta Sala de 2 de mayo de 1997 razonando que " En el primero de los motivos del recurso se arguye que la sentencia vulnera el artículo 39.2 de la Ley Jurisdiccional , puesto que en un recurso indirecto se han admitido vulneraciones procedimentales de la norma impugnada.

Como ya hemos puesto de relieve lo impugnado son los actos de aprobación parcial y definitiva del Plan Parcial SB-1 de Algeciras, así como la licencia de obras concedida a "Centros Comerciales Continente, S.A. La sentencia lo que hace es comprobar si el mencionado Plan Parcial tiene cobertura, porque si carece de la misma, cobertura que le presta el Plan General de Ordenación Urbana, el efecto que se produce es el de la ilegalidad del Plan Parcial y de la licencia. No se trata, pues, como afirma el recurrente, de que con ocasión de la aprobación de un Plan Parcial se discuta la legalidad de un punto concreto del Plan General y de su aplicabilidad en el Plan



Parcial, lo que sí constituiría la impugnación indirecta que se invoca, sino de la falta pura y simple de cobertura del Plan Parcial, lo que determina su ilegalidad por razones materiales y no meramente formales, así como la de la licencia que, a su vez, tiene fundamento en él.

Lo dicho comporta la desestimación del motivo, al no haber la sentencia aplicado el precepto que en el motivo se dice vulnerado por ella. "

TERCERO.- En el segundo motivo se dice transgredido el precepto que consagra la presunción de validez de los actos administrativos por no haber dado plena eficacia y efectos al acuerdo de 4 de Septiembre de 1987 por el que el Consejero de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía considera cumplida la exigencia del anterior acuerdo de 10 de Febrero de 1984 y se aprueban definitivamente los aspectos del Plan respecto de los que no se había producido la aprobación.

Nadie ha discutido la validez de este acuerdo. Pero es evidente que de los términos de su contenido se deduce que en él no se contiene una aprobación completa del Plan, limitándose a aprobar lo que no fue objeto de una aprobación anterior. Sucede, sin embargo, que la aprobación anterior fue anulada por el Tribunal Supremo. De esta forma, el acuerdo de 4 de Septiembre es insuficiente para servir de cobertura a Plan alguno. En su tenor literal es patente que no contiene un pronunciamiento sobre la totalidad del Plan, como sería necesario para que en él pudiesen tener cobertura los actos impugnados. Desde el plano de su contenido estricto es claro que en él no pueden tener apoyo los actos impugnados, al ser una aprobación parcial del Plan General. Es decir, se trata de un acto que complementa a otro principal, acto principal que, por haber sido anulado, no existe. El efecto que de ello se deriva es la irrelevancia del acuerdo de 4 de Septiembre de 1987, para dar cobertura a los acuerdos impugnados ante la anulación del acuerdo de 10 de Febrero de 1984, lo que determina la desestimación del motivo"

En reproducción de los fundamentos expuestos, las sentencias de esta misma Sección Cuarta de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con, sede de Sevilla, de 24 de septiembre de 1999(ROJ STSJ AND 11519/1999) , 4 de octubre de 2001 y 16 de abril de 2003 estimaron los recursos contencioso-administrativo contra actuaciones municipales de distinto alcance: aprobación definitiva de Plan Parcial y de su Modificación puntual , aprobación de Proyecto de Delimitación de Unidad de Ejecución y de Estudio de Detalle, con base en la eficacia en cascada de la nulidad del instrumento situado en el punto más elevado del planeamiento.

Segunda. Con lo que, en principio, habría que cuestionar seriamente tanto la validez del Estudio de Detalle como de la Unidad de Ejecución a la que las Administraciones demandadas adscriben los terrenos que la recurrente califica como expropiables, con el fin de justificar la improcedencia de recurrir a la expropiación por ministerio de ley.

Tercera. Debe reconocerse que la Comisión Provincial de Valoraciones no es ajena al problema suscitado por la anulación en sede judicial del Plan General de 1984, revistiendo especial significación que en el fundamento noveno del acuerdo dictado establezca una relación entre el destino de la Unidad de Ejecución y la previsible existencia de vacío normativo derivada de la nulidad de los instrumentos de planeamiento declarada en vía judicial, que es descartado en la medida en que como recuerda , en todo caso, habrían recobrado vigencia las disposiciones normativas precedentes, que se afirma, contenían una previsión específica de CR-12.

Cuarta. Afirmación que no se prueba de forma directa, por identificación precisa y transcripción de las normas del planeamiento recobrado, pero que sí representa un dato que el Tribunal debe tener en cuenta, ante todo porque se ha puesto de manifiesto en el expediente, sin expresa contradicción de la recurrente, que el Estudio de Detalle de 1987 conoció posteriores modificaciones, la última aprobada definitivamente por el Consejo de la Gerencia Municipal de **Urbanismo** en fecha 27 de noviembre de 1998 y es claro que solo se modifican las normas y disposiciones generales que por estar vigentes, no han desaparecido del mundo jurídico. Hacemos constar que el expediente administrativo incorpora tanto el texto como la planimetría de su versión original y de la que se adopta a finales de 1998, cuyo encabezamiento comienza dando cuenta de la ejecución de varias fases de viviendas y locales comerciales en los diez años transcurridos desde su aprobación definitiva, ascendiendo la superficie construida a 7.419,36 m² y restando 11.454,23 m² por ejecutar.

Quinta. La vigencia del instrumento legitimador de la Unidad de Ejecución es el punto de partida que permite examinar los hechos, igualmente no cuestionados, que ponen de relieve la realización sobre el terreno, en mayor o menor medida, de las previsiones típicas de un instrumento de desarrollo urbanístico. Por decirlo de otro modo, cabe plantearse si el Estudio de Detalle, al amparo de la cobertura proporcionada por los instrumentos de planeamiento de vigencia recobrada, se ejecutó en mayor o menor medida, haciendo innecesaria la expropiación por ministerio de ley que actúa la recurrente.



Sexta. El Tribunal tiene en cuenta especialmente los hechos que resultan de informes municipales que lo cierto es que, nuevamente, no han sido rebatidos mediante prueba en contrario. Para el Ayuntamiento, la urbanización y cesión de terrenos es un hecho acreditado que se concreta en la entrega material, localizada al sur de la Unidad de Ejecución, de 4.076 m² a la propia Corporación, destinados a uso docente y 1.853 m² destinados a aparcamiento de la Guardia Civil, quedando pendientes de cesión, según sus cálculos, los suelos correspondientes a las zonas verdes (1.623,00 m² y 584,00 m²) y viario peatonal (858,00 m²). De este modo supone la Corporación demandada que la registral formalmente inscrita a nombre la recurrente, de 3.453 m² de cabida, no tiene otro destino que el de soportar materialmente las cesiones que todavía no se han hecho efectivas, cuadrando el Ayuntamiento los números en la forma expuesta por su Departamento de Patrimonio: *los nuevos espacios públicos incluidos en la antigua "CR-12", suponen un total de 2.499,00 (1.850,00 + 424,00 + 90,00 + 135,00), que hay que sumar a los 590,00 de viario general ya expropiados. En cualquier caso, las cesiones correspondientes a la antigua "CR-12", son obligaciones pendientes de cumplir por la promotora de la antigua Unidad de Ejecución al tratarse de suelos sin aprovechamiento por haber sido transferido al suelo residencial de dicha UE "CR-12", y que ahora es objeto de expropiación. De esta forma se explica la diferencia entre la superficie a la que hace mención el expropiado (2.862,00 m²) y la que resulta de la medición en plano (2.499,00 m²). Este sobrante de 363,00 m², pudiera corresponder a la zona verde de forma triangular situada al este de la antigua "CR-12", y que ahora es objeto de expropiación. Por otra parte de los suelos objeto de expropiación, solo 951,00 m² del espacio libre central figuran catastrados a nombre de la promotora a expropiar".*

Séptima. Como se aprecia gráficamente por la fotografía de la vista aérea incorporada a la demanda (folio 8), la finca teóricamente sujeta a expropiación, adyacente a los terrenos expropiados para realizar el proyecto de pavimentación, si bien se encuentra vacante, forma parte de una malla urbana densa, de forma que es posible superponer esta imagen fotográfica en altura con el Plano de Información 10 de la Revisión y Adaptación del PGOU (folio 5), para convenir que estamos ante un ámbito dotado de equipamientos de distinto orden, sin que, por cierto, el plan establezca previsiones escritas o gráficas, de actuaciones programadas de obtención de suelo. Siendo así, la Sala considera, que la apreciación de que la imagen que valoramos corresponde a un Estudio de Detalle materialmente desarrollado, no puede tacharse de arbitraria, ilógica, o sencillamente desprovista de conexión con los medios de prueba utilizados.

Octava. En cuanto al grado de ejecución material, Ayuntamiento y Junta coinciden en señalar que es casi total, a excepción de la parcela situada en su extremo este, en la confluencia de la Avenida del Carmen con la carretera a la Granja, por lo que es necesario que la Sala analice las consecuencias jurídicas de que estos terrenos no presenten el aspecto exterior de aquellos que sin haber sido materialmente urbanizados. Es decir, cabe plantearse como cuestión fundamental cuál es el tratamiento jurídico que debe dispensarse a los terrenos objeto de una actuación de transformación urbanística cuya cesión efectiva a la Administración parece no haber operado de forma efectiva. Para ser más concretos, debemos preguntarnos si es posible que la ejecución incompleta o imperfecta del Estudio de Detalle, una vez desaparecido este de la vida jurídica, aboque a la expropiación ulterior de los terrenos cuya cesión no se llevó efectivamente a cabo. No es esta la opinión del Tribunal en virtud de lo que se razona inmediatamente.

Novena. Es necesario reparar que el Estudio de Detalle relativo a la Unidad de Ejecución Cr-12 tantas veces mencionado en la presente sentencia prevé y distribuye aprovechamientos y edificaciones residenciales y comerciales e incluso autoriza la conversión de estos últimos en los primeros, de igual forma que proyecta viales y asigna y localiza terrenos destinados a equipamientos comunitarios zonas verdes, lo que convence al Tribunal de que estamos ante un ejemplo más del frecuente uso de este instrumento para fines que exceden la simple previsión o reajuste, según los casos, del señalamiento de alineaciones y rasantes o la ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento, por recordar el contenido que tradicionalmente la legislación les ha atribuido.

Lejos de atender esta finalidades secundarias, sería más justo ver el Estudio de Detalle en cuestión como un instrumento de pleno desarrollo de la unidad de ejecución, permitiendo de facto una transformación análoga a la que opera a tenor del denominado sistema de compensación, pues no puede olvidarse, tal como indicaba el primer texto firmado por los Arquitectos redactores en 1987, que los terrenos pertenecían a dos propietarios, a uno de los cuales sucede la recurrente. En la evidente asunción por el Estudio de Detalle de contenidos impropios, por exceder de su finalidad típica, se encuentra, a juicio de la Sala, la respuesta a la situación que corresponde a los terrenos cuyo destino a cesiones obligatorias por los propietarios parece no haber tenido lugar de forma efectiva. Entiende el Tribunal que la indefinición sobre el destino de estos terrenos sería aparente, dado que, de conformidad con las sucesivas normas rectoras de la actuación de transformación urbanística por acuerdo de los propietarios, habría quedado decidido con notable anterioridad a la solicitud de expropiación por ministerio de ley, por transferencia forzosa a la Corporación.



Décima. Partiendo de que el Estudio de Detalle analizado se comporta como un instrumento autorizante a la par que regulador de la ejecución por compensación del polígono previamente delimitado encontramos en las leyes y reglamentos vigentes durante su período de vigencia la respuesta al régimen jurídico de los terrenos sujetos a cesión obligatoria que en la práctica parece no haber operado.

De acuerdo con los artículo 128 del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y 124 y 174 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, la transmisión al municipio correspondiente, en pleno dominio y libre de cargas, de los terrenos de cesión obligatoria, habría tenido lugar con motivo de la aprobación del proyecto de compensación. El artículo 159.3 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, vigente en todo caso a la fecha de aprobación de la versión del Estudio de Detalle en 1998, en virtud de la Ley andaluza 1/1997, de 18 de junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de régimen de suelo y ordenación urbana, reitera que la transmisión a la Administración correspondiente, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria tiene lugar por ministerio de la Ley con la aprobación definitiva del proyecto de compensación, que como entiende el Tribunal, parece haber encontrado en este caso un equivalente funcional en las detalladas previsiones del considerado nominalmente Estudio de Detalle.

Undécima. Si la Comisión Provincial de Valoraciones, en la resolución expresa, no fija justiprecio a favor del recurrente es porque entiende que los terrenos en cuestión, en situación de suelo urbanizado forman parte de una antigua Unidad de Ejecución, sustancialmente ejecutada, de forma que el suelo que la recurrente tiene inscrito a su favor debe seguir el destino que le es propio, de acuerdo con las previsiones del proceso urbanizador. Por tanto, no se niega, sino que es un hecho acreditado que la recurrente figura registralmente como titular en pleno dominio de la finca n.º 22156 del Registro de la Propiedad num. 1 de Algeciras, sin perjuicio de que se haya puesto de manifiesto la falta de concordancia con el Catastro, en el que K.N.A figura como titular catastral de una superficie menor que la que refleja la inscripción registral, sin que se ofrezca explicación de esta circunstancia. La Corporación local recurrida y recurrente, sin negar que los terrenos se contemplan en la ordenación urbanística como espacio de uso público, niega que su obtención tenga que operar mediante su expropiación por razón de que ser su titular dominical, es decir, si no pone en duda la situación urbanística de la finca expropiable, sí cuestiona la titularidad dominical que resulta del Registro de la Propiedad. A partir de los antecedentes expuestos, debe recordarse que no es misión de este Tribunal, enclavado en el orden contencioso-administrativo -- art. 1 Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de esta Jurisdicción --, pronunciarse sobre el dominio o la posesión civil de los bienes, reservada al orden civil, sí en cambio revisar si la apreciación de la Comisión Provincial de Valoraciones sobre tales cuestiones, por encontrarse suficientemente fundada, dota de validez de la decisión de no atribuir naturaleza expropiatoria al expediente iniciado a petición de la recurrente.

Y lo cierto es que, a juicio de la Sala, la Comisión Provincial de Valoraciones respeta las reglas establecidas en la Ley de Expropiación Forzosa para atribuir la condición de expropiado en expedientes expropiatorios, que de acuerdo con su artículo tercero viene dada por las siguientes presunciones de atribución: salvo prueba en contrario, la Administración expropiante considerará propietario o titular a quien con este carácter conste en registros públicos que produzcan presunción de titularidad, que sólo puede ser destruida judicialmente, o, en su defecto, a quien aparezca con tal carácter en registros fiscales, o, finalmente, al que lo sea pública y notoriamente. En este caso, la prueba en contrario que desmerece la titularidad registral viene dada por la previa tramitación y ejecución de un Estudio de Detalle que desarrolla una Unidad de Ejecución de forma equivalente a la que resultaría de haber acudido formalmente al sistema de actuación por compensación, al que sustituye. Por todo lo expuesto, la Sala duda de la viabilidad de hacer aplicación incondicionada de la legitimación prevista en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual, "a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos".

Esto significa que la Sala dispone de elementos suficientes y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 10. 1 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial -- que establece que a los solos efectos prejudiciales, cada orden jurisdiccional podrá conocer de asuntos que no le estén atribuidos privativamente -- para pronunciarse en el sentido de negar que la recurrente mantenga la titularidad dominical del inmueble que se pretende obtener mediante expropiación por razón de su destino urbanístico.

TERCERO.- FALLO Y COSTAS PROCESALES.

Con desestimación íntegra del recurso, sin imposición de costas a la recurrente, en atención a la complejidad de hecho y de derecho del caso enjuiciado.



FALLAMOS

Que debemos desestimar y desestimamos el recurso 665/20 interpuesto por K.N.A , S.A., representada por el Procurador/a. Sr./Sra. VILLANUEVA NIETO contra acuerdo de la Comisión Provincial de Valoraciones de Cádiz de fecha 29 de julio de 2020 , considerando ajustada a Derecho la calificación del expediente CA 424/2015 como expropiatorio, por haber considerado improcedente el procedimiento de expropiación iniciado por ministerio de la ley recogido en el artículo 140 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía .

Sin imposición del pago de las costas del proceso a alguna de las partes.

Con casación, en los términos previstos en la Ley 29/1998, de 13 de julio.

A su tiempo, devuélvase el expediente con certificación de esta sentencia para su cumplimiento.

Quede el original de esta sentencia en el legajo correspondiente y únase testimonio íntegro a los autos de su razón.

Así, por esta nuestra sentencia, definitivamente juzgado, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

FONDO DOCUMENTAL CEJDOJ